ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)

PETICIONARIO : FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS.

EMPLAZAMIENTO : Calle Natalio Rivas Nº: 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº: 2, 4 y 6 de ADRA (Almeria).

LOCALIDAD : ADRA (ALMERIA).

ARQUITECTO : José Luis Remacho Sánchez.

Referencia : 06-22-EstudioDetalle.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	**f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001**
Url de validación	*https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadatos	**Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original**

Sello de Organo

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

Por encargo de Don Francisco Rafael Luna Gómez, con domicilio en Calle Dr. José Maria Poveda, Nº: 12, 3º, Collado Villalba (Madrid) y N.I.F. Nº: 27.212.226-Y, y Doña Mercedes Rafael Luna Gómez, con domicilio en Calle Belgrado Nº: 3, Coslada (Madrid) y N.I.F. Nº: 75.207.396-H, en su propio nombre y representación, se procede a la redacción del presente ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES de PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65, esquina a CALLE TARRASA Nº: 2, 4 y 6 de ADRA (Almería), realizado por parte del Arquitecto Don José Luis Remacho Sánchez, con [redacted] y domicilio profesional en Calle [redacted], Colegiado Nº: 126 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

1.2.- 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:

- Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbano del Término Municipal de Adra. A.D. 10/03/98.

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adra fué publicado en el BOP de Almería, número 19-Suplemento del 28 de Enero de 2.000.

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento (R.P.) R.D. 3159/1978 de 23 de Junio.
- Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto.
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U.) R.D. 2187/1979 de 23 de Junio.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.3.- PROPIEDAD DEL SUELO.

El terreno objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE, grafiado en los planos adjuntos, lo conforman dos parcelas registrales (que engloban a cinco parcelas catastrales) que lindan con dos medianeras construidas, sitas en Calle Natalio Rivas esquina a Calle Tarrasa de Adra (Almería), con la siguiente relación de propietarios:

Francisco Rafael Luna Gómez	[redacted]
Mercedes Luna Gómez	
Rafael de los Dolores Rojas Gómez	
Francisco Manuel Rojas Gómez	
José Padilla Gómez	
María Padilla Gómez	
José Fernando Cuenca Gómez	
María Matilde Cuenca Gómez	
Francisco de Asís Cuenca Gómez	

1.4.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente trabajo tiene por objeto la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE, en la parcela sita en la Calle Natalio Rivas Nº: 63 y 65 esquina a Calle Tarrasa Nº: 2, 4 y 6 de Adra (Almería), con el fin de completar las determinaciones del referido planeamiento, realizando el ajuste de alineaciones y la ordenación de volúmenes de la parcela, en virtud de lo establecido en el Artículo 71, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

1.5.- ANTECEDENTES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle se sitúan en la confluencia de las Calles Natalio Rivas y Tarrasa, del núcleo urbano de Adra.

La Calle Natalio Rivas es la vía principal de núcleo de Adra, y según las Normas Subsidiarias, independientemente de su anchura, tiene adjudicada una altura uniforme de 4 plantas como máxima altura edificable.

Respecto a la Calle Tarrasa, posee un ancho irregular dependiendo de los tramos por los que transita. En concreto en el tramo entre las Calles Natalio Rivas y Poseidón, se han otorgado varias informaciones urbanísticas, con la posterior

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

edificación de los inmuebles existentes, que tenían como objeto que dicho tramo tuviese un ancho mínimo de 8 metros. En el margen izquierdo de dicha Calle Tarrasa, en sentido Norte-Sur, tan sólo quedan 3 parcelas con la antigua alineación, el resto, de las edificaciones ya se encuentran retranquedas. No sucede así en el margen derecho, en ese sentido, que es el que conforman las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

Por otro lado, la demolición de unas viviendas de titularidad pública hace dos décadas, en este mismo margen izquierdo, lindando con las parcelas que nos ocupan, dió origen a la actual Plaza Padre Alfonso Arcas. A esta Plaza en la actualidad lindan las antiguas traseras de las parcelas con fachada a la Calle Natalio Rivas, el “Centro Cultural Municipal” y el Centro de Enseñanza de Infantil y Primaria “San Fernando”. Concretamente en la misma fachada de las parcelas del presente Estudio de Detalle, la parcela que linda a poniente, ya ha sufrido un retranqueo.

La práctica totalidad de la zona en la que se ubican las Parcelas del presente Estudio de Detalle, poseen cuatro plantas de altura (Bajo+3) según la aplicación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Muy pocas parcelas poseen una altura inferior. Hay zonas con cinco plantas de altura (B+4), concretamente el entorno de la Plaza Nereidas y el Edificio Viurba I, en la propia calle Tarrasa.

También es necesario indicar que la altura de las edificaciones en una Plaza tiene que ser uniforme, y tal y como se refleja en el Artículo 3.3.1.3 de las Vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento esta es la correspondiente a la calle de mayor ancho de las que a ella concurren directamente. A la Plaza Padre Alfonso Arcas únicamente concurre la Calle Tarrasa, pero dicha calle posee anchos diferentes en el tramo situado al norte y el situado al sur.

El Ajuste de las Alineaciones a la Calle Natalio Rivas, la Calle Tarrasa y la Plaza Padre Alfonso Arcas, y la Ordenación de Volúmenes origina el presente Estudio de Detalle, aplicando las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en concreto el Artículo 3.3.1.3. Altura de la Edificación, que transcribo a continuación:

3.3.1.3.- ALTURA DE LA EDIFICACION:

La altura de la edificación es la distancia existente entre la rasante de la calzada y la parte superior del último forjado medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

En calles con pendiente, esta medición se realiza por cada tramo de 20 metros de longitud o parte proporcional, y el edificio se escalonará de forma que el máximo desnivel entre dos tramos colindantes sea 3,00 metros.

En calles de ancho irregular la altura de la edificación se fijará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Tramo con ancho superior al promedio de la calle: La altura de la edificación será la que corresponda al ancho promedio de la calle.

b) Tramo con ancho inferior al promedio de la calle: La altura de la edificación será la que corresponda al ancho de la calle en ese tramo.

Para manzanas limitadas por calles opuestas para las que se autorizan diferentes alturas, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura no podrá sobrepasar en su fondo, con la mayor altura indicada, la línea que define la mitad geométrica del solar, en cuyo supuesto el solar resultante que sea edificable deberá serlo con la altura correspondiente a la calle más restringida. El paramento vertical creado como consecuencia de esta norma será tratado como fachada. No obstante podrá ganarse la máxima altura desde la mínima altura mediante áticos a 45º, cuya edificabilidad se obtendrá mediante transferencias de A.U. (ver figura A).

En todo caso, los solares con fachada a las calles de menor altura deberán edificarse la integridad de los mismos ajustándose exclusivamente a la altura definida por la calle a la cual dan fachada.

En el caso de edificaciones que formen esquina entre calles de diferente anchura y que le corresponda distinta altura por cada calle, la altura de la edificación correspondiente a la calle de mayor ancho podrá volverse por la calle de menor ancho con las siguientes condiciones:

a) La altura mayor podrá volverse por la calle de menor ancho una longitud máxima de 1,50 veces el ancho de la calle más estrecha.

b) Si una vez prolongada la mayor altura por la calle de menor ancho la longitud de fachada restante es menor de 5,00 metros, podrá volverse dicha mayor altura hasta el límite de la fachada lateral.

c) A partir de la altura correspondiente a la calle más estrecha puede conseguirse la altura correspondiente a la calle más ancha mediante áticos a 45º (ver figura B). La edificabilidad de estos áticos se conseguirá mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (T.A.U.).

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

Figura A

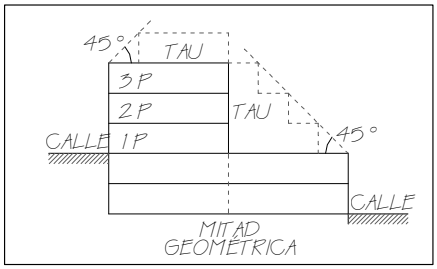
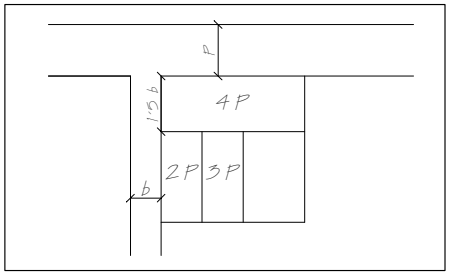


Figura B



d) Los paramentos vistos que resulten de la aplicación de estas ordenanzas deberán tener tratamiento de fachada.

La altura de las edificaciones en una plaza será la correspondiente a la calle de mayor ancho de la que a ella concurren directamente.

En relación con el número de plantas se computarán como tales los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Esta altura se medirá desde el nivel de la calzada a la parte inferior del primer forjado.

Resulta que, tal y como se expresa en el anterior párrafo a), en negrita y cursiva, la vuelta de la altura mayor de la Calle Natalio Rivas, 1,50 veces el ancho de la Calle Tarrasa (8,00 m. en su confluencia con la Calle Natalio Rivas, todo ello según la nueva alineación) es de 12,00 m.

No sería de aplicación el apartado b) del Artículo 3.3.1.3, ya que la lóngitud de fachada de la parcela a la Calle Tarrasa 36,09 m. (2,00 + 5,13 + 28,96 m.), es superior a la suma de 12,00 m. + 5,00 m. = 17,00 m.

Por todo ello, resulta necesario la tramitación de un Estudio de Detalle de Ajuste de Alineaciones y Ordenación de Volúmenes, para dar solución técnica a la futura edificación de la parcela resultante y todo ello sin que suponga un incremento del aprovechamiento de la parcela, respecto de la parcela original.

Es de aplicación el apartado c) del Artículo 3.3.1.3 y en concreto la figura b), tal y como más adelante se expresará gráficamente en el Plano Nº: 4 del presente Estudio de Detalle.

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.

1.6.- DATOS DE LAS PARCELAS

Se trata de unas parcelas situadas en la Calle Natalio Rivas Nº: 63 y 65, esquina a la Calle Tarrasa Nº: 2, 4 y 6 del núcleo urbano de Adra (Almería), tienen en su conjunto una superficie actual de 554,70 m^2, según se especifica gráficamente en el Plano Nº: 2 del presente Estudio de Detalle. Al Norte presenta fachada a la Calle Natalio Rivas de 19,60 metros de longitud (5,67 + 13,93 m.). Al Este presenta fachada a la Calle Tarrasa de 36,62 metros de longitud (5,89 + 3,69 + 27,04 m.). Al Sur presenta fachada, tras la demolición de unas viviendas de titularidad pública, a la creada Plaza Padre Alfonso Arcas, de 14,24 metros de longitud. Al Oeste, en una línea quebrada de 37,40 metros de longitud (12,50 + 1,09 + 1,87 + 0,73 + 6.85 + 13,53 m.), que es medianera con dos edificios existentes en Calle Natalio Rivas Nº: 65-Bis y Nº: 67 respectivamente.

Las Referencias Catastrales de las Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

Las Alineaciones a la Calle Natalio Rivas, a la Calle Tarrasa y a la Plaza Padre Alfonso Arcas, son las reflejadas en el Plano Nº: 3 adjunto y se han recogido siguiendo las Informaciones Urbanísticas y posterior edificación de las parcelas situadas en el margen derecho, en sentido norte-sur, de la Calle Tarrasa.

La Parcela objeto del presente Estudio de Detalle, presenta dos linderos con parcelas privadas, al oeste y al norte respectivamente.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

- Lindero Oeste 1, inmueble reseñado con el número 65-Bis de la Calle Natalio Rivas, edificio comercial de cuatro plantas, con uso en la actualidad, con Referencia Catastral 8571309VF9687B0001JU.

- Lindero Oeste 2, inmueble reseñado con el número 67 de la Calle Natalio Rivas, edificio residencial con división horizontal, de tres plantas de altura, con un local comercial en planta baja y una vivienda en las plantas primera y segunda, con tres Referencias Catastrales, 8571308VF9687B0001IU, 8571308VF9687B0002OI y 8571308VF9687B0003PO.

El resto de linderos de las parcelas son a la Calle Natalio Rivas, a la Calle Tarrasa y a la Plaza Padre Alfonso Arcas.

Los Datos Registrales de las Parcelas, objeto del presente Estudio de Detalle son:

Parcela 1. Registro de la Propiedad de Adra, Tomo: 1.719, Libro: 47, Folio: 23, Finca Registral Nº: 451, Inscripción 7ª.

Parcela 2. Registro de la Propiedad de Adra, Tomo: 774, Libro: 248, Folio: 223 y 224, Finca Registral: 15.810, Inscripción: 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

Se aportan a continuación las Consultas Descriptivas y Gráficas de Datos Catastrales de Bienes de Naturaleza Urbana de las Referencias Catastrales de las Parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8571310VF9687B0001XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL NATALIO RIVAS 65
04770 ADRA [ALMERÍA]

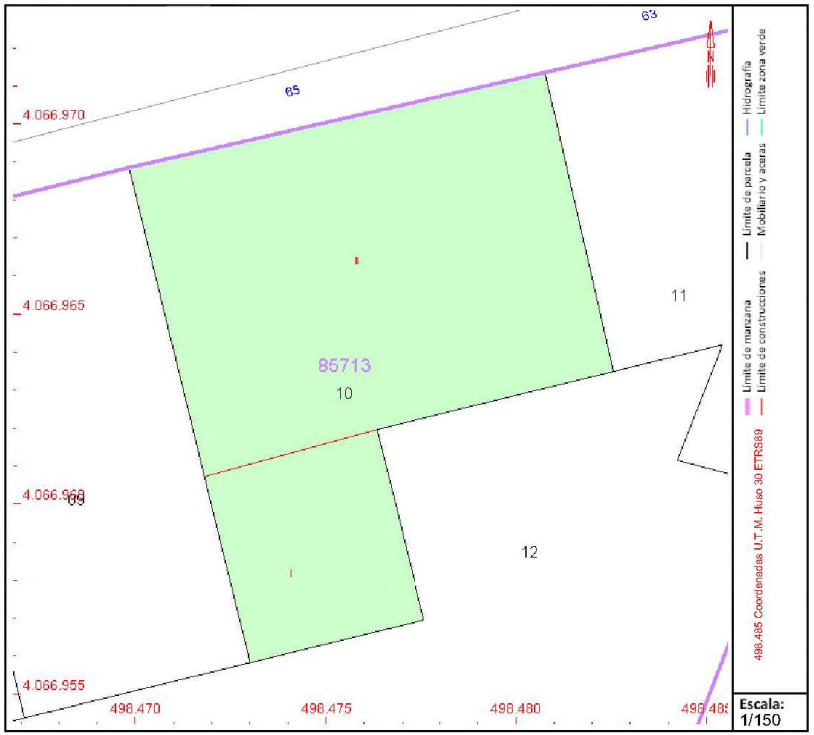
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 213 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	118
VIVIENDA	E/01/01	95

PARCELA

Superficie gráfica: 115 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)
Situación: Calle Natalio Rivas Nº 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)
Promotor: Francisco Rafael y Mercedes Luna Gómez y Otros

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas Nº: 9, 2ºA Teléfono. 950402524 – 04770-ADRA (Almería) email: jremacho@coaalmeria.com Referencia: 06-22-ED

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación f68559ae88f14dbe8c2bca8eced6aed001
Url de validación https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idlarx/idlarxabsaweb/castellano/aspVerificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8571311VF9687B0001IU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL NATALIO RIVAS 63
04770 ADRA [ALMERÍA]

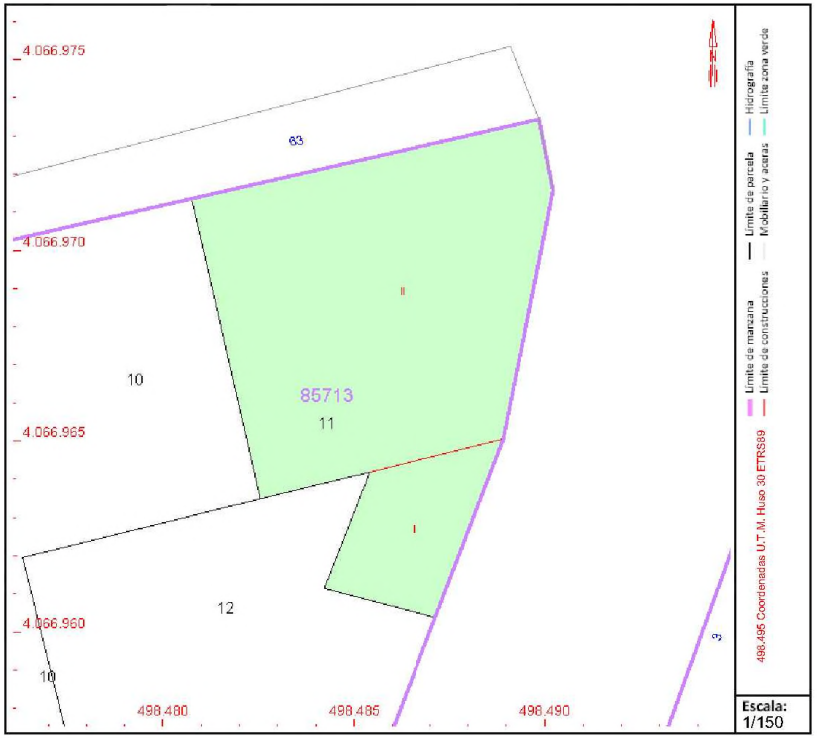
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 148 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	80
VIVIENDA	E/01/01	68

PARCELA

Superficie gráfica: 78 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)
Situación: Calle Natalio Rivas Nº 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)
Promotor: Francisco Rafael y Mercedes Luna Gómez y Otros

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas Nº: 9, 2ºA Teléfono. 950402524 – 04770-ADRA (Almería) email: jremacho@coaalmeria.com Referencia: 06-22-ED

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación f68559ae88f14dbe8c2bca8eced6aed001
Url de validación https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idlarx/idlarxabsaweb/castellano/aspVerificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8571312VF9687B0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

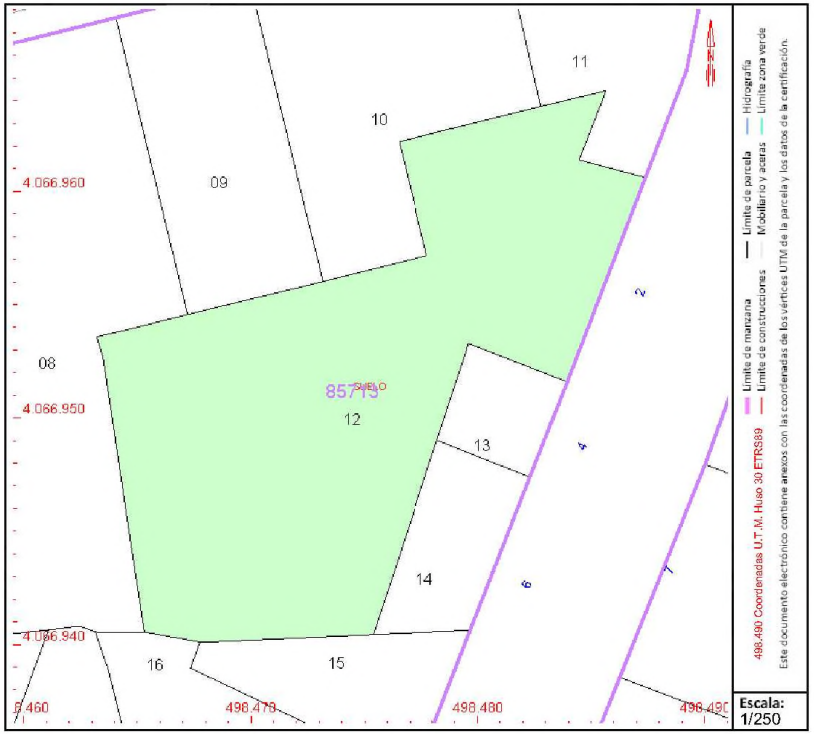
Localización:

CL TARRASA 2 Suelo
04770 ADRA [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 285 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)
Situación: Calle Natalio Rivas Nº 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)
Promotor: Francisco Rafael y Mercedes Luna Gómez y Otros

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas Nº: 9, 2ºA Teléfono. 950402524 – 04770-ADRA (Almería) email: jremacho@coaalmeria.com Referencia: 06-22-ED

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación f68559ae88f14dbe8c2bca8eced6aed001
Url de validación https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/aspi/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8571313VF9687B0001EU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TARRASA 4
04770 ADRA [ALMERÍA]

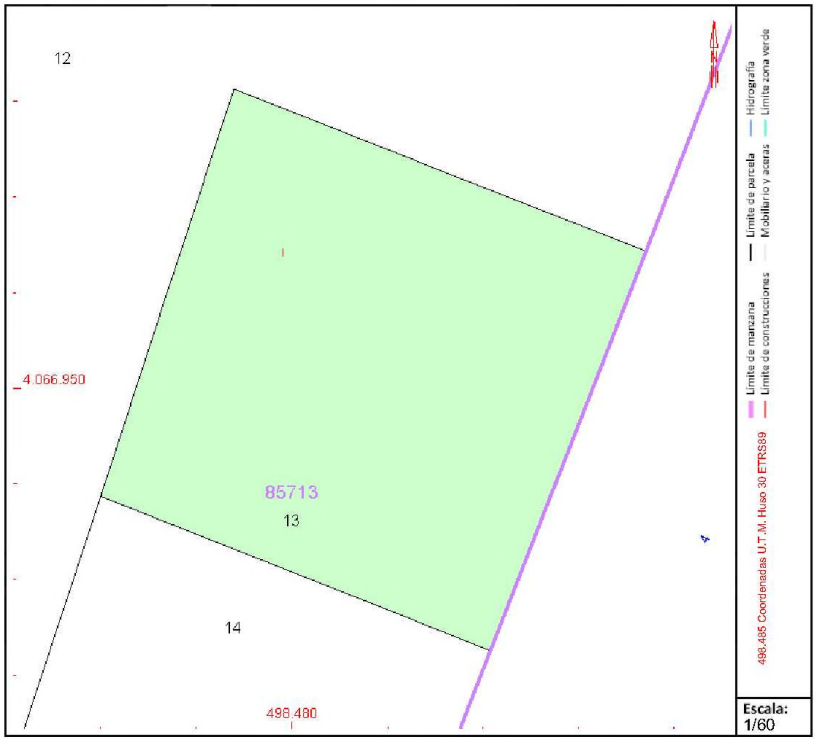
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 20 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ALMACEN	E/00/01	20

PARCELA

Superficie gráfica: 20 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)
Situación: Calle Natalio Rivas Nº 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)
Promotor: Francisco Rafael y Mercedes Luna Gómez y Otros

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas Nº: 9, 2ºA Teléfono. 950402524 – 04770-ADRA (Almería) email: jremacho@coaalmeria.com Referencia: 06-22-ED

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación f68559ae88f14dbe8c2bca8eced6aed001
Url de validación https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idlarx/idlarxabsaweb/castellano/aspVerificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8571314VF9687B0001SU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL TARRASA 6

04770 ADRA [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 32 m2

Año construcción: 1900

Construcción

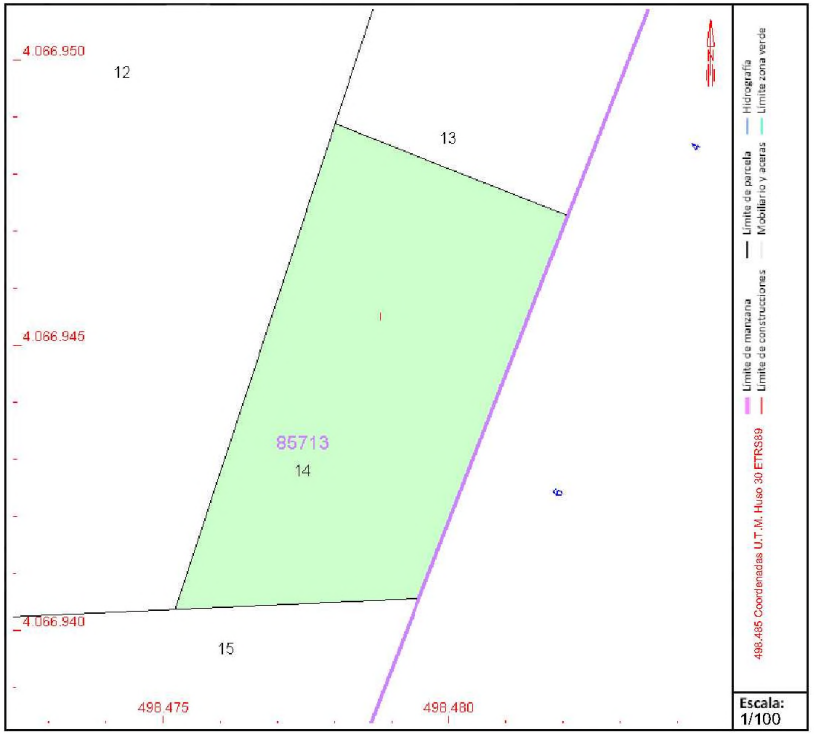
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
COMERCIO	E/00/01	32

PARCELA

Superficie gráfica: 34 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunes , 11 de Abril de 2022

ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELA sita en CALLE NATALIO RIVAS Nº 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº 2, 4 y 6 de ADRA (ALMERÍA)

Situación: Calle Natalio Rivas Nº 63 y 65 y Calle Tarrasa Nº 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

Promotor: Francisco Rafael y Mercedes Luna Gómez y Otros

ARQUITECTO: JOSE LUIS REMACHO SANCHEZ
Calle Natalio Rivas Nº 9, 2ºA Teléfono. 950402524 – 04770-ADRA (Almería) email: jremacho@coaalmeria.com Referencia: 06-22-ED

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación f68559ae88f14dbe8c2bca8eced6aed001
Url de validación https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idlarx/idlarxabsaweb/castellano/aspVerificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

1.7.- NORMATIVA URBANÍSTICA

La Normativa Urbanística a aplicar es la correspondiente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Adra (Almería). El terreno está clasificado como SUELO URBANO dentro de la Normativa 3 "Residencial-Comercial":

• Normas de aplicación general: Se aplicará todo lo establecido en las Normas Generales de la Edificación de las NNSS.
• Usos: Se admitirán edificios destinados a viviendas, comercios, oficinas, aparcamientos, etc.
• Parcela mínima: Será de 60 m^2.
• Altura máxima:
En Calle Natalio Rivas, 4 plantas (13,50 metros), independientemente del ancho de la calle en cualquier punto de su trazado.
En Calle Tarrasa, 3 plantas (10,50 metros)*, según las sucesivas Informaciones Urbanísticas emitidas por el Ayuntamiento.
En Plaza Padre Alfonso Arcas, 3 plantas (10,50 metros).
(*) La altura de la Calle Natalio Rivas vuelve por la calle Tarrasa una vez y media el ancho de dicha Calle, según las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Término Municipal de Adra (Almería). Por tanto, vuelve en el solar, 12,00 metros (8,00 x 1,50).
• Alineaciones: las que aparecen reflejadas en el plano Nº 2 adjunto, cuya justificación se ha realizado con anterioridad.
• Condiciones de edificabilidad: La edificabilidad del solar es la que resulta de la aplicación de la Normativa Urbanística y su ocupación es del 100%.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente Estudio de Detalle es el Ajuste de Alineaciones y la Ordenación de Volúmenes de las parcelas descritas con anterioridad, con objeto de que adquieran la condición de solar conforme a lo establecido en los Artículos 13 y 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El presente ESTUDIO DE DETALLE de Ajuste de Alineaciones y Ordenación de Volúmenes, queda justificado por el ajuste de las alineaciones de las fachadas de la parcela a la Calle Natalio Rivas, Calle Tarrasa y Plaza Padre Alfonso Arcas y una propuesta en la ordenación de los volúmenes edificables de las parcelas, de tal manera, que se pueda materializar la edificabilidad de la parcela resultante de la aplicación del ajuste de alineaciones efectuado, en un volumen coherente, que tenga una lógica constructiva, y todo ello no incrementando el volumen construído, que aplicando la Normativa vigente, tendría la parcela actual.

El Estudio de Detalle se redacta para ejecutar en un futuro un edificio, con las alineaciones y la ordenación de volúmenes que se apruebe en la presente figura de planeamiento.

2.2. AJUSTE DE ALINEACIONES.

El ajuste de alineaciones del Solar Resultante consiste en la fijación de las alineciones de las parcelas a la Calle Natalio Rivas, la Calle Tarrasa y la Plaza Padre Alfonso Arcas. Estas nuevas alineaciones producirán, como es lógico, un cambio en la ordenación de volúmenes de la nueva parcela resultante, tal y como se justificará, en su apartado correspondiente.

Se establecen las alineaciones en las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, según documentación gráfica adjunta (Plano Nº:3) y las siguientes determinaciones:

ALINEACIONES:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Adra fijan las alineaciones de la parcela, pero en el presente Estudio de Detalle, se pormenorizan como se expresa a continuación:

CALLE NATALIO RIVAS: La alineación reflejada en el Plano Nº: 3 adjunto, es la unión de la medianera del edificio situado al oeste en Calle Natalio Rivas Nº: 65-Bis, con la esquina de la parcela actual de Calle Natalio Rivas Nº: 63, se produce la eliminación de un mínimo quiebro existente en la alineación de las parcelas del presente Estudio de Detalle. Está nueva alineación supone un ancho de la Calle Natalio Rivas 9,84 metros en la esquina del chaflan de la parcela resultante y se produce un retranqueo de 1,01 m^2 respecto de la parcela actual.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

CALLE TARRASA (entre Calle Natalio Rivas y Plaza Padre Alfonso Arcas): La alineación reflejada en el Plano Nº: 3 adjunto, que es el resultado de fijar un ancho uniforme de la Calle Tarrasa, en el tramo que nos ocupa, tomando como alineación la existente en todas las edificaciones ya retranqueadas en el margen izquierdo de dicha calle en sentido norte-sur. En la confluencia entre las Calles Natalio Rivas y Tarrasa se fija un chaflán de 2,00 x 2,00 metros, tal y como marcan las Normas Subsididarias de Planeamiento. Se produce un retranqueo de 55,01 m^2 respecto de la parcela actual.

PLAZA PADRE ALFONSO ARCAS: La alineación reflejada en el Plano Nº: 3 adjunto, que es el resultado de prolongar la actual alineación de la edificación situada al Oeste (edificio Natalio Rivas Nº: 67), y que coincide con el límite de la parcela actual.

En definitiva la Superficie del Solar Resultante, después de aplicar las alineaciones y los retranqueos mencionados, es de 498,68 m^2, con un retranqueo total de 56,02 m^2, tal y como se refleja en el Plano Nº: 3 adjunto y en el siguiente cuadro resumen.

CUADRO SUPERFICIES PARCELA	
	SUPERFICIES
SUPERFICIE PARCELA ACTUAL	554,70
RETRANQUEO CALLE NATALIO RIVAS	1,01
RETRANQUEO CALLE TARRASA	55,01
SUPERFICIE TOTAL RETRANQUEO	56,02
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	498,68

2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.

En el Plano Nº: 4 del presente Estudio de Detalle, se analiza pormenorizadamente la Edificabilidad de las parcelas actuales en su conjunto. Se observa como la altura máxima de la Calle Natalio Rivas vuelve por la Calle Tarrasa y la Plaza Padre Alfonso Arcas, y aplicando la figura b) del Apartado 3.3.1.3 de las Normas Subsidiarias y delimitando las bisectrices de influencia de ambas calles, se consigue la altura máxima que corresponde a la calle mas ancha, materializándose dicha edificabilidad mediante la adquisición de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

La edificabilidad de la parcela actual que se refleja en el Plano Nº: 4 y en la siguiente tabla, que detalla por plantas, la edificabilidad de la parcela actual que corresponde a la aplicación de las normas subsidiarias y las transferencias de aprovechamiento urbanístico que resultan.

EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL		
	EDIFICABILIDAD NNSS	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANISTICO
PLANTA BAJA	554,70	0,00
PLANTA PRIMERA	554,70	0,00
PLANTA SEGUNDA	518,10	36,58
PLANTA TERCERA	408,41	73,66
PLANTA CUARTA	250,72	250,72
TOTAL EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL	**2.286,63**	**360,96**

En el Plano Nº: 5 del presente Estudio de Detalle, se analiza pormenorizadamente la Edificabilidad de las parcelas resultantes de la aplicación de las alineaciones justificadas anteriormente, en su conjunto. Se observa que en ningún caso, la edificabilidad de la parcela resultante referida en la ordenación de volúmenes propuesta, supere la edificabilidad de la parcela original.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE		
	EDIFICABILIDAD NNSS	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANISTICO
PLANTA BAJA	498,68	0,00
PLANTA PRIMERA	498,68	0,00
PLANTA SEGUNDA	498,68	0,00
PLANTA TERCERA	375,87	65,70
PLANTA CUARTA	229,12	229,12
TOTAL EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE	**2.101,03**	**294,82**

Como se observa en el Plano Nº: 5 los volúmenes resultantes no resultan coherentes con el entorno, ni constructivamente funcionan de una manera adecuada. Dado que el Solar objeto del presente Estudio de Detalle, se compone de dos Fincas Registrales y que las Normas Subsidiarias, admiten hasta una vuelta de la calle Natalio Rivas por la calle Tarrasa de 17,00 m. (1,50x8,00 + 5,00), se hace necesaria una Ordenación de Volúmenes para todo el conjunto que sea armónica con el entorno que la rodea y que todo ello se consiga sin ningún aumento de la edificabilidad de la parcela actual.

Por todo lo hasta aquí expuesto, se propone la Ordenación de Volúmenes para la parcela del presente Estudio de Detalle que se refleja en el Plano Nº: 6 y en la siguiente tabla que detalla por plantas, la edificabilidad de la Parcela, que consiste en la coherencia de su volumen con el entorno que la rodea y que resuelve constructivamente la futura edificación dada la complicada figura del solar en forma de L en ángulo agudo.

EDIFICABILIDAD PARCELA ESTUDIO DETALLE		
	EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
PLANTA BAJA	498,68	0,00
PLANTA PRIMERA	498,68	0,00
PLANTA SEGUNDA	498,68	0,00
PLANTA TERCERA	405,84	95,91
PLANTA CUARTA	239,18	239,18
TOTAL EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE	**2.141,06**	**335,09**

Existe una pérdida de edificabilidad de 145,57 m^2 entre la edificabilidad de la parcela actual y la edificabilidad del Estudio de Detalle (2.286,63 m^2 - 2.141,06 m^2). Por tanto, las transferencias de aprovechamiento urbanístico reales a aplicar, que compensan esa perdida de edificabilidad, son 189,52 m^2 (335,09 m^2 -145,57 m^2).

Por otro lado, se hace constar que los vuelos que resulten, en el futuro proyecto de edificación, de la aplicación de las normas subsidiarias sobre el solar neto edificable con las nuevas alineaciones fijadas en el presente Estudio de Detalle no computarán a efectos de la edificabilidad de la parcela resultante ni se contemplarán como transferencias de aprovechamiento urbanístico, podrán por tanto, ser sumados a la edificabilidad de la parcela resultante del presente Estudio de Detalle.

A título meramente informativo los Vuelos de la Parcela Resultante, con las nuevas alineaciones, proceden de la aplicación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento con la siguiente fórmula:

Superficie Volada = Máximo Vuelo x 0,60 x Longitud de Fachada.
Los vuelos máximos de la Parcela Resultante son:
Calle Natalio Rivas= 1,00 m.
Calle Tarrasa = 0,75 m.
Plaza Padre Alfonso Arcas = 1,00 m.

2.4. GEORREFERENCIACIÓN PARCELA ACTUAL Y RESULTANTE.

El Artículo 94.4.b) Los Estudios de Detalle 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, dice textualmente:

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.

En base a dicho Artículo, se incluye el Plano Nº: 7 en el que indica la georreferenciación de la parcela actual y de la parcela resultante. A continuación se añaden los puntos de georreferenciación mencionados.

Georreferenciación Parcela Actual en el Sistema de Referencia ETRS89:

1) X=498469.6372 Y=4066969.0552
2) X=498473.1875 Y=4066955.9994
3) X=498466.5691 Y=4066954.2395
4) X=498465.8612 Y=4066954.0640
5) X=498464.4814 Y=4066952.7976
6) X=498463.4213 Y=4066952.5442
7) X=498465.0662 Y=4066940.1529
8) X=498479.2957 Y=4066939.5732
9) X=498489.1701 Y=4066964.7491
10) X=498489.9107 Y=4066968.3592
11) X=498488.5735 Y=4066974.0956
12) X=498475.0844 Y=4066970.6311

Georreferenciación Parcela Resultante en el Sistema de Referencia ETRS89:

1) X=498469.6372 Y=4066969.0552
2) X=498473.1875 Y=4066955.9994
3) X=498466.5691 Y=4066954.2395
4) X=498465.8615 Y=4066954.0641
5) X=498464.4814 Y=4066952.7976
6) X=498463.4213 Y=4066952.5442
7) X=498465.0662 Y=4066940.1529
8) X=498478.2528 Y=4066939.6157
9) X=498487.8129 Y=4066966.9561
10) X=498488.2639 Y=4066972.0692
11) X=498486.5054 Y=4066973.5644

3. CONCLUSIÓN Y TRAMITACIÓN.

Considerando el Arquitecto que suscribe, que el presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido redactado de acuerdo con las normas Técnicas y Administrativas en vigor, se somete a la consideración del Ayuntamiento de ADRA para su aprobación, si procede, así como a la Autorización de cualquier Organismo Público con competencia en el ámbito a que se refiere el presente ESTUDIO DE DETALLE.

En cuanto a la Tramitación del Presente Estudio de Detalle, ésta se ejecutará según lo establecido en el Artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

La Aprobación Inicial del Estudio de Detalle se realizará por la Corporación Municipal, sometiéndose éste a información pública por plazo no inferior a veinte días, anunciándose en el “Boletín Oficial” de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del periodo de información pública, que durará veinte días, podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciendo, en su caso, las modificaciones que se consideren pertinentes. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el “Boletín Oficial” de la Provincia.

Adra a Veinte de Marzo de Dos Mil Veintitrés.

EL ARQUITECTO:

Firmado: José Luis Remacho Sánchez.

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	**f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001**
Url de validación	*https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadatos	**Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original**

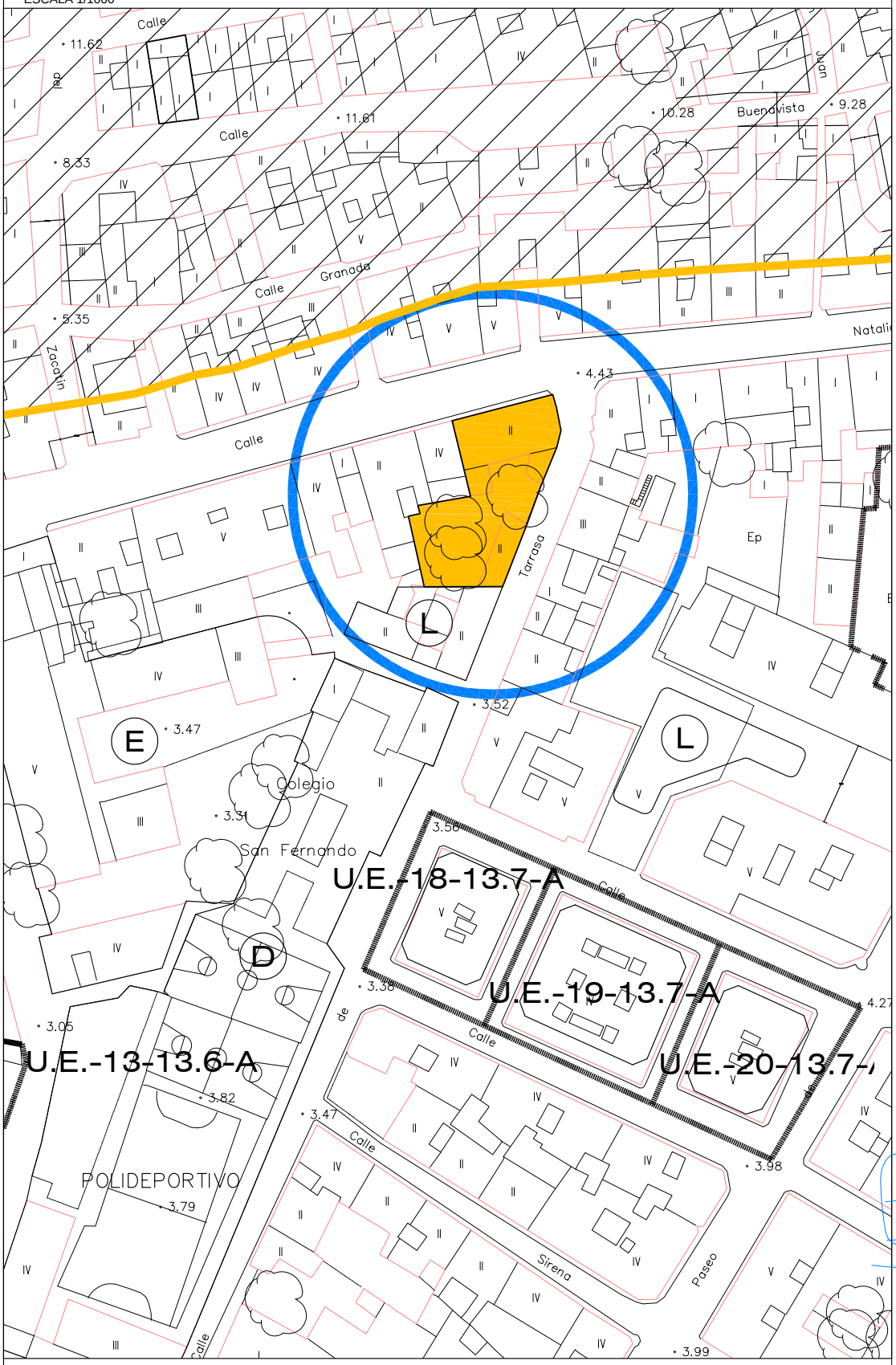
4. RELACIÓN DE PLANOS

1. PLANO DE SITUACIÓN SEGÚN PLANO DE LAS NN.SS. de ADRA. Escala 1/1000
2. PLANO DE PARCELA ACOTADA Y ENTORNO URBANO. Escala 1/300
3. PLANO DE PARCELA ACTUAL: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS. Escala 1/300
4. PLANO DE EDIFICABILIDAD DE PARCELA ACTUAL. Escala 1/300
5. PLANO DE EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE SEGÚN ALINEACIONES. Escala 1/300
6. PLANO DE EDIFICABILIDAD PARCELA ESTUDIO DE DETALLE. Escala 1/300
7. GEORREFERENCIACIÓN PARCELA ACTUAL Y RESULTANTE. Escala 1/300

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

PLANO DE SITUACIÓN REFERIDO A NORMAS SUBSIDIARIAS

ESCALA 1/1000



SUPERFICIE DE SOLAR = 554,70 m2.
CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 Y 6 de ADRA (Almería)
REGISTRO DE ADRA: Tomo: 774, Libro: 248, Folio: 223 y 224, Finca Registral: 15.810, Inscripción: 1ª, 2ª y 3ª.
REGISTRO DE ADRA: Tomo: 1.719, Libro: 47, Folio: 23, Finca Registral: 451, Inscripción: 7ª.
REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 1

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/1000

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: SITUACIÓN REFERIDO A NORMAS SUBSIDIARIAS DE ADRA

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

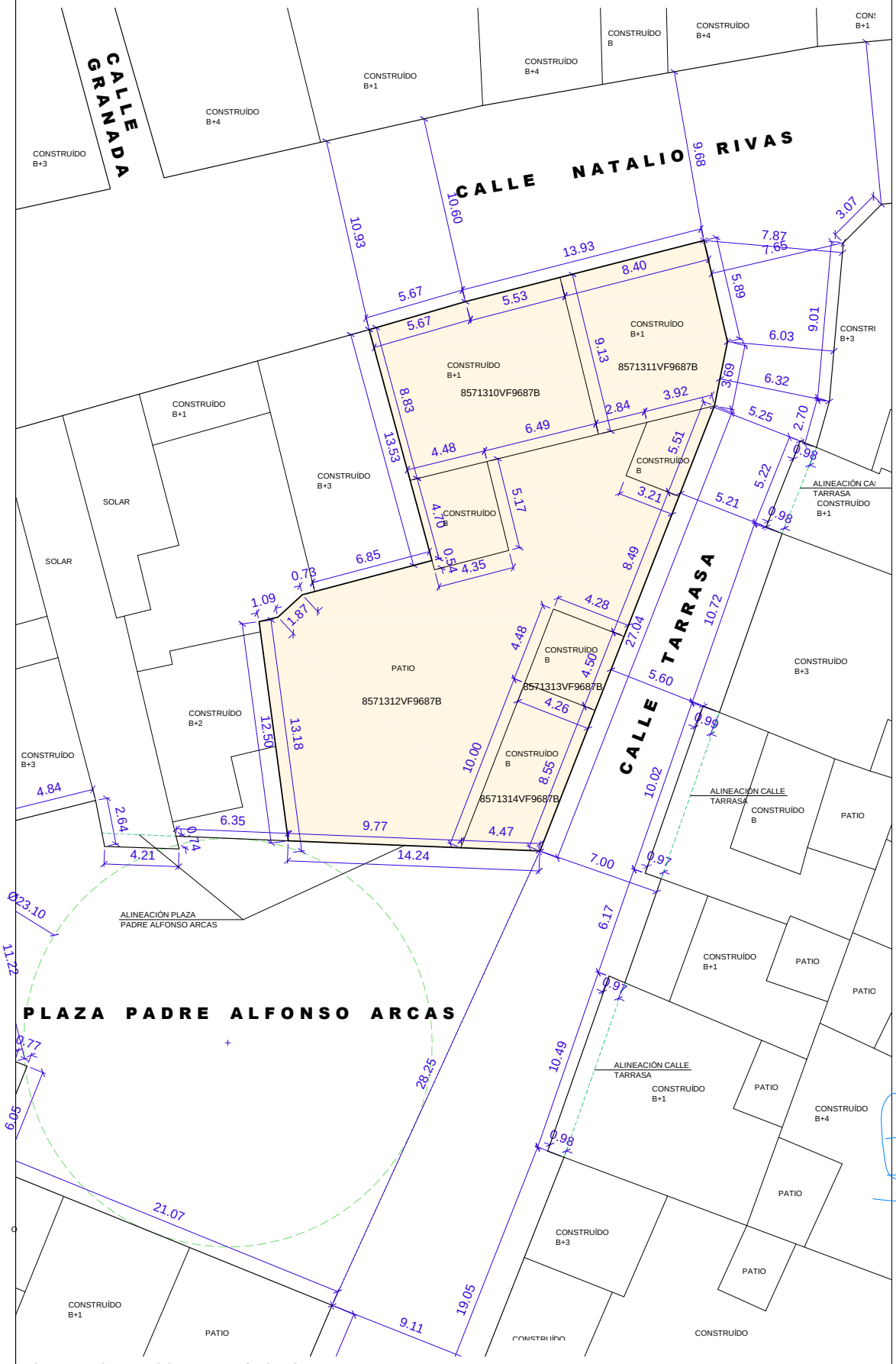
ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
COLEGIADO N. 126
Calle Natalio Rivas, 3, 2-A. 04770-ADRA(Almería). 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

PARCELA ACOTADA Y ENTORNO URBANO

ESCALA 1/300



SUPERFICIE DE SOLAR = 554,70 m2.
CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 Y 6 de ADRA (Almería)
REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 2

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: PARCELA ACOTADA Y ENTORNO URBANO

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

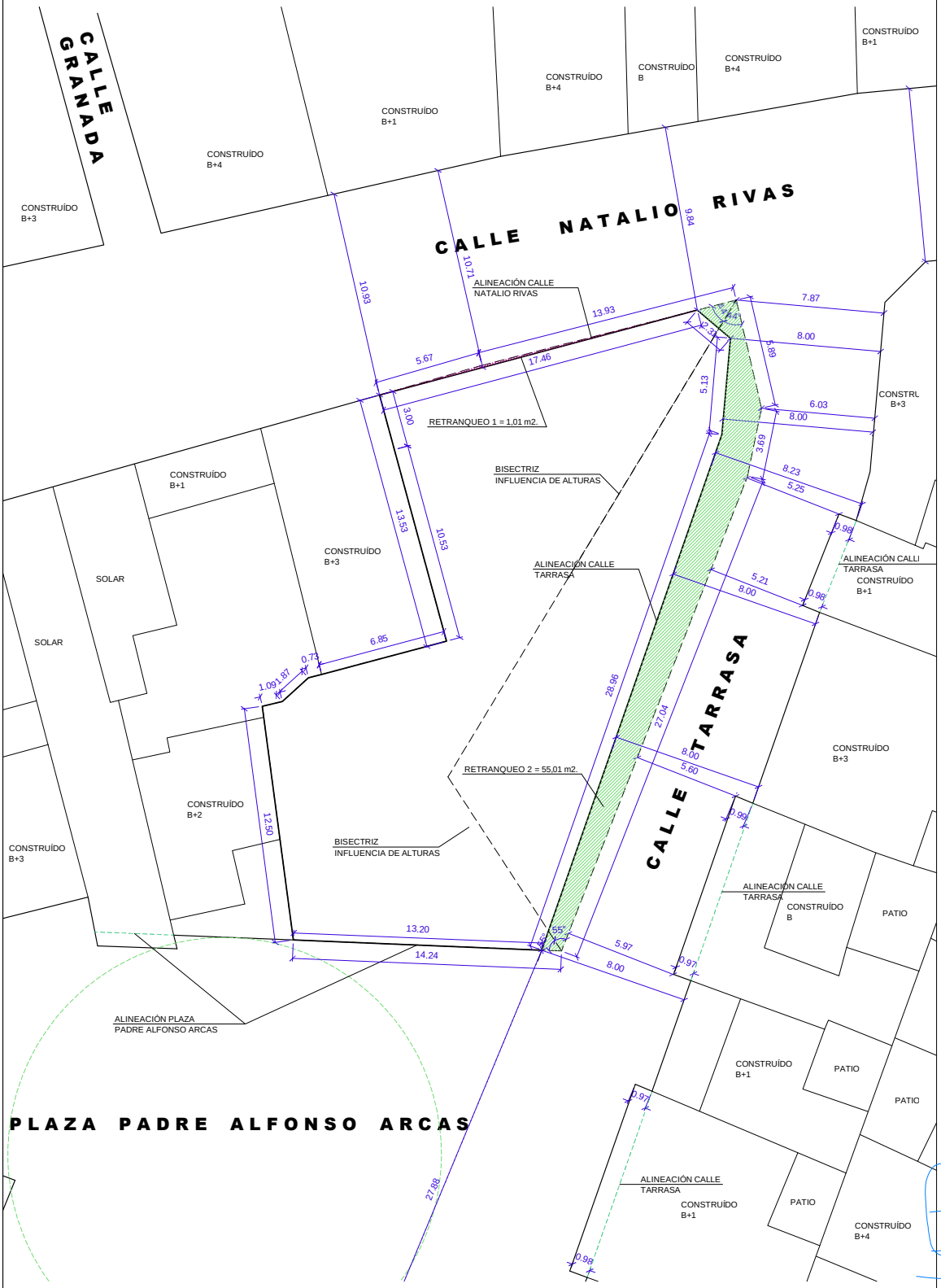
ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº. 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº. 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
COLEGIADO N. 126
Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería), 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	**f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001**
Url de validación	*https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadatos	**Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original**

PARCELA ACTUAL: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

ESCALA 1/300



CUADRO SUPERFICIES PARCELA	
	SUPERFICIES
SUPERFICIE PARCELA ACTUAL	554,70
RETRANQUEO CALLE NATALIO RIVAS	1,01
RETRANQUEO CALLE TARRASA	55,01
SUPERFICIE TOTAL RETRANQUEO	56,02
SUPERFICIE PARCELA RESULTANTE	498,68

REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 3

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: PARCELA ACTUAL: ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº. 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº. 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ

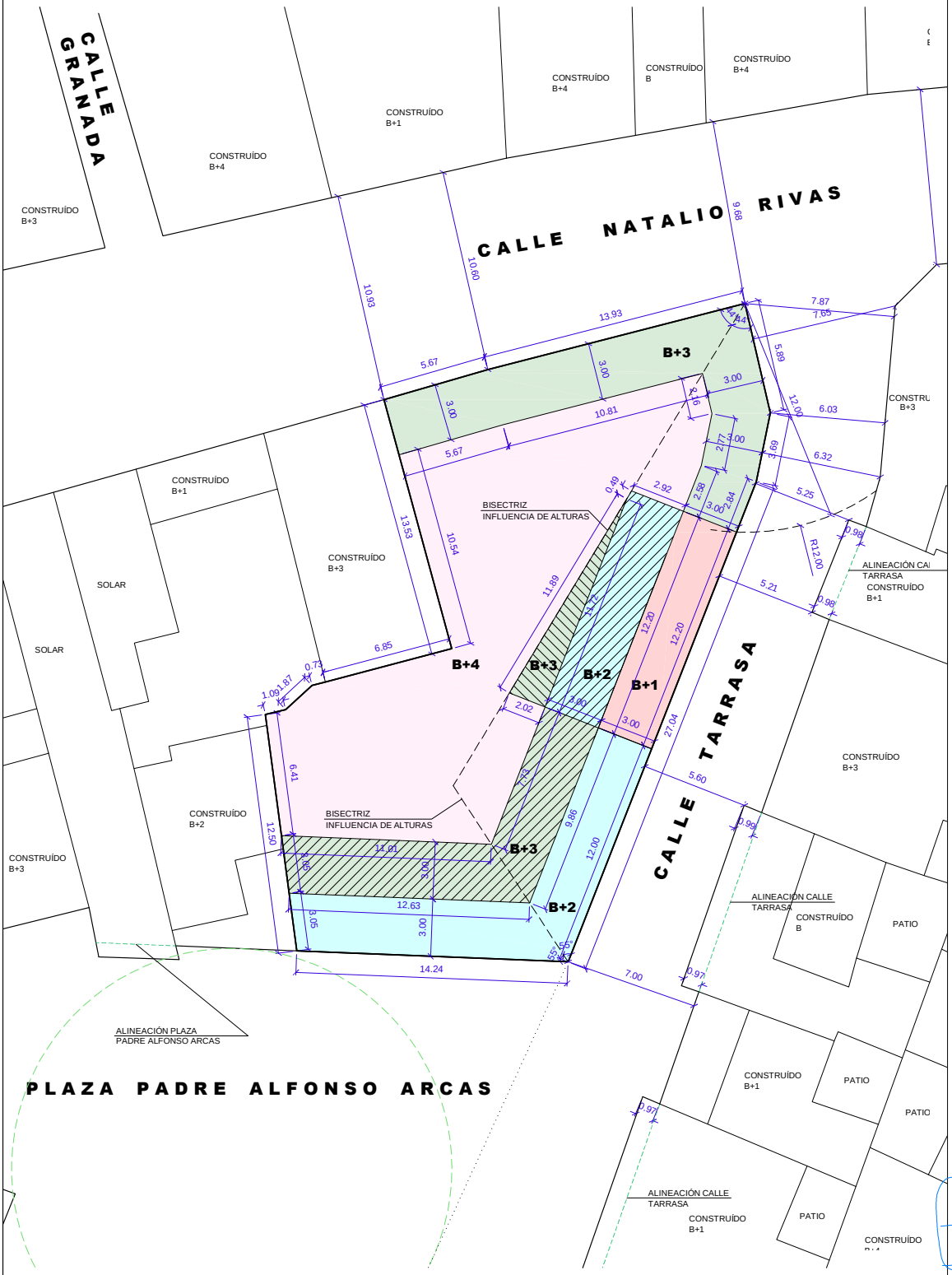
COLEGIADO N. 126

Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería). 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL

ESCALA 1/300



EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL		
	EDIFICABILIDAD NNSS	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANISTICO
PLANTA BAJA	554,70	0,00
PLANTA PRIMERA	554,70	0,00
PLANTA SEGUNDA	518,10	36,58
PLANTA TERCERA	408,41	73,66
PLANTA CUARTA	250,72	250,72
TOTAL EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL	**2.286,63**	**360,96**

REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 4

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: EDIFICABILIDAD PARCELA ACTUAL

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº. 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº. 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: COLEGIADO N. 126

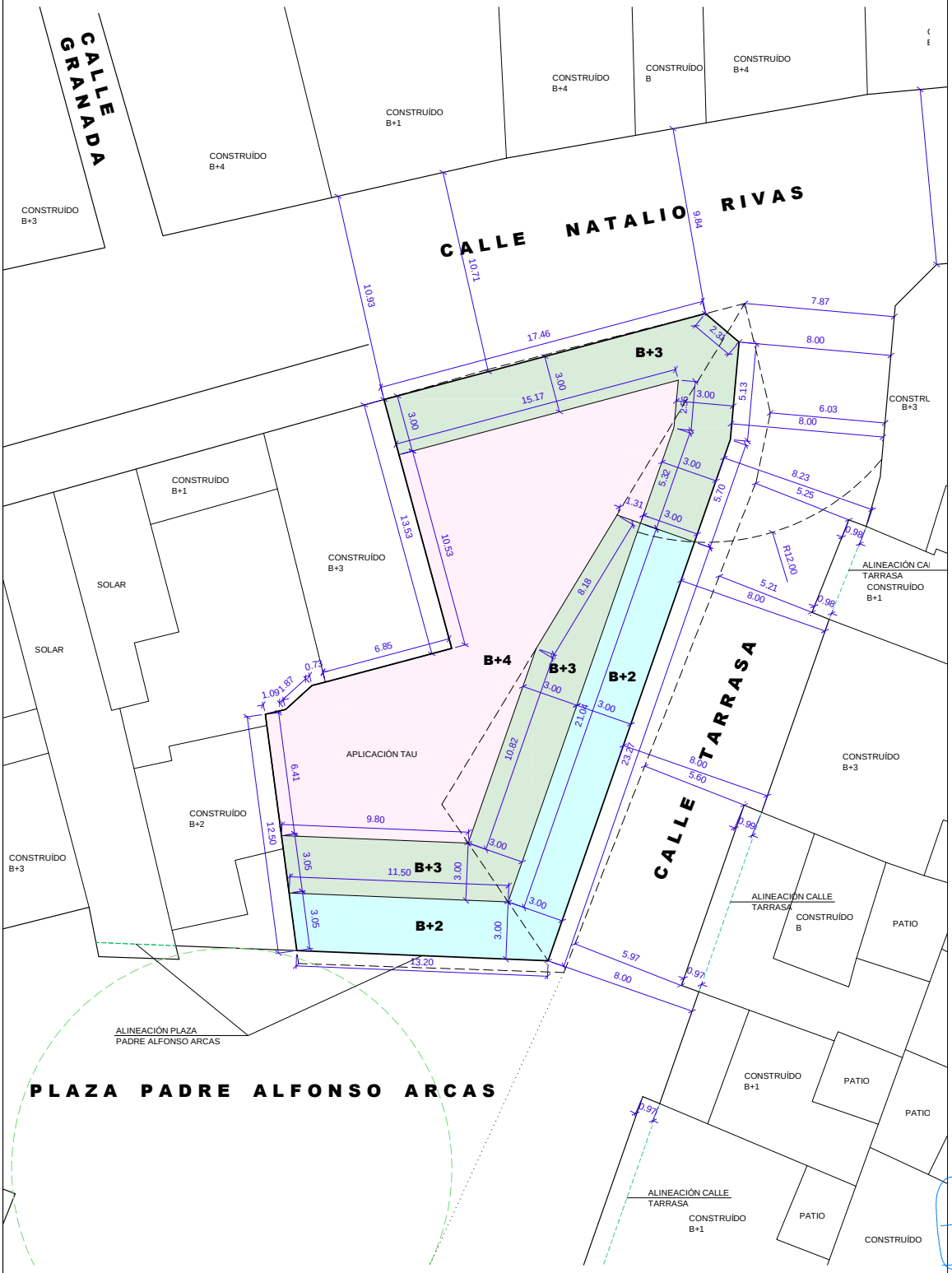
JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ

Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería), 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE SEGÚN ALINEACIONES

ESCALA 1/300



EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE		
	EDIFICABILIDAD NNSS	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANISTICO
PLANTA BAJA	498,68	0,00
PLANTA PRIMERA	498,68	0,00
PLANTA SEGUNDA	498,68	0,00
PLANTA TERCERA	375,87	65,70
PLANTA CUARTA	229,12	229,12
TOTAL EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE	**2.101,03**	**294,82**

REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 5

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE SEGÚN ALINEACIONES

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº. 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº. 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ

COLEGIADO N. 126

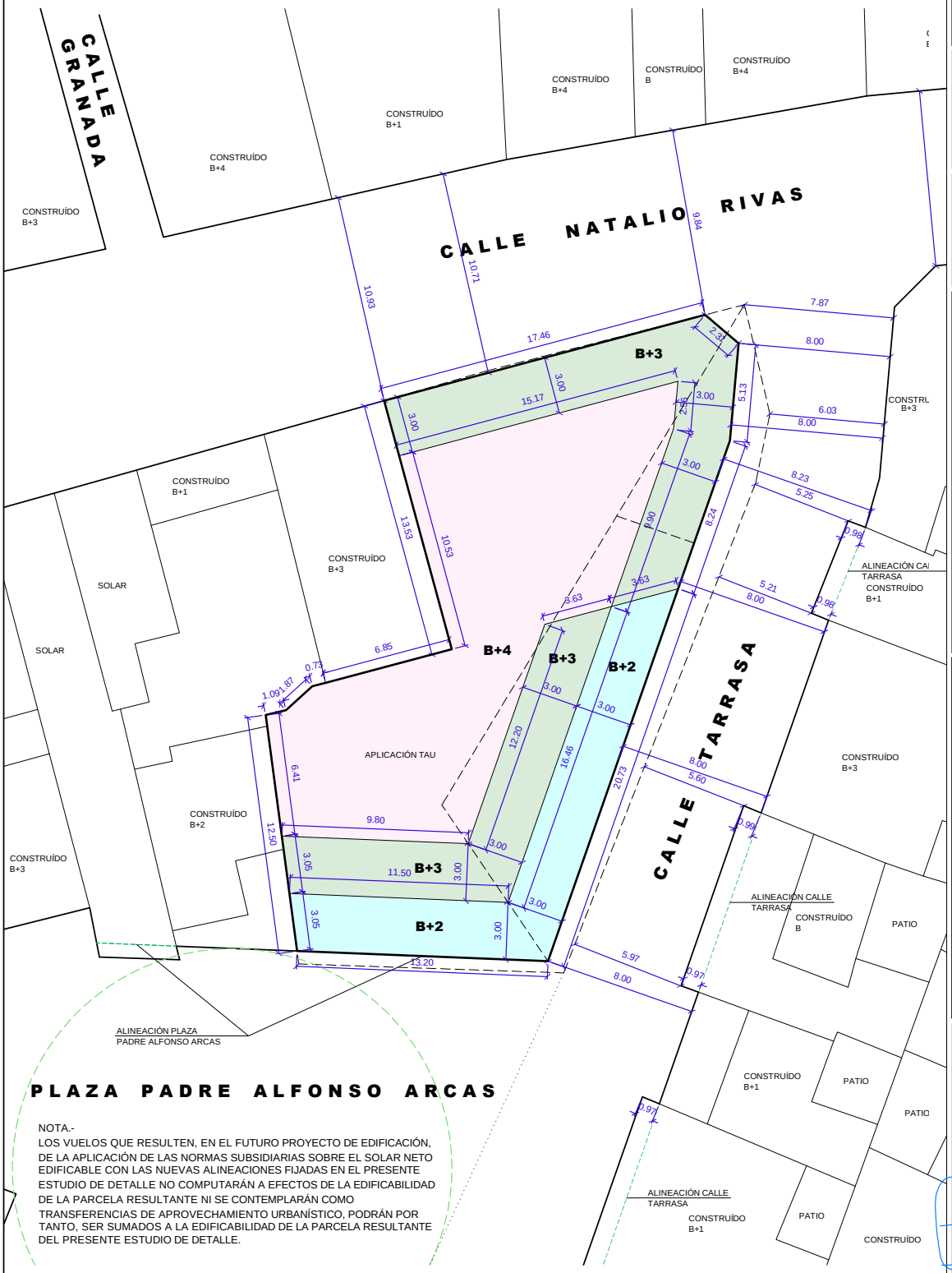
Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería), 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación	**f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001**
Url de validación	*https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016*
Metadatos	**Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original**

EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE ESTUDIO DE DETALLE

ESCALA 1/300



NOTA.-
LOS VUELOS QUE RESULTEN, EN EL FUTURO PROYECTO DE EDIFICACIÓN, DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS SOBRE EL SOLAR NETO EDIFICABLE CON LAS NUEVAS ALINEACIONES FIJADAS EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE NO COMPUTARÁN A EFECTOS DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RESULTANTE NI SE CONTEMPLARÁN COMO TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO, PODRÁN POR TANTO, SER SUMADOS A LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RESULTANTE DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

EDIFICABILIDAD PARCELA ESTUDIO DETALLE		
	EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE	TRANSFERENCIAS APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
PLANTA BAJA	498,68	0,00
PLANTA PRIMERA	498,68	0,00
PLANTA SEGUNDA	498,68	0,00
PLANTA TERCERA	405,84	95,91
PLANTA CUARTA	239,18	239,18
TOTAL EDIFICABILIDAD ESTUDIO DETALLE	**2.141,06**	**335,09**

NOTA.-
EXISTE UNA PÉRDIDA DE EDIFICABILIDAD DE 145,57 m^2 (2.286,63 m^2 - 2.141,06 m^2). POR TANTO, LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO REALES A APLICAR, QUE COMPENSAN ESA PERDIDA DE EDIFICABILIDAD, SON 189,52 m^2 (335,09 m^2 -145,57 m^2).

REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 6

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: EDIFICABILIDAD PARCELA RESULTANTE ESTUDIO DE DETALLE

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

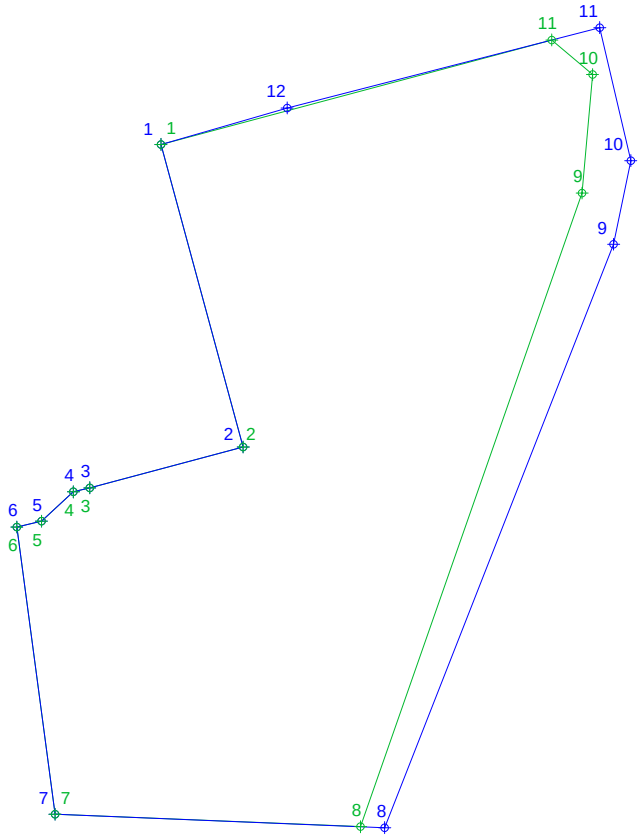
ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº. 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº. 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
COLEGIADO N. 126
Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería), 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web
Código Seguro de Validación: f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación: https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos: Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original

GEORREFERENCIACIÓN PARCELA ACTUAL Y RESULTANTE

ESCALA 1/300



COORDENADAS DE PARCELA ACTUAL
EN EL SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

1)	X=498469.6372	Y=4066969.0552
2)	X=498473.1875	Y=4066955.9994
3)	X=498466.5691	Y=4066954.2395
4)	X=498465.8612	Y=4066954.0640
5)	X=498464.4814	Y=4066952.7976
6)	X=498463.4213	Y=4066952.5442
7)	X=498465.0662	Y=4066940.1529
8)	X=498479.2957	Y=4066939.5732
9)	X=498489.1701	Y=4066964.7491
10)	X=498489.9107	Y=4066968.3592
11)	X=498488.5735	Y=4066974.0956
12)	X=498475.0844	Y=4066970.6311

COORDENADAS DE PARCELA RESULTANTE
EN EL SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89

1)	X=498469.6372	Y=4066969.0552
2)	X=498473.1875	Y=4066955.9994
3)	X=498466.5691	Y=4066954.2395
4)	X=498465.8615	Y=4066954.0641
5)	X=498464.4814	Y=4066952.7976
6)	X=498463.4213	Y=4066952.5442
7)	X=498465.0662	Y=4066940.1529
8)	X=498478.2528	Y=4066939.6157
9)	X=498487.8129	Y=4066966.9561
10)	X=498488.2639	Y=4066972.0692
11)	X=498486.5054	Y=4066973.5644

SUPERFICIE DE PARCELA ACTUAL = 554,70 m2.
SUPERFICIE DE PARCELA RESULTANTE = 498,68 m2.
CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 Y 6 de ADRA (Almería)
REFERENCIAS CATASTRALES: 8571310VF9687B0001XU, 8571311VF9687B0001IU, 8571312VF9687B0001JU, 8571313VF9687B0001EU y 8571314VF9687B0001SU.

N. PLANO: 7

REFERENCIA: 06-22-ED

FECHA: MARZO-2.023

ESCALA: 1/300

FICHERO (CAD): MASTER 06-22-ED

PLANO DE: GEORREFERENCIACIÓN PARCELA ACTUAL Y RESULTANTE

PETICIONARIO: FRANCISCO RAFAEL Y MERCEDES LUNA GÓMEZ Y OTROS

ESTUDIO DE DETALLE DE: ESTUDIO DE DETALLE DE AJUSTE DE ALINEACIONES Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE PARCELAS sitas en CALLE NATALIO RIVAS Nº: 63 y 65 Y CALLE TARRASA Nº: 2, 4 y 6 de ADRA (Almería)

EL ARQUITECTO: JOSÉ LUIS REMACHO SÁNCHEZ
COLEGIADO N. 126
Calle Natalio Rivas, 9, 2-A. 04770-ADRA(Almería), 950402524, email: jremacho@coaalmeria.com

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f68559ae88f14dbe8c2bca8ecced6aed001
Url de validación	https://sedesimplifica01.absiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=016
Metadatos	Origen: Origen ciudadano Estado de elaboración: Original