

ESTUDIO DE DETALLE

Apertura y Prolongación de Vial Secundario

Junto C/ CARMEL SAN MIGUEL DE CABO DE GATA ALMERIA

Promotor: 2MTARQUI, S.L.

Arquitecto: MANUEL J. MALDONADO TORNERO

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINANTES.

- 1.1.- SITUACION, DESCRIPCION DE LOS TERRENOS
- 1.2.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS
- 1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.- USOS Y ORDENANZAS ACTUALMENTE VIGENTES
- 1.5.- OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION
- 1.6.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA
- 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.8.- FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

- 2.1.- DOCUMENTACION GRAFICA
- 2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DETERMINADA POR EL PGOU-98
- 2.3.- REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 2.4.- ORDENANZAS
- 2.5.- SUPERFICIES DE PARCELAS AFECTADAS
- 2.6.- SUPERFICIES DE PARCELAS RESULTANTES

3.- JUSTIFICACION DE DECRETO 293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD

4.- CONSIDERACIONES FINALES

5.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

6.- RESUMEN EJECUTIVO

7.- ANEXO

- 7.1.- FOTOGRAFIAS
- 7.2.- INFORME AQUALIA

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE de Apertura y Prolongación de Vial Secundario junto calle Caramel.

PROMOTOR: 2MTArqui, S.L.

ARQUITECTO: MANUEL J. MALDONADO TORNERO.

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINANTES.

1.1.- SITUACION, DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Los terrenos sobre los que se redacta el presente Estudio de Detalle, están enclavados en el Término Municipal de Almería, situados en la Barriada de San Miguel de Cabo de Gata, muy próximo a la Plaza creada en la UE-CGA-1/371, entre las calles Cherna Miramar y Caramel (antigua C/Barrionuevo) a la que da fachada el solar objeto de actuación.

Desde el punto de vista topográfico, las rasantes periféricas definen un plano inclinado hacia el Suroeste, con muy poca pendiente.

El solar en la actualidad clasificado como suelo urbano, con la calificación de Suburbano "a", conforme lo determina el PGOU-98.

1.2.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS

El presente estudio de detalle comprende el solar adyacente a la calle Caramel y la calle peatonal planificada en el PGOU, que une la Calle Santos con la Calle Caramel, y de la que en la actualidad solo existe un tramo inicial.

Actualmente el viario peatonal determinado en el PGOU, es titularidad de D. Juan Ubeda y D^a Juana García, formando parte del solar sobre el que se emplaza el actual Hostal las Dunas de su propiedad, que se encuentra vallado.

El resto del solar, se encuentra descampado en la mayor parte, aunque en la zona sur del mismo, existe una afección de un viario, no determinado en el planeamiento, pero si a efectos de infraestructuras, constando con encintado de aceras en algunos de sus tramos y con red de alcantarillado, tal y como se desprende del informe emitido por la empresa concesionaria del servicio de aguas "Aqualia" y del reportaje fotográfico de este Estudio de Detalle.

1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

Este Estudio de Detalle, tiene su justificación en el artº 2.8 del PGOU-98 de Almería, con la finalidad de la debida aplicación del mismo, persiguiendo entre otros, el objetivo que se determina en el apartado a), de establecer alineaciones o tramos de red viaria en suelo urbano.

Estos objetos se determinan específicamente en el artº 15 de la LOUA,

considerándolos como instrumentos de planeamiento de ámbito reducido en suelos urbanos. En el punto 1, apartado a), se indica que estos pueden establecer el trazado del viario secundario, siendo este nuestro caso.

De igual forma, no incumple las limitaciones contempladas en el apartado 2 del indicado artículo, en ninguna de sus limitaciones.

El contenido del Estudio de Detalle, es el determinado en el artº66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que determina:

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

1.3.1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

Los terrenos que abarcan el presente Estudio de Detalle son en la actualidad Suelo Urbano, por lo que tal y como se define en el Art. 15 de la L.O.U.A., podrá tramitarse el citado documento.

1.3.2.- PUNTOS A ANALIZAR

El presente Estudio de Detalle, plantea una modificación en relación a las alineaciones existentes de un viario secundario de uso peatonal, el cual se desplaza hacia el este, y la apertura con prolongación de otro viario peatonal, resultante del estudio de detalle realizado en el mismo emplazamiento en la zona a poniente de este.

1.3.3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad de este Estudio de Detalle, es reconocer una evidencia urbanística existente, y que el PGOU-98 no considero inicialmente, tal como la unidad de la propiedad del Hostal "Las Dunas", la cual se veía afectado con la apertura de un paso peatonal por su propiedad, dejando inservible el resto del solar no edificado.

Y en segundo lugar, el reconocimiento de un viario no determinado en el planeamiento, pero que en la realidad, dispone de encintado de acera en algunos tramos, de apertura de huecos de los vecinos ubicados al sur y de una red de saneamiento que discurre de este a oeste.

1.4.- USOS Y ORDENANZAS ACTUALMENTE VIGENTES

El suelo objeto de este Estudio de Detalle se incluye por el PGOU-98 como suelo urbano, con la calificación se Suburbano tipo "a".

Este mismo PGOU-98, determina un articulado específico para todas las edificaciones emplazadas en núcleos urbanos incluidos en el Parque Natural de Cabo de Gata, donde se ubica el de objeto de este Estudio de Detalle. Dicho articulado, determina unas condiciones estéticas singulares que son de aplicación para el presente.

1.5.- OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION

El objeto de la ordenación es determinar y definir el viario de nueva apertura de carácter urbanístico y regularizar la indicada situación actual de lo existente.

Dotar a las parcelas afectadas de una ordenación, acorde con la estructura de la propiedad y determinar las condiciones resultantes de esta ordenación.

1.6.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

La solución adoptada constituye una unidad funcional, perfectamente conectada con los viarios determinados por el PGOU-98.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de Almería aplicables así como la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se puede apreciar la propuesta contempla el desplazamiento de un viario peatonal, y la prolongación de uno ya modificado con nueva apertura, con el fin de solventar una situación de hecho consistente en la realidad de unas infraestructuras urbanas en el entorno objeto.

1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las parcelas afectadas en el presente Estudio de Detalle, corresponden con las propiedades de:

- D^a Inmaculada Felices Esteban
DNI 45.277.138-M
Avd. La Estación 37, 7^o, 04005 Almería (Almería)
Finca Registral nº 1.600, Folio 96, Tomo 299, Libro 113, Registro de la Propiedad nº 5 de Almería
Finca Catastral 7512011WF6771S0001MX
- D. Juan Úbeda Fortes y D^a Juana García García
DNI 27.215.136-H y 27.239.765-Z, respectivamente.
C/ Barrionuevo 58, 04150 San Miguel de Cabo de Gata (Almería)
Finca Registral nº 16.472, Folio 107, Tomo 947, Libro 332, Registro de la Propiedad nº 5 de Almería
Finca Catastral 7511301WF6771S0001ZX

1.8.- FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Conforme se determina en el artículo 31.3 de la LOUA, corresponde a los particulares la elaboración técnica y la presentación de los Estudios de Detalle.

La iniciación del procedimiento de tramitación, se realizara a petición de parte interesada, acompañándose del correspondiente proyecto, completo en su contenido, como es nuestro caso.

Los dos propietarios, han encomendado la tramitación del presente Estudio de Detalle a la mercantil, 2MTArqui, S.L., como empresa especializada en gestión urbanística. Así queda acreditado en el documento adjunto a esta memoria.

A efecto de lo determinado en el artº 32.1.2ª de la LOUA, de llamarse a trámite, se indica que tanto los titulares catastrales como los registrales de los terrenos afectos a la actuación, son los relacionados en el apartado 1.7, los cuales han otorgado el encargo de la tramitación y gestión del presente Estudio de Detalle a 2MTArqui, S.L., cuyos datos a efectos de comunicación son los siguientes:

2MTArqui, S.L.
B04288544
Avd. La Estación 37,7
04005 Almeria
2mtarqui@gmail.com

2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.- DOCUMENTACION GRAFICA

Se incorpora la planimetría a escala mayor a 1/500, con los requisitos determinados en el artº 66.3 de RPU. Los planos incorporados son:

- 1.- Situación
- 2.- Emplazamiento
- 3.- Ordenación vigente PGOU-98
- 4.- Planimetría de Ordenación vigente PGOU-98
- 5.- Planimetría de Ordenación de Estudio de Detalle
- 6.- Ordenación del PGOU contemplada en Estudio de Detalle
- 7.- Superficies parcelas resultantes del Estudio de Detalle

2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DETERMINADA POR EL PGOU-98

El presente Estudio de Detalle no supone incumplimiento alguno de las determinaciones contenidas en el vigente PGOU-98 de Almeria, y en la legislación urbanística aplicable.

2.3.- REDES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El vial de apertura, dispone de encintado de acerado parcial y de red de saneamiento, como puede apreciarse en el anexo fotográfico de este documento.

2.4.- ORDENANZAS

Este no requiere especificación alguna de ordenanzas, pues mantiene en todos sus extremos las determinadas por el PGIU-98 para este emplazamiento, y en concreto para la determinada como Suburbana tipo "a", que es la existente actualmente.

2.5.- SUPERFICIES DE PARCELAS AFECTADAS

Las superficies de las parcelas afectadas en el presente Estudio de Detalle, son las correspondientes a las aportadas por los propietarios, conforme se define en el punto 1.7 de este documento.

En relación a la registral nº 1.600, se aporta una superficie de 643,00 m2, y en relación a la registral nº 16.472, cuya superficie inscrita es de 348,96 m2 y

reales según reciente medición de 351,77 m², se incluye una parte del mismo de 117,46m², emplazado a levante de este solar.

2.6.- SUPERFICIES DE PARCELAS RESULTANTES

Las superficies de las parcelas resultantes en el presente Estudio de Detalle, son las correspondientes al resultado del desarrollo del mismo, quedando las mismas con las siguientes características.

En relación a la registral nº 1.600, queda disminuida la superficie de esta a 436,97 m², siendo esta la superficie neta realmente aprovechable del mencionado solar, consecuencia de las afecciones que el mismo ostenta y que es la causa del presente Estudio de Detalle. Esta queda determinada en dos solares, una emplazado al levante con una superficie de 327,40 m². Y otra ubica al poniente de 109,57 m², que linda con la registral 16.472.

En relación a la registral nº 16.472, cuya superficie inscrita es de 348,96 m², y reales según reciente medición de 351,77 m², como se ha indicado anteriormente, se mantiene inalterada en su conjunto y en especial la parte incluida en el Estudio de Detalle de 117,46 m², emplazado a levante de este solar.

La superficie destinada a viario peatonal, es en su totalidad de 307,14 m². siendo la prolongación del viario aperturado conforme al Estudio de Detalle, con nº de Exp. Municipal 24/2008.

3.- JUSTIFICACION DE DECRETO 293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD

En el presente apartado, se analiza el grado de cumplimiento, determinable en el presente Estudio de Detalle, quedando varios de ellos remitidos al proyecto de obras de urbanización, que en su momento se ejecute. El Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, es el aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En lo relativo a las infraestructuras, se sintetizan en la ficha I, en la que se analiza la Infraestructura y el Urbanismo. Este Reglamento es de aplicación a los Estudios de Detalle, en base al artº 2.1.a) del mismo. Le es de aplicación al nuevo viario a desarrollar el artº 14.a), inicialmente y posteriormente al desarrollar la urbanización el apartado 14.1.e).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: Sin determinar

Color: Sin determinar

Resbaladicidad: Antideslizante

Pavimentos de rampas

No existen

Pavimentos de escaleras

No existen

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

No existen

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	ESTUDIO DE DETALLE
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		3,00 m
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		0,7%
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		1,5%
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		No Existen
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	No Existen
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	No Existen
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		No existen
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)				NO EXISTEN
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)				NO EXISTEN
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				NO EXISTEN
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				NO EXISTEN
PUNTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				NO EXISTEN
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				NO EXISTEN
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				NO EXISTEN
ASCENSORES, TAPICES R. Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)				NO EXISTEN

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	ESTUDIO DE DETALLE
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		Exigible
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		Exigible
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		Exigible
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	Exigible
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	Exigible
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	

OBSERVACIONES

En este Estudio De Detalle, se contemplan los cumplimientos propios de la figura de planeamiento que se realiza. Quedan determinadas cuestiones que serán exigibles a las obras de urbanización a realizar en su momento, tanto por normativa específica del PGOU, como por general de la aplicable a esas obras.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debida a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

Este informe tiene por finalidad ponderar el impacto de la actuación pretendida en la hacienda públicas afectada por la implantación del nuevo viario propuesto y el mantenimiento de las infraestructuras resultantes del mismo o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la apertura de estos nuevos viarios, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos edificatorios resultantes de este.

Este informe pretende analizar el impacto de la actuación urbanística en las arcas municipales, consecuencia de su implantación y mantenimiento, al igual que la suficiencia y adecuación del suelo que se trata.

4.1.- IMPACTO EN LA HACIENDA PUBLICA DE LOS COSTES DE EJECUCION

Como se ha indicado, el ámbito de actuación del Estudio de Detalle, se circunscribe a una superficie de 744,11 m², de los cuales se destinarán a viario peatonal una superficie de 307,14 m².

El coste de la ejecución de los viarios a desarrollar, no supondrán gasto alguno a las arcas municipales, ya que estos serán sufragados por los promotores de las edificaciones a realizar en los correspondientes solares edificables que resultan tras el presente Estudio de Detalle.

Hemos de indicar que el desarrollo urbanístico, supondrá un ingreso a las arcas municipales, consecuencia de la aplicación del ICIO sobre las obras a urbanizar.

De lo expuesto, se deduce que la urbanización contemplada, no supone gasto alguno para las arcas municipales.

4.2.- IMPACTO EN LA HACIENDA PUBLICA DE LOS COSTES DE MANTENIMIENTO

Como determina la LOUA, es obligación de la Administración actuante, el mantenimiento de las infraestructuras de urbanización, por lo que esto supondrá un coste directo tras la ejecución de dichas urbanizaciones. En tanto estas no se desarrollen, no supone coste alguno este mantenimiento.

Una vez desarrollada, consecuencia del desarrollo de la urbanización conjuntamente con la edificación, supondrá una serie de ingresos para las arcas municipales, consecuencia de los servicios que se prestan y que serán aplicadas directamente sobre los inmuebles resultantes que se aprovechen de esta infraestructura.

El impacto económico de este viario peatonal, consecuencia de la actividad de conservación ordinaria es aquella destinada a retrasar el proceso de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se produce en la vía. Se incluyen aquí el impacto negativo que el entorno produce sobre la pavimentación que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente su función.

Entre las tareas de mantenimiento del viario está la inspección y mantenimiento del pavimento, el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales, y el mantenimiento de la señalización y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones, tales como alcantarillado o suministro de agua y electricidad. En

nuestro caso estas infraestructuras serán objeto del correspondiente proyecto de obras de urbanización.

Se considera un valor de 1,00 €/m² anuales de mantenimiento del viario, lo que supone un coste aproximado de 750,00 €/anuales.

Las tarifas de abastecimiento, sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas residuales lo paga el usuario a través de la cuota de prestación del servicio y consumo, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

El coste de mantenimiento de la infraestructura eléctrica se les carga directamente a los usuarios, aunque la ejecución de estas no es necesaria por existir las mismas en el entorno del Estudio de Detalle.

En contraprestación de estos gastos, hemos de enumerar que la Hacienda Pública, pasa a percibir a través de los siguientes impuestos, una serie de ingresos que anteriormente carecía, tales como:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI).
Se produce la ejecución de nuevas edificaciones que supondrán un incremento de la recaudación del citado IBI, por su incorporación a los bienes de naturaleza urbana. Considerando el mismo tipo medio anterior del 0,65 % y aplicando a la edificabilidad prevista en los solares resultantes (de uso residencial) un valor unitario de 400 €/m²c, con una edificabilidad media de 1,87 m²c/m²s, y considerando una superficie edificable neta de 436,97 m², nos resulta obtenemos una recaudación de **2.124,55 €**.
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
Según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, la media de vehículos por vivienda en Almería se establece en 0,85. Considerando una media de 130 € por vehículo, los ingresos obtenidos a través de este impuesto ascienden a **442,00 €/año**
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
En relación a este impuesto, supondrá un ingreso, con el considerando de los parámetros edificatorios antes indicados, y considerando un coeficiente entre impuesto y tasa del 4,865 %, nos resulta obtenemos una recaudación de **15.901,43 €**.

4.3.- BALANCE ECONOMICO

Como resultado de las estimaciones de los gastos e ingresos que se producirán la nueva actuación una vez desarrollada, producirá un impacto positivo sobre la Hacienda Local, obteniendo el saldo resultante del incremento de los costes de mantenimiento del viario, en relación con los ingresos resultantes de los impuestos recaudados.

4.4.- CONCLUSION

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle para la apertura de un nuevo viario secundario en suelo urbano residencial en la Barriada de Cabo de Gata es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la

5.- RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo determinado en el artº 19.3 de la LOUA, se incorpora con esta figura de planeamiento el presente resumen, conteniendo los objetivos y finalidades del mismo, de forma comprensible, expresando el mismo, la delimitación del mismo y la ordenación propuesta, incorporándose un plano comparativo para su perfecta interpretación. Del mismo modo, no produciéndose mayor suspensión de la ordenación, que la necesaria para la tramitación de la presente figura de planeamiento. La ejecución de la misma, será a cargo de los propietarios de los solares resultantes del presente Estudio de Detalle.

Como se puede apreciar la propuesta contempla el desplazamiento de un viario peatonal contemplado en el PGOU actual y la prolongación de uno ya modificado con nueva apertura mediante un Estudio de detalle ya tramitado, con el fin de solventar una situación de hecho consistente en la realidad de unas infraestructuras urbanas en el entorno objeto y la existencia física de este viario de nueva apertura y que se acredita su existencia en el anexo fotográfico que se acompaña con este documento.

La ordenación actual, se mantiene, pero se da cobertura a una realidad física, para poder permitir la adecuación del Planeamiento y la de titularidades, tanto registral como catastral a una realidad factica.

6.- CONSIDERACIONES FINALES

Se considera que con lo expuesto a lo largo de la presente Memoria, queda evidentemente determinado el alcance de la modificación considerada en este Estudio de Detalle, no obstante en lo no previsto del mismo se estará en lo establecido en la normativa General del PGOU-98 de Almeria

Almeria, Octubre del 2.018

EL ARQUITECTO

D. Manuel J. Maldonado Tornero

LOS PROPIETARIOS

Dª Inmaculada Felices Esteban

D. Juan Úbeda Fortes y Dª Juana Garcia Garcia



2MTARQUI, S.L.

ANEXO

ESTUDIO DE DETALLE JUNTO C/ CAMEL SAN MIGUEL DE CABO DE GATA ALMERIA

Promotor: 2MTARQUI, S.L.

Arquitecto: MANUEL J. MALDONADO TORNERO

7.1.- FOTOGRAFIAS.

7.2.- INFORME AQUALIA.

7.1 FOTOGRAFIAS

A continuación se reflejan fotografías de las circunstancias urbanísticas del entorno, que justifican la necesidad del presente Estudio de Detalle.



Servidumbre de luces, acceso y vertido de aguas pluviales.
Acerado existente



Servidumbre de ventilación.
Acerado existente.



Servidumbre de vertido de pluviales.



Servidumbre de luces y vertido de agua
Acerado existente



Servidumbre de acceso y de vertido de pluviales.
Acometida de saneamiento y acerado.



Servidumbre de ventilación y acerado.



Servidumbre de acceso
Acometida de saneamiento y acerado



Red de Saneamiento. Arquetas de pozo de descarga y de paso.



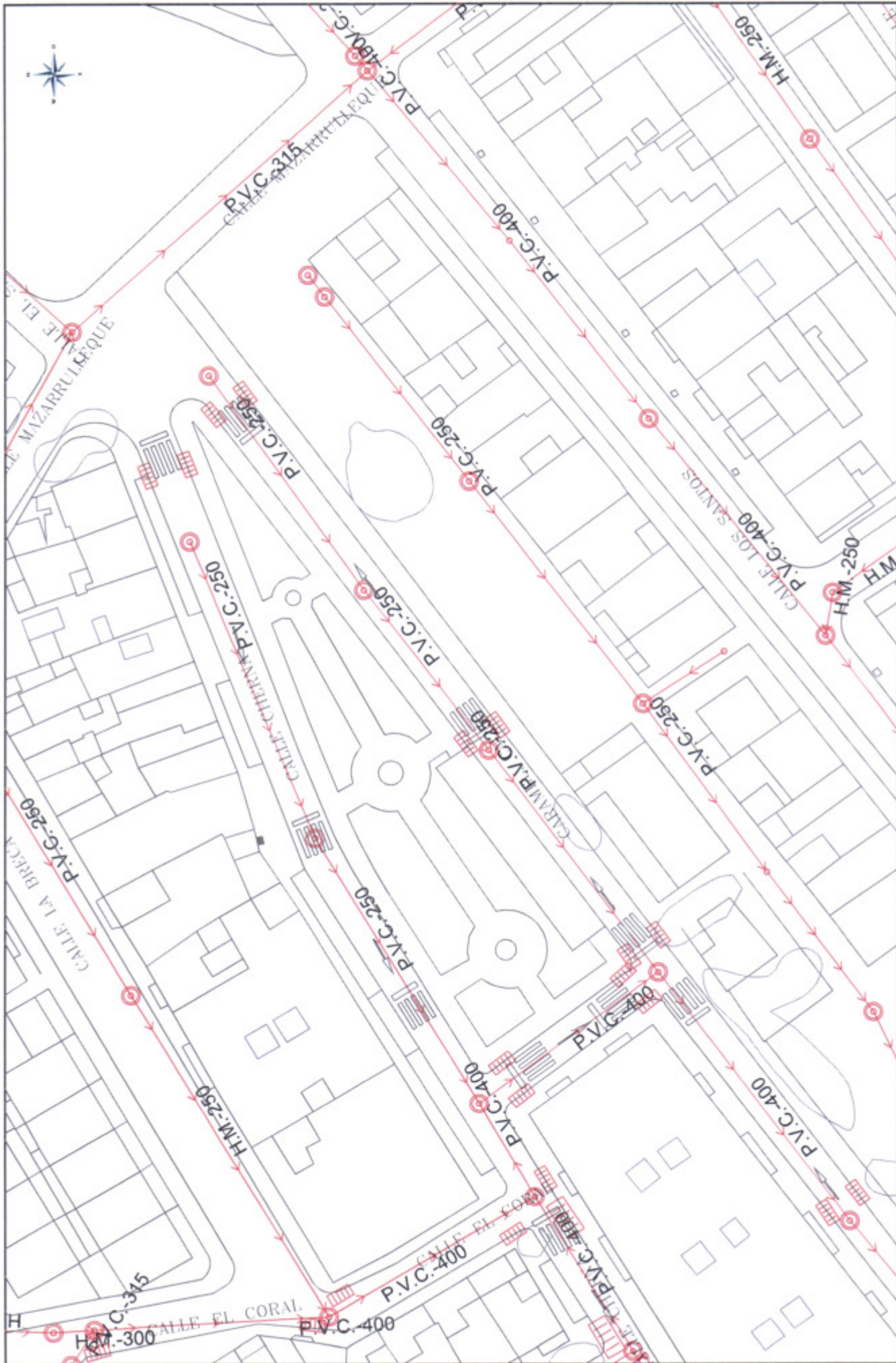
Visualización de acerado existente.



Viario prolongado de Estudio de Detalle con Exp. Municipal 24/2.008

7.2.- INFORME AQUALIA

Planimetría de la red de Saneamiento, facilitada por la empresa concesionaria del servicio de Aguas, en la que se refleja la red de saneamiento.



RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE



- INFORMACIÓN CON CARÁCTER ORIENTATIVO