

ESTUDIO DE DETALLE

PARA EL ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
DE SOLAR URBANO UBICADO ENTRE EL SECTOR 7 Y EL SECTOR 8
DEL PGOU DEL ALBOX.

ESTUDIO DE DETALLE

I.- Memoria Justificativa.-

- I.1.- Antecedentes y Objeto.
- I.2.- Ámbito de actuación. Planeamiento.
- I.3.- Infraestructuras.
- I.4.- Estructura de Propiedad.
- I.5.- Parcelas Resultantes.

Anexo I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

II.- Planos.-

- II.1.- Plano de Situación.
- II.2.- Plano de Emplazamiento.
- II.3.- Plano Catastral.
- II.4.- Plano Topográfico.
- II.5.- Plano de Ordenación. Alineaciones y rasantes.
- II.6.- Plano de Ordenación. Cotas.
- II.7.- Plano de Ordenación. Zonificación.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

I.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

El presente Estudio de Detalle se realiza conforme a lo previsto en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; (en adelante LISTA), supletoriamente, por los criterios definidos en el RD 3288/1978, de 25 de agosto, que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (RGU), así como la normativa aplicable del PGOU de Albox, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 4 de marzo de 1.983, adaptadas parcialmente a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008 mediante aprobación municipal de 31 de octubre de 2008.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Este Estudio de detalle se redacta por encargo de Pedro M^a Soto Carrillo en nombre y representación de **Cable Albox S.L.** con CIF B-04775755 y domicilio en Plaza de Andalucía nº 2, Albox (Almería).

Está redactado de conformidad con los criterios y determinaciones establecidos en el “Plan General de Ordenación Urbanística de Albox”, aprobado definitivamente el 12 de mayo de 2003, y Adaptación Parcial a la LOUA del 31 de octubre de 2008, y el resto de modificaciones puntuales que le afectan.

Es igualmente de aplicación la siguiente legislación:

- a) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- b) Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA)
- c) Ley 7/2002, de 17 de septiembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
- d) El vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio (en adelante RPU).
- e) El vigente Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto (en adelante RGU).
- f) Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo
- g) El Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística (en adelante NCRHU).

Antecedentes:

El ámbito del presente estudio de detalle, de una superficie de 4.55,53 m² de superficie y afecta a las fincas registrales nº 10.175, nº 24.913 y nº 24.914 de Albox.

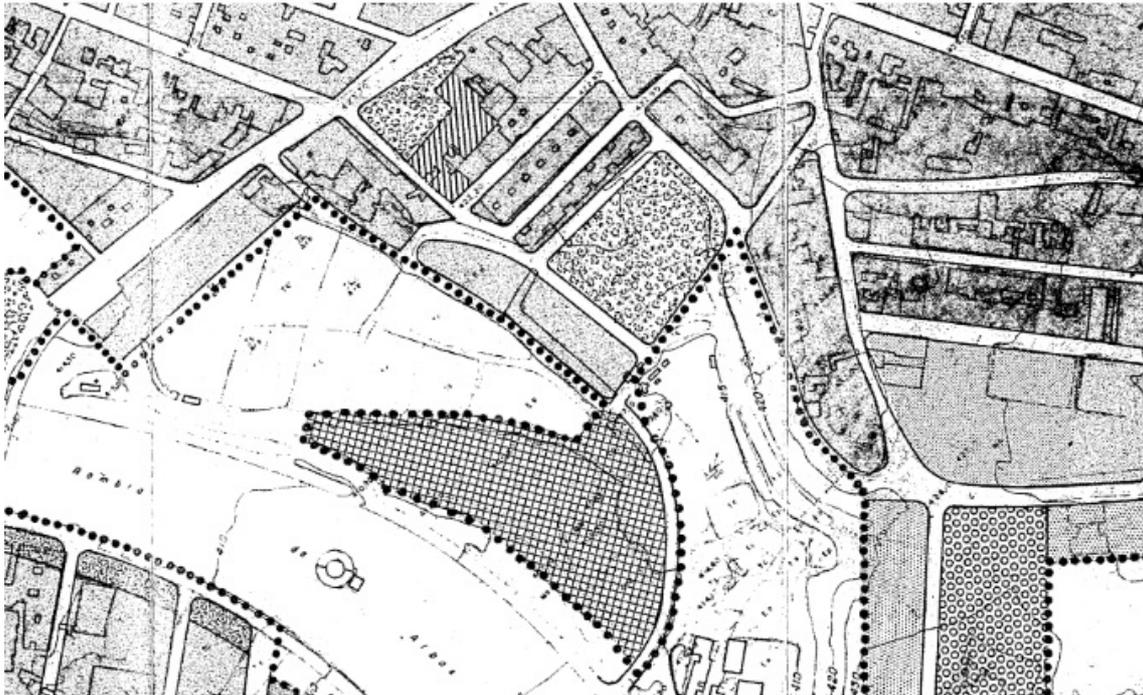
Catastralmente está formado por las parcelas catastrales 5980401WG7358S0001MW y una parte de la catastral 5984905WG7368S0001UY. Existen discrepancias entre las fincas registrales, el catastro y la realidad física.

Este ámbito es el resultado de una reciente medición, conjuntamente con el análisis de los documentos de planeamiento aprobados hasta la fecha, que afectan a la parcela. Como resultado del análisis de todos estos documentos, hace necesario la redacción del presente estudio de detalle ya que el estudio de detalle aprobado en el año 2.006 afectaba a parcelas colindantes para poder efectuar y concretar los viales que definía el estudio de detalle.

El estudio de detalle del año 2006 había definido viales fuera de su ámbito de actuación, afectando a propietarios que no se encontraban dentro del ámbito del estudio de detalle.

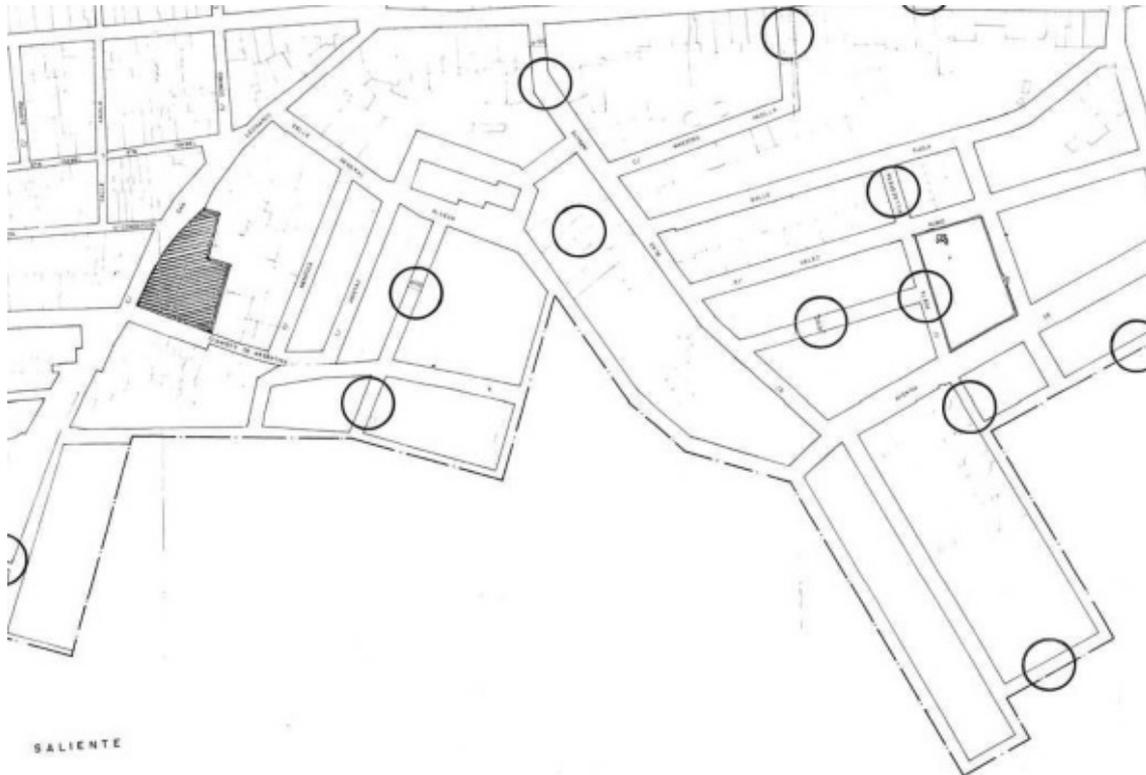
Los documentos de planeamiento aprobados hasta la fecha son los siguientes:

PGOU de Albox aprobado definitivamente el 4 de Marzo de 1983.

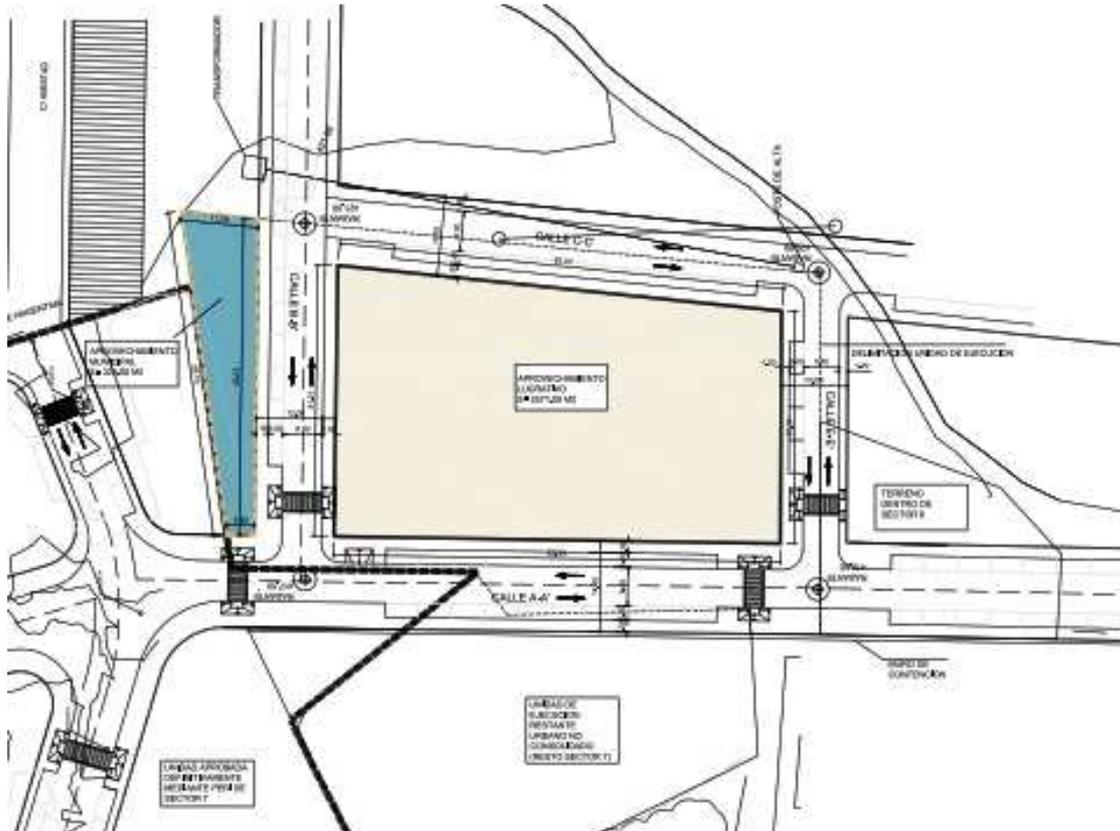


Modificación del PGOU de Albox aprobada definitivamente el 23 de Diciembre de 1991.

(Modifico las alineaciones y alturas de todo el municipio.)



Estudio de detalle del año 2006 para la parcela objeto del presente estudio de detalle.



Adaptación Parcial del PGOU de Albox a la LOUA



PLANO Nº 2 DE LA ORDENACIÓN VIGENTE



PLANO Nº 4 DE LA ORDENACIÓN NUCLEOS URBANOS

Una vez documentada toda la planimetría de los documentos de planeamiento que afectan a la parcela objeto del presente Estudio de detalle, podemos observar como la parcela ha ido variando en sus alineaciones a lo largo de los años según los documentos de planeamiento redactados. Además no constan las rasantes de los viales en los documentos de planeamiento general iniciales, por lo que es necesario un estudio de detalle para su definición. El estudio de detalle realizado en el año 2.006 no determino de manera concreta y exacta el ámbito de actuación, el resultado es que término definiendo viales superiores a los de planeamiento, sin embargo estos viales afectaban a parcelas colindantes, tal y como se ha comprobado en una reciente medición.

Todo esto hace necesario la redefinir de nuevo la ordenación, ajustando las alineaciones y definiendo los viales dentro del ámbito de actuación real de la parcela.

Por lo tanto se trata de una parcela de uso residencial, de forma trapezoidal. Donde la alineación y las rasantes de los viales deben ser ajustadas.

Cronológicamente, los documentos de planeamiento han ido estableciendo lo siguiente para dicha parcela:

En el PGOU del 83 solamente disponía de un vial que compartía con el Sector 7 y otro vial por la parte superior junto al Sistema General de Espacios Libres definidos por el PGOU.

En la modificación de alineaciones del año 1991 se introduce un vial nuevo de ancho de ocho metros.

Posteriormente con el estudio de detalle del año 2006, se definen unos viales de unos 14 metros de ancho la mayoría de ellos, parte de estos viales se grafían fuera del ámbito de las parcelas del propietario que insta el estudio de detalle, afectando a otros propietarios. El ámbito de afección del estudio de detalle, queda definido de una manera muy difusa, no estando totalmente claro y delimitado. Se inscribe registralmente parte de este estudio de detalle; una vez comprobado hoy día mediante medición exacta no puede trasladarse y replantearse ya que falta suelo para poder ejecutarlo.

A la hora de trasladar las fincas registrales sobre la realidad física, existe menos suelo en la realidad que lo reflejado registralmente. En parte es debido a que no se identificó completamente el ámbito en el Estudio de Detalle del Año 2.006; reflejando viales muy grandes pero que se ubican sobre parcelas de otros propietarios.

Por lo tanto debe de realizarse un nuevo estudio detalle, que inicialmente fije el ámbito real sobre el que se va actuar; que son 4.553,53 m². Los viales se ubiquen dentro de dicho ámbito para que puedan ejecutarse sin afectar a terceros. Se aportara georreferenciación del ámbito para su completa identificación.

Las registrales nº 10.175, 24.193 y 24.197 suman 4.767 m² de superficie; más que el ámbito real, el cual asciende a 4.553,53 m².

El ámbito de actuación incluye las catastrales 5980401WG7358S0001MW y 5984905WG7368S0001UY .

Por todo lo expuesto, se hace necesaria la reformulación del Estudio de detalle; empezando por una exacta definición del ámbito y reajustando los viales para que la ordenación incluya los viales dentro del ámbito del mismo; garantizando así la ejecución de los viales sin afectar a terceros.

Los viales se ajustaran a las necesidades actuales; no se conservaran las dimensiones de los viales en el estudio de detalle del año 2006, ya que los ampliaba pero lo que hacía era que los incluía en parcelas colindantes, afectando a otros propietarios.

Se conservara el vial establecido en el Sector 7.2 colindante y que da acceso a esta parcela. La ordenación y urbanización del Sector 7.2 está ya ejecutada.

El resto de viales se reestructura acorde a las necesidades de la ordenación y nunca por debajo de las establecidas por el Planeamiento general.

Objeto:

El objeto del presente estudio de detalle será el establecer las alineaciones y rasantes de la ordenación establecida por los documentos de planeamiento, ajustándose al ámbito de actuación y garantizando la ejecución de mismo sin afectar a otros propietarios.

I.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. PLANEAMIENTO

Este Estudio de detalle se desarrolla en un ámbito de Actuación de una superficie de 4.553,53 m², sito entre el Sector 7.2, Sector 7.3 y el Sector 8 del PGOU de Albox.

Con los siguientes linderos:

- **Norte:** Sector 7.2 (Solar Municipal; Excmo Ayuntamiento de Albox)
- **Sur:** Límite de suelo urbano / Sector 8 (Refrigeraciones Moyano S.L.)
Finca Registral nº 24.912
- **Este:** Ana Trabalón Martínez y Juan Luis Navarro Garcia.
- **Oeste:** Sector 7.3 (Antonio Lazaro Torregrosa Lopez)

El ámbito de actuación incluye las siguientes parcelas catastrales:

5980401WG7358S0001MW y 5984905WG7368S0001UY.

Existe una parte del ámbito de actuación sin catastrar, que se corresponde con parte de la finca registral 24.914 destinada a viales.

Las coordenadas georreferenciadas del ámbito de actuación son las siguientes:

en el punto X=575941.0854 Y=4138121.7647 Z= 0.0000
en el punto X=575944.9395 Y=4138122.1680 Z= 0.0000
en el punto X=575947.2727 Y=4138122.6198 Z= 0.0000
en el punto X=575974.1874 Y=4138127.8332 Z= 0.0000
en el punto X=575985.0840 Y=4138129.8080 Z= 0.0000
en el punto X=575992.7581 Y=4138131.2897 Z= 0.0000
en el punto X=575991.8474 Y=4138122.8206 Z= 0.0000
en el punto X=575985.5587 Y=4138064.3368 Z= 0.0000
en el punto X=575983.6230 Y=4138044.4049 Z= 0.0000
en el punto X=575983.1640 Y=4138039.1868 Z= 0.0000
en el punto X=575982.6021 Y=4138034.3451 Z= 0.0000
en el punto X=575931.8319 Y=4138034.2252 Z= 0.0000
en el punto X=575932.1935 Y=4138043.9680 Z= 0.0000
en el punto X=575933.4188 Y=4138043.9097 Z= 0.0000
en el punto X=575935.2462 Y=4138043.8227 Z= 0.0000
en el punto X=575935.8873 Y=4138083.2186 Z= 0.0000
en el punto X=575940.4085 Y=4138074.5127 Z= 0.0000

Se ha realizado Informe de Validación Grafica Catastral del Ámbito con **CSV: NAQWPSDV50D3AJS1.**

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

Se trata de una bolsa de suelo urbano no consolidado así definida por el PGOU de Albox y su Adaptación Parcial a la LOUA. Dispone de ordenación pormenorizada y una ordenanza de Edificación Cerrada.

En base, a la disposición transitoria primera de la LISTA, que dice literalmente "2.ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas." implica los siguientes deberes:

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) *Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.*

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) *Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.*

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.*

Por lo tanto tiene el deber de adquirir la condición de solar, por lo que habrán de realizarse las obras oportunas para adquirir la condición de solar mediante Proyecto de Urbanización.

Además debe entregarse a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

En cuanto a la ordenación debe definirse una parcela trapezoidal de Uso Residencial y que dispone de viales a su alrededor.

Las condiciones de edificabilidad de la parcela vendrán dadas por su Ordenanza. Edificación cerrada.

Por lo tanto, el presente estudio de detalle no reduce la anchura del espacio destinado a viales ni la superficie destinada a espacios libres definidos por el Plan.

El reajuste o adaptación de las alineaciones no originan un aumento de volumen o edificabilidad al aplicar las ordenanzas ya que la parcela de solar disminuye con respecto a las iniciales.

| | | |
|--------------------------|---------------|--|
| Situación Inicial | Ámbito | 4.767 m². |
| Solar edificable | | 2.891 m ² . (2.571 m ² + 320 m ²) |
| Viales | | 1.876 m ² . |
| Situación Final | Ámbito | 4.553,53 m². |
| Solar edificable | | 2.668,01 m ² . (2.477,28 m ² + 190,06 m ²) |
| Viales | | 1.885,52 m ² . |

Queda acreditado que no se produce un incremento de aprovechamiento y tampoco se reduce el suelo destinado a viales. De la ordenación se obtiene parcela lucrativa de 2.477,28 m² y una parcela de 190,06 m² para su cesión al Excmo. Ayuntamiento.

El 10% de incremento de aprovechamiento urbanístico; dado que la superficie de la parcela lucrativa edificable es de 2.477,28 m² es de 247,7 m² de suelo.

Por un lado se producirá la cesión de la parcela de 190,06 m² y se monetizara la cesión del 10% del aprovechamiento.

I.3.- INFRAESTRUCTURAS.

Este estudio de detalle será desarrollado mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización que definirá los elementos a ejecutar en las obras de urbanización.

EDIFICACIONES EXISTENTES.

No existen ni edificaciones ni cultivos dentro de los terrenos del ámbito del Estudio de detalle.

RED VIARIA. ACCESOS.

El acceso a la bolsa de suelo que constituye el ámbito de este estudio de detalle se accede a través de los viales ya existentes y desarrollados dentro del Sector 7.2.

INFRAESTRUCTURAS.

- **Abastecimiento de agua.**

La red general de abastecimiento de agua discurre a través de los viales aperturados por el Sector 7.2.

- **Saneamiento.**

La red general de saneamiento discurre a través de los viales aperturados por el Sector 7.2.

- **Energía eléctrica.**

El suministro de energía eléctrica está asegurado, con la instalación enterrada bajo tubo que se realizará con la nueva actuación.

El suministro de energía eléctrica queda garantizado por las infraestructuras de media tensión y centros de transformación que bordean la zona objeto de estudio.

- **Alumbrado público.**

Se dotará a los viales de alumbrado público que se definirán en el proyecto de urbanización a realizar del ámbito.

El suministro de energía eléctrica queda garantizado por las infraestructuras de media tensión y centros de transformación que bordean la zona objeto de estudio.

- **Telefonía.**

Se proyectará una red de telefonía en el proyecto de urbanización.

Las infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito serán contempladas en el proyecto de urbanización de la parcela resultante.

I.4.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.

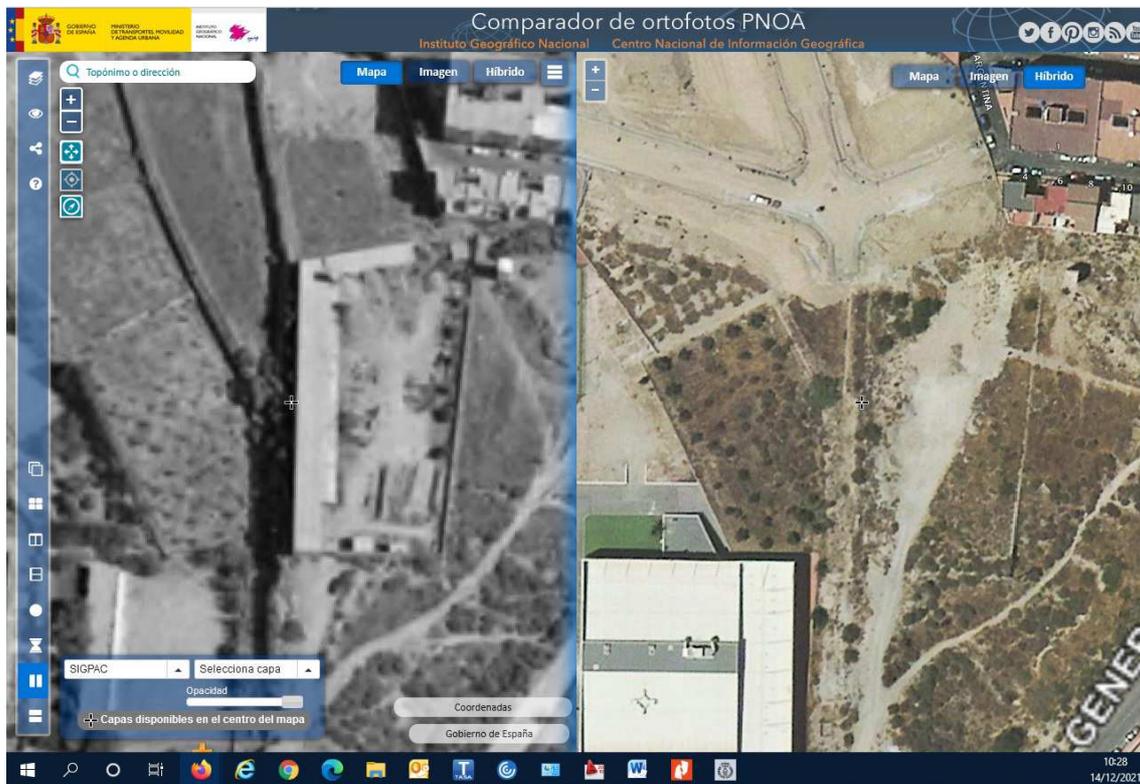
El terreno objeto del presente Estudio de Detalle, consta de varias parcelas registrales, que son las registrales nº 10.175, 24.913 y 24.914.

Estas registrales provienen todas de la 10.175 por segregación en la redacción del estudio de detalle del Año 2.006. Consta que las parcelas 24.913 y 24.914, registralmente figuran a nombre de Refrigeraciones Moyano S.L. Aunque consta que existe escritura pública de Cesión al Excmo Ayuntamiento de Albox.

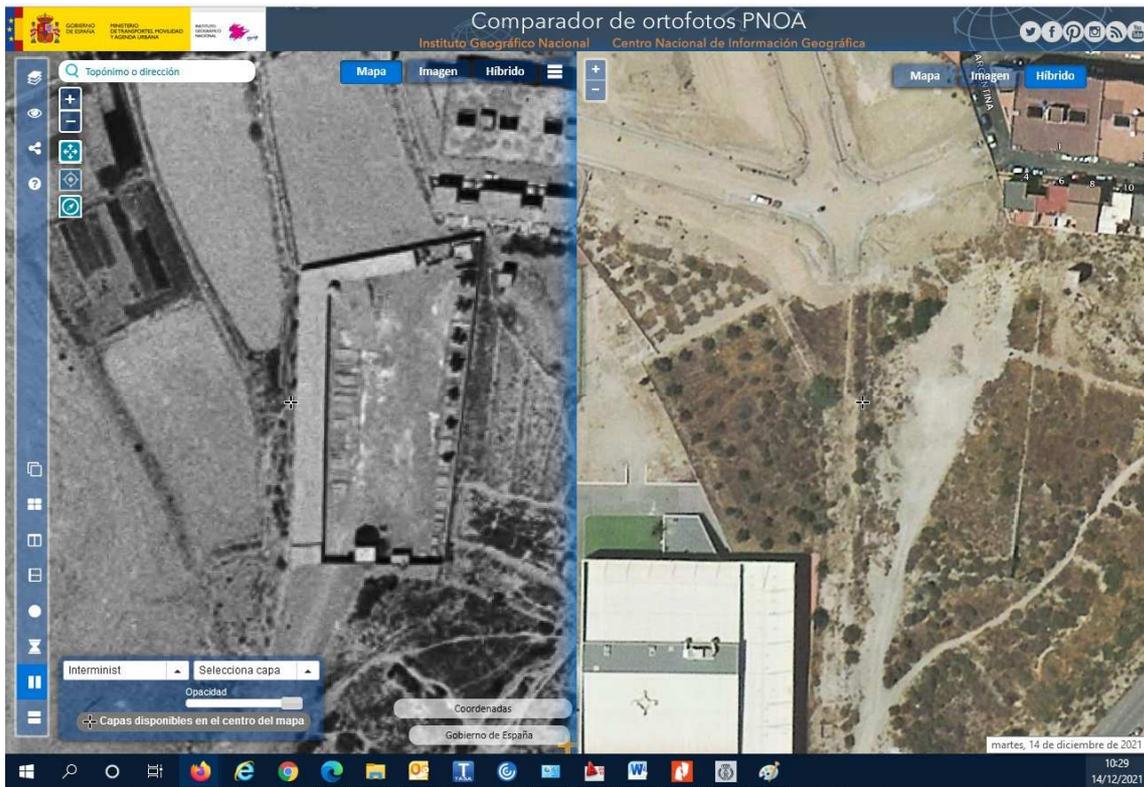
Podemos afirmar que el ámbito del Estudio de detalle es de un único propietario, es el propietario de los derechos urbanísticos de la registral 10.175; ya que el otro propietario registral lo es por cesión realizada de la parcela destinada a viales y por la compensación de aprovechamiento urbanístico del 10 % de cesión en los suelos urbanos no consolidados establecidos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según los datos catastrales, como ya se ha descrito está formado por las parcelas 5980401WG7358S0001MW y 5984905WG7368S0001UY.

Como se puede observar en el plano topográfico y en las ortofotos la parte de la parcela catastral 5984905WG7368S0001UY son caídas del terreno que conforma la catastral 5980401WG7358S0001MW donde se ubicaba una antigua fábrica; por lo tanto parte de la finca registral nº 10.175 antes de las segregaciones realizadas en el año 2006 y actualmente forman parte de la registral nº 24.914 destinada a viales.



COMPARATIVA ORTOFOTO 1997 CON EL AÑO 2019.



COMPARATIVA ORTOFOTO 1973 CON EL AÑO 2019.

Se observa como al Oeste, la fábrica linda con el bancal inferior más al sur sin que el bancal superior invada entre ambos sino que son el desnivel entre la fábrica y el bancal inferior. Esto se observa también en la configuración topográfica.



LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LA ZONA

I.5.- PARCELAS RESULTANTES.

El presente estudio de detalle ha reajuste las alineaciones y rasantes con el objeto de ajustarse a los documentos de planeamiento general sin afectar a propietarios que queden fuera del ámbito objeto de la ordenación, el resultado de dicha ordenación son dos parcelas lucrativas y una parcela de viales.

Por lo tanto de la ordenación resultante del presente estudio de detalle se obtienen las siguientes parcelas de resultado:

Parcela 01: Parcela destinada a Solar Urbano de uso Residencial de cabida de dos mil cuatrocientos setenta y siete metros con noventa y cinco decímetros cuadrados (2.477,95 m²).

Uso: Residencial
Ordenanza: Edificación cerrada
Alturas: Dos alturas

Parcela 02: Parcela destinada a Solar Urbano de uso Residencial de cabida de ciento noventa metros con seis decímetros cuadrados (190,06 m²).

Uso: Residencial
Ordenanza: Edificación cerrada
Alturas: Dos alturas

Parcela 03: Parcela Urbana destinada a viales de cabida de mil ochocientos ochenta y cinco metros con cincuenta y dos decímetros cuadrados (1.885,52m²).

Uso: Espacio libre público

Se ha realizado un Informe de Validación Grafica Catastral donde consta cada una de las Parcelas Resultantes con CSV: MJZ0Y3ERP4YW1QX.

En Albox a 5 de Enero de 2.022.

Fdo. José María Durán Juan.
Arquitecto

**ANEXO I.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ACCESIBILIDAD Y
ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**