ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR) EN EL LINDERO DE LA FINCA REGISTRAL 1.902

AUTOR:

Francisco Javier Salas Martínez

Graduado en Edificación

PROMOTORES:

Gonzalo Corral Borja

Encarnación Corral Mesas

ÍNDICE

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN 1

1.1. OBJETO Y FINALIDAD 1
1.2. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE Y VIABILIDAD LEGAL. 1
1.2.1. Legislación urbanística. 1
1.2.2. Planeamiento urbanístico aplicable. 1
1.2.3. Viabilidad Legal. 1
1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE. 1
1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL Y RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS. 2

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN. 3

2.1. ORDENACIÓN. 3
2.2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. 3
2.3. ALINEACIONES. 3
2.4. GEOREFERENCIACIÓN. 4
2.4.1. Georreferenciación del ámbito afectado por el estudio de detalle. 4
2.4.2. Georreferenciación de las manzanas de suelo urbano consolidado resultantes 4

3. RESUMEN EJECUTIVO 5

3.1. DATOS GENERALES. 5
3.2. SITUACIÓN PREVIA A LA MODIFICACIÓN. 6
3.3. MODIFICACIÓN PROPUESTA. 6

4. FIRMA DEL DOCUMENTO. 7

5. PLANOS DE LA PROPUESTA 7

5.1. SITUACIÓN DE LA ZONA AFECTADA DEL ESTUDIO DE DETALLE 8
5.2. PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS DEL ESTUDIO 9
5.3. ALINEACIONES Y VIAL ACTUALMENTE VIGENTES. 10
5.4. PROPUESTA DE ALINEACIONES Y VIAL MODIFICADOS. 11
5.5. RESUMEN EJECUTIVO 12

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1. Objeto y finalidad.

Francisco Javier Salas Martínez, Graduado en Edificación Colegiado número 3.710 por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Granada, he sido requerido por:

- Don **Gonzalo Corral Borja**, con DNI 24.068.637-B, con domicilio en C/Carretera de Baza, Nº33, el Hijate, Alcóntar - Almería, CP 04898.
- Encarna **Encarnación Corral Mesas**, con DNI 52528207W, y domicilio en C/Carretera de Baza, Nº35, el Hijate, Alcóntar - Almería, CP 04898.

Con el objeto de redactar el presente **ESTUDIO DE DETALLE, con la finalidad de modificar las alineaciones y el trazado de un vial perpendicular a la actual carretera A-334,** que atraviesa el núcleo del Hijate, y que discurre por los las fincas propiedad de los interesados.

Este documento tiene por objeto completar las determinaciones de la Adaptación Parcial Del Proyecto De Delimitación De Suelo Urbano De Alcóntar, en concreto en el núcleo de EL Hijate, con la finalidad de completar y modificar las alineaciones de un ámbito reducido de suelo urbano.

1.2. Legislación urbanística, planeamiento urbanístico aplicable y viabilidad legal.

1.2.1. Legislación urbanística.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto Refundido de la ley del suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

Se deberán de cumplir en la ejecución del vial las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

1.2.2. Planeamiento urbanístico aplicable.

Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022.

1.2.3. Viabilidad Legal.

El presente Estudio de Detalle se ha redactado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el art. 94 del Decreto 550 /2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.3. Determinaciones del planeamiento urbanístico aplicable.

De acuerdo con el planeamiento aplicable citado en el apartado anterior, el suelo perteneciente a este ámbito se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado, en casco tradicional (CT). La cartografía de la Adaptación Parcial Del Proyecto De Delimitación De Suelo Urbano De Alcóntar, en concreto en el núcleo de

EL Hijate, consta de una adecuada definición de las alineaciones y del suelo urbano, estando completamente georreferenciado este planeamiento, así como establece las dimensiones mínimas de anchos de viales, que en este caso es de 6 m según establece el propio documento.

1.4. Estructura de la propiedad catastral y relación de propietarios afectados.

Este estudio de detalle se realiza por iniciativa de los dos propietarios de las fincas que ocupa el actual vial definido por el PDSU, con el objetivo de modificarlo y ubicarlo al 50% sobre la finca colindante por el norte también, para poder así redistribuir entre todos los beneficiarios de este vial las cargas que ocasiona su apertura, aprovechando además la circunstancia de que las parcelas colindantes al norte aun no han sido edificadas ni desarrolladas en ningún aspecto, destinándose aun al cultivo de secano.

Las parcelas comprendidas en el ámbito del presente Este Estudio de Detalle, según información catastral obtenida en la Sede Electrónica del Catastro, son:

- 04008A002001030001KH, Parcela 103 del polígono 2, se corresponde con la finca registral 1.902 de Alcóntar, con su base gráfica georreferenciada inscrita en el Registro de la Propiedad, es propiedad de Encarnación Corral Mesas.
- 04008A002001380001KB, Parcela 138 del polígono 2, se corresponde con la finca registral 4.823 de Alcóntar, con su base gráfica georreferenciada inscrita en el Registro de la Propiedad, es propiedad de Gonzalo Corral Borja.
- 04008A002001390001KY, Parcela 139 del polígono 2, se corresponde con la finca registral 4.824 de Alcóntar, con su base gráfica georreferenciada inscrita en el Registro de la Propiedad, es propiedad de Gonzalo Corral Borja.
- 04008A002001320001KS, Parcela 132 del polígono 2, no está inscrita en el Registro de la Propiedad, y es propiedad de los titulares catastrales que se relatan a continuación:
    - **Bernarda Díaz Corral**, con DNI 27167843J, con residencia en La Fábrica, El valle, Nº1, de Serón, CP 04890, Serón (Almería).
    - **Emili Corral Vicente**, con DNI 47184230Y, con residencia en calle Sol i Padris de 113, esc.: 1 Pl.: 6 Pt.: 4, CP:08203 de Sabadell (Barcelona).
    - **Herederos de Julio Corral Borja**, con DNI 27167533W, que son las siguientes:
        - **Ana Corral Corral**, con DNI 52782606K, y domicilio en Calle Albercoquer, Nº 15 H, de Denia, CP: 03700 (Alicante).
        - **Carmen María Corral Corral**, con DNI 53211370L, y domicilio en Calle Germanies, Nº 37, P6, de Ondara, CP 03760 (Alicante).
    - **Manuel José Corral García**, con DNI 33889444W, y domicilio en calle Pais Valencia, Nº6, 2º, 1ª, CP:08211, Barcelona (Barcelona).
    - **José Corral García**, con DNI 33900196J, y domicilio en Calle Valentí Almirall, Nº2, de Sabadell, CP: 08206 (Barcelona).
    - **Encarnación Corral Gallardo**, con DNI 33866912X, y domicilio en Calle Sant Pau, Nº 189 Bajo, de Sabadell, CP: 08201, (Barcelona).
    - **José Manuel Corral Gallardo**, con DNI 33403805B, y domicilio en Calle Eslava, Nº6, B3, de Sabadell, CP: 08206, (Barcelona).
    - **Eduardo Corral Gallardo**, con DNI 44982531M, y domicilio en Calle Gustavo Adolfo Becquer, 14, 2º 2, de Sabadell, CP: 08206 (Barcelona).

- **Daniel Corral Gallardo**, con DNI 44991572F, Y DOMICILIO EN Calle Plutarco, Nº 40, 2º 1ª de Sabadell, CP: 08206 (Barcelona).
- **Inocencia Gallardo García**, con DNI 75198289L, con domicilio en calle Plutarco, Nº 40, 2º 1 de Sabadell, CP: 08206 (Barcelona)
- **María Dolores Corral Gallardo,** con DNI 33881064V, y domicilio en Calle Ronda Santa María, Nº 83, 3º, 1º, de Sabadell, CP: 08204 (Barcelona).

Se aporta documento de conformidad y solicitud de tramitación del presente estudio de detalle, suscrito individualmente por cada propietario interesado de la parcela 132.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. Ordenación.

Las alineaciones objeto de este documento se establecen para delimitar viales y con ello el límite entre el dominio público y el privado, ya sea actual, o pendiente de llevar a cabo mediante los pertinentes instrumentos como es este caso. Las parcelas resultantes, deberán ajustarse a la ordenanza de edificación aplicable en el PDSU.

Más allá de la determinación de alineaciones, 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**. Tampoco se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. No se afectan los viales públicos consolidados existentes, como es la carretera A334.

La presente modificación pretende adaptar las nuevas alineaciones y vial a las delimitaciones de las parcelas existentes y fincas registrales referenciadas, pues estas son resultado de las segregaciones practicadas en el protocolo 1.091 del 13/06/2021 de la notaría de Serón, el cual se dio traslado al Ayuntamiento de Alcóntar en su momento, con la correspondiente licencia de segregación emitida por el Ayuntamiento de Alcóntar con fecha 26/04/2021, en base a la solicitud formulada con informe técnico georreferenciado, con fecha 6/11/2020 y registro de entrada 519 y el entonces planeamiento vigente.

En estas segregaciones se originó la parcela 139, la finca registral 4.824, una franja de terreno de 3 metros de ancho, con el objeto de que conformara la mitad el nuevo vial establecido en el planeamiento vigente entonces, y que se solicita modificar en este estudio para adaptarlo a estas segregaciones sin originar cargas adicionales sobre las fincas mencionadas, por lo que la parcela 139 conformaría la mitad del vial propuesto para modificar.

2.2. Ordenanzas de edificación.

Serán de aplicación, dentro del ámbito de este estudio de detalle las normas, ordenanzas y condiciones contenidas en el PDSU de Alcóntar actualmente aplicables, en concreto, tal y como se señala en el PDSU, le corresponde el apartado **II.2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**, en concreto la: **1.- ORDENANZA CASCO TRADICIONAL (CT).**

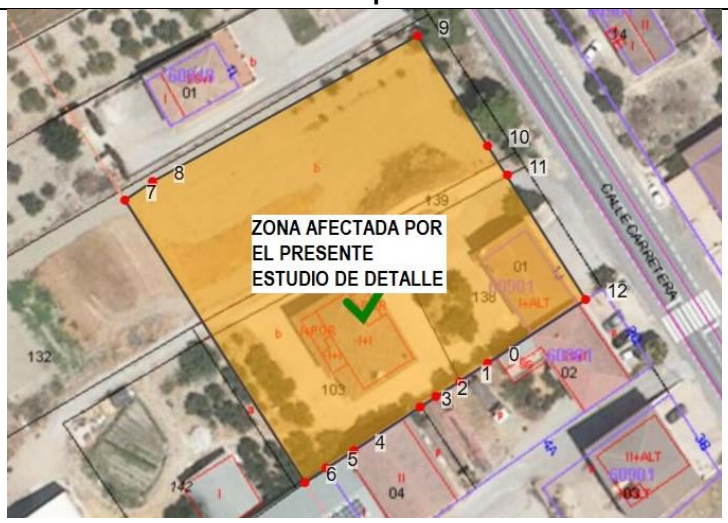
2.3. Alineaciones.

La nueva alineación planteada consiste en desplazar el vial afectado, que determina el planeamiento actual, unos tres metros al norte, paralelos a la alineación marcada actual, respetando así los linderos actualmente existentes de las parcelas 103 y 138, para evitar nuevas modificaciones de su configuración y evitar que todas las cargas relacionadas con el vial recaigan sobre los mismos propietarios, pudiendo así repartir con la propiedad de la parcela 132, también beneficiada de este vial que le es necesario para su acceso y alineaciones. El nuevo vial modificado ampliará su ancho, fijado inicialmente en 6 metros.

2.4. Georeferenciación.

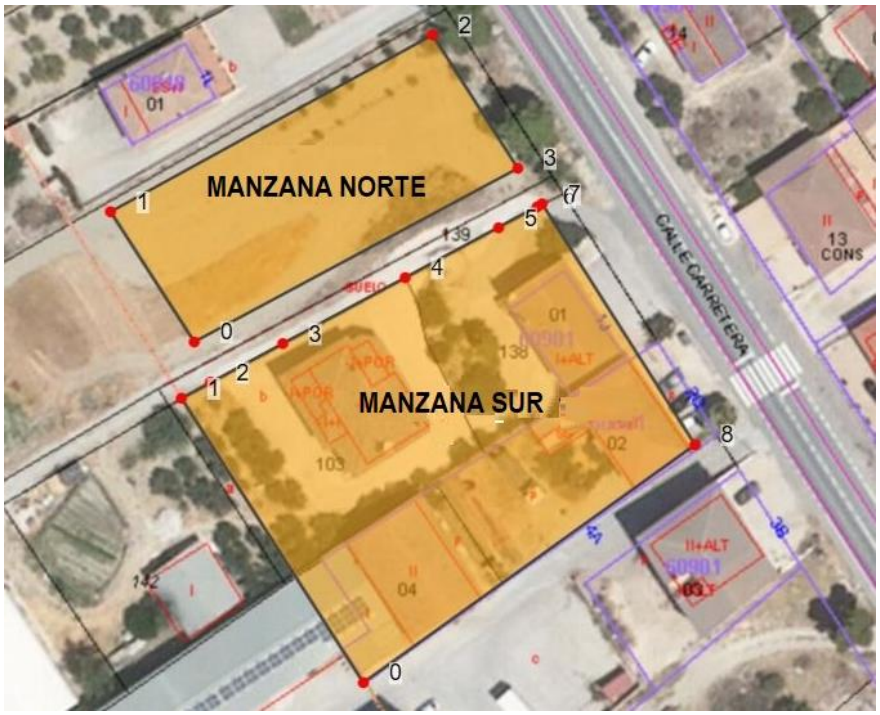
2.4.1. Georreferenciación del ámbito afectado por el estudio de detalle.

El ámbito de actuación del estudio de detalle NO afecta de ningún modo a los viales perimetrales actualmente existentes y consolidados. A continuación, se detallan las coordenadas georreferenciadas del ámbito afectado del estudio de detalle:

COORDENADAS DE LA ZONA AFECTADA DEL ESTUDIO DE DETALLE			
Pto	**Coord. X**	**Coord. Y**	**Croquis**
0	535879.85	4138831.18	
1	535874.95	4138827.97	
2	535870.66	4138825.16	
3	535867.96	4138823.39	
4	535856.00	4138815.56	
5	535851.06	4138812.33	
6	535847.23	4138809.81	
7	535814.74	4138860.02	
8	535819.77	4138863.27	
9	535867.17	4138889.55	
10	535879.79	4138870.06	
11	535883.26	4138864.69	
12	535897.48	4138842.72	

2.4.2. Georreferenciación de las manzanas de suelo urbano consolidado resultantes

Las coordenadas en UTM 30 ETRS89 de las manzanas de suelo urbano consolidado modificadas han sido validadas con el correspondiente informe de validación gráfica alternativa en Catastro (Consultable en https://www.sedecatastro.gob.es/). **CSV del IVG: SR69FTKBR3P33X1N**. Las coordenadas son las siguientes:

CORRDENADAS DE LAS MANZANAS RESULTANTES			
MANZANA NORTE			**Croquis de coordenadas**
Pto	**Coord. X**	**Coord. Y**	
0	535832.13	4138844.18	
1	535819.77	4138863.27	
2	535867.17	4138889.55	
3	535879.79	4138870.06	
Sup. urb. consol.: 1.242'65 m^2			
MANZANA SUR			
Pto	**Coord. X**	**Coord. Y**	
0	535857.30	4138794.24	
1	535830.32	4138835.94	
2	535834.64	4138838.29	
3	535845.30	4138844.08	
4	535863.11	4138853.75	
5	535876.92	4138861.25	
6	535882.64	4138864.36	
7	535883.26	4138864.69	
8	535906.14	4138829.35	
Sup. urb. consol.: 2.756'19 m^2			

3. RESUMEN EJECUTIVO

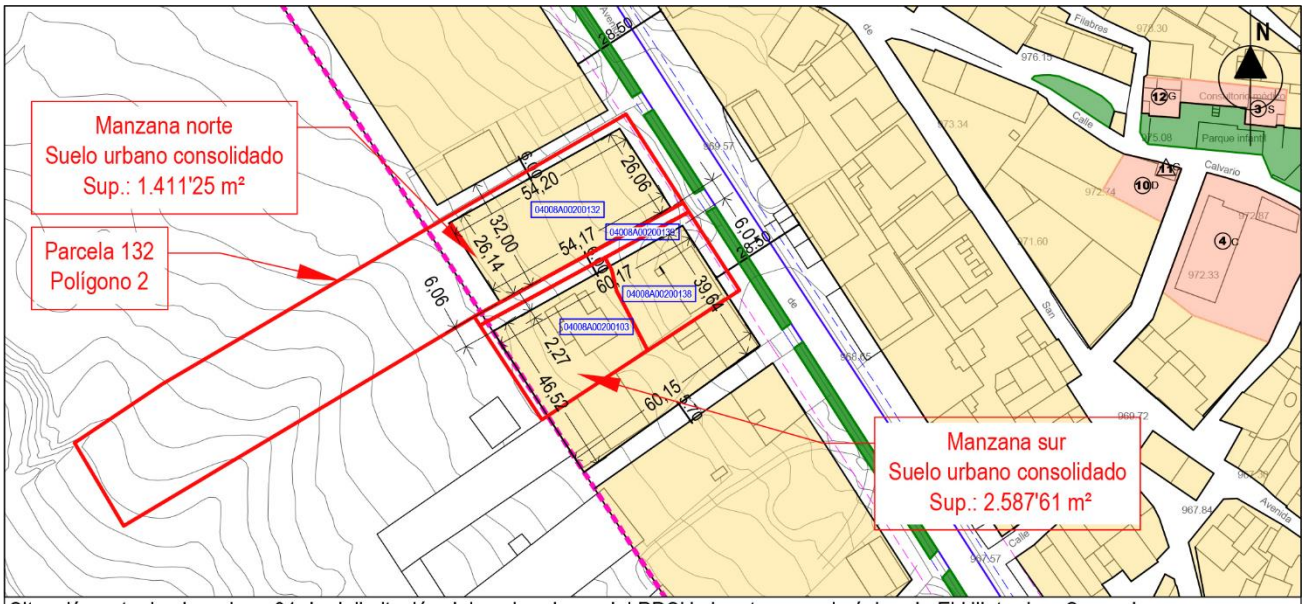
3.1. Datos generales.

- **DENOMINACIÓN**: ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR) EN EL LINDERO DE LA FINCA REGISTRAL 1.902.
- **A INSTANCIA DE**: GONZALO CORRAL BORJA Y ENCARNACIÓN CORRAL MESAS, Y OTROS PROPIETARIOS.
- **RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS**: Gonzalo Corral Borja, Encarnación Corral Mesas, Bernarda Díaz Corral, Emili Corral Vicente, Herederos de Julio Corral Borja, Ana Corral Corral, Carmen María Corral Corral, Manuel José Corral García, José Corral García, Encarnación Corral Gallardo, José Manuel Corral Gallardo, Eduardo Corral Gallardo, Daniel Corral Gallardo, Inocencia Gallardo García, María Dolores Corral Gallardo.
- **PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA**: PDSU ALCÓTAR, VIGENTE
- **SITUACIÓN**: Parcelas 04008A002001030001KH, 04008A002001380001KB, 04008A002001390001KY, Y 04008A002001320001KS.
- **DELIMITACIÓN**: ZONA ACOTADA POR LAS COORDENADAS INFERIORES SOBRE LAS PARCELAS INDICADAS ARRIBA.

COORDENADAS DE LA ZONA AFECTADA DEL ESTUDIO DE DETALLE			
Pto	**Coord. X**	**Coord. Y**	**Croquis**
0	535879.85	4138831.18	
1	535874.95	4138827.97	
2	535870.66	4138825.16	
3	535867.96	4138823.39	
4	535856.00	4138815.56	
5	535851.06	4138812.33	
6	535847.23	4138809.81	
7	535814.74	4138860.02	
8	535819.77	4138863.27	
9	535867.17	4138889.55	
10	535879.79	4138870.06	
11	535883.26	4138864.69	
12	535897.48	4138842.72	

3.2. Situación previa a la modificación.

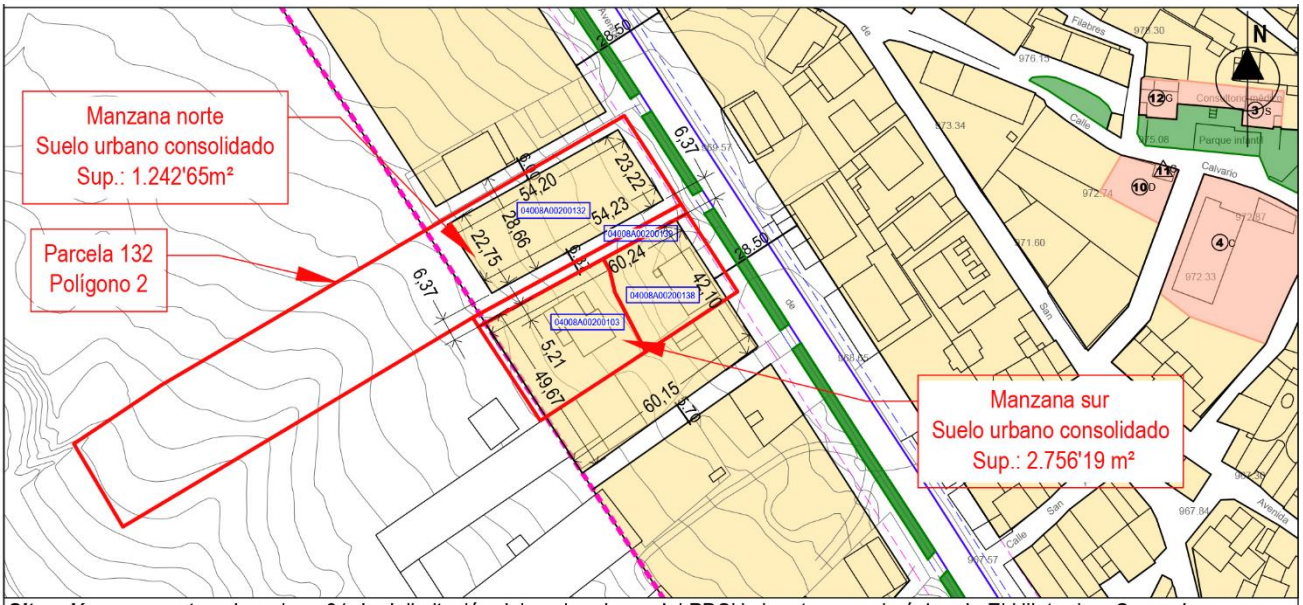
Es la existente en la actualidad en el PDSU vigente del municipio, que es la del siguiente plano:



Situación actual sobre plano 01 de delimitación del suelo urbano del PDSU vigente para el núcleo de El Hijate- Los Segundas. **1/2000**

3.3. Modificación propuesta.

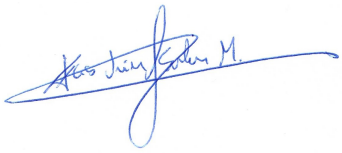
Se propone modificar las alineaciones y manzanas, sin reducir las superficies destinadas a viales del siguiente modo, desplazando unos tres metros al norte el vial existente en el PDSU previo:



Situación propuesta sobre plano 01 de delimitación del suelo urbano del PDSU vigente para el núcleo de El Hijate- Los Segundas. **1/2000**

4. Firma del documento.

Se emite el presente estudio de detalle atendiendo a las necesidades manifestadas por los promotores, para que sea sometido a su estudio y aprobación por este ayuntamiento si procede, acometiendo los correspondientes trámites y exigencias que sean precisas.

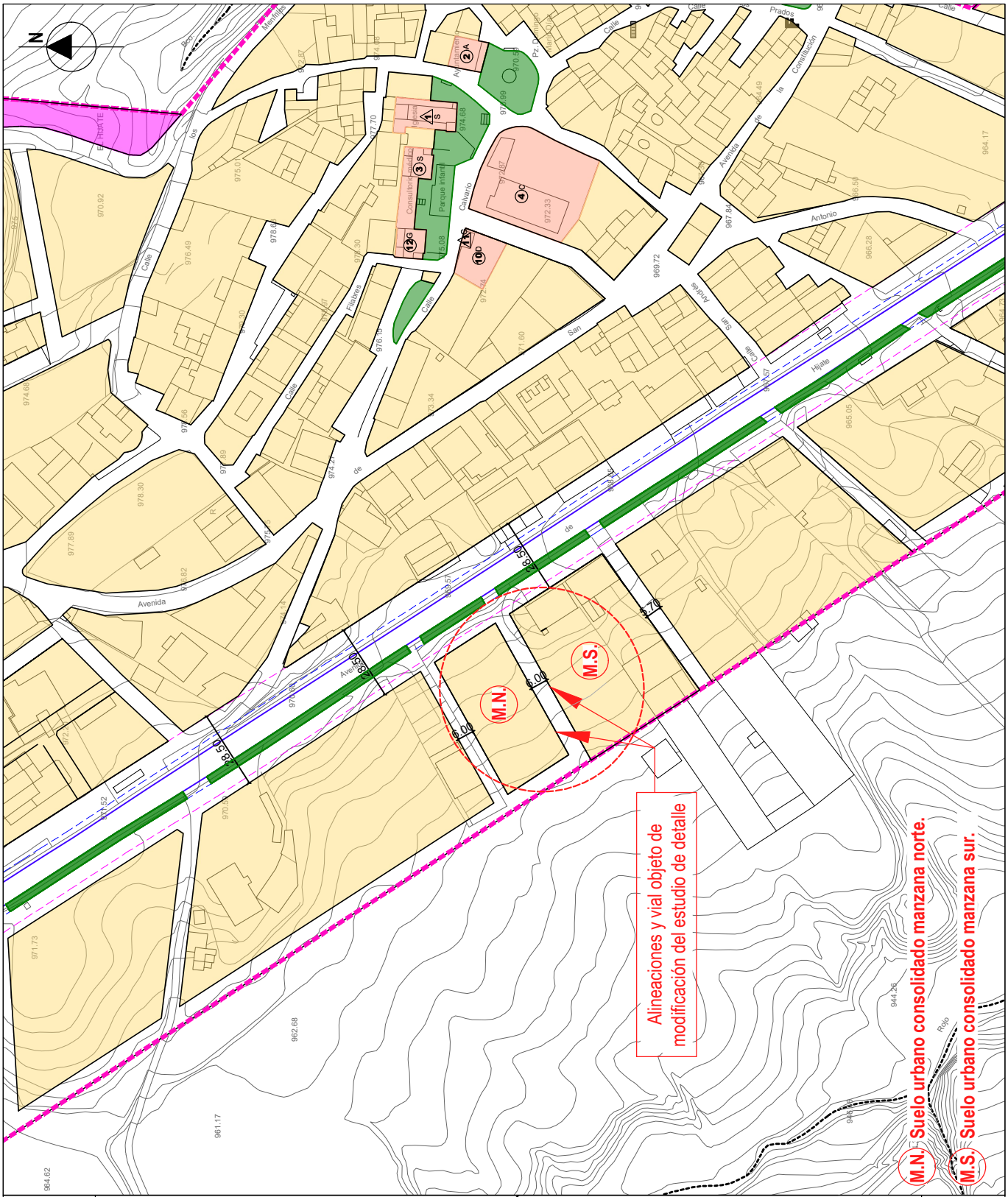


Firmado digitalmente por SALAS MARTINEZ FRANCISCO JAVIER - 45920744W
Fecha: 2025.04.03 18:15:56 +02'00'

Fdo.: Francisco Javier Salas Martínez.
Graduado en Edificación
Colegiado 3.710 de Granada

5. PLANOS DE LA PROPUESTA

Se adjuntan a continuación los planos de este Estudio de Detalle en el que se reflejan pormenorizadamente las modificaciones propuestas.



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR)

FECHA: NOV 2024

PROMOTOR: GONZALO CORRAL BORJA

EMPLAZAMIENTO: Vial perpendicular a la Carretera de Baza a Huercal Overa del Hijate (Alcóntar)

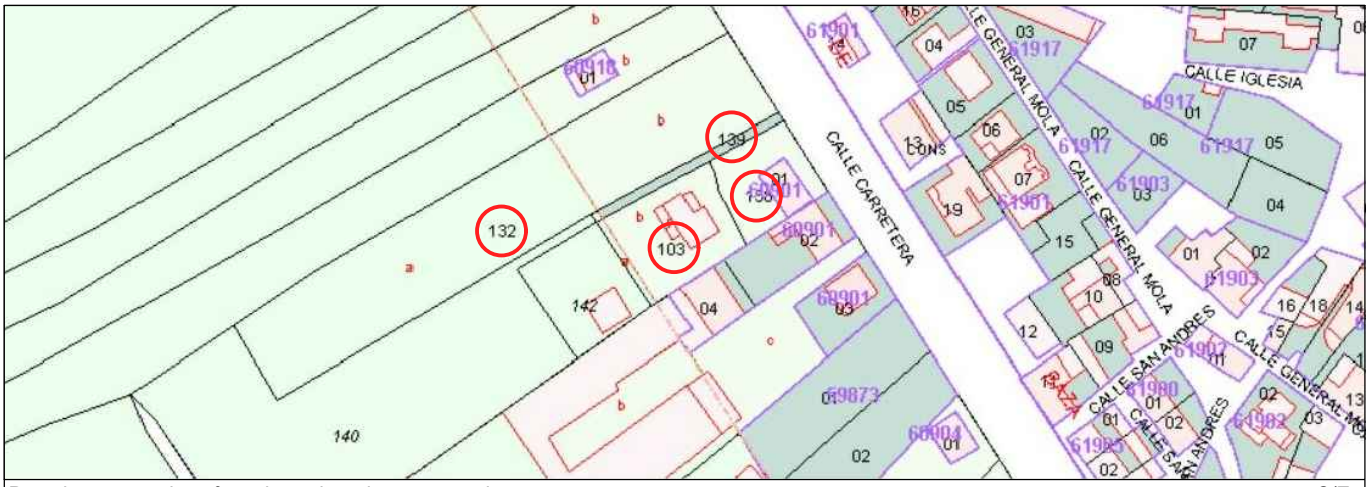
ESCALA: 1/2000

AUTOR: FRANCISCO JAVIER SALAS MARTÍNEZ
Graduado en Edificación
Colegiado 3710 del COAAT Granada

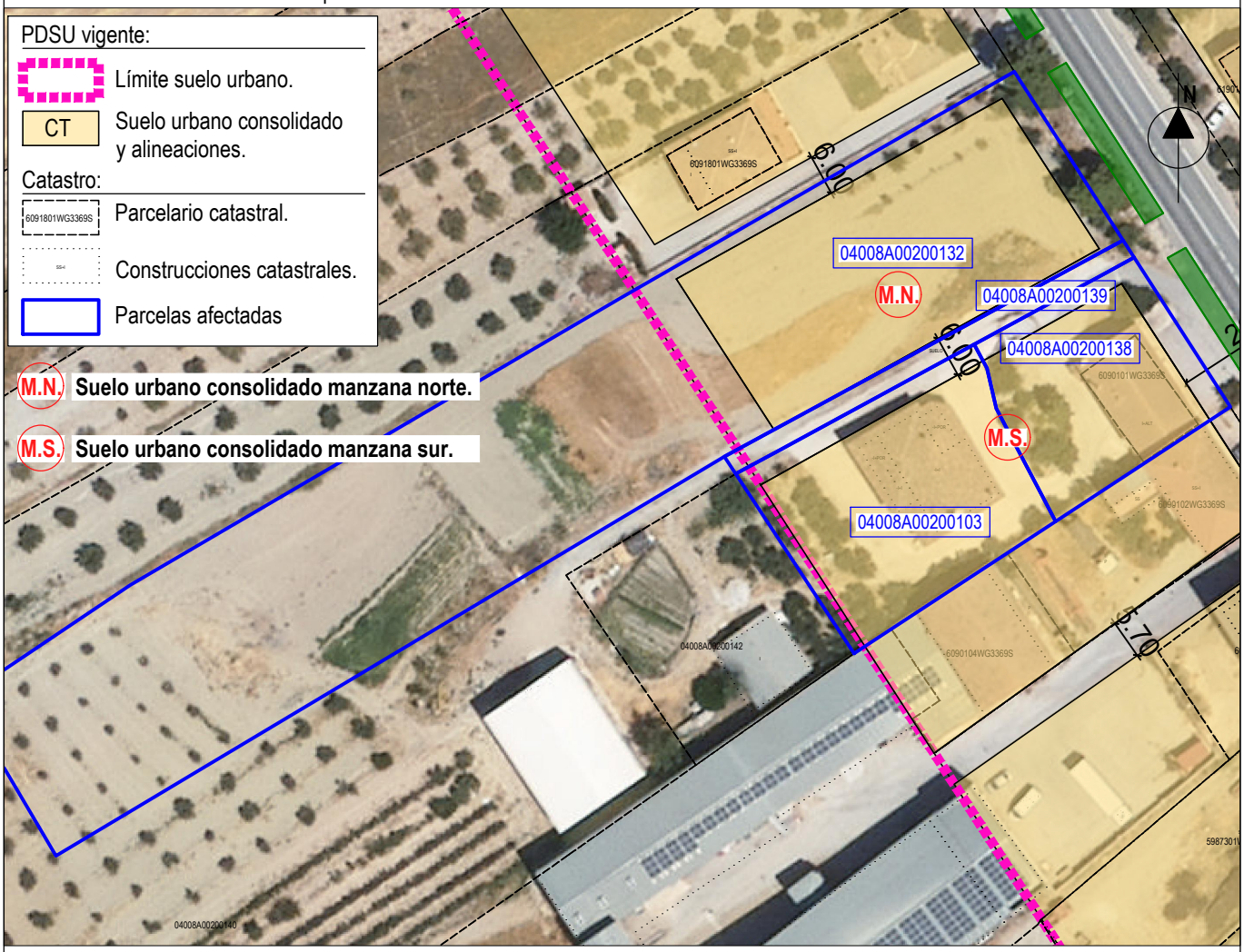
FJSALAS Arquitectura Técnica

PLANO: SITUACIÓN ACTUAL DEL VIAL SOBRE PLANO 01 DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PDSU VIGENTE PARA EL NÚCLEO DE EL HIJATE- LOS SEGUNDAS

Nº PLANO: 01

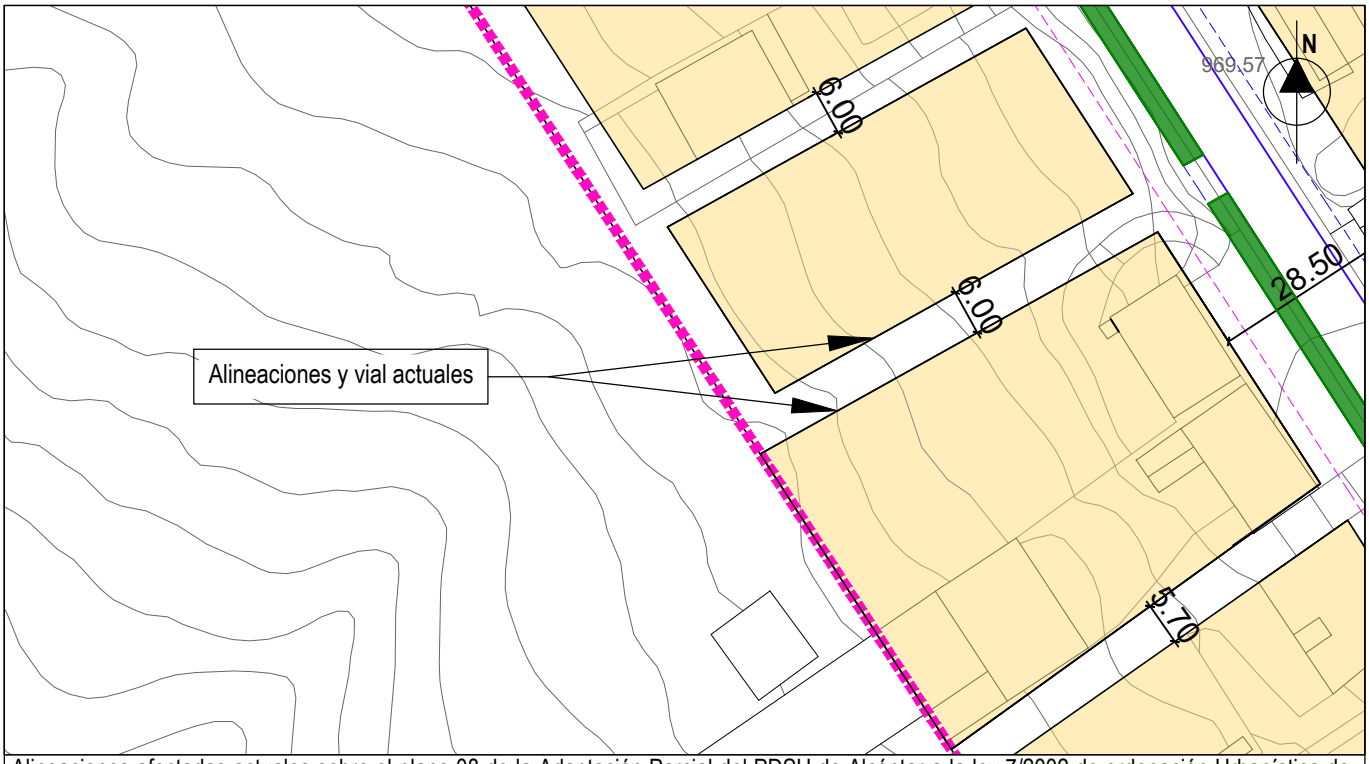


Parcelas catastrales afectadas sobre plano catastral. S/E

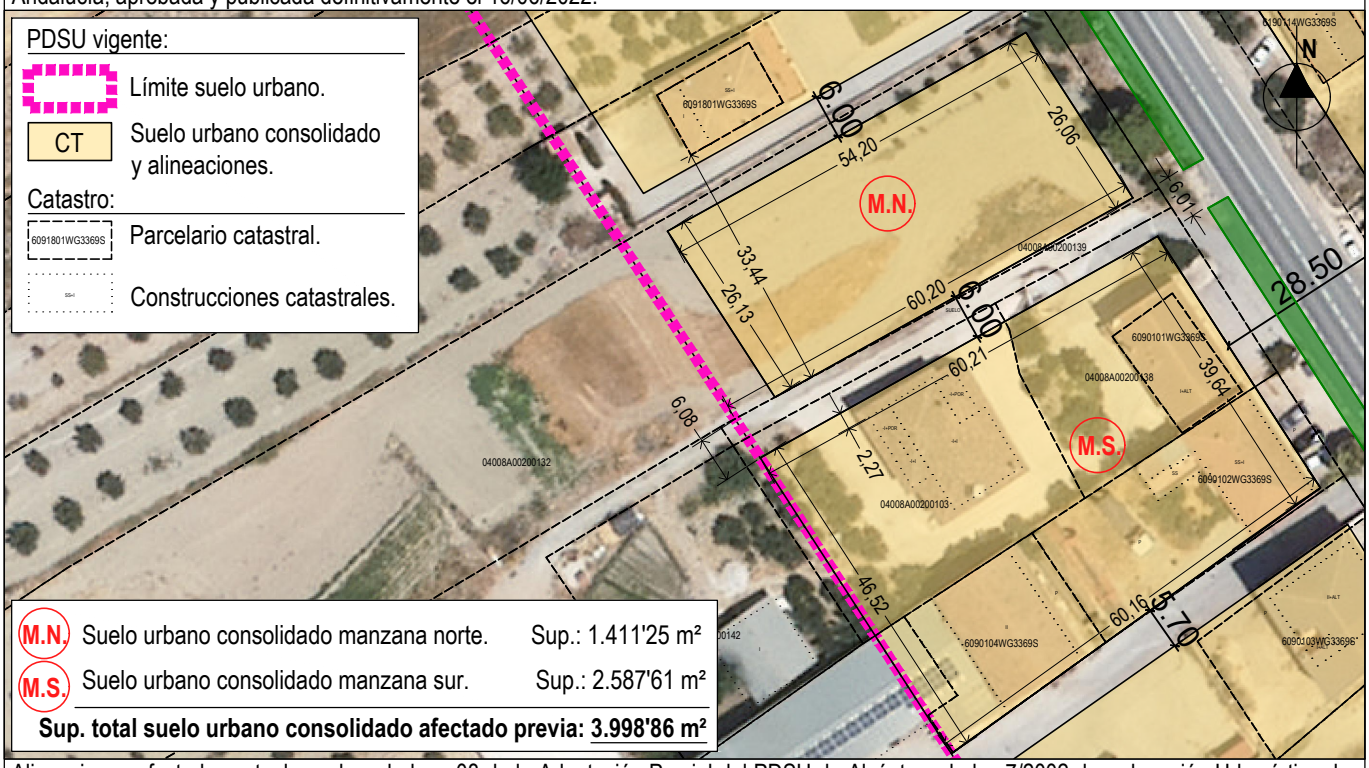


Superposición de las parcelas catastrales afectadas sobre el plano 08 de la Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022, sobre catastro y ortofoto PNOA 2022. E: 1/1000

FJSALAS Arquitectura Técnica	**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR)**		FECHA: **NOV 2024**
	PROMOTOR: GONZALO CORRAL BORJA	EMPLAZAMIENTO: Vial perpendicular a la Carretera de Baza a Huercal Overa del Hijate (Alcóntar)	ESCALA: Varias
	AUTOR: FRANCISCO JAVIER SALAS MARTÍNEZ Graduado en Edificación Colegiado 3710 del COAAT Granada	PLANO: **PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS DEL ESTUDIO DE DETALLE**	Nº PLANO: **02**

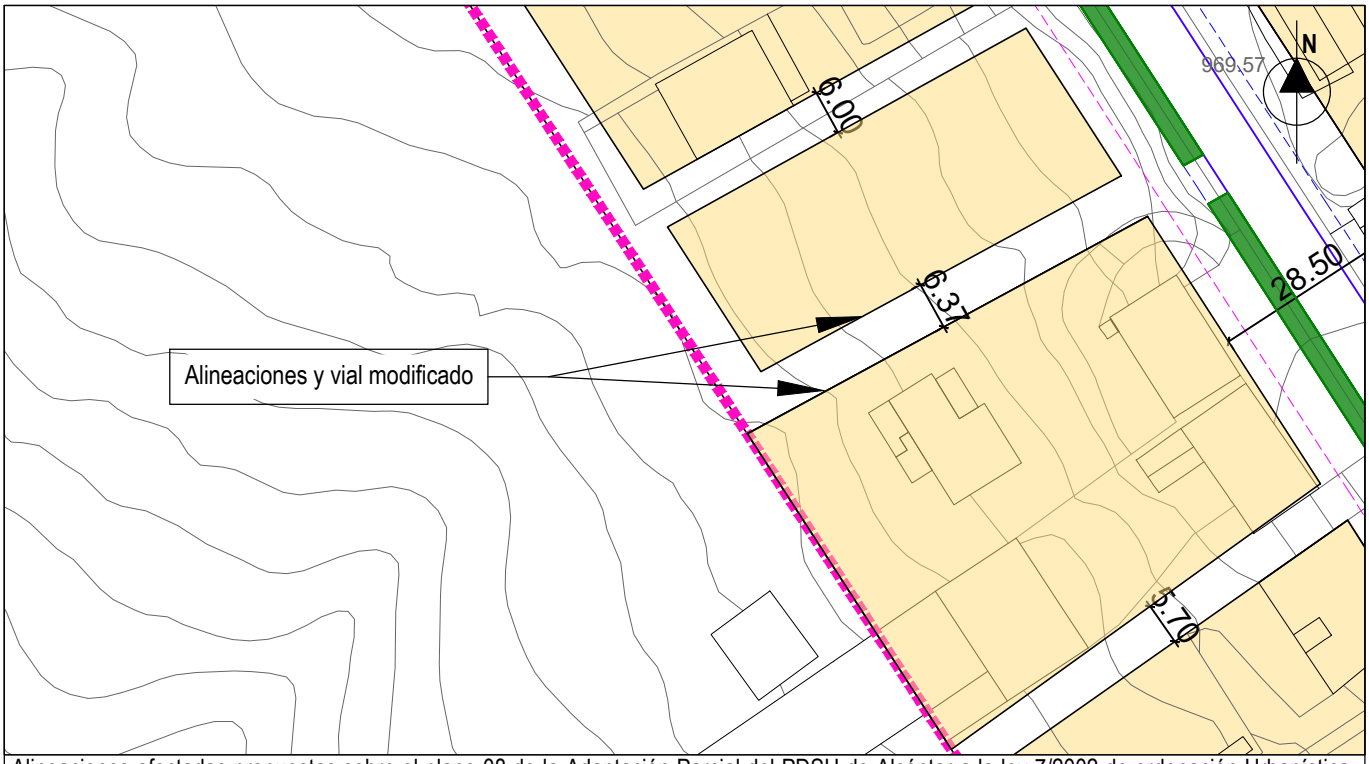


Alineaciones afectadas actuales sobre el plano 08 de la Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022.

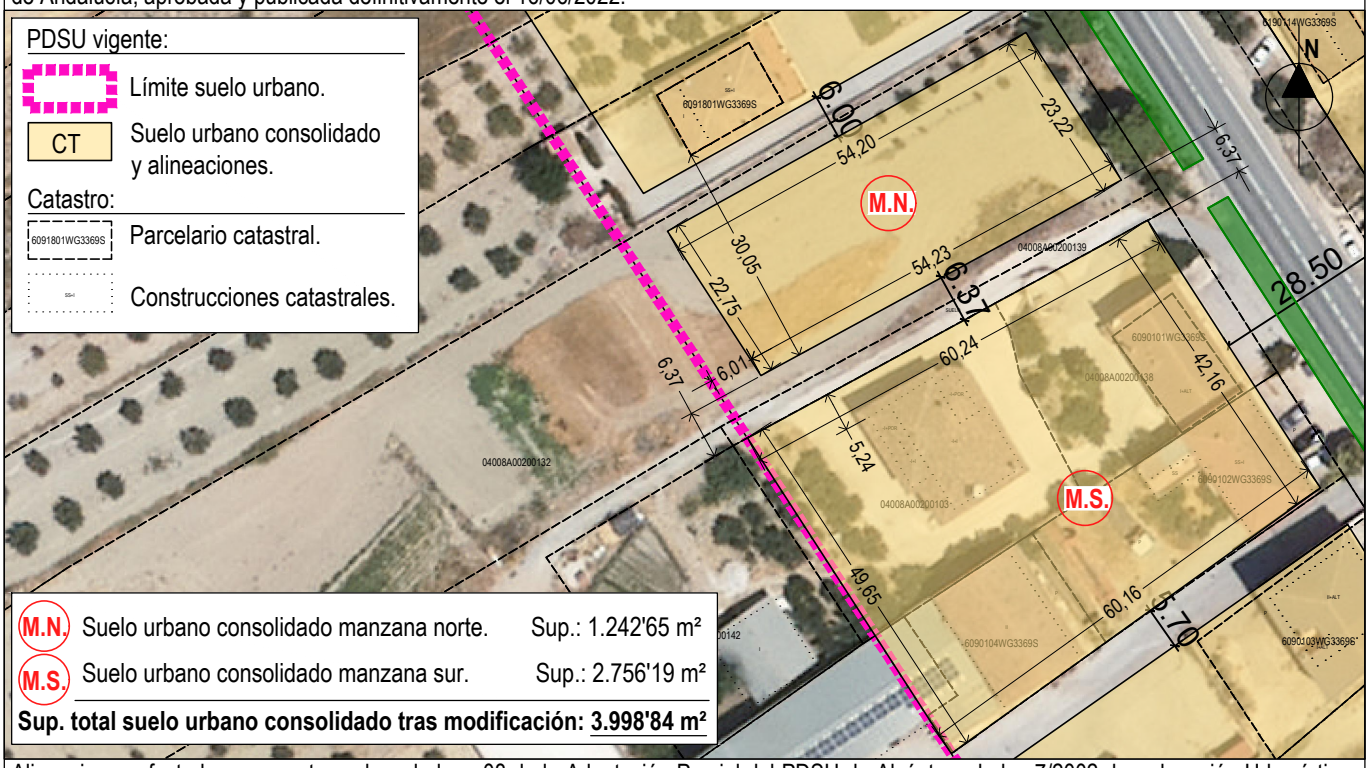


Alineaciones afectadas actuales sobre el plano 08 de la Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022, sobre catastro y ortofoto PNOA 2022.

FJSALAS Arquitectura Técnica	**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR)**		FECHA: **NOV 2024**
	PROMOTOR: GONZALO CORRAL BORJA	EMPLAZAMIENTO: Vial perpendicular a la Carretera de Baza a Huercal Overa del Hijate (Alcóntar)	ESCALA: **1/1000**
	AUTOR: FRANCISCO JAVIER SALAS MARTÍNEZ Graduado en Edificación Colegiado 3710 del COAAT Granada	PLANO: **ALINEACIONES Y VIAL ACTUALMENTE VIGENTES**	Nº PLANO: **03**

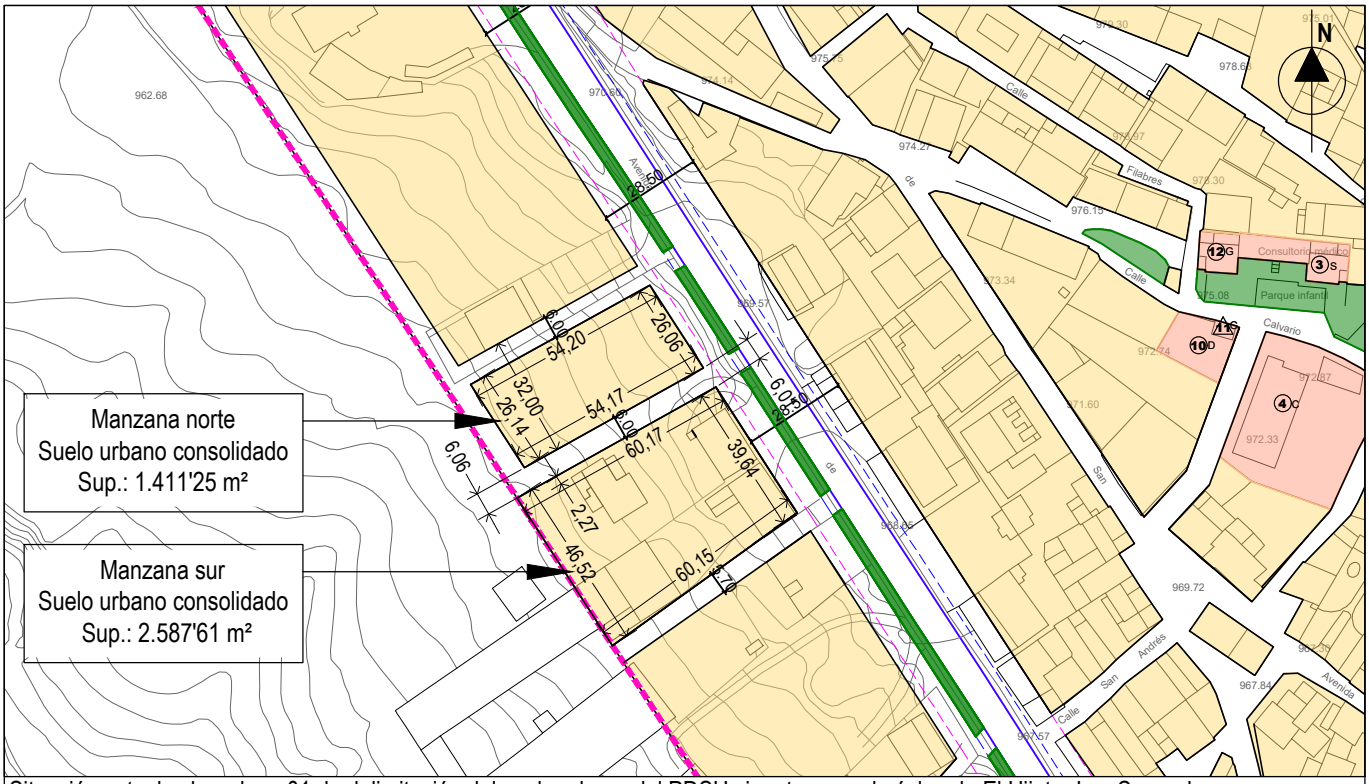


Alineaciones afectadas propuestas sobre el plano 08 de la Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022.

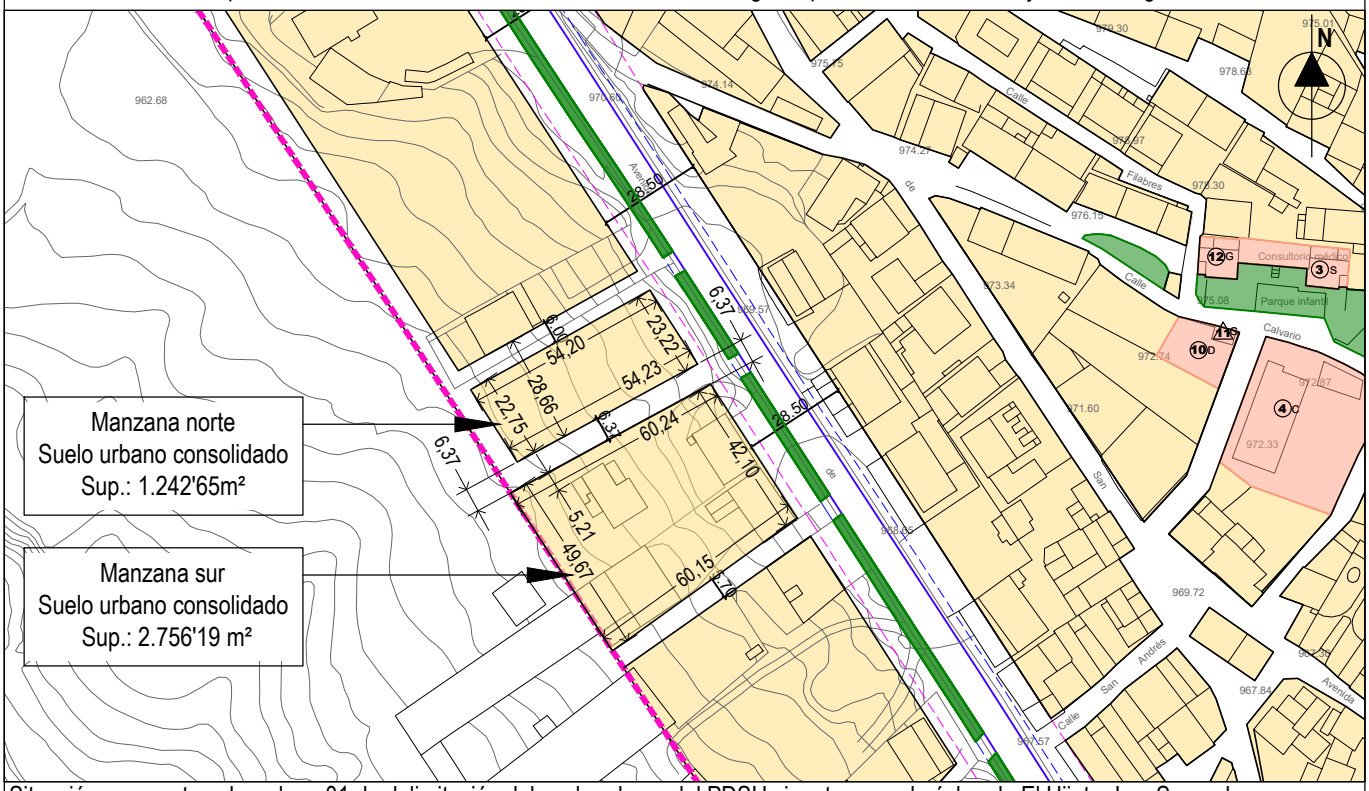


Alineaciones afectadas propuestas sobre el plano 08 de la Adaptación Parcial del PDSU de Alcóntar a la ley 7/2002 de ordenación Urbanística de Andalucía, aprobada y publicada definitivamente el 16/06/2022, sobre catastro y ortofoto PNOA 2022.

FJSALAS Arquitectura Técnica	**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR)**		FECHA: **NOV 2024**
	PROMOTOR: GONZALO CORRAL BORJA	EMPLAZAMIENTO: Vial perpendicular a la Carretera de Baza a Huercal Overa del Hijate (Alcóntar)	ESCALA: **1/1000**
	AUTOR: FRANCISCO JAVIER SALAS MARTÍNEZ Graduado en Edificación Colegiado 3710 del COAAT Granada	PLANO: **PROPUESTA DE ALINEACIONES Y VIAL MODIFICADOS**	Nº PLANO: **04**



Situación actual sobre plano 01 de delimitación del suelo urbano del PDSU vigente para el núcleo de El Hijate- Los Segundas.



Situación propuesta sobre plano 01 de delimitación del suelo urbano del PDSU vigente para el núcleo de El Hijate- Los Segundas.

FJSALAS Arquitectura Técnica	**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ALINEACIONES Y VIAL EN EL NÚCLEO URBANO DEL HIJATE (ALCÓNTAR)**		FECHA: **NOV 2024**
	PROMOTOR: GONZALO CORRAL BORJA	EMPLAZAMIENTO: Vial perpendicular a la Carretera de Baza a Huercal Overa del Hijate (Alcóntar)	ESCALA: **1/2000**
	AUTOR: FRANCISCO JAVIER SALAS MARTÍNEZ Graduado en Edificación Colegiado 3710 del COAAT Granada	PLANO: **RESUMEN EJECUTIVO**	Nº PLANO: **05**