



Ayuntamiento de Dalías

Exp nº 2020/040220/003-580/00001

**D. MONTSERRAT RODRÍGUEZ LÓPEZ, SECRETARIA-INTERVENTORA DEL
AYUNTAMIENTO DE DALÍAS (ALMERÍA)**

CERTIFICA:

Que el presente Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones en la C/ Santo Cristo, 44, incoado a instancias D^a. Ángeles Callejón Cara y D. Hiscio Fco. Montoya García y redactado por D. Ana García Casquet (arquitecta), se corresponde con el que fue aprobado definitivamente en la sesión celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el 17 de marzo de 2021, y que ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Urbanísticos con el nº 8800, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios urbanísticos del T.M. de Dalías con el nº 113.

En Dalías a la fecha indicada en el margen
Montserrat Rodríguez López
SECRETARIA-INTERVENTORA



Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	1/12
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



"ESTUDIO DE DETALLE EN PARCELA SANTO CRISTO, T.M. DE DALÍAS".

Promotores: Hiscio Montoya García
Ángeles Callejón Cara

Fecha: Diciembre 2020

Arquitecta: Ana García Casquet

Colegiada: 6629



Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	2/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	2
1.1. AGENTES Y ENCARGO	2
1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO	2
1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN	2
2. PLANO DE SITUACIÓN	3
3. JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	4
3.1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	5
4. PLANOS	7

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	3/12
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. INTRODUCCIÓN

1.1. AGENTES Y ENCARGO

Por parte de D. Hiscio Montoya García con DNI 54121844S y Dña. Ángeles Callejón Cara con DNI 54138905X, propietarios de la parcela con referencia catastral 1755058WF1715N situada en la calle Santo Cristo, 44 del Término Municipal de Dalías (Almería) procede a redactar el presente documento la Arquitecta Dña. Ana García Casquet.

1.2. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es la redacción del Estudio de Detalle de la parcela nombrada anteriormente, la cual se encuentran dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en el planeamiento del T.M. de Dalías, Almería.

Con el presente Estudio de Detalle y en virtud del Artículo 15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se pretende hacer una pequeña modificación de las alineaciones oficiales existentes para solventar las diferencias entre la nueva construcción situada en la parcela nombrada y las alineaciones oficiales.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN

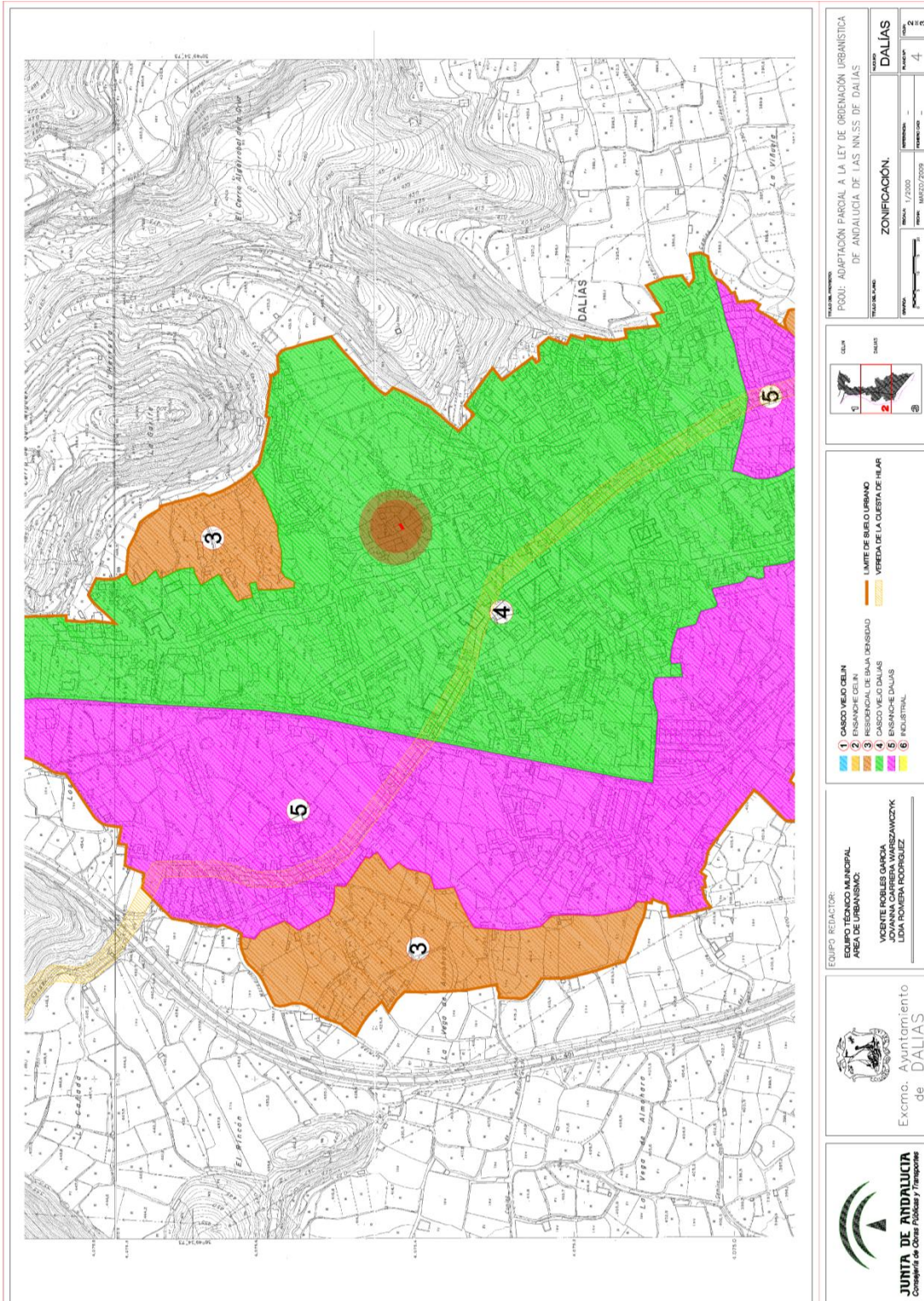
La zona de actuación se encuentra situada en el centro urbano del T.M. de Dalías, concretamente en la Calle Santo Cristo. La parcela objeto de estudio colinda al norte con la parcela 1755029WF1715N0001BZ, al oeste con la Calle Santo Cristo, y al Sureste y Noroeste con un callejón sin salida.

Según el plano de zonificación de las NN.SS. de Dalías, este área se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, concretamente en la zona 4 correspondiente a la Normativa del Casco Urbano del municipio.

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	4/12
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. PLANO DE SITUACIÓN



Plano de Zonificación del PGOU de Dalías

Estudio de detalle de parcela en calle Santo Cristo, T.M. de Dalías_Ana García Casquet_anagarciascasquet@gmail.com

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	5/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. JUSTIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento se redacta con el fin de adaptar las alineaciones oficiales a la construcción existente. En esta construcción, se ha retranqueado la fachada principal para continuar la línea de fachada de la vivienda colindante. De esta manera, no se genera ningún quiebro con la fachada anexa generando así un beneficio estético para la calle Santo Cristo, y a la misma vez para el municipio.



Imagen 1. Plano alineaciones



Como puede verse en la imagen anterior, la línea de fachada actual corresponde con la línea gris dibujada, que no coincide con la línea azul de las alineaciones oficiales. La nueva fachada se sitúa sobre la línea gris (representada entre los puntos H y G en la imagen 2), continuando la fachada existente para así no provocar ningún quiebro en la manzana actual.

De la misma forma, se solicita adaptar las alineaciones en la zona sureste del callejón a la fachada ejecutada, (representada entre los puntos D, E y F). De esta manera se amplía el espacio del callejón, para facilitar así el paso de coches a los garajes existentes. La superficie sobrante, se ha cedido al Ayuntamiento de Dalías para ser destinada a dominio público.

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	6/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La zona donde finaliza el callejón (entre los puntos A,B y C), continúa la línea de la vivienda colindante. En esta zona se solicita modificar las alineaciones adaptándose a la fachada ejecutada, para no producir ningún quiebro con la vivienda vecina. Esta superficie pertenece a la parcela objeto de este estudio de detalle, por lo que no se produce invasión de suelo público.

-  SUPERFICIE DIFERENCIA PROPIEDAD-ALINEACIONES= 4.46m²
-  SUPERFICIE NO INVADIDA= 4.84m²

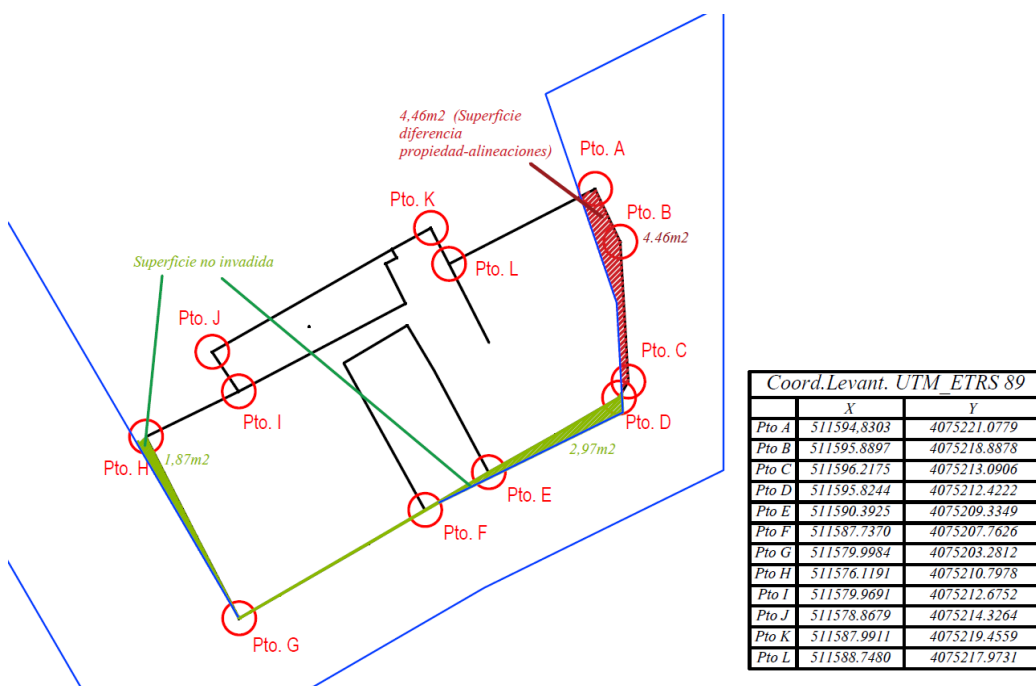


Imagen 2. Plano de superficies


3.1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Atendiendo al Artículo 15 de la LOUA, por el cual se definen las características y objetivos del Estudio de detalle, se procede a comprobar el cumplimiento de todos los puntos definidos en dicho artículo:

1. 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.


Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	7/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Los estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso Urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

 SUPERFICIE NO INVADIDA= 4,84m²

 Alineaciones oficiales

 Línea de Fachada

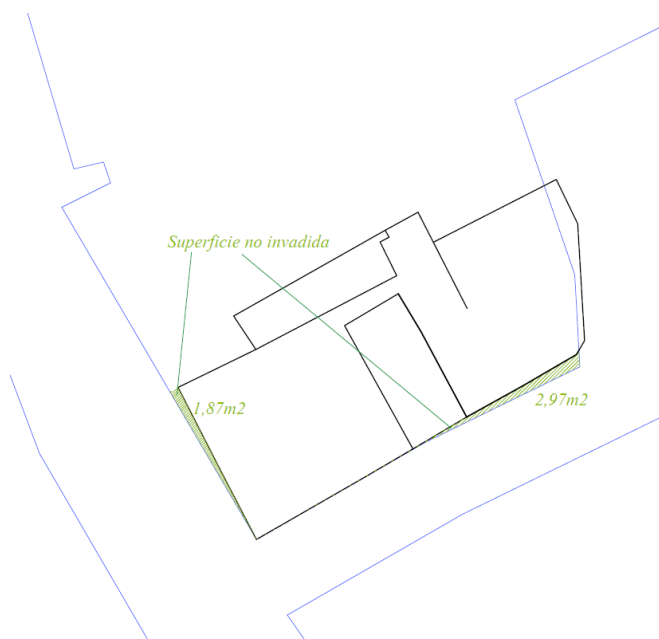


Imagen 3. Plano de superficie no invadida

La superficie no invadida cedida al dominio público es 4,84 m².

Con esto se cumplen los apartados del Artículo 15 de la LOUA:

- 15.2.a) No se modifica el uso del suelo, sigue siendo uso Residencial.
- 15.2.b) No se aumenta el aprovechamiento urbanístico
- 15.2.c) No se reduce el suelo dotacional público.
- 15.2.d) No se alteran las edificaciones colindantes.

Al no producirse un incremento de aprovechamiento urbanístico, se podría realizar una permuta de alineaciones.

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	8/12
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. PLANO DE ALINEACIONES
3. DIFERENCIA DE SUPERFICIES


Sin más y para que surjan los efectos oportunos donde proceda, firmo el presente documento en Almería a 14 de Diciembre de 2020.

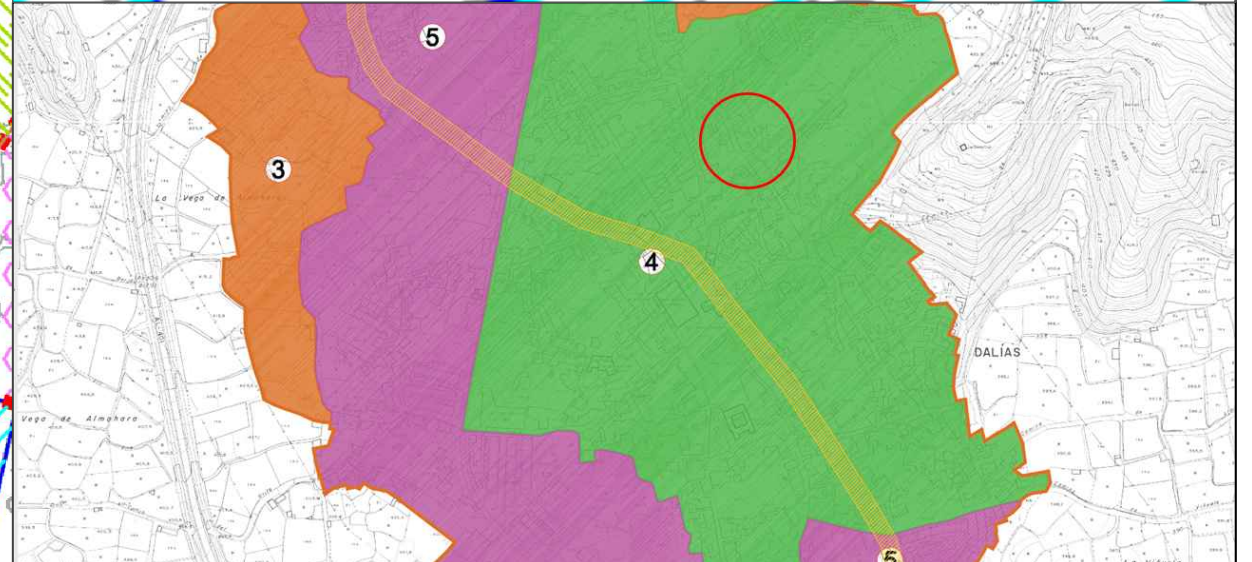
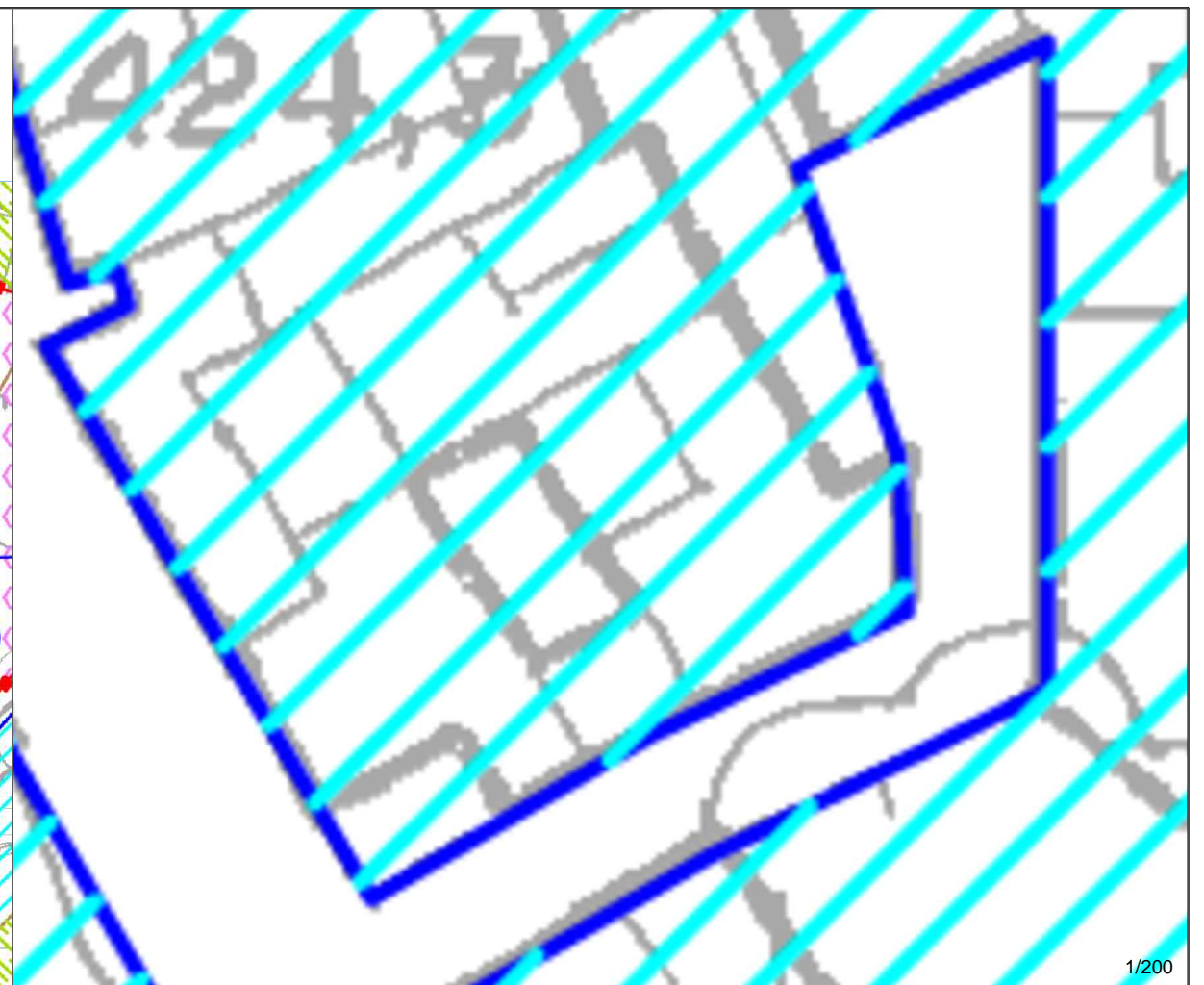
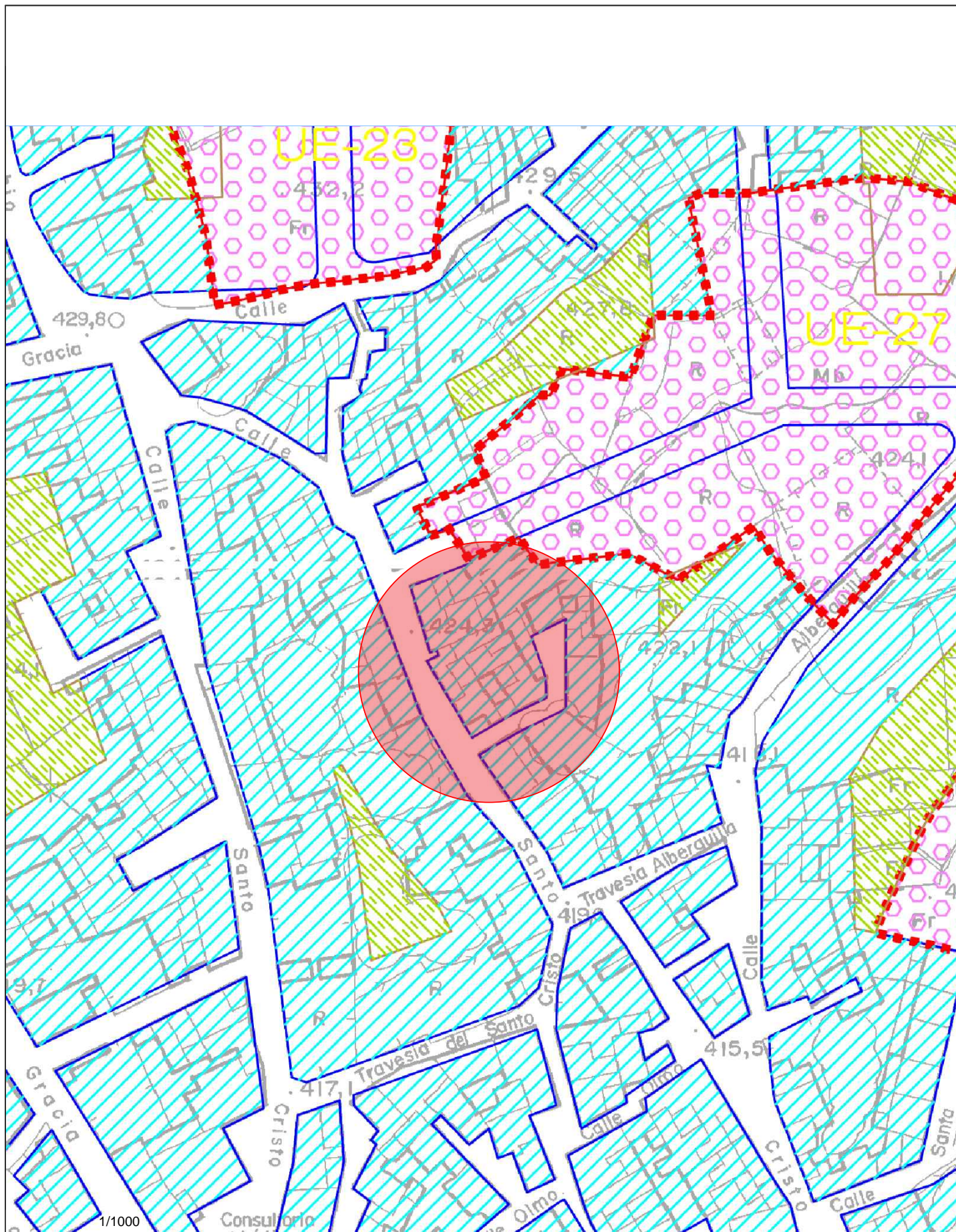
La arquitecta

GARCIA
CASQUET
ANA -
76632054X

Firmado digitalmente por
GARCIA CASQUET
ANA - 76632054X
Fecha: 2020.12.14
21:15:23 +01'00'

Fdo. Ana García Casquet

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08	
Observaciones		Página	9/12	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

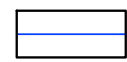


- 1 CASCO VIEJO CELIN
- 2 ENSANCHE CELIN
- 3 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD
- 4 CASCO VIEJO DALÍAS
- 5 ENSANCHE DALÍAS
- 6 INDUSTRIAL
- LIMITE DE SUELO URBANO
- VEREDA DE LA CUESTA DE HILAR
- ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL

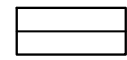
PROMOTOR: ÁNGELES CALLEJÓN E HISCIO MONTOYA	ANA GARCÍA CASQUET Arquitecta Colegiado: 21.805 Teléfono: 637 04 07 05 Email: anagarciascasquet@gmail.com	LA ARQUITECTA ANA GARCÍA CASQUET	NOMBRE DEL PROYECTO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/SANTO CRISTO, DALÍAS (ALMERÍA)	FECHA DIC. 2020	ESCALA S/E	PLANO SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	NUMERO DE PLANO 01 HOJA 1/1
---	--	---	--	--------------------	---------------	------------------------------------	--------------------------------------

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	10/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

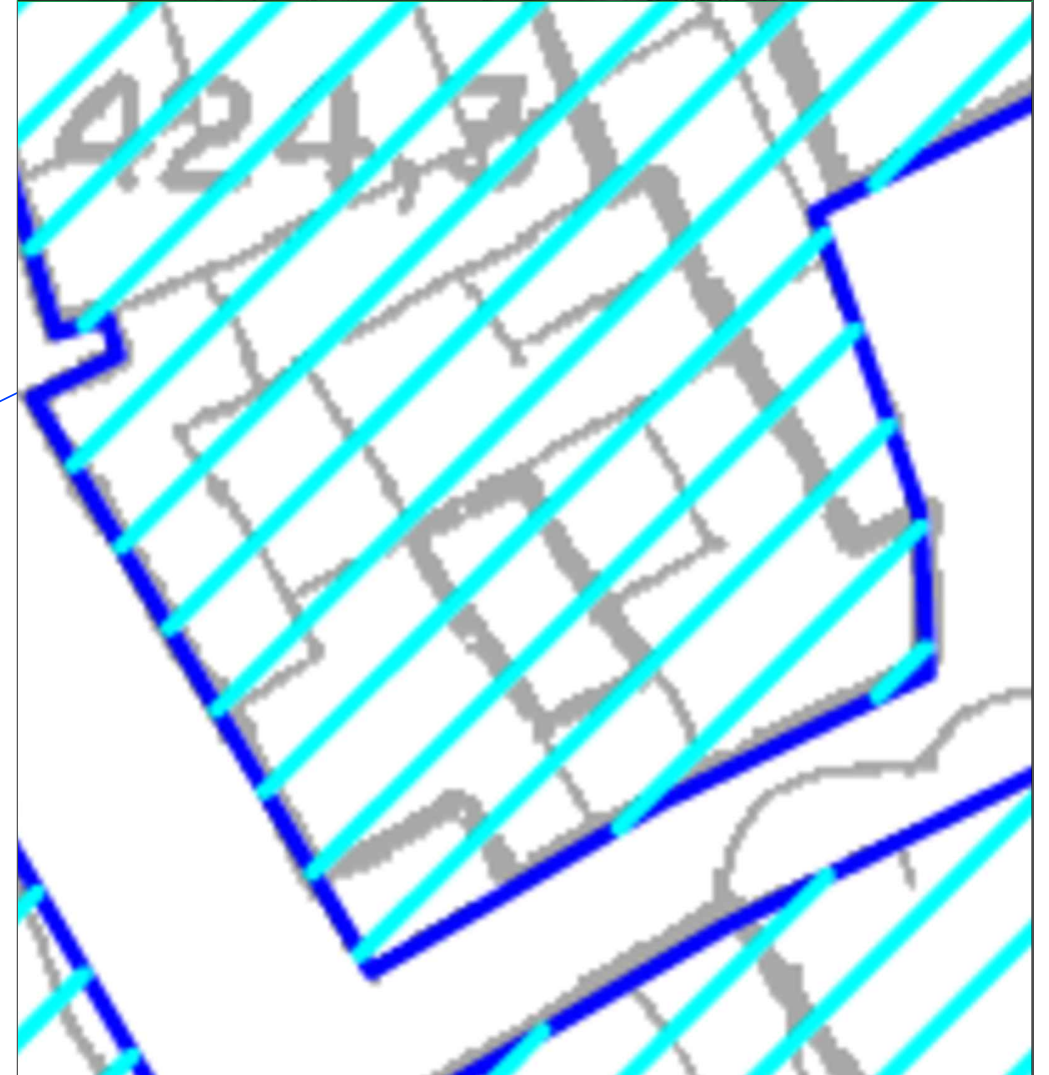
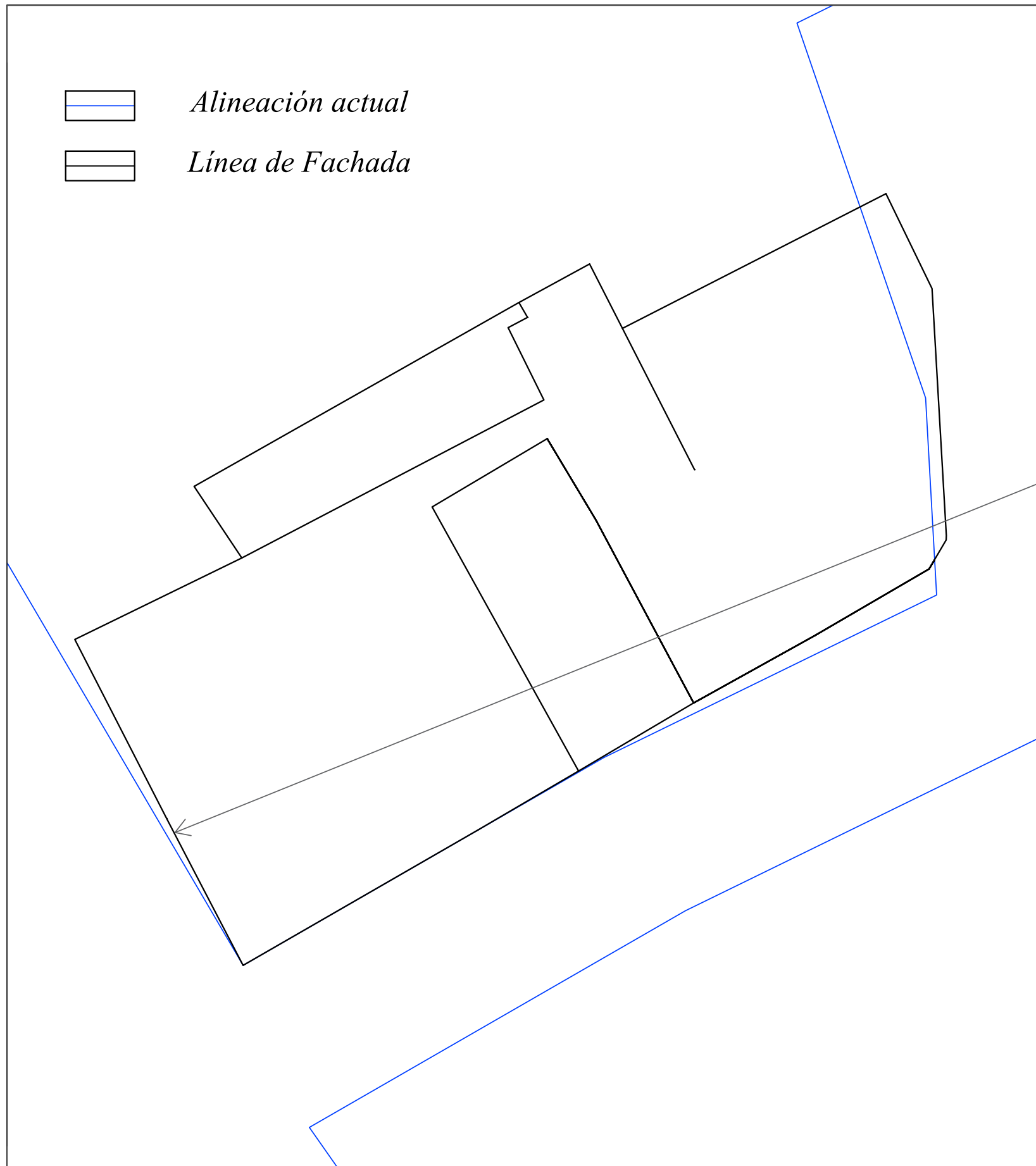





Alineación actual



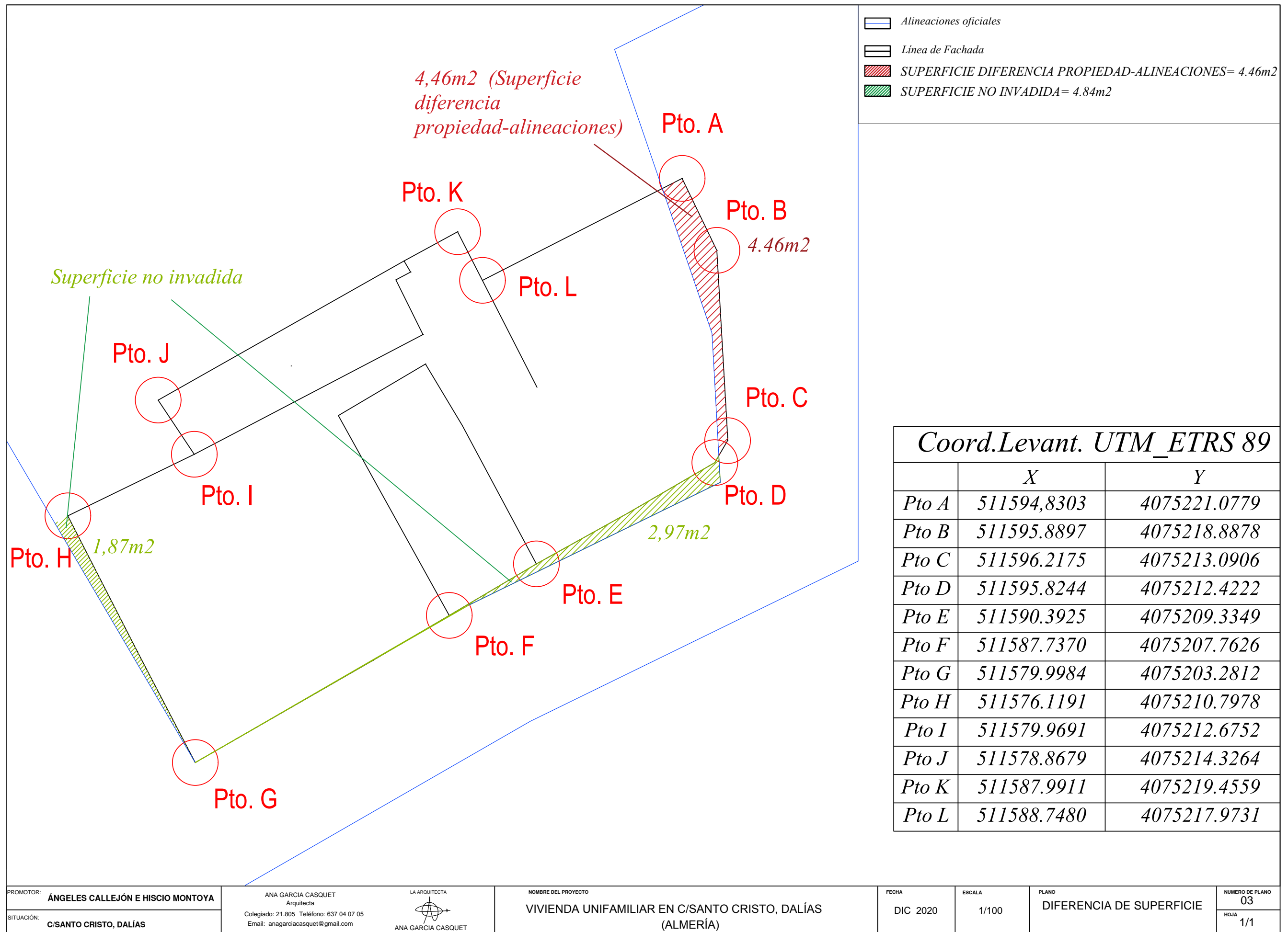
Línea de Fachada



PROMOTOR: ÁNGELES CALLEJÓN E HISCIO MONTOYA	ANA GARCIA CASQUET Arquitecta Colegiado: 21.805 Teléfono: 637 04 07 05 Email: anagarciascasquet@gmail.com	LA ARQUITECTA  ANA GARCIA CASQUET	NOMBRE DEL PROYECTO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/SANTO CRISTO, DALÍAS (ALMERÍA)	FECHA DIC. 2020	ESCALA 1/100	PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO SOBRE ALINEACIONES	NUMERO DE PLANO 02 HOJA 1/1
---	--	--	--	--------------------	-----------------	--	--------------------------------------

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	11/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Alineaciones oficiales
- Línea de Fachada
- SUPERFICIE DIFERENCIA PROPIEDAD-ALINEACIONES= 4.46m²
- SUPERFICIE NO INVADIDA= 4.84m²

Coord. Levant. UTM_ETRS 89

	X	Y
Pto A	511594,8303	4075221.0779
Pto B	511595.8897	4075218.8878
Pto C	511596.2175	4075213.0906
Pto D	511595.8244	4075212.4222
Pto E	511590.3925	4075209.3349
Pto F	511587.7370	4075207.7626
Pto G	511579.9984	4075203.2812
Pto H	511576.1191	4075210.7978
Pto I	511579.9691	4075212.6752
Pto J	511578.8679	4075214.3264
Pto K	511587.9911	4075219.4559
Pto L	511588.7480	4075217.9731

PROMOTOR: ÁNGELES CALLEJÓN E HISCIO MONTOYA	ANA GARCIA CASQUET Arquitecta Colegiado: 21.805 Teléfono: 637 04 07 05 Email: anagarciascasquet@gmail.com	LA ARQUITECTA ANA GARCIA CASQUET	NOMBRE DEL PROYECTO VIVIENDA UNIFAMILIAR EN C/SANTO CRISTO, DALÍAS (ALMERÍA)	FECHA DIC 2020	ESCALA 1/100	PLANO DIFERENCIA DE SUPERFICIE	NUMERO DE PLANO 03 HOJA 1/1
---	--	---	--	-------------------	-----------------	--	--------------------------------------

Código Seguro De Verificación	3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Montserrat Rodriguez Lopez - Secretaria Interventora Ayto Dalías	Firmado	06/09/2021 10:19:08
Observaciones		Página	12/12
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/3HRp8ivCvMIqdBT3FZnkYQ==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

