

**ESTUDIO DE DETALLE
EN TERRENOS DE SUELO URBANO PARA LA
MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXISTENTE
EN N.N.S.S.**

SITUACIÓN: C/ CAMINO DEL RÍO DE RÁGOL (ALMERÍA)

PROMOTOR: ADELINA GUIL FORTE

FECHA: NOVIEMBRE DE 2019

ARQUITECTO: JUAN MIGUEL CANTÓN SALVADOR

MEMORIA

ÍNDICE:

A) MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1.- Autor del encargo
- 1.2.- Técnico redactor
- 1.3.- Planeamiento anterior vigente
- 1.4.- Normativa y legislación Urbanística aplicable
- 1.5.- Contenido del Estudio de Detalle

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1.- Situación y superficie del Estudio de Detalle
- 2.2.- Características naturales del territorio
- 2.3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
- 2.4.- Estructura de la propiedad
- 2.5.- Determinaciones de la Chanca y el P.G.O.U. de Almería

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

4.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

5.- DISPOSICIÓN FINAL

B) PLANOS

- | | |
|---|-----------|
| 1.- Situación y emplazamiento | E: Varias |
| 2.- Alineación actual según N.N.S.S. | E: Varias |
| 3.- Alineación actual y parcelas afectadas | E:1/250 |
| 4.- Alineación rectificada y encaje ordenación según E.D. | E:1/100 |

A) MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

Por encargo de **Dña. Adelina Guil Forte** con NIF **27260798W** y domicilio a efecto de notificaciones en **Calle Mayor Nº 8 de Rágol (Almería) C.P. 04440**, en calidad de propietaria del solar sito en la **Calle Camino del Río Nº 5 de Rágol (Almería)**, correspondiente a la parcela catastral **8446504WF2984N0001MI**, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle que afecta además de a la parcela antes referenciada al vial colindante a las misma (Calle Camino del Río) de las Normas Subsidiarias del municipio de Rágol.

1.2.- TÉCNICO REDACTOR

Arquitecto: Juan Miguel Cantón Salvador

Colegiado nº 696 del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

Domicilio: Calle Campo Nº17, 04409 Huécija (Almería)

El presente documento es original del que es autor el arquitecto citado más arriba. Su utilización total o parcial, así como su reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol aprobado definitivamente el 07/03/1979 (BOP 07/04/1979).
- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Núcleo Principal. Acuerdo 10/10/1994 (BOP 23/11/1994).
- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Ampliación. Acuerdo 17/04/2002 (BOP 23/05/2002).

1.4.- NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

La redacción, tramitación y desarrollo del presente Estudio de Detalle se ajustará a lo especificado en las Normas, Leyes y Reglamentos que se relacionan a continuación:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol aprobado definitivamente el 07/03/1979 (BOP 07/04/1979).

- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Núcleo Principal. Acuerdo 10/10/1994 (BOP 23/11/1994).
- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Ampliación. Acuerdo 17/04/2002 (BOP 23/05/2002).
- Ordenanza Reguladora de las Condiciones de Edificación de la DSU de Rágol.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre (BOJA 154 de 31.12.02) Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por las siguientes leyes:
 - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
 - Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
 - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Ley 6/98 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Reglamento de Planeamiento (R.P.) R.D. 3.159/1978 de 23 de junio
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) R.D. 3.288/1978 de 25 de agosto
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) R.D. 2.187/1978 de 23 de junio

1.5.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

A) MEMORIA

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Información Urbanística.
- 3.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 4.- Conveniencia del Estudio de Detalle.
- 5.- Disposición Final.

B) PLANOS

- | | |
|---|-----------|
| 1.- Situación y emplazamiento | E: Varias |
| 2.- Alineación actual según N.N.S.S. | E: Varias |
| 3.- Alineación actual y parcelas afectadas | E:1/250 |
| 4.- Alineación rectificada y encaje ordenación según E.D. | E:1/100 |

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran dentro del casco urbano del municipio de Rágol en la provincia de Almería estando clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

La Ordenanza Municipal de aplicación es la Ordenanza Reguladora de las Condiciones de Edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Rágol.

El solar que nos afecta tiene los siguientes linderos:

Norte: Polígono 4 – Parcela 17 con Referencia Catastral: 04077A004000170000WW
(de la misma propiedad)

Polígono 4 – Parcela 16 con Referencia Catastral: 04077A004000160000WH

Sur: Calle Camino del Río

Este: Edificación en Camino del Río, 7 con Referencia Catastral: 8446503WF2984N0001FI

Oeste: Edificación en Camino del Río, 3 con Referencia Catastral: 8446512WF2984N0001XI

El perímetro del Estudio de Detalle es rectangular irregular en su forma, y tiene una superficie total afectada de **CIENTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS (124 m².)**

2.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se presentan como resultado de la segregación de parte de la parcela de la propiedad afectada y la cesión de esos terrenos a la vía pública tal y como se describe en el apartado 2.4 del presente estudio.

El solar resultante, topográficamente, tiene las mismas características de la parcela ya que la afección al mismo es mínima.

2.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle se presentan como resultado de la segregación de parte del solar situado en el número 5 del Camino del Río – Referencia Catastral 8446504WF2984N0001MI, el cual dispone de todas las infraestructuras a pie de parcela.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos delimitados en este Estudio de Detalle corresponden, en su totalidad, a un solar propiedad de la Promotora del presente encargo, **Doña Adelina Guil Forte** y se encuentran situados en la **Calle Camino del Río Nº 5** del municipio de **Rágol (Almería)**, los cuales se corresponden con la parcela catastral **8446504WF2984N0001MI**.

Se trata de una finca que está dividida en dos partes, una urbana que es el solar sobre el que se pretende actuar (Referencia Catastral 8446504WF2984N0001MI) y una parte rústica (Parcela Nº 17 - Polígono 4 - (Referencia Catastral 04077A004000170000WW) que se encuentra dividida a su vez en dos partes a ambos márgenes de la carretera A-348, comenzando justo al final del solar y coincidiendo con la delimitación de casco urbano, llegando hasta el Río Andarax. Esta última cuenta con dos subparcelas (a y b) a ambos márgenes de la carretera, quedando ésta por medio.

La fachada del solar que da a la Calle Camino del Río se encuentra cerrada en toda su longitud mediante un muro de fábrica de bloques de hormigón ya que el solar en sí está a distinta cota que la rasante de la calle, encontrándose 2,00 m. por debajo de ésta, con el objeto de evitar la caída de personas desde la vía pública. Existe una rampa de acceso y cuenta en su interior, cercano a fachada y siguiendo la alineación de ésta, con una edificación de doce metros cuadrados a la cual se accede desde el interior del solar y que está a su vez adosada al cerramiento de fachada y que será demolida en el momento en el que se lleven a cabo actuaciones en los terrenos.

Cabe reseñar que entre la edificación existente y el borde de parcela que da a vial (fachada sur) hay una acequia de riego la cual debe ser respetada por la existencia de una servidumbre.

2.5.- DETERMINACIONES DE LAS N.N.S.S. DE RÁGOL CON APROBACIÓN DEFINITIVA 30/09/1.999 Y CON LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS N.N.S.S. DE ALMERÍA CON APROBACIÓN DEFINITIVA 12/12/2.002.

Las determinaciones urbanísticas son las marcadas por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol aprobado definitivamente el 07/03/1979 (BOP 07/04/1979) con la Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Núcleo Principal. Acuerdo 10/10/1994 (BOP 23/11/1994) y posteriormente con la Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Ampliación. Acuerdo 17/04/2002 (BOP 23/05/2002)

Para los terrenos que nos ocupan la clasificación que se establece es la siguiente:

CLASIFICACIÓN: **SUELO URBANO**

ORDENANZA DE APLICACIÓN: **Ordenanza Reguladora de las Condiciones de Edificación de la Delimitación de Suelo Urbano de Rágol.**

3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es modificar la alineación de fachada de la parcela reseñada en el vial Calle Camino del Río. A continuación se indican, de forma detallada, tanto las superficies iniciales y finales de la parcela como la línea de fachada, así como los anchos de calle y la cesión de parte del solar a la vía pública.

Hay que hacer constar que la modificación que se presenta no afecta en ningún caso a la rasante de la calle, quedando la misma como está en la actualidad.

DIMENSIONES Y SUPERFICIES ACTUALES:

SUPERFICIE DE SOLAR: 282,37 M²

LONGITUD ACTUAL DE FACHADA: 9,00 M²

ANCHURA DE CALLE EN LA PARTE MÁS ESTRECHA: 3,04 M²

ANCHURA DE CALLE EN LA PARTE MÁS ANCHA: 4,41 M²

DIMENSIONES Y SUPERFICIES RESULTANTES:

SUPERFICIE DE SOLAR: 275,78 M²

LONGITUD RESULTANTE DE FACHADA: 9,02 M²

ANCHURA DE CALLE RESULTANTE EN LA PARTE MÁS ESTRECHA: 3,77 M²

ANCHURA DE CALLE RESULTANTE EN LA PARTE MÁS ANCHA: 5,12 M²

SUPERFICIE DE SOLAR QUE SE CEDE AL AYUNTAMIENTO PARA VÍA PÚBLICA

SUPERFICIE QUE SE CEDE: 6,59 M²

Más allá de la determinación de alineaciones y rasantes, el presente Estudio de Detalle, en ningún caso, altera el uso urbanístico del suelo, no incrementa el aprovechamiento, ni suprime o reduce el suelo dotacional.

Tal y como se establece en el Art. 65.5 R.P., en ningún caso las determinaciones del Estudio de Detalle ocasionan perjuicio ni alteran las condiciones de los predios colindantes.

4.- CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este documento tiene por objeto reajustar las determinaciones de las NNSS de Rágol con la finalidad de fijar unas nuevas alineaciones de un ámbito reducido de suelo urbano.

Las NNSS de Rágol ordenan pormenorizadamente el ámbito reducido de suelo urbano sobre el que se actúa.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra al NORTE del núcleo urbano de Rágol.

Se modifican los viales propuestos en las NNSS de Rágol y sus modificaciones posteriores conforme a la documentación gráfica presentada.

Se justifica esta modificación debido a que con las dimensiones actuales de vial resulta bastante difícil llevar a cabo la entrada de vehículos en cualquier construcción que se realice con posterioridad en el solar que nos ocupa ya que los radios de giro son bastante reducidos debido a la estrechez de la calle y al giro que existe en la misma.

Así pues, con la solución que se propone en el presente Estudio de Detalle se conseguiría hacer más factible el acceso de vehículos a la finca o construcción que con posterioridad se realizase.

De igual forma cabe decir que la tramitación de este documento, y su aprobación permitirá llevar a cabo parte la ordenación de la zona.

5.- DISPOSICIÓN FINAL

Los Planos y Memoria que comprenden la presente Modificación Puntual, constituyen los documentos justificativos que completan y adaptan las determinaciones del Planeamiento vigente:

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol aprobado definitivamente el 07/03/1979 (BOP 07/04/1979).
- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Núcleo Principal. Acuerdo 10/10/1994 (BOP 23/11/1994).
- Modificación de Delimitación de Suelo Urbano de Rágol – Ampliación. Acuerdo 17/04/2002 (BOP 23/05/2002).

El presente Estudio de Detalle se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 15 de la LOUA y el art. 65 del R.P., cuyo contenido se transcribe a continuación. Así, de acuerdo con el art. 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

A) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

B) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

1. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
2. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
3. Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
4. Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

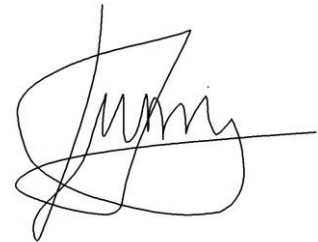
El art. 65.1 del RP establece asimismo que:

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
 1. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijan.
 2. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.
 3. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
5. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Huécija, Noviembre de 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Miguel Cantón Salvador', with a long horizontal stroke extending to the right.

Fdo. Juan Miguel Cantón Salvador

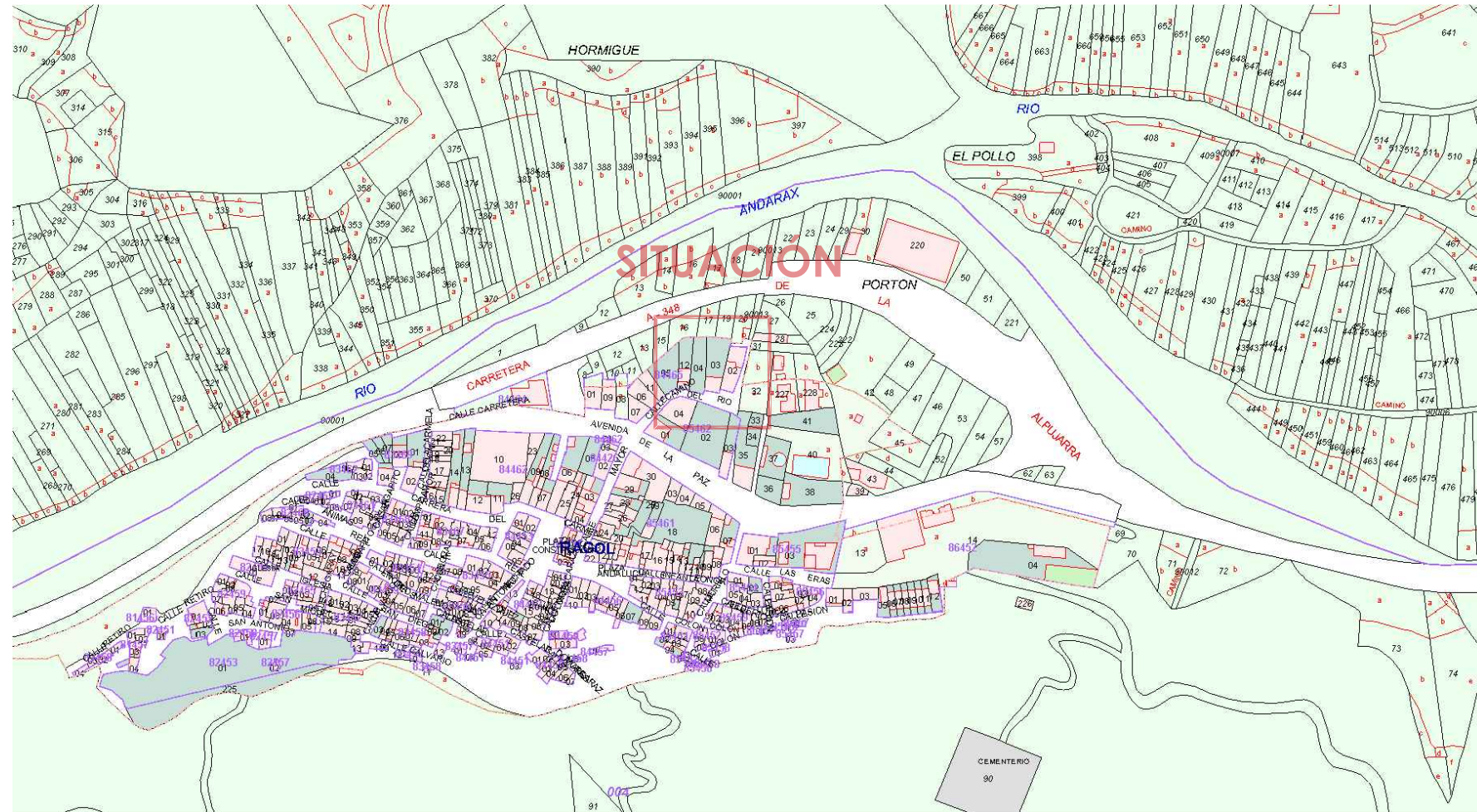
LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE RÁGOL



RÁGOL EN LA PROVINCIA



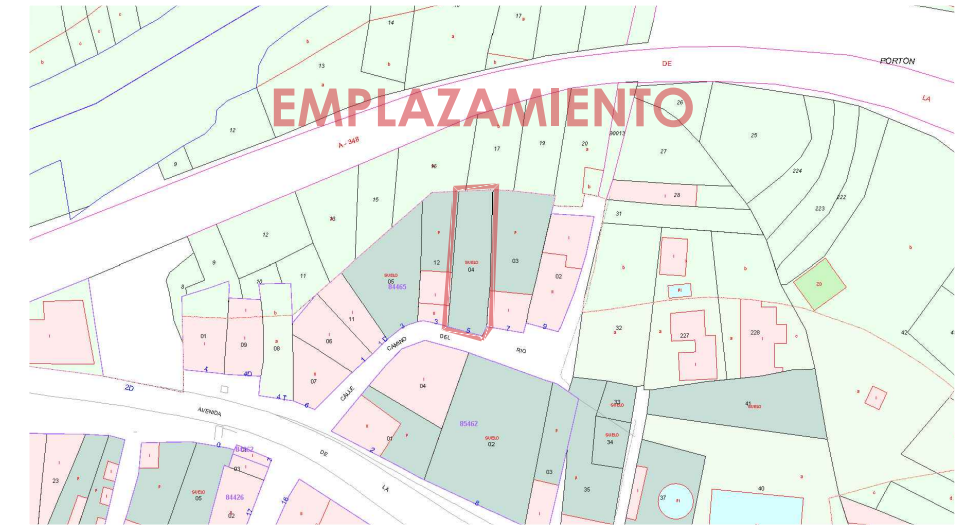
RÁGOL EN LA COMARCA



RÁGOL



EMPLAZAMIENTO DE LA PARCELA



CATASRO



ORTOFOTO

plano de:
Situación y emplazamiento

promotor:
Adelina Guil Forte

firmado:
Juan Miguel Cantón Salvador

proyecto de:
ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS DE
SUELO URBANO
PARA LA MODIFICACIÓN DE
ALINEACIÓN EXISTENTE EN D.S.U.

fecha:
Noviembre de 2019

referencia:
2019-03

escala:
Varias

plano número:

A-01

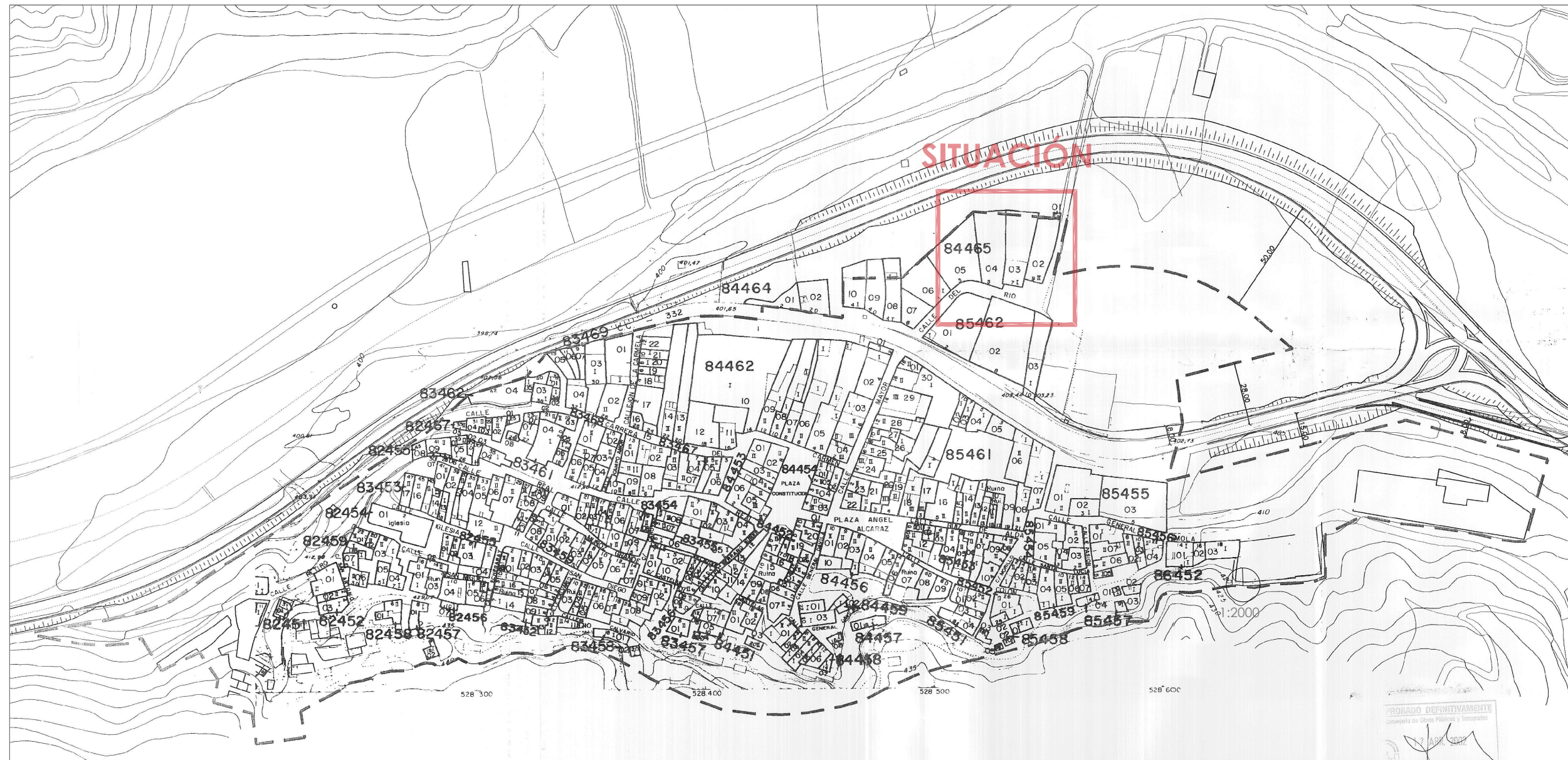
de 6



Arquitecto

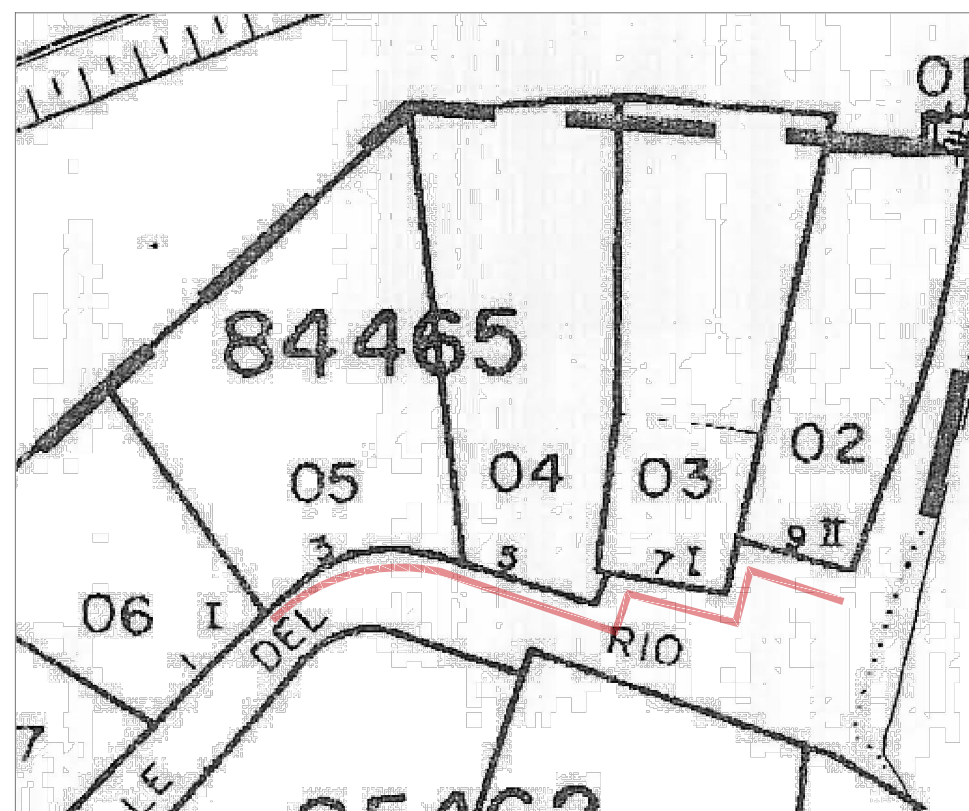
Juan Miguel Cantón Salvador 628 46 67 95

juanmiguelcanton@gmail.com



DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE RÁGOL

1:2000



ALINEACIÓN DE FACHADA SEGÚN PLANO

1:500

plano de: Alineación actual según MDSU-A Acuerdo 17/04/2002 (BOP 23/05/2002)	proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS DE SUELO URBANO PARA LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXISTENTE EN D.S.U.	escala: Varias
promotor: Adelina Guil Forte	firmado: Juan Miguel Cantón Salvador	plano número: A-02
firmado: Juan Miguel Cantón Salvador	fecha: Noviembre de 2019	referencia: 2019-03
de 6		

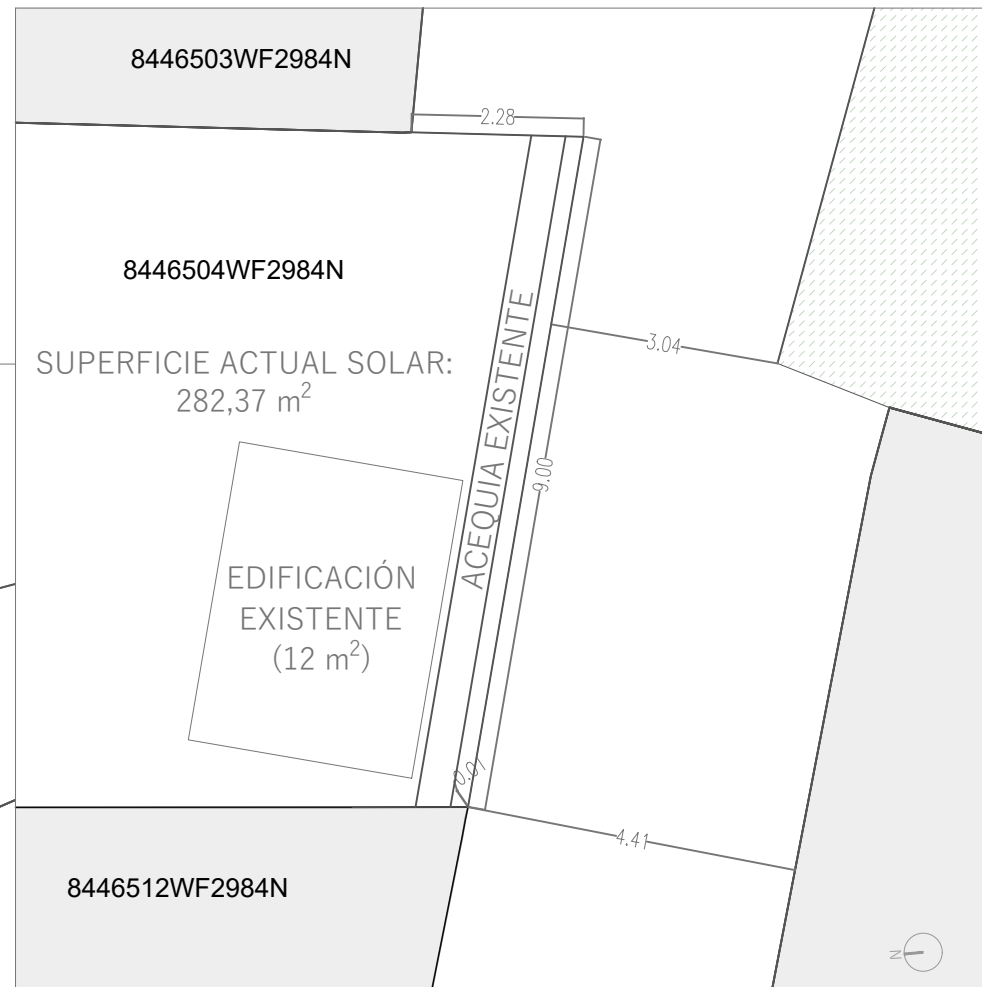
ALINEACIÓN ACTUAL Y PARCELAS AFECTADAS



① VISTA DESDE LA CALLE CAMINO DEL RÍO



② VISTA DESDE LA CALLE CAMINO DEL RÍO



1:250

FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA



RAMPA DE ACCESO Y MURO DE CONTENCIÓN



EDIFICACIÓN SEPARADA DEL MURO POR EL HUECO DE UNA ACEQUIA EXISTENTE



CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

plano de:
Alineación actual y parcelas afectadas

promotor:
Adelina Guil Forte

firmado:
Juan Miguel Cantón Salvador

proyecto de:
ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS DE SUELO URBANO PARA LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXISTENTE EN D.S.U.

fecha:
Noviembre de 2019

referencia:
2019-03

escala:
1:250

plano número:

A-03

de 6



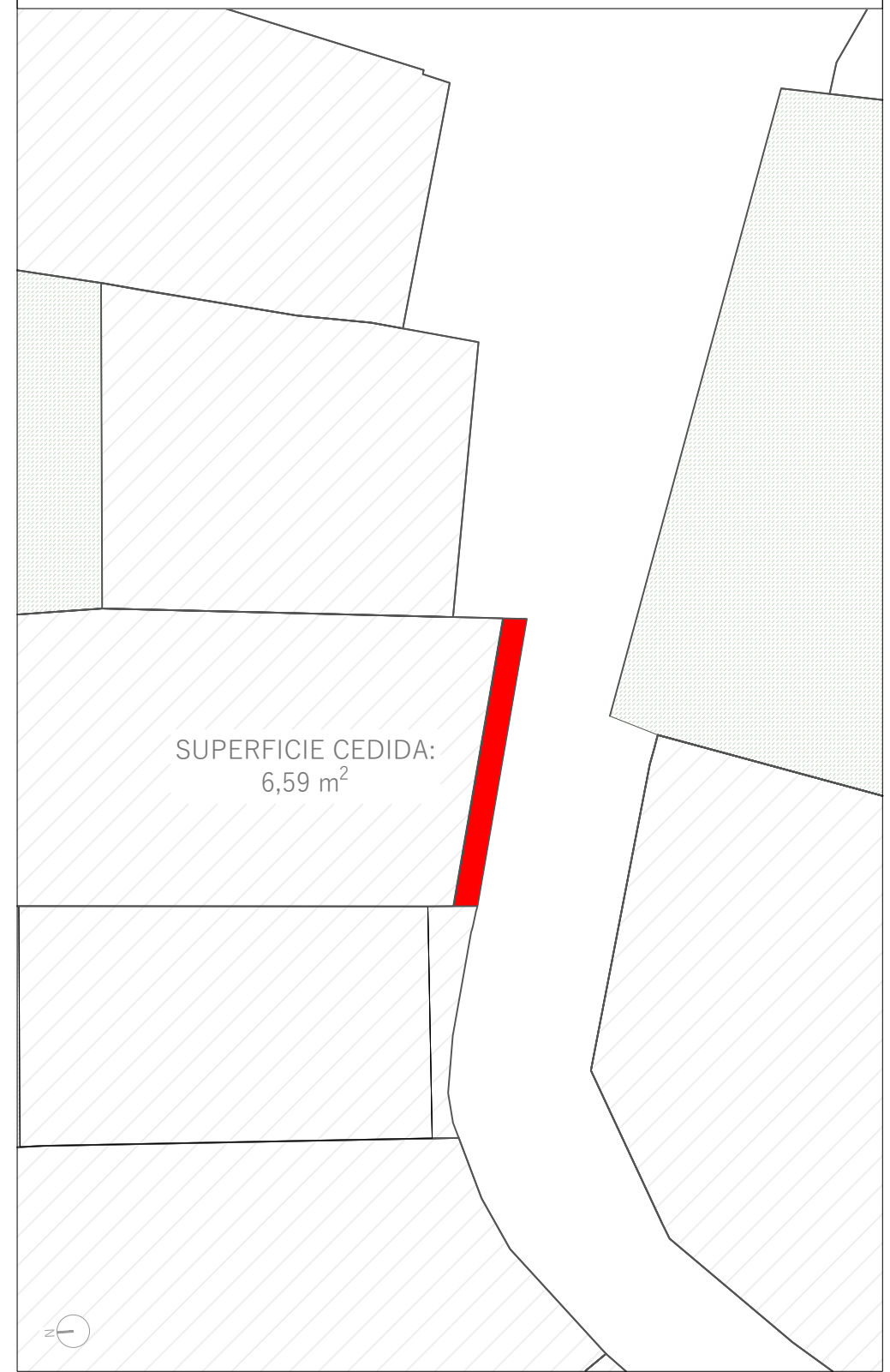
Arquitecto

Juan Miguel Cantón Salvador 628 46 67 95 juanmiguelcanton@gmail.com

ALINEACIÓN RECTIFICADA



SUPERFICIE CEDIDA



plano de: Alineación rectificada y encaje ordenación según E.D.	proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN TERRENOS DE SUELO URBANO PARA LA MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN EXISTENTE EN D.S.U.	escala: 1:100
promotor: Adelina Guil Forte		plano número: A-04
firmado: Juan Miguel Cantón Salvador	fecha: Noviembre de 2019	referencia: 2019-03
		de 6