

Borrador del Plan de Reforma Interior en sector SUNC-SOR-3 Sorbas (Almería)

Versión 0 - 1 de diciembre de 2.023

*****EL BORRADOR INCLUYE SOLO HASTA EL PUNTO 3.1 (MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN)*****

Emplazamiento: C/ Alcalá, a poniente de la C/ Rocío - SORBAS (ALMERIA)

Arquitectos: David Alonso Sánchez – Manuel Martín Mendoza

INDICE DE LA MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO	4
1.1. OBJETO DEL PLAN.....	4
1.2. PROMOTOR.....	4
1.3. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE	5
1.4. IDENTIFICACIÓN Y POSESIÓN DE LOS INMUEBLES.....	7
1.5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	7
1.5.1. PROBLEMAS DETECTADOS	8
1.6. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN	9
2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA	11
2.1. a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.	11
2.2. b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.	11
2.3. c) Resultado de los procesos participativos.	11
2.4. d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.	12
3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.....	13
3.1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....	13
3.1.1. Definición del modelo de ordenación adoptado.....	13
3.1.2. DEFINICIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS, EXISTENTES Y NUEVAS. 17	
3.1.3. DEFINICION DE NORMATIVA URBANISTICA	18
3.1.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS NORMATIVA URBANÍSTICA	19
3.1.5. DOCUMENTACIÓN.....	21
3.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	21
3.2.1. Motivación de los fines que persigue la redacción del P.E.R.I.	21
3.2.2. Justificación de la necesidad y conveniencia del P.E.R.I.....	21
3.2.3. Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos	21
3.2.4. Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley,	21
3.2.5. Justificación de los criterios de ordenación del artículo 76 a 80.....	21
3.2.6. Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial	21

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	22
4.1. Estudio económico financiero.....	22
4.2. Informe de sostenibilidad económica de la actuación.....	22
4.3. Programación de las actuaciones.....	22
4.4. Justificación del cumplimiento de los deberes	22
5. CARTOGRAFÍA.	23
5.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	23
5.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	23
6. ANEXOS.....	24
6.1. RESUMEN EJECUTIVO.....	24
6.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN	24
6.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.....	24
6.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE IMPACTO A LA SALUD.	24
6.5. INFORMES SECTORIALES.	24

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

Deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto al análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial

1.1. OBJETO DEL PLAN

El objeto de este encargo es desarrollar un suelo urbano existente en el núcleo de Sorbas, al noroeste. Se trata de una parcela alargada ubicada al norte de la calle Alcalá (Paralela a la CN-340), a poniente de la C/ Rocío, con una superficie según catastro de 8.346 m².



1.2. PROMOTOR

Los promotores de esta iniciativa urbanística son únicamente dos personas físicas:

Doña [REDACTED] con DNI: [REDACTED] (60%),

Don [REDACTED] con DNI: [REDACTED] (40%),

Ambos con domicilio en [REDACTED]

1.3. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía ("LISTA")
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad ambiental (GICA), actualizada.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería (BOJA nº50, de 12/03/2007).
- PGOU de Sorbas, aprobado definitivamente en sesión plenaria del 20/12/2014 y 29/01/2015 (BOJA nº210, de 28/10/2015)

Planeamiento Urbanístico:

El suelo está clasificado por el actual PGOU de Sorbas como Suelo Urbano No Consolidado, disponiendo de ordenación pormenorizada establecida por el propio Plan, mediante un PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, ya que la urbanización no está ejecutada. Pertenece al Área de Reparto AR 2, y el uso característico es RESIDENCIAL, y con un número máximo de 31 viviendas.

Esta es la ordenación propuesta por el PGOU para el Area, y su ficha urbanística; tanto los parámetros de ordenación estructural como el viario, son vinculantes.



[illegible]

1.4. IDENTIFICACIÓN Y POSESIÓN DE LOS INMUEBLES

La identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito es sencilla, ya que la delimitación del sector corresponde íntegramente con la parcela catastral 7467024WG7076N0001UX; en la siguiente ficha Catastral Descriptiva se aprecia como coinciden los límites.

Este solar pertenece desde hace años a una misma familia, siendo actualmente los propietarios y promotores de esta iniciativa urbanística Doña [REDACTED] y Don [REDACTED]

Según nuestra información, que será justificada en su momento y como anexo mediante Nota Simple Registral, no tiene otros ocupantes legales ni ilegales, ni existe nadie más que ostente algún derecho real sobre ellos.



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL. ALCALÁ 16
04270 SORBAS (ALMERÍA)

Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 33 m²
Año construcción: 1985

Construcción

Destino	Parcela / Planta / Planta	Superficie m ²
ALMACÉN	ALMACÉN	33

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

Referencia catastral: 7467024WG7076N0001UX

PARCELA

Superficie gráfica: 6.348 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela censada sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero los datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos de la SGC'.

Lunes, 30 de Enero de 2021

1.5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Características geográficas y socioeconómicas:

Físicamente se trata de una parcela alargada con forma casi rectangular, pero con un quiebro en su último cuarto. Es eminentemente llana en un 80% de su superficie, pero el 20% restante, al norte, tiene una caída de más de 8 metros de altura.

Cuenta con su acceso principal desde la calle Alcalá (aproximadamente nº16) correspondiendo a su lindero sur, siendo esta paralela a la Carretera Nacional. Su lindero oriental está urbanizado y muy consolidado por edificación principalmente Residencial unifamiliar entre medianeras (suelo urbano), salvo su tramo más al norte que linda con el

sector Sunc-Sor2). En cambio, su lindero occidental solo está consolidado en un pequeño tramo al sur, correspondiendo el resto al Sunc-Sor-4. Por último, el lindero norte es límite de suelo urbano, destinado actualmente a cultivo de olivos.

Antiguamente la parcela se ubicaba una "fabrica" de yeso, de la cual actualmente sobre rasante solo queda una torre que albergaba un centro de transformación eléctrico.

El barrio colindante a levante es un barrio modesto, pero actualmente muy demandado ya que se encuentra bien comunicado fuera del casco urbano y cuenta con los principales servicios como son el colegio público, y supermercado; y además colinda al norte con el instituto, la piscina municipal, el pabellón y pistas deportivas. Cruzando la carretera, el centro de salud.

El lindero sur constituye una frontera virtual, pero el Excmo. Ayuntamiento ha conseguido obtener la titularidad de la antigua CN-340 pasando a considerarse travesía.

Análisis de la malla urbana y su ordenación territorial:

Como Suelo Urbano No Consolidado, la urbanización no está ejecutada, disponiendo de ordenación pormenorizada establecida por el propio Plan.

Plantea una división en 4 parcelas, divididas por 2 viales en cruz; un vial principal longitudinal ortogonal a la c/Alcalá (vía de servicio de la travesía de la Carretera Nacional 340), y otro como continuidad de la trama urbana existente a poniente, prolongando la calle Málaga. Dicho barrio presenta una trama reticular de manzanas pequeñas de viviendas entre medianeras principalmente unifamiliares con alineación a vial (clasificación Manzana Cerrada subtipo a). Un esquema similar se plantea en el otro sector colindante a poniente y aun no desarrollado (salvo algunas unifamiliares alineadas a la C/Alcalá). La ordenación de este sector funciona como charnela entre ambos, sirviendo para ocultar traseras de parcelas de los anteriores.

1.5.1. PROBLEMAS DETECTADOS

Considerando todos los aspectos anteriores, estos son los problemas detectados que pueden condicionar o determinar el uso del suelo:

En cuanto a sus **características geográficas** sin duda el punto más grave se encuentra al norte, encontrando un terraplén irregular de más de 8 metros de altura, que vierte aguas a una zona de cultivo (olivos).

Sobre sus **características socioeconómicas**, actualmente no se detectan problemas destacables, si bien se echa en falta arbolado y zonas verdes. Las mejoras realizadas en el entorno de la carretera nacional desde que la gestiona el municipio están permitiendo suavizar el carácter de la misma, haciéndose más urbana, permeable y dócil.

En cuanto a la fusión entre **la malla urbana y su ordenación territorial** si encontramos algunos problemas:

- La conexión de continuidad principal mediante la c/Málaga se ve obstruida por un pequeño ramal de SUNC-SOR2 que impide su conexión hasta que éste no se ejecute.
- La otra conexión futura, más al norte, con el pequeño tramo existente llamado c/ El Dorado del vecino barrio, se hará igualmente a través de la vía principal del SUNC-SOR2. Y además en esa conexión física actualmente supone un desnivel del terreno natural de casi 8 metros.
- La anterior conexión descrita, es la continuidad del principal vial articulador de nuestro sector.
- Los parámetros de la ordenación propuesta por el PGOU para el sector, tanto ordenación estructural como el viario, son vinculantes.
- El viario marcado en la ordenación tiene un ancho de 8 metros, insuficiente para las necesidades actuales, tanto por accesibilidad como por la necesidad de tener doble sentido de circulación y aparcamiento.

1.6. ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN

A nivel medioambiental:

A dicho desarrollo le es de aplicación el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica por procedimiento Simplificado, en aplicación del apartado 4b) del Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad ambiental (GICA), actualizada en función de la entrada en vigor desde el 23/12/2021 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

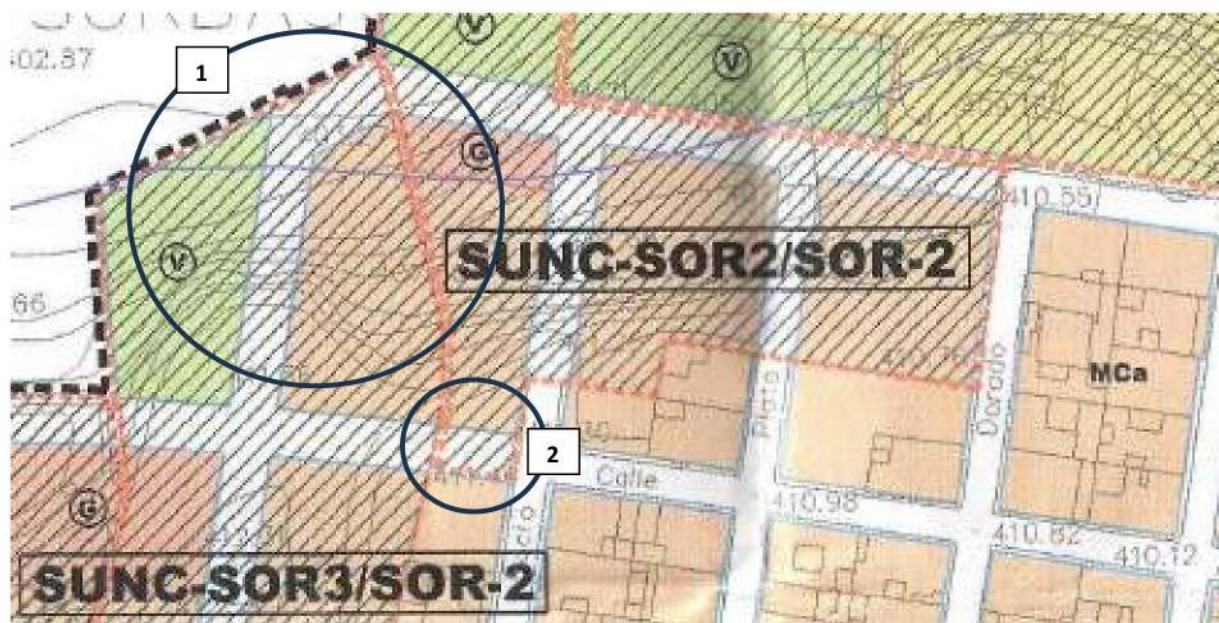
A nivel urbanístico:

La afección **número 1** que encontramos es el desnivel de 8 metros al fondo de la parcela probablemente tiene su origen en hacer coincidir el límite de la propiedad con el límite urbano, sin tener en cuenta la condición física y geográfica. Esto se agrava con el hecho ya comentado de querer continuar dicho vial articulador longitudinal con el sector SUNC-SOR2 (al noreste), no consolidado ni con perspectivas cercanas de ejecución.

Por tanto, si seguimos el planteamiento de ordenación del PGOU nos encontraríamos con un vial de pendiente mayor del 18% (máximo permitido según el PGOU) y que además durante muchos años no tendría continuidad ni física ni urbanística, y lo peor, ni siquiera sería transitable.

La única forma de resolverlo es rellenar al menos parcialmente dicho fondo de la parcela para que el vial se limite a un máximo del 18% de pendiente, y buscar la opción para que dicho vial pueda transitarse con seguridad y sin generar problemas de tráfico.

Por otro lado, esto plantea un problema de recogida de aguas de pluviales que se vierten de forma natural hacia el exterior del límite del suelo urbano.



La afección **número 2** es la conexión con la c/Málaga, que hacia levante se ve obstruida por un pequeño ramal de SUNC-SOR2 que impide su conexión hasta que éste no se ejecute. Actualmente no se le puede dar solución definitiva dentro del sector, pero si se deben buscar propuestas provisionales que limiten el uso de ese tramo (opción a tener en cuenta en la ordenación definitiva) o que permita su conexión con una solución temporal (opción solo ejecutable por el Ayuntamiento).

Este problema también arrastra otro respecto a la conexión de redes de saneamiento o de suministros.

La afección **número 3** sería el carácter vinculante de la ordenación propuesta por el PGOU para el sector, tanto su ordenación estructural como el viario. Como se ha demostrado en los dos puntos anteriores, el viario planteado, vinculante, es un problema en sí, y la única opción de modificarlo sería a través de una Innovación del Plan General de Ordenación Urbana. Trámite que de momento se descarta por lo que supone en cuanto a plazo de ejecución, y sobre todo al considerar que la propuesta definitiva consigue paliar los problemas.

La afección **número 4** se refiere a la dotación de espacios libres o zonas verdes. No debe considerarse afección directa en cuanto no es vinculante su ubicación según el Plan General. Pero si lo acaba siendo por la necesidad planteada por el Excmo. Ayuntamiento de dotar zonas verdes amplias para el disfrute no solo de este sector sino del barrio colindante. Esto unido al cumplimiento de los estándares y a la necesidad planteada para que dichos espacios sean fácilmente accesibles, pese a la orografía del terreno, si supone una complicación para el desarrollo del sector.

La afección **número 5** es económica, derivada directa e indirectamente de la propia ordenación del PGOU, y que podemos desglosar en los siguientes factores:

- El sobreechancho del vial necesario respecto al propuesto por el Plan, tanto a nivel rodado como de aparcamientos o de anchura mínima por cumplimiento de la normativa de accesibilidad (cesión de viales)
- La necesaria ejecución de un muro escollera y relleno parcial del terreno situado al fondo norte de la parcela, incluyendo el propio vial.
- El cumplimiento de los estándares de la ordenación pormenorizada, así como de las cesiones mínimas de dotaciones de espacios libres y de equipamientos, resultantes de la fusión entre la ordenación propuesta por el plan y la geografía y física del terreno, incluyendo las conexiones a los servicios municipales.

Todos estos factores, vinculados con lo anteriormente expuesto, suponen un importante sobrecoste en la ejecución del proyecto de urbanización y en el rendimiento económico

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

Contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

2.1. A) MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN.

De conformidad con el artículo 77.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y 100 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, el Excmo. Ayuntamiento de Sorbas promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo

2.2. B) DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación.

Concretamente se publicará el Avance del PERI incluyendo un plano de ordenación detallando los usos y con lenguaje entendible por el ciudadano.

Será necesario que el contenido del Avance describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

2.3. C) RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS.

De conformidad con los artículos 78.3 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 104.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, con la aprobación inicial, el Plan de Reforma Interior se someterá a información pública por plazo de veinte días previo anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Durante la información pública, se solicitarán los **informes sectoriales** previstos legalmente como preceptivos e **informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo** conforme a lo dispuesto en el apartado 2.b) del artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 78.5 de la Ley 7/2021, y en el artículo 104.4 del Reglamento General, se practicarán, además, los siguientes trámites:

- Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.
- Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.
- Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

2.4. D) INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

Recibidos los informes y concluida la información pública, los Servicios Técnicos Municipales, estudiarán las alegaciones y los informes que hayan podido presentarse, y, en su caso introducirán las modificaciones que procedan en el Plan de Reforma Interior.

Se reflejará en esta memoria un guion y resumen del procedimiento de la documentación recibida en cuanto a participación ciudadana.

El Pleno del Ayuntamiento tras la incorporación al documento de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, acordará la **aprobación definitiva** del Plan de Reforma Interior.

3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1.1. Definición del modelo de ordenación adoptado

Según el Artículo 68, los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria; y contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana. [...] contendrán las determinaciones del artículo 78.2.b), c), d), f), g), h) y j).



3.1.1.1. LÍMITES DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA:

Conforme a la propuesta de delimitación del sector del PGOU, se corresponden con los límites de la única propiedad registral **Tomo Libro, Folio...** [DOCUMENTO-01- Escritura de Propiedad] y propiedad Catastral (7467024WG7076N0001UX) [DOCUMENTO-02- Certificación Catastral] que intervienen, y quedan detallados en el de levantamiento topográfico por coordenadas de la misma [DOCUMENTO-03- Certificado de georreferenciación de la finca sobre ortofoto]. La diferencia existente de la superficie de parcela entre realidad física, registral y catastral es menor del 2%. Se justifica además adjuntando la documentación legal.

3.1.1.2. DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA:

El trazado y las características de la red viaria cumplirá con el artículo 2.3. 1 del presente PGOU. Se define tanto en planta como en sección transversal en los planos con el mismo nombre **[PLANOS NºX, XX, XXX]:**

VIAL 1-A: viario o eje principal de la actuación, que nace desde la C/Alcalá (vía de servicio de la travesía de la C.N.340) y conectará en un futuro con el SUNC-SOR2; de unos 115 metros de longitud y 12,25 metros de sección transversal, que consta de (de poniente a levante):

- Acera -peatonal (2,00m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,00m)
- Hilera de aparcamiento en línea (2,25m)
- Acera -peatonal con arbolado (3,00m)
- Orientación aproximada norte-sur, pendiente del 0,5% con caída al sur.

VIAL 1-B: continuación del viario principal de la actuación, de casi 24 metros de longitud y 18,75 metros de sección transversal, que después del cruce presenta un ensanchamiento, y consta de (de poniente a levante):

- Acera -peatonal (2,00m)
- Hilera de aparcamiento en batería (5,00m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,00m)
- Hilera de aparcamiento en batería (5,00m)
- Acera -peatonal (2,00m)
- Orientación aproximada norte-sur, pendiente del 1%/6% con caída al norte.

VIAL 1-C: calle combinada de tráfico rodado restringido, continuación del viario principal de la actuación, de unos 41 metros de longitud y 7,00 metros de sección transversal, que consta de (de poniente a levante):

- Vial de uso combinado (5,00m)
- Acera -peatonal al mismo nivel (2,00m)
- Orientación aproximada norte-sur, pendiente del 18% con caída al norte.

VIAL 2-A: viario secundario de la actuación, futura continuación de la C/ Málaga que unirá y articulará el barrio existente con SUNC-SOR2, SOR3 Y SOR4; de unos 29 metros de longitud y 9,00 metros de sección transversal, que consta de (de norte a sur):

- Acera -peatonal (2,00m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,00m)
- Acera -peatonal (2,00m)
- Orientación aproximada este-oeste, pendiente mínima con caída al este.

VIAL 2-B: viario secundario de la actuación, futura continuación de la C/ Málaga que unirá y articulará el barrio existente con SUNC-SOR2, SOR3 Y SOR4; de unos 29 metros de longitud y 9,00 metros de sección transversal, que consta de (de norte a sur):

- Acera -peatonal (2,00m)

- Hilera de aparcamiento en línea (2,25m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,00m)
- Acera -peatonal (2,00m)
- Orientación aproximada este-oeste, pendiente mínima con caída al este.

3.1.1.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES:

Se distribuyen en las siguientes parcelas y superficies, que a continuación describiremos:

USO	ZONA	Superf. (m2)	Uds.	Subtotal
SUPERFICIE TOTAL SOLAR				8431,85
ESPACIO LIBRE (Z. VERDE)	ZV1	1001,89		
	ZV2	255,30		
	ZV3	31,79		
	subtotal E.L.		3,00	1288,98
EQUIPA- MIENTO	EQ1	466,22		
	subtotal EQ.		1,00	466,22
	subtotal EL+EQ			1755,20

La red de espacios libres se aproxima bastante a la propuesta del PGOU, y se distribuye en 3 zonas:

La Zona Verde nº1 y principal del PERI se sitúa junto al límite del suelo urbano, al noroeste ocupando toda una parcela. Se estima que se distribuya en dos niveles físicos separados por un terraplén verde. La zona sur, junto al cruce principal y bolsa de aparcamiento, estará a nivel de calle, será totalmente accesible y podrá acoger un área de juegos infantiles o de calistenia. A la zona norte se accederá desde el vial compartido (vial 1-C) con una fuerte pendiente, y será un mirador natural hacia el norte, divisando un entorno privilegiado.

La Zona Verde nº2 está situada al suroeste, haciendo frente a la C/ Alcalá, al nuevo Vial 1-A, y a la Parcela Residencial R-1. Será una presentación verde del PERI, visto desde la carretera.

La Zona Verde nº3 es la suma de 4 parterres que en total suman 31,79m2 ubicados en esquinas destacadas, y que sin duda darán carácter y belleza a la intervención.

Los equipamientos comunitarios se concentran en una única parcela al noreste del PERI, y sus linderos serán el sector SUNC-SOR2 al este, la parcela Residencial R-3, y el resto al vial 1-C, calle combinada de tráfico rodado restringido temporalmente hasta que se ejecute el SUNC-SOR2. Esta parcela presenta bastante desnivel, de manera que la edificación de uso público podrá disfrutar de varios niveles con acceso independiente, así como de unas vistas privilegiadas al entorno natural ubicado al norte y de la zona verde ZV-1. Además, su ubica junto a la bolsa de aparcamientos.

3.1.1.4. PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS:

Además de los viales descritos en la definición de la malla urbana, o incluso perteneciendo a ellos, debemos destacar los 4 espacios o zonas destinados a aparcamiento:

- Un primer conjunto de 5 plazas en batería dando a la C/Alcalá con una longitud especial (mayor de 5 metros);

- El grupo 2 lo componen 18 plazas en hilera en el vial V1-A, dando servicio directo a las parcelas residenciales y contando con 2 plazas accesibles;
- Una bolsa de aparcamientos en batería en disposición de plaza (provisionalmente “sin salida”) con 10 unidades, una de ellas accesible, y que darán servicio tanto a la Zona Verde 1 como al futuro Equipamiento Comunitario.
- Por ultimo 2 unidades más en línea en el vial 2-B dando igualmente apoyo a la Zona Verde 1, o incluso como previsión para un servicio de transporte público.

VIALES /APARCAMIENTO	P1	5	
	P2	18	
	P3	2	
	P4	10	
		35,00	2678,02
Otros	CT1	22,45	22,45

3.1.1.5. DEFINICIÓN DEL RESTO DEL PARCELARIO

El resto del parcelario lo componen tres parcelas de uso Residencial, y el estándar de uso pormenorizado es residencial de baja densidad, VIVIENDA UNIFAMILIAR.

USO	ZONA	Superf. (m2)	Uds.	Subtotal
SUPERFICIE TOTAL SOLAR				8431,85
RESIDENCIAL	R1	1868,94	13,00	
	R2	1734,98	15,00	
	R3	372,26	3,00	
			31,00	3976,18

Las condiciones de edificación por parcela se definirán mediante la correspondiente ordenanza de edificación. Se plantea que sea una variante de la **Ordenanza de Edificación Adosada** definida en el PGOU.

3.1.2.DEFINICIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS, EXISTENTES Y NUEVAS.

Para todo lo definido en este apartado se tendrá en consideración el Capítulo 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION del PGOU.

Todas las instalaciones urbanas deberán ir enterradas con los registros adecuados.

3.1.2.1.Abastecimiento de agua

El Ayuntamiento cuenta con una red de agua potable suministrada desde 2 depósitos. Por la calle Alcalá discurre una tubería principal de polietileno de 125mm de diámetro (que une ambos depósitos) y que será el punto de acometida para el sector.

Se trazará inicialmente de tipo lineal por el vial 1 (como el resto de los viales del barrio colindante), con tubería también de polietileno de baja densidad, con una ramificación también en el vial 2, para futura conexión mallada con la red existente en C/ Málaga.

3.1.2.2.Alcantarillado

El Ayuntamiento cuenta con una red de saneamiento sencilla, sin red de pluviales, que se recogen por escorrentía. Por la calle Alcalá discurre una tubería principal de hormigón de 200mm de diámetro, con vertido hacia levante, y que será el punto de acometida para el sector, mediante un nuevo pozo de registro.

Se trazará inicialmente de tipo lineal por el vial 1 (como el resto de los viales del barrio colindante), con tubería también de polietileno, con una ramificación también en el vial 2, para futura conexión mallada con la red existente en C/ Málaga.

3.1.2.3.Energía eléctrica

Se ha requerido a ENDESA E-DISTRIBUCION petición de suministro, con numero de solicitud 0000746011, estando pendiente de solicitud.

Se ha previsto inicialmente la ubicación de un Centro de Transformación PFU-4 al sureste de la intervención, con fachada a la c/Alcalá, junto a la Zona Verde nº2.

3.1.2.4.Alumbrado

Se diseñarán según la normativa vigente del Ayuntamiento, y se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, la Instrucción para Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda y la Norma Básica de la Edificación. La red se proyectará con cuatro circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Las luminarias serán cerradas, con equipo de encendido incorporado, e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado.

3.1.2.5.Telecomunicaciones

En el Proyecto de Urbanización se deberá diseñar no solamente la conexión a las redes de telecomunicaciones, sino las infraestructuras necesarias para la instalación de redes de telecomunicaciones de los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del texto consolidado del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

3.1.2.6.Gas canalizado

El municipio no cuenta con esta red, ni se prevé su instalación para esta área.

3.1.2.7.Otros servicios

así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes. Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.

3.1.3. DEFINICION DE NORMATIVA URBANISTICA

La regulación de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen, son los reflejados en el siguiente cuadro:

SOLAR			
PARCELA	REF CAT		SUPERFICIE (m2)
1	7467024WG7076N0001UX	SEGÚN CATASTRO	8.346,00
		SEGÚN FICHA A.R.	8.505,00
		REAL	8.431,85
		ESCRITURA	
TOTAL			8.431,85
CONDICIONES URBANÍSTICAS			
		NORMATIVA	
CLASE DE SUELO		URBANO	
CATEGORIA		NO CONSOLIDADO	
USO PRINCIPAL		RESIDENCIAL	media densidad
FICHA		SUNC-SOR3/ SOR2	
AREA DE REPARTO		SOR2	
GESTIÓN DEL SUELO			
Sistema de actuación		COMPENSACIÓN	
Planeamiento de desarrollo		P.E.R.I.	
ORDENACION ESTRUCTURAL			
Sup. con Aprovechamiento:		8.431,85	m2s
Aprovechamiento Medio		0,3760	UA/m2s
Aprovechamiento Objetivo		3.170,38	UAS
Aprovechamiento Subjetivo		2.853,34	UAS
Cesión de Aprov. al Ayto.	10,00%	317,04	UAS
USO RESIDENCIAL			
Edificabilidad Global		0,40	m2techo/m2suel
Edificabilidad Máxima		3.372,74	m2techo
Densidad Máxima de Viviendas		36,00	viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		30,35	
Porcentaje VPO	30%	9,11	UA obj
Edificabilidad VPO		1.011,82	809,46
Edificabilidad Viv. Libre Media Densidad		2.360,92	2.360,92
			3.170,38
ESTANDARES DE ORDENACION PORMENORIZADA	coeficiente Uso/ Tipo		
Vivienda Libre Alta densidad*	0,95		
Vivienda Libre media densidad	1,00	2.360,92	UAS
Vivienda Libre baja densidad***	1,20		
VPO	0,80	809,46	UAS
TOTAL Unidades de Aprovechamiento		3.170,38	

Las reglas de compatibilidad de usos serán las establecidas en el PGOU para la Norma particular de Edificación Adosada (UAd). Se establece la posibilidad de la implantación de la Ordenanza de Manzana mediante Estudio de detalle para la parcela R2.

3.1.3.1. La normativa de edificación:

Se ajustará a la que se refiere el artículo 8.4 del PGOU, **Norma particular de Edificación Adosada (UAd), con dos salvedades (UAd-Sor3):**

- Ajuste en el artículo 8.4.2.2. Alineaciones y rasantes: la línea de retranqueo de fachada no se ajustará a 3 metros, sino que será la indicada en el Plano de Ordenación Pormenorizada.
- Ajuste en el artículo 8.4.2.4. Edificabilidad: no se utilizará el coeficiente de edificabilidad de se establece en 1,80 m²t/m²s, sino que será la grafiada en planos y en el siguiente cuadro

El resto de las condiciones no se modifican.

3.1.3.2. La normativa de urbanización:

Se ajustará a la que se refiere el Capítulo 6 del PGOU, **NORMAS GENERALES DE URBANIZACION, así como en materia de accesibilidad:**

- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. GUÍA DE ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS V.1.0
- Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.
- 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.

Regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos.

3.1.3.3. Determinaciones sobre la ejecución y equidistribución

En cuanto a la ejecución y equidistribución en la actuación de transformación urbanística:

- El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico será el que se refleja en la ficha del ARi,
- La equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, es mínima al entenderse como un único propietario.
- La programación, se reflejará en el apartado 4.3 de la memoria, con el correspondiente plan de etapas, y las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

3.1.4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS NORMATIVA URBANÍSTICA

La opción inicial mostrada en la imagen siguiente se ajusta totalmente a lo propuesto por el Plan, y por supuesto a los estándares mínimos de cesiones de viales, equipamiento y espacios libres, tanto en lo vinculante como en lo opcional. Pero se plantea como alternativa descartada, principalmente por las afecciones expuestas en el apartado 1.6.

Como se aprecia, consta de 4 manzanas, la primera al suroeste con los 2 usos (residencial, E.L. y Eq.), la segunda al sureste solo residencial. Las siguientes son más pequeñas, la tercera al nordeste principalmente residencial y con una mini parcela de equipamientos, y finalmente la cuarta solo de Espacios Libres.

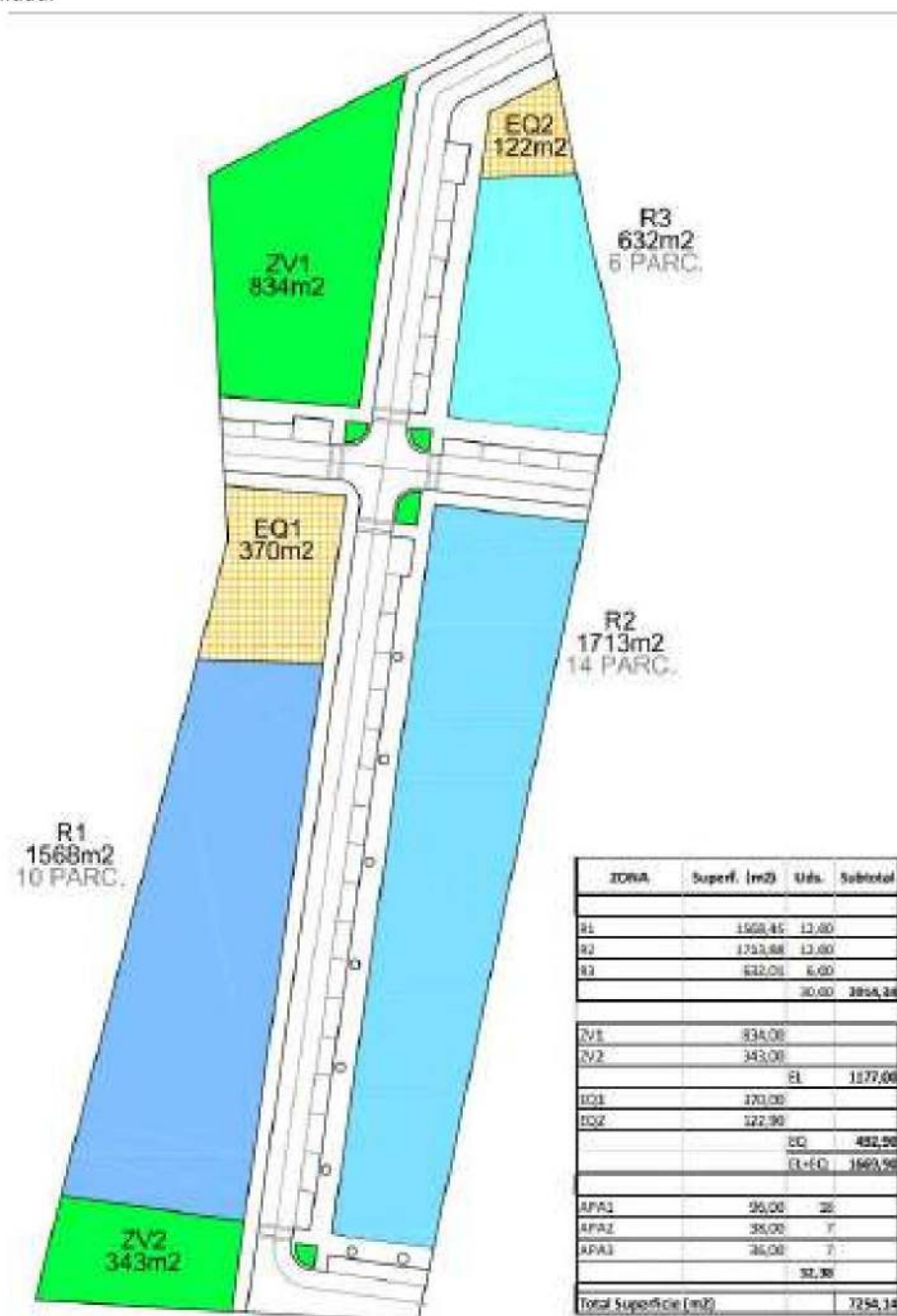
Desde el punto de vista medioambiental, el no hacer una escollera y mantener las rasantes existentes implicaría por un lado establecer una continuidad urbana con la zona de cultivo, pero además con una pendiente aproximada de

un 25%, lo que dificultaría entre otras cosas, el control del talud y vertidos. Además, la zona verde principal del sector quedaría inaccesible al 75%.

Las parcelas al norte como se ha adelantado serian inviables por la dificultad de acceso y ejecución debidas a la pendiente, y además, la subparcela de equipamientos (EQ2), planteada para funcionar unitariamente con el sector SUNC-SOR2, quedaría poco útil hasta que no se ejecutara éste.

Aunque presente 4 terminaciones de viales, actualmente solo es accesible una de ellas, al sur desde la calle Alcalá. Las otras 3 son limítrofes con los sectores SUNC-SOR2 Y SUNC-SOR4, los cuales no están desarrollados ni se prevé que se desarrollen a corto plazo.

En definitiva, hay que buscar otra opción que permita adaptarse mejor a la realidad física del terreno en la zona norte, que permita temporalmente solucionar el problema del tráfico rodado, y que organice mejor los usos y su accesibilidad.



3.1.5.DOCUMENTACIÓN

3.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.2.1.Motivación de los fines que persigue la redacción del P.E.R.I.

3.2.2.Justificación de la necesidad y conveniencia del P.E.R.I.

3.2.3.Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos

3.2.4.Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley,

3.2.5.Justificación de los criterios de ordenación del artículo 76 a 80

3.2.6.Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el que se justificará su viabilidad económica y financiera en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

4.3. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización

4.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES

Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

5. CARTOGRAFÍA.

5.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN

incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle.

Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.

5.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN

contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación

6. ANEXOS.

6.1. RESUMEN EJECUTIVO.

6.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN

6.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.

6.4. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE IMPACTO A LA SALUD.

6.5. INFORMES SECTORIALES.

-X-X-X-

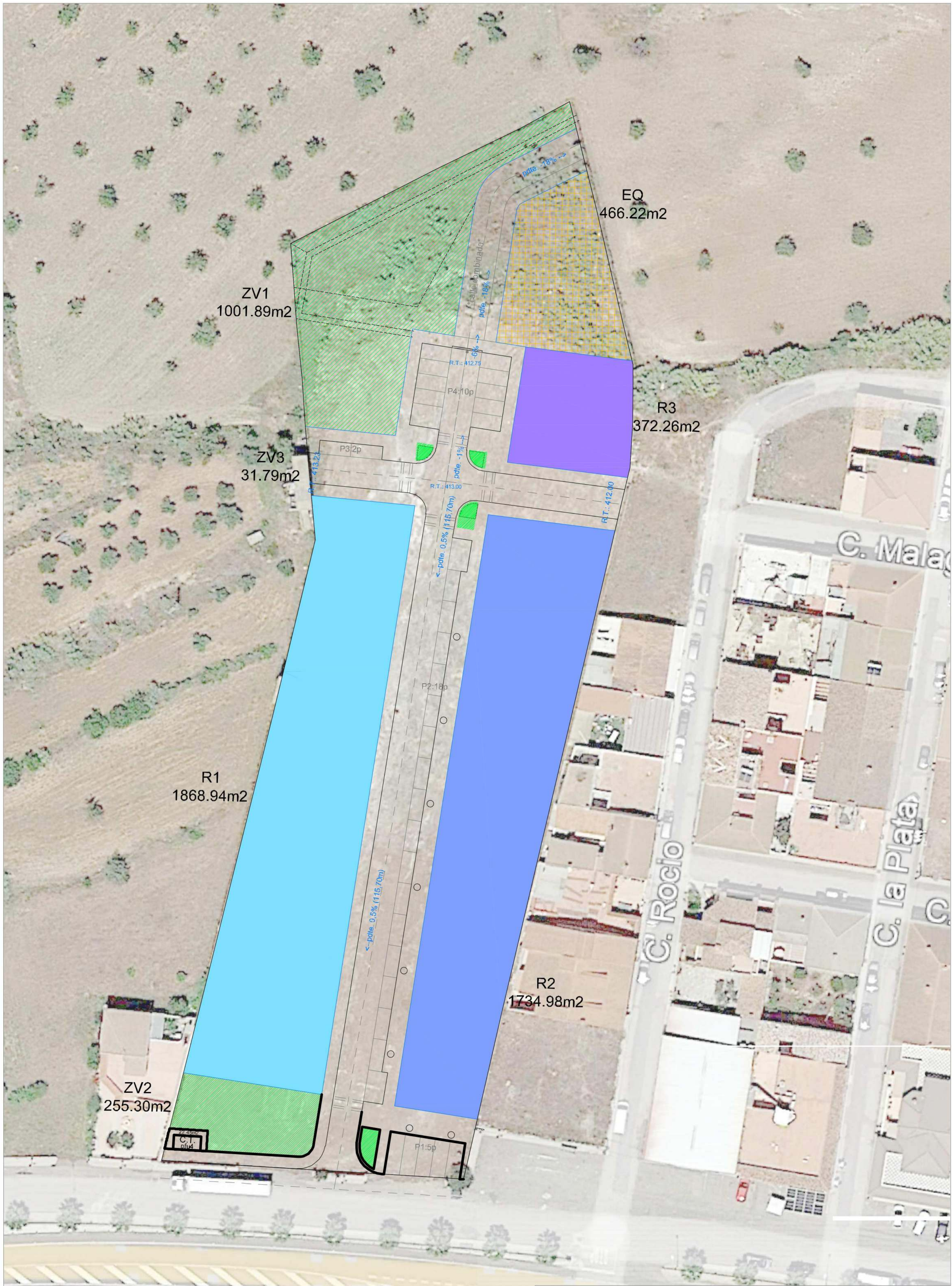
ALMERÍA, A 01 DE DICIEMBRE DE 2023

LOS ARQUITECTOS:

DAVID ALONSO SÁNCHEZ



Cliente		[Redacted]	
PROYECTO		PLAN DE REFORMA INTERIOR EN SECTOR SUNC-SOR-3	
BORRADOR		[Redacted]	
SITUACIÓN		PARCELA 74670 Junto a CAICALÁ SORBAS - (Almería)	
Consultor		- ecobanquades - David Alonso Sanchez & Manuel Ilián Wierzoa Dirección: C/ Mendez Núñez, 22-9710 - ALMERÍA CP 04001 - Tel: 959 931 231 ecobanquades@gmail.com - dk-ecobanquades	
Revisión		Dibujado por	
[Redacted]		DAS	
[Redacted]		1.1	
[Redacted]		DIN-A2 Escala: 1:500	



Cliente		Plano	
[Redacted]		ORDENACIÓN PROPUESTA, SOBRE ORTOFOTO, PERI SUNC-SOR3 /SOR2	
PROYECTO		NºProy.	230007
PLAN DE REFORMA INTERIOR EN SECTOR SUNC-SOR-3		Fecha	23/11/2023
BORRADOR		Revisión	Fecha Rev.
SITUACIÓN		Dibujado por	
PARCELA 74670		DAS	
Junto a C/Alcalá		2.1	
SORBAS - (Almería)		DIN-A2, Escala: 1:400	
Consultor: - eo6arquitectos -		[eo6arquitectos logo]	
David Alonso Sanchez & Manuel Martín Méndez			
Dirección: C/ Méndez Núñez, 22-2º10 - ALMERÍA			
CP: 04001 - Tel: 950 931 231			
eo6arquitectos@gmail.com - fbk: eo6arquitectos			