

ESTUDIO DE DETALLE

REAJUSTE DE ALINEACIONES EN C/ PADRES REDENTORISTAS nº 85

GÉRGAL

(ALMERÍA)

Ref. 23-4050T0093



PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE GÉRGAL

ARQUITECTO:

CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASESORAMIENTO URBANÍSTICO

U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

ÍNDICE

ÍNDICE	2
I- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	2
I.1- Antecedentes.....	2
I.2- MARCO NORMATIVO.....	3
I.3- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
I.4- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.	4
I.4.1- Objeto del Estudio de Detalle.....	4
I.4.2- Información y diagnóstico.....	4
I.5- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	4
1.5.1- Legislación ambiental.....	4
1.5.2- Evaluación de impacto en la salud.....	5
1.5.3- Accesibilidad.....	5
1.5.4- Suelo vinculado a legislación específica.....	6
I.6- DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	6
I.7- CUESTIONES DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.....	6
II- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INF. PÚBLICA.....	8
II.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	8
II.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.....	9
III- MEMORIA DE ORDENACIÓN	10
III.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	10
III.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA Y DE SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA LEY 7/2021 (LISTA - art. 4).....	11
IV- MEMORIA ECONÓMICA	14
IV.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	14
IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	14
V- NORMATIVA URBANÍSTICA	16
V.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.....	16
V.2. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y PROPORCIONALIDAD.....	16
VI- CARTOGRAFÍA.....	18
VI.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	19

VI.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.	20
VII- ANEXOS.....	21
VII.1- ANEXO 1 – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	21
VII.2- ANEXO 2 – REPORTAJE FOTOGRÁFICO	21
VIII- RESUMEN EJECUTIVO	23

I- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

I.1- ANTECEDENTES.

A petición del Ayuntamiento de Gérgal se redacta el presente Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones en la calle Padres Redentoristas a la altura de su número 85, al norte del núcleo urbano principal, modificando las existentes.

Según el artículo 71 de la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y el artículo 94 del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma (RG-LISTA), los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de Suelo Urbano o en ámbitos de Suelo Rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Sigue el artículo 94 del RG-LISTA reflejando que, dentro de su ámbito, los Estudios de Detalle podrán:

- a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
- b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de Suelo Urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

I.2- MARCO NORMATIVO.

I.2.1 Legislación urbanística y del suelo.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).
- Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (RG-LISTA).

I.2.2 Ordenación del territorio.

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

I.2.3 Ordenación Urbanística.

- Normas Subsidiarias municipales de Gérgal, con aprobación definitiva el 18/05/2000 y publicadas en el BOP de fecha 25/04/2002 (NNSS), y sus modificaciones.
- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Gérgal, con aprobación definitiva de fecha 30/03/2010 y publicación en BOP el 15/06/2010 (ADAPT).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de ámbito provincial - Almería, con aprobación definitiva el 31/08/1987 y publicación en BOJA de fecha 25/09/1987 (NNSSPP).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogo de la provincia de Almería, con aprobación de fecha 25/04/1987 y publicación en BOJA de fecha 18/05/1987 (PEPMF).

I.3- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se ciñe a la calle Padres Redentoristas del núcleo de Gérgal, a la altura de su número 85, como se puede ver en los planos de información I.1 e I.2.

I.4- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

I.4.1- Objeto del Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto el reajuste de alineaciones en la calle Padres Redentoristas del núcleo de Gérgal, a la altura del número 85, con el objetivo de eliminar unos estrechamientos en dicho tramo (ver planos de información I.2 e I.3).

I.4.2- Información y diagnóstico.

Como se puede observar en los planos de las NNSS de Gérgal (ver plano I.2 de este Estudio de Detalle), la calle Padres Redentoristas presenta diferentes anchuras y estrechamientos en su desarrollo. En el caso que nos ocupa, los estrechamientos en el tramo en torno a su número 85 provoca que la distancia entre fachadas opuestas se reduzca, llegando incluso a una distancia de 2,23 metros entre el inmueble del número 85 y el inmueble del número 74.

Aprovechando la inexistencia de edificación en el solar del número 85, ante la petición vecinal y la intención de mejorar la fluidez de la red viaria del núcleo, es intención del Ayuntamiento reajustar las alineaciones existentes y consolidadas en dicho tramo de la calle Padres Redentoristas para eliminar los estrechamientos mencionados (ver plano O.1) y mejorar el acceso a los inmuebles de la zona.

I.5- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.

1.5.1- Legislación ambiental.

La Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, es una ley estatal de carácter básico que realiza la transposición al ordenamiento jurídico español de las directivas europeas sobre la evaluación ambiental, avanzando las bases comunes a todas las legislaciones autonómicas en materia ambiental para lo cual establece un procedimiento común que conlleva la homogeneización de los distintos encuadres autonómicos. Este procedimiento es la Evaluación Ambiental Estratégica.

La incorporación a la legislación autonómica andaluza de la regulación de la ley estatal básica se produce con el Decreto-Ley 3/2015, por el que se modifican la Ley 7/2007 de

Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía, la Ley 8/1997 por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal, y la Ley 3/2015 de medidas en materia de gestión integrada de la calidad ambiental, de aguas, tributaria y de sanidad animal.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía recoge la Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, resultando que en el apartado 5 de dicho artículo se señala que no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los estudios de detalle.

1.5.2- Evaluación de impacto en la salud.

La Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía establece en su art. 55 que la evaluación de impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades recogidos en el art. 56. En este se determina el sometimiento a informe de evaluación de impacto en salud para los instrumentos de planeamiento urbanístico general -así como sus innovaciones- y de aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana, no siendo ninguno de estos el caso que nos ocupa.

A tenor de lo anterior, este Estudio de Detalle no está sometido a informe de evaluación de impacto en salud.

1.5.3- Accesibilidad.

El presente Estudio de Detalle se encuentra dentro del ámbito de aplicación del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

A pesar de ello, no se desarrollan determinaciones de ordenación concretas en las que se puedan incluir regulación de los elementos de urbanización según el Reglamento,

circunstancia ésta que sí que se producirá cuando se redacte el correspondiente proyecto que contenga las obras de urbanización correspondientes, que será el que deba contemplar la adopción de las medidas que se establecen para asegurar el cumplimiento de las normas de accesibilidad. Con independencia de lo anterior, sí que se ha comprobado que las determinaciones urbanísticas adoptadas dan cabida a diferentes alternativas de urbanización que cumplan con lo preceptuado para asegurar la accesibilidad.

Es lo expuesto en las líneas de arriba lo que motiva la no inclusión de la ficha justificativa del cumplimiento del Reglamento de Accesibilidad.

1.5.4- Suelo vinculado a legislación específica.

El ámbito objeto de este Estudio de Detalle no engloba ningún suelo vinculado a legislación específica.

I.6- DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

La planificación territorial que recae sobre el término municipal de Gérgal está constituida únicamente por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, no habiéndose aprobado hasta la fecha Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional ni tampoco planes con incidencia en la ordenación del territorio que le afecten.

Las determinaciones de ordenación que se proponen en este Estudio de Detalle atañen exclusivamente a terrenos interiores a la poligonal delimitadora del Suelo Urbano, no afectándose así la planificación territorial que establece el POTA.

I.7- CUESTIONES DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

Este Estudio de Detalle para el reajuste de las alineaciones de la calle Padres Redentoristas, en el tramo en torno a su número 85, se redacta para el Ayuntamiento de Gérgal quien, en ejercicio de la potestad reglamentaria que ostentan las entidades locales y dentro de la esfera de sus competencias, lo ha solicitado al Área de Asistencia a Municipios de la Diputación de Almería, no entrando a valorarse cuestiones relativas a su necesidad, oportunidad y conveniencia, para cuya consideración se efectúa remisión



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Ríoja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083

a los criterios municipales, debiendo tenerse en cuenta que, en todo caso, los municipios tiene potestad de establecer la ordenación urbanística adecuada para alcanzar el modelo de ciudad pretendido con base al interés general.

II- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INF. PÚBLICA

II.1. MEDIDAS Y ACTUACIONES ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El artículo 10 de la LISTA recoge como un derecho de la ciudadanía, de las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, de las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, la participación en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos anteriores puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de la tramitación.

Este documento constituye un proyecto del Estudio de Detalle que se ha solicitado a la Unidad de Asistencia a Municipios Filabres-Alhamilla y Nacimiento, y se redacta a fin de que la Corporación Municipal pueda ver materializado en un estudio concreto y completo si se satisfacen las exigencias que motivaron su petición una vez éstas han sido confrontadas con la normativa de aplicación. Esta propuesta que nos ocupa podrá ser objeto de difusión pública a los efectos citados en los párrafos precedentes una vez se considere satisfactoria y se entienda susceptible de ser tramitada en los términos en los que se ha redactado, lo que irá refrendado por la pertinente aprobación inicial. En ese momento, el órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar la máxima difusión entre la ciudadanía, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos. Así, deberán ser objeto

de publicación en el Boletín Oficial que corresponda y en la sede electrónica del Ayuntamiento tanto el anuncio de la información pública como los acuerdos de suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística, si fuera el caso.

La documentación expuesta al público en el trámite de información pública deberá incluir el correspondiente resumen ejecutivo.

Cuando finalice el plazo de información pública y consultas, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta del Estudio de Detalle.

Independientemente de lo anterior, se recomienda al Ayuntamiento que, una vez le haya sido entregado este expediente, ponga a disposición de la ciudadanía una copia completa en soporte papel (que incluirá el resumen ejecutivo) en la Casa Consistorial para facilitar su consulta por medios tradicionales, así como que se incluya en el tablón de anuncios electrónico de su página web.

II.2. RESULTADO DE LAS MEDIDAS ADOPTADAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.

De conformidad con lo expresado en el apartado anterior, y en relación con las medidas y actuaciones adoptadas para el fomento de la participación ciudadana, en este momento de la tramitación -documento para aprobación inicial- sólo se ha realizado consulta informal a algunos vecinos del municipio interesados en la modificación de alineaciones de esta zona.

Dichas consultas informales no han tenido respuesta formal alguna, no pareciendo que haya oposición a la alternativa que se propone.

Una vez haya concluido la fase de información pública -a la que se llegará con este documento si la Corporación lo entiende satisfactorio-, así como el resto de medidas que se adopten, serán contemplados sus resultados en las futuras versiones que se elaboren para continuar con la tramitación.

III- MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Regula el art. 62.1.a.3ª de la LISTA que la memoria de ordenación contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse. A este respecto señala el art. 77.1 de la LISTA que la Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que, entre otras cosas, se describan y justifiquen las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables. Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental.

En el mismo sentido se manifiesta la normativa específica, ya que será necesario incorporar un estudio de las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, cuando el instrumento de planeamiento deba someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), el cual necesitará de la elaboración de un documento inicial estratégico o un documento ambiental estratégico en el que, entre otros contenidos, se presente el alcance y contenido de las alternativas contempladas.

Así pues, resulta que de una parte los Estudios de Detalle son englobados por la LISTA como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística (art. 71), mientras que, por otro lado, y según prescribe el art. 40.5.b de la GICA, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por lo que en el caso que nos ocupa deviene innecesario contemplar diferentes alternativas de ordenación.

III.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA Y DE SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DE LA LEY 7/2021 (LISTA - ART. 4).

La propuesta de modificación de la ordenación detallada que este Estudio de Detalle plantea para el tramo de calle en torno al número 85 de la calle Padres Redentoristas de Gérgal afecta únicamente a las alineaciones existentes.

La redacción de este Estudio de Detalle viene motivada por la necesidad de eliminar los estrechamientos que se producen en esta zona de la calle. La falta de una edificación construida en el inmueble nº 85 de la calle permite actuar en la zona reajustando las alineaciones para dotarla de unas nuevas que permitan fluidez en el viario, como así demandan los vecinos de la zona.

El reajuste de alineaciones será el mínimo imprescindible para alcanzar un ancho mínimo de 3,00 metros, lo que conllevará que parte de la superficie del inmueble nº 85 pase a formar parte del viario público (5,38 metros cuadrados), como se puede observar en el plano O.1. Lo mismo ocurre con el inmueble nº 74, que pasaría 0,80 metros cuadrados de su superficie. Sin embargo, con el reajuste de alineaciones, 0,40 metros cuadrados de viario dejarían de formar parte de la calle.

Según lo que dispone el art. 71 de la LISTA, 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.

Así, tal y como se ha expuesto al inicio, este Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de ciertas determinaciones de la ordenación detallada, como son las alineaciones, operaciones estas que son conformes con lo establecido para esta figura en el art. 71. No se modifican los usos inicialmente previstos ni la edificabilidad. Tampoco se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se afecta negativamente a las dotaciones, tal y como se aclara a continuación:

- Respecto a los usos previstos, se mantienen los inicialmente previstos por las Normas Subsidiarias de Gérgal. El reajuste de alineaciones, objeto de este documento, en

ningún momento puede alterar esta determinación de la ordenación detallada.

- Respecto a la no modificación de la edificabilidad y para la justificación del no incremento del aprovechamiento urbanístico, basta con acudir a la ordenanza de aplicación en la zona, la Ordenanza de Suelo Urbano Consolidado 1 (SUC-1). La materialización de la edificabilidad y el aprovechamiento en estos inmuebles viene definida por los parámetros de edificación (ocupación de parcela, fondo máximo edificable y altura). No es objeto de este estudio de detalle modificar estos parámetros, y el reajuste de alineaciones no provoca una diferente aplicación de estos que pudiese conllevar un aumento de edificabilidad o aprovechamiento. De hecho, con el reajuste de alineaciones se reduce la superficie edificable inicial de los inmuebles del conjunto de los números 72, 74 y 85 al pasar 5,78 metros cuadrados a viario público ($5,38 \text{ m}^2 + 0,80 \text{ m}^2 - 0,40 \text{ m}^2 = 5,78 \text{ m}^2$).
- Respecto a la justificación de no afectar negativamente a las dotaciones, se pone de manifiesto que en el ámbito de actuación no se localiza ninguna. Por lo tanto, este reajuste de alineaciones no afecta de ninguna manera a las dotaciones del núcleo de Gérgal.

Por otra parte, el conjunto de las operaciones efectuadas por este Estudio de Detalle se ajusta a lo dispuesto en el art. 4 de la LISTA. Sigue análisis detallado de su adecuación a los principios generales de ordenación del art. 4.2 LISTA:

- 1) Viabilidad social. Las modificaciones que se proponen se basan en el interés general toda vez que aumentan la superficie del viario público, mejorándose a su vez la fluidez y articulación de estos.
- 2) Viabilidad ambiental y paisajística. El Estudio de Detalle opera sobre un ámbito de suelo urbano y, por su propia naturaleza, no puede modificar, en lo sustancial, lo ya proyectado para esa zona, por lo que se entiende que no se efectúan alteraciones que pudieran comprometer la viabilidad ambiental y paisajística.
- 3) Ocupación sostenible del suelo. Las modificaciones propuestas no alteran el modelo de ciudad compacta, reduciéndose la superficie de suelo susceptible de ser edificada.
- 4) Utilización racional de los recursos naturales y eficiencia energética. El conjunto de las actuaciones propuestas supone una reducción del suelo susceptible de

aprovechamiento urbanístico, por lo que, en cualquier caso, conlleva una mejora en materia de gestión sostenible de recursos naturales, toda vez que se dispone de los mismos medios para resolver una menor cantidad de demandas.

- 5) Resiliencia. Se entiende que las actuaciones planteadas no tienen efectos significativos a este respecto.
- 6) Viabilidad económica. No se valora la viabilidad económica referida en el art. 4.2.f) ya que las intervenciones que se proponen no tienen el carácter de actuaciones de transformación urbanística.
- 7) Gobernanza en la toma de decisiones. Las determinaciones de ordenación que se modifican son fruto de la cooperación entre la Administración Local y los vecinos, los cuales mantienen una relación especialmente cercana por las características poblacionales del municipio.

IV- MEMORIA ECONÓMICA

IV.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Las operaciones que se realizan mediante el presente Estudio de Detalle, por su propia naturaleza, no van más allá de un reajuste de alienaciones, por lo que, en sí mismas, no van a suponer incremento en el gasto corriente ni la realización de nuevas inversiones por parte del Ayuntamiento con respecto a lo anteriormente contemplado en las Normas Subsidiarias de Gérgal, motivo por el cual no se incorpora un estudio económico financiero.

IV.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Según con lo dispuesto en el art. 62.1.a.4^a de la LISTA, la memoria económica contendrá, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

De este modo, el art. 22.4 del TRLSRU establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Las operaciones que en este Estudio de Detalle se proponen no tienen el carácter de actuaciones de transformación urbanística, por lo que se descarta la inclusión del informe o memoria de sostenibilidad económica regulado en el art. 22.4 del TRLSRU.

Por otra parte, el art. 22.5 del TRLSRU dispone que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la

elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

Para satisfacer esta última prescripción se destaca que las actuaciones incluidas no buscan la rentabilidad económica, ya que se tratan de actuaciones municipales promovidas por el Ayuntamiento encaminadas a la mejora del medio urbano de Gérgal, por lo que se entiende que deviene innecesaria la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica.

V- NORMATIVA URBANÍSTICA

V.1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

Este proyecto de Estudio de Detalle se redacta para el reajuste de alineaciones en el tramo en torno al número 85 de la calle Padres Redentoristas del núcleo de Gérgal.

La totalidad de las determinaciones de ordenación que se ven alteradas tienen su plasmación en los correspondientes planos de ordenación del apartado de cartografía ya que, por su naturaleza, esta es la forma más adecuada de tratar éstos parámetros. No obstante, sigue somera descripción de la propuesta:

- Las alineaciones existentes se reajustan para subsanar los estrechamientos que se producen en la zona de estudio que impiden la fluidez de la trama urbana y de la red viaria del núcleo de población.
- Entre otros, se elimina un estrechamiento de 2,23 metros, pasando a tener una dimensión mínima de 3,00 metros en este punto.
- El reajuste de alineaciones supone que 5,78 metros cuadrados de superficie de los inmuebles afectados por los reajustes (números 72, 74 y 85 de la calle Padres Redentoristas) pasarán a formar parte del viario público (ver superficie del plano de ordenación O.1).
- Esta nueva dimensión del vial, de uso preferentemente peatonal, permitirá unas mayores condiciones de habitabilidad (ventilación, soleamiento, acceso, etc) a las edificaciones adyacentes.

V.2. SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y PROPORCIONALIDAD.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 de la LISTA, la Administración competente para la aprobación inicial de este instrumento de ordenación urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Ríoja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083

urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión será de tres años.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Ríoja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083

VI- CARTOGRAFÍA



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

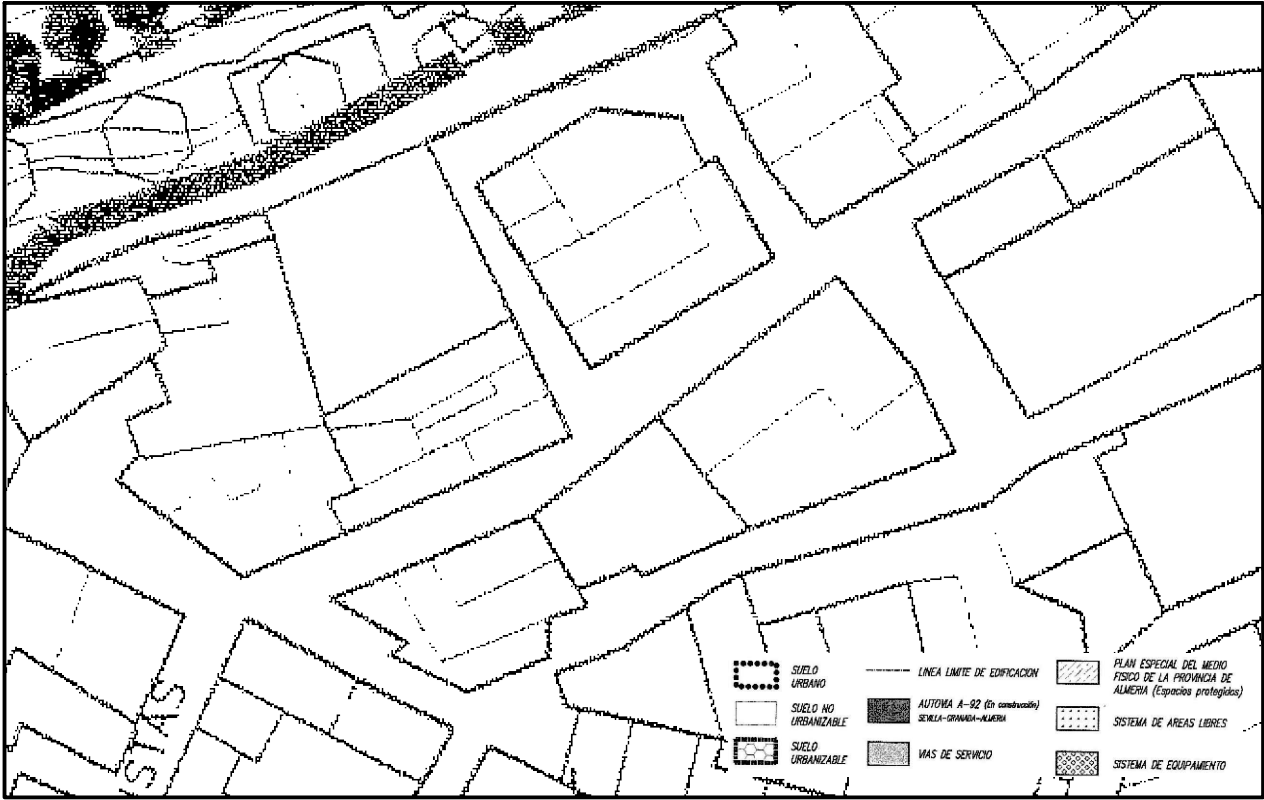
SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Ríoja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083

VI.1. PLANOS DE INFORMACIÓN.



Normas Subsidiarias de Gérgal - Imagen parcial del plano O-2 (Escala 1:500)



Adaptación Parcial a la LOUA - Imagen parcial del plano O-2a (Escala 1:500)



Catastro (sin escala)



Google Maps (sin escala)

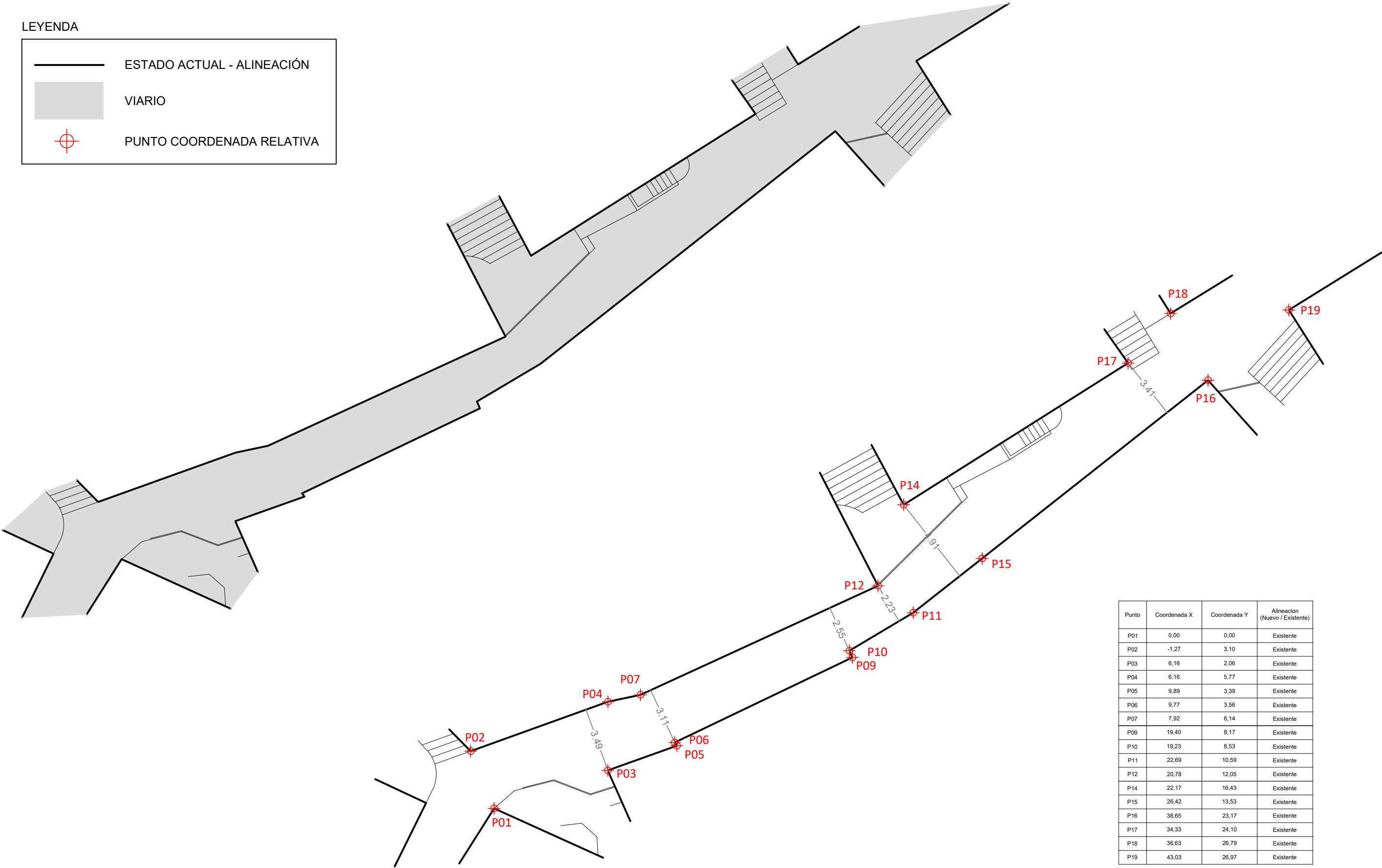
 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Sección de Ases. Urbanístico UAM Filabres-Alhamilla y Nacimiento	MUNICIPIO: GÉRGAL		PLANO: EMPLAZAMIENTO	Nº: 1.2
	ESTUDIO DE DETALLE		ARQUITECTO: CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ	ESCALA: 1:500
	REAJUSTE ALINEACIONES - C/ PADRES REDENTORISTAS nº85		REFERENCIA: 23-4050T0093	FECHA: MAYO 2023
			FICHERO: Planos	DIBUJADO: CAAF

LEYENDA

ESTADO ACTUAL - ALINEACIÓN

VIARIO

PUNTO COORDENADA RELATIVA



Punto	Coordenada X	Coordenada Y	Alineacion (Nuevo / Existente)
P01	0,00	0,00	Existente
P02	-1,27	3,10	Existente
P03	6,16	2,06	Existente
P04	6,16	5,77	Existente
P05	9,89	3,39	Existente
P06	9,77	3,56	Existente
P07	7,92	6,14	Existente
P09	19,40	8,17	Existente
P10	19,23	8,53	Existente
P11	22,69	10,59	Existente
P12	20,78	12,05	Existente
P14	22,17	16,43	Existente
P15	26,42	13,53	Existente
P16	38,65	23,17	Existente
P17	34,33	24,10	Existente
P18	36,63	26,79	Existente
P19	43,03	26,97	Existente

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA
Área de Asistencia a Municipios
Sección de Ases. Urbanístico
UAM Filabres-Alhamilla y Nacimiento

MUNICIPIO:
GÉRGAL

PLANO:
ESTADO ACTUAL Y
COTAS / COORDENADAS

ARQUITECTO:
CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ

REFERENCIA:
23-4050T0093

FECHA:
MAYO 2023

FICHERO:
Planos

DIBUJADO:
CAAF

Nº:
1.3

ESCALA:
1:200

ESTUDIO DE DETALLE
REAJUSTE ALINEACIONES - C/ PADRES REDENTORISTAS nº85



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Ríoja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083

VI.2. PLANOS DE ORDENACIÓN.

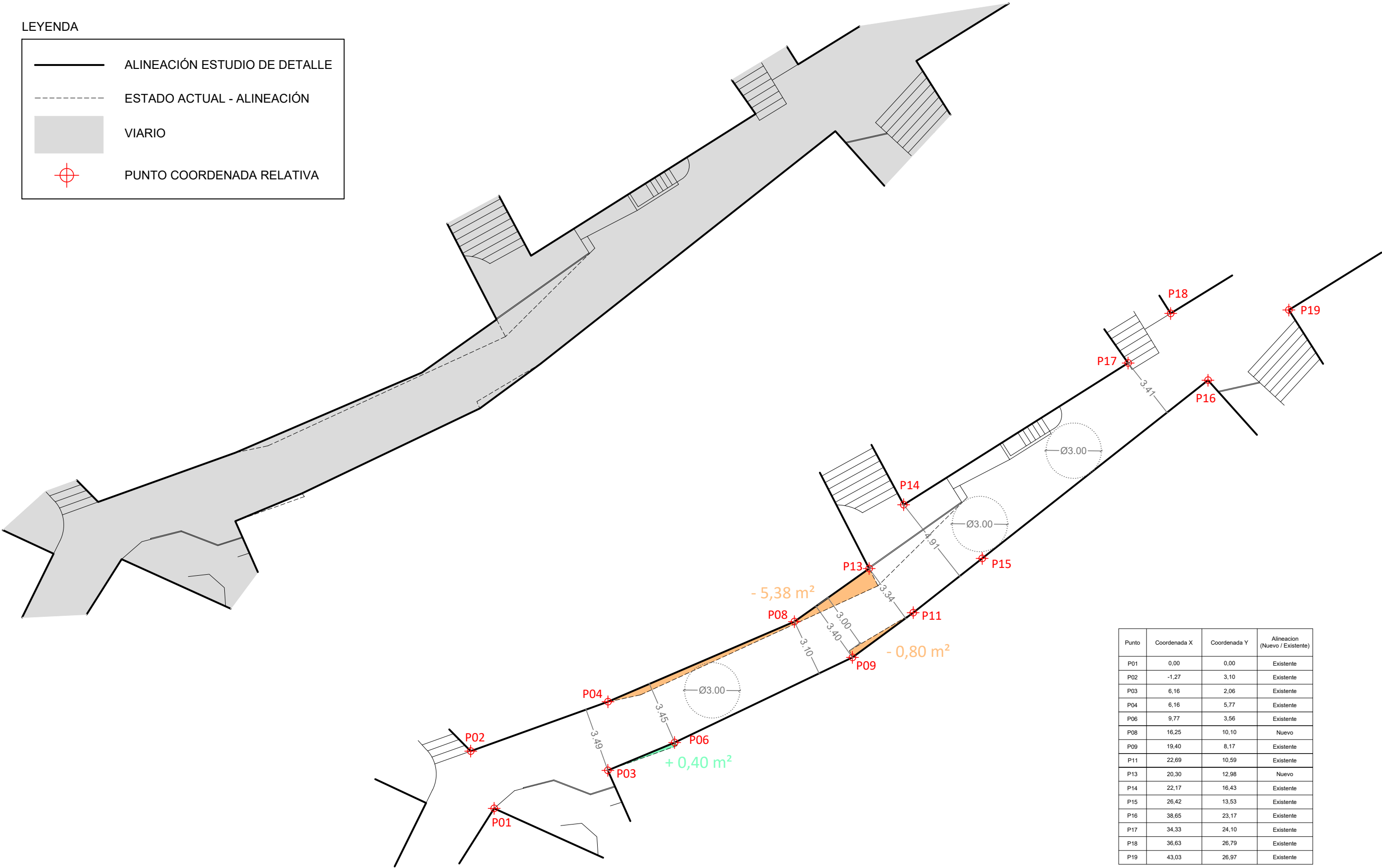
LEYENDA

ALINEACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

ESTADO ACTUAL - ALINEACIÓN

VIARIO

PUNTO COORDENADA RELATIVA



Punto	Coordenada X	Coordenada Y	Alineacion (Nuevo / Existente)
P01	0,00	0,00	Existente
P02	-1,27	3,10	Existente
P03	6,16	2,06	Existente
P04	6,16	5,77	Existente
P06	9,77	3,56	Existente
P08	16,25	10,10	Nuevo
P09	19,40	8,17	Existente
P11	22,69	10,59	Existente
P13	20,30	12,98	Nuevo
P14	22,17	16,43	Existente
P15	26,42	13,53	Existente
P16	38,65	23,17	Existente
P17	34,33	24,10	Existente
P18	36,63	26,79	Existente
P19	43,03	26,97	Existente

DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

Área de Asistencia a Municipios

Sección de Ases. Urbanístico

UAM Filabres-Alhamilla y Nacimiento

MUNICIPIO:
GÉRGAL

PLANO:
NUEVAS ALINEACIONES,
CESIONES Y COTAS / COORDENADAS

ARQUITECTO:
CÉSAR ARTEAGA FERNÁNDEZ

REFERENCIA:
23-4050T0093

FECHA:
MAYO 2023

FICHERO:
Planos

DIBUJADO:
CAAF

Nº:
0.1

ESCALA:
1:200

ESTUDIO DE DETALLE

REAJUSTE ALINEACIONES - C/ PADRES REDENTORISTAS nº85

VII- ANEXOS

VII.1- ANEXO 1 – RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El Ayuntamiento anexará a este documento la relación de los propietarios de terrenos afectados por la modificación de la ordenación que se propone con el presente Estudio de Detalle.

No obstante, a continuación se recogen las referencias catastrales de los inmuebles afectados por la propuesta de nuevas alineaciones definidas en la calle Padres Redentoristas, a la altura de su número 85.

Dirección	Referencia catastral
Calle Padres Redentoristas nº 85	1085802WG4018N0001QL
Calle Padres Redentoristas nº 74	1085202WG4018N0001ML
Calle Padres Redentoristas nº 72	1085203WG4018N0001OL

VII.2- ANEXO 2 – REPORTAJE FOTOGRÁFICO





DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

SECCIÓN DE ASES. URBANÍSTICO / U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA Y NACIMIENTO

C/ Félix Rodríguez de la Fuente, 100 – 04260 Rioja (Almería)

Tel. 618 266 784 – uam-nacimiento@dipalme.org

Ref.Exp. 2023/D51622/590-598/00083



VIII- RESUMEN EJECUTIVO

El art. 62.1.e de la LISTA determina que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar un resumen ejecutivo que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Según se prescribe en el art. 25.3 del TRLSRU, en los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de su situación, y el alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Así, a petición del Excmo. Ayuntamiento de Gérgal se ha redactado el presente Estudio de Detalle para reajustar las alineaciones de la calle Padres Redentoristas, en el tramo en torno a su número 85 (ver situación en imagen 01), para modificar las existentes (ver imágenes 02, 03 y 04).

La totalidad de las determinaciones de ordenación que se ven alteradas tienen su plasmación en los correspondientes planos de ordenación del apartado de cartografía ya que, por su naturaleza, esta es la forma más adecuada de tratar éstos parámetros (ver nueva ordenación en imagen 05). No obstante, sigue somera descripción de la propuesta:

- Las alineaciones existentes se reajustan para subsanar los estrechamientos que se producen en la zona de estudio que impiden la fluidez de la trama urbana y de la red viaria del núcleo de población.
- Entre otros, se elimina un estrechamiento de 2,23 metros, pasando a tener una dimensión mínima de 3,00 metros en este punto.
- El reajuste de alineaciones supone que 5,78 metros cuadrados de superficie de los inmuebles afectados por los reajustes (números 72, 74 y 85 de la calle Padres

Redentoristas) pasarán a formar parte del viario público (ver superficie del plano de ordenación O.1).

- Esta nueva dimensión del vial, de uso preferentemente peatonal, permitirá unas mayores condiciones de habitabilidad (ventilación, soleamiento, acceso, etc) a las edificaciones adyacentes.

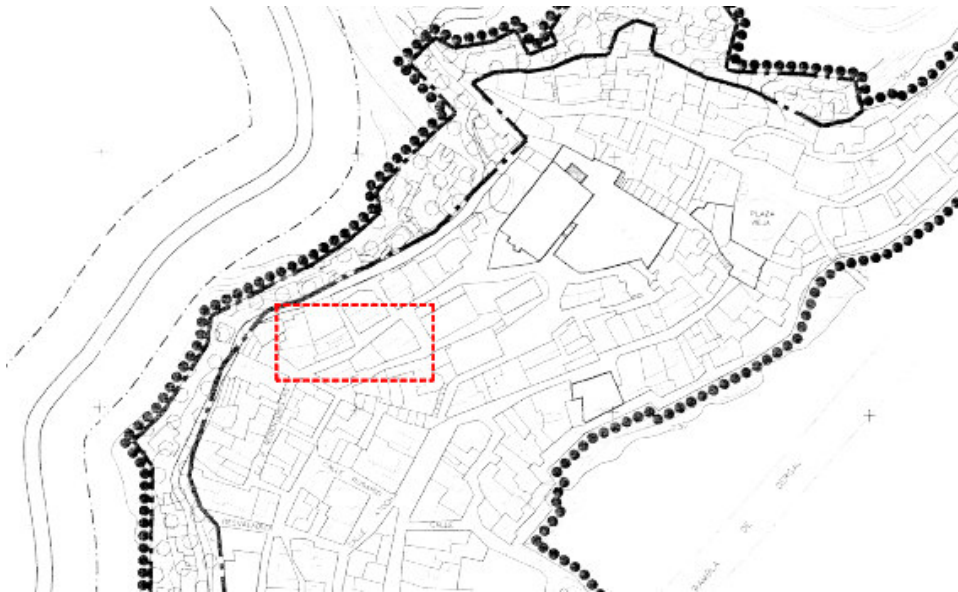


Imagen 01 – Situación del ámbito del Estudio de Detalle



Imagen 02 – Ámbito del Estudio de Detalle en las Normas Subsidiarias municipales (NNSS)



Imagen 03 – Ámbito del Estudio de Detalle en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

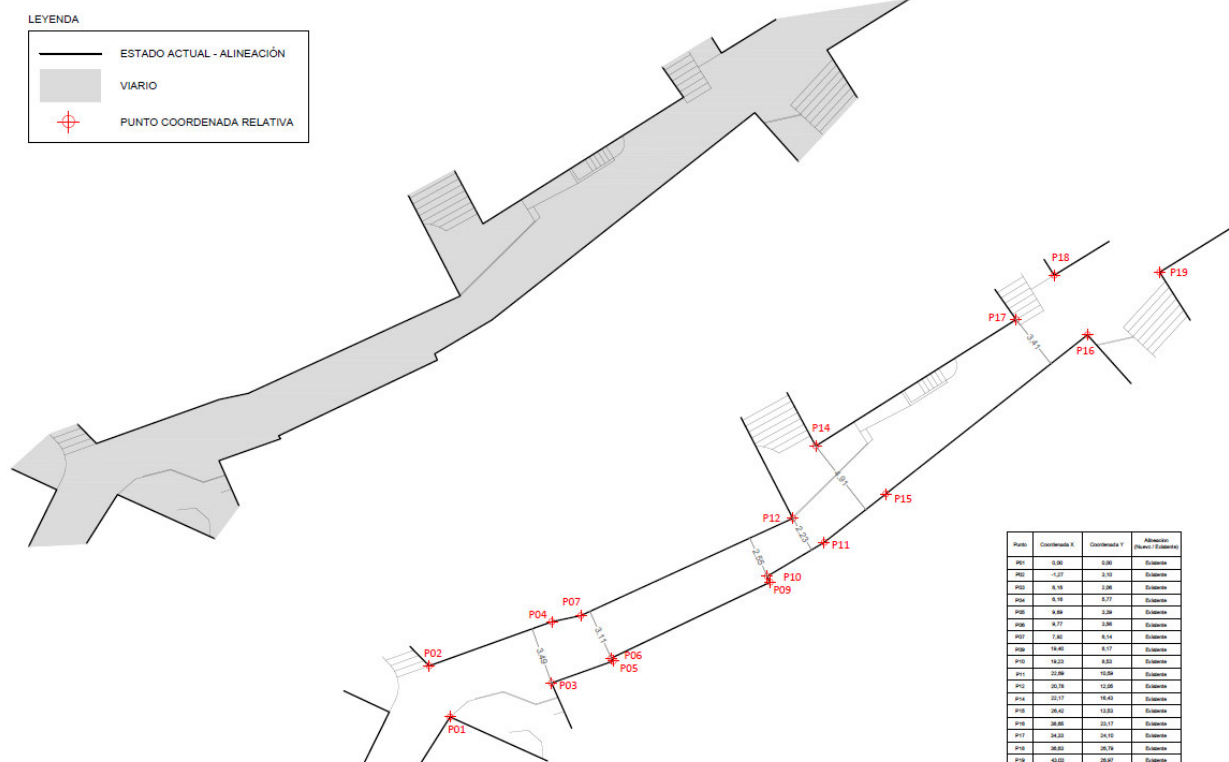


Imagen 04- Alineaciones existentes

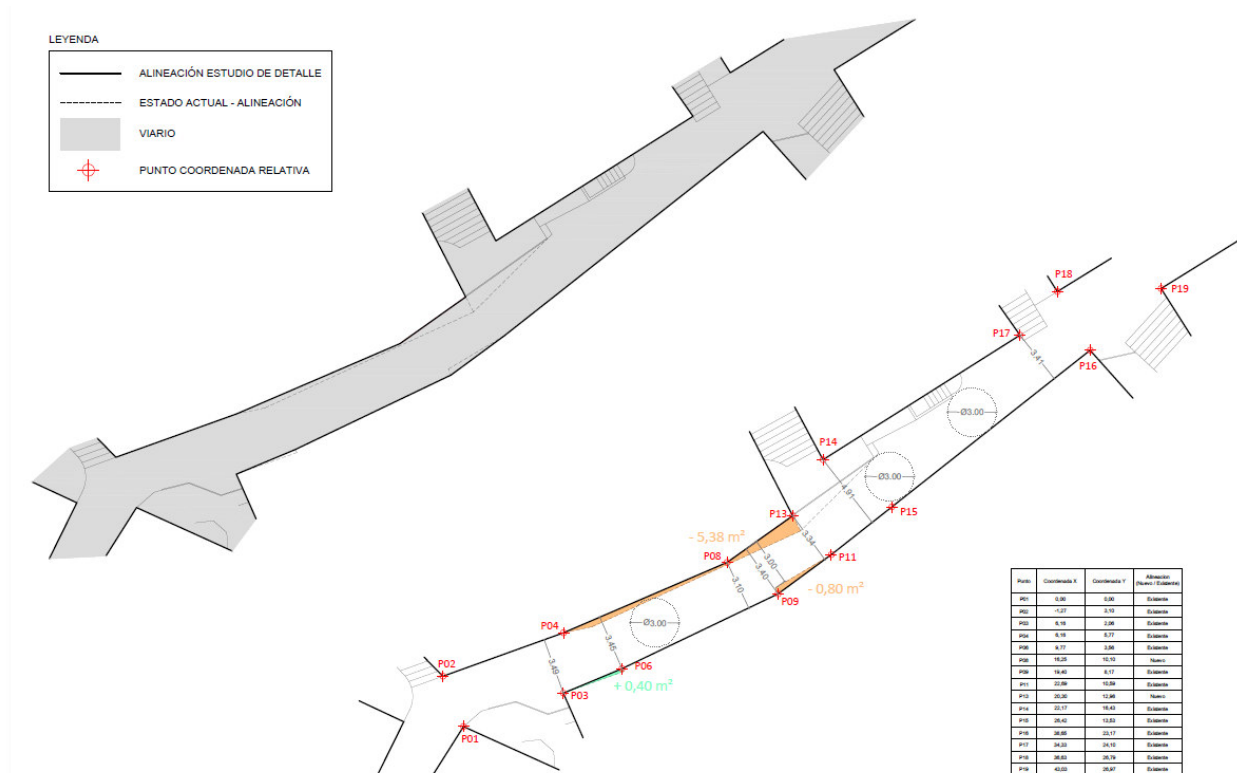


Imagen 05- Propuesta de nuevas alineaciones

En Rioja para Gérgal, mayo de 2023.

FDO. CESAR ARTEAGA FERNÁNDEZ
ARQUITECTO DE LA U.A.M. FILABRES-ALHAMILLA y NACIMIENTO