

ANEXO 6.1. – RESUMEN EJECUTIVO

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

Versión 2 (22 de diciembre de 2024)

Emplazamiento: C/ Alcalá, a poniente de la C/ Rocío - SORBAS (ALMERIA)
Arquitectos: David Alonso Sánchez – Manuel Martín Mendoza

INDICE DE LA MEMORIA

0.	<u>ANTECEDENTES.....</u>	<u>3</u>
1.	<u>MEMORIA INFORMATIVA.....</u>	<u>4</u>
1.1.	OBJETO DEL PLAN.....	4
1.2.	PROMOTOR	4
1.3.	LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE	5
2.	<u>MEMORIA DE LA ORDENACIÓN</u>	<u>7</u>
2.1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	7
2.1.1.	DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO	¡Error! Marcador no definido.
2.1.2.	DEFINICION DE NORMATIVA URBANISTICA	¡Error! Marcador no definido.
3.	<u>CARTOGRAFÍA.....</u>	<u>18</u>

0. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2024, tras reuniones previas con la administración municipal, se presenta en registro (2024_Solicitud_General_336) del Excmo. Ayuntamiento de Sorbas INSTANCIA GENERAL documentada mediante la cual se SOLICITA iniciar oficialmente el trámite para el desarrollo de un suelo urbano no consolidado mediante **Plan de Reforma Interior (PRI) en la unidad SUNC-SOR-3** Incluyendo **borrador** del PRI y “Documento justificativo de la no incidencia significativa en el alcance medioambiental”, para SOLICITAR la aplicación del trámite mediante Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

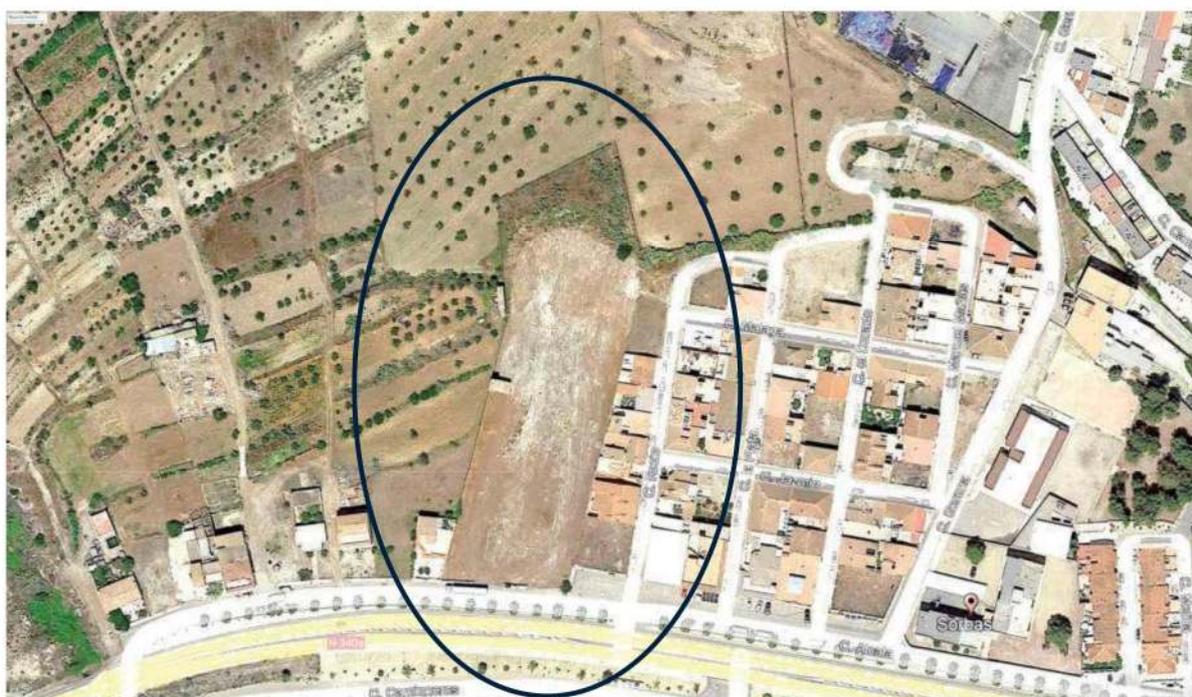
Con fecha 16 de mayo de 2024, con Registrado de ENTRADA nº 1409 en el Excmo. Ayuntamiento de Sorbas, se recibe **Informe** de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, **Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería**, sobre la aplicación del apartado 5.c) del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental al “Plan de Reforma Interior del Sector SUNC-SOR-3 del PGOU de Sorbas” en el término municipal de Sorbas, respecto a que pueda no estar sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente. Fecha: 14/05/2024 Referencia: SV.PA/D.PCA/LAM (Expte. Consulta 2024/009 EAE). En él se concluye que la actuación no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente conforme el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental; **no siendo de aplicación el someter al presente PLAN DE REFORMA INTERIOR al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.**

1. MEMORIA INFORMATIVA

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]

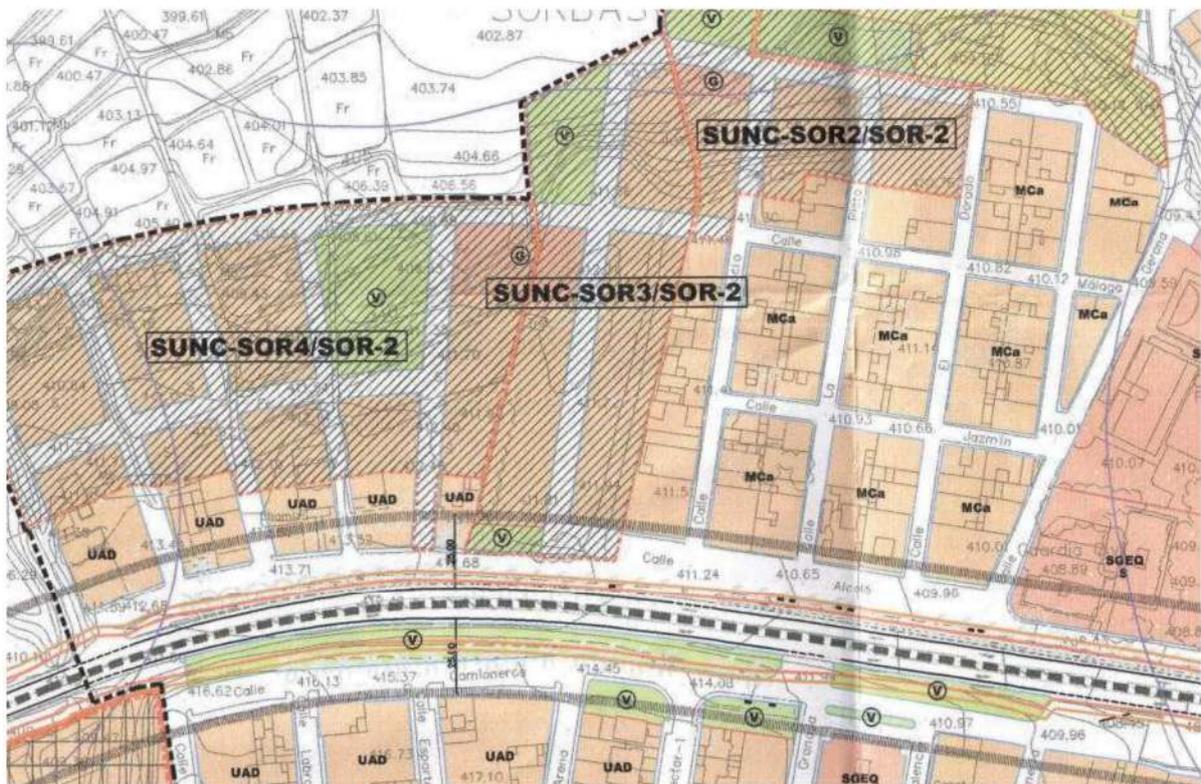
1.3. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

- 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 Área, y su ficha urbanística; tanto los parámetros de ordenación estructural como el viario, son vinculantes.





IDENTIFICACION: SUNC-SOR-3
 AREA DE REPARTO: AR 2

ORDENACION ESTRUCTURAL

Superficie (m2 Suelo)	8505	Sup. con esp. (m2 Suelo)	8505	Suelo publico asociado (m2 S)		A. medio (UA /m2 S)	0.376	Aprovechamiento Objetivo-UA	1197	Aprovechamiento Subjetivo-UAS	2878	10% cesión Aprovech. UAS	320	exceso de aprovech. UAS	
USO	Residencial	Edif. Global (m2 T)	0.4	Edif. Máxima (m2)	3402	Dens. Max. Viv/Ha	36	Num. Maxir viviendas	31	Num. Minimo viv-protg.		Edificabilidad Viv Protegida	1021	% Mend. F ateg.	30

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

Distrib. usos	Edif. Total (r 2 T)	coef. Uso/Tipo	coef. Localiz.	Coef. Pond. Urbanizació	Aprovechamiento UAS	OBSERVACIONES
Viv. Libre, alta dens.	0	0.95			0	
Viv. Libre, media dens.	2381	1			2381	
Viv. Libre, baja dens.	1021	1.2	1	1	815	
Viv. Protegida		0.8				
Servicios Tercianos						
TOTAL M2T:	3402	TOTAL UAS:			3197	
CESIONES MINIMAS DE SUELO(M2)		Vial/Transporte e infraestr.		Espacios Libres		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M2)		Espacios libres y equipamientos: 50 m2 suelo/100 m2 techo				
DOTACIONES LOCALES(TOTAL)						
OBJETIVOS Y DIRECTRICES						

Los parámetros de ordenación estructural que aparecen en la ficha, son vinculantes. Son compatibles los usos definidos en la ordenanza correspondiente al uso característico. Los coeficientes de uso y tipología son los del área de reparto a la que pertenecen. El viario grafado en los planos de ordenación completa es vinculante. La ubicación de zonas verdes y equipamientos es orientativa. Las reservas de dotación de destinar a vivienda protegida el 30% de la edificabilidad destinada a uso residencial se harán, en medida de lo posible, anexas a las del ámbito suficiente para poder albergar los usos que se han de destinar.

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

COMPENSACION PERI

PROGRAMACIÓN

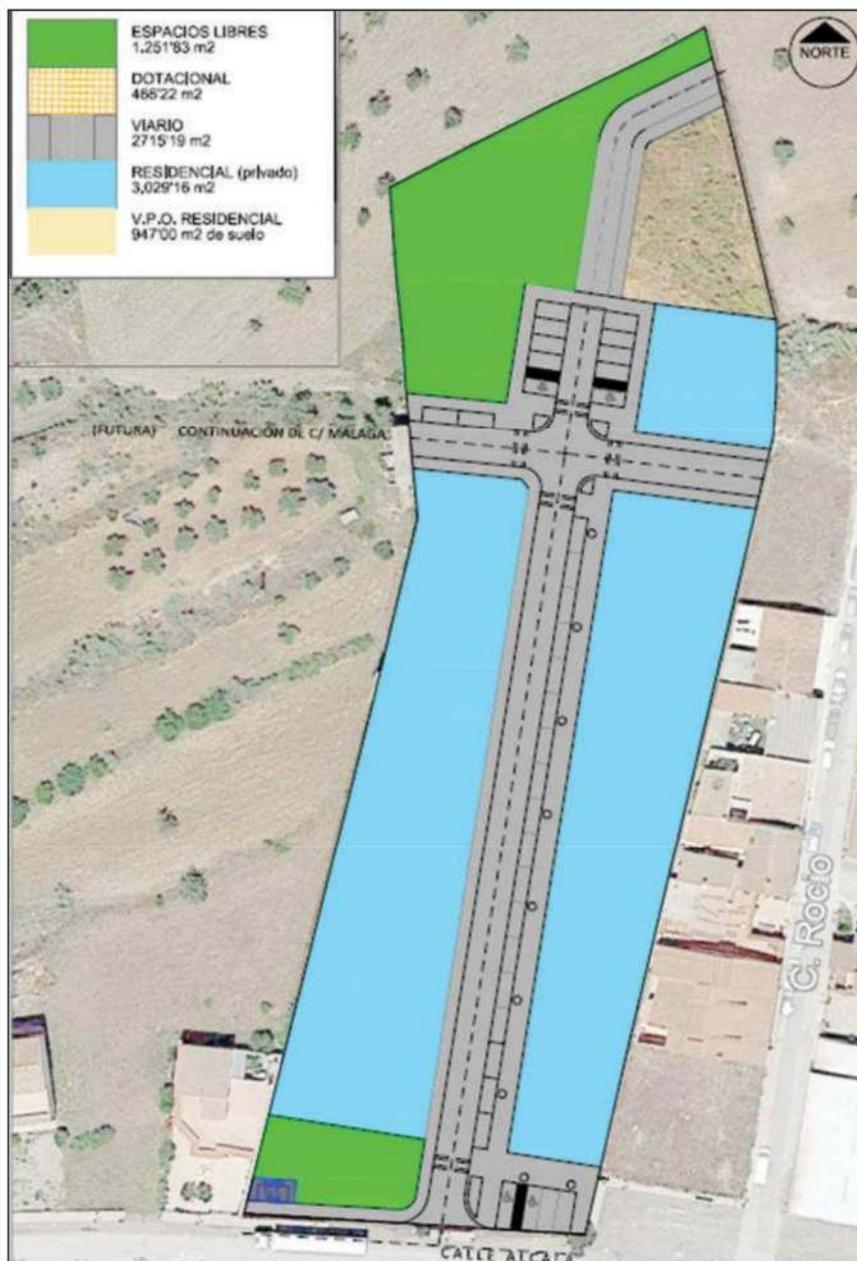
PRIMER CUATRIENIO



2. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

2.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1.1. DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO



SISTEMA DE GESTIÓN DEL MODELO:

- Sistema de actuación: Compensación mediante gestión directa, en la "modalidad suscrita por la totalidad de los propietarios" según el artículo 212 (Sección 2ª, subsección 2ª, del Reglamento):
- Iniciativa: Privada, propietario único.
- Instrumentos: Los instrumentos de planeamiento serán el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

DISEÑO DEL MODELO:

El modelo de ordenación se ajusta a las instrucciones de la ficha del PGOU respecto al sector.

El PGOU plantea básicamente una estructuración del área en 4 manzanas resultantes de continuar con el vial transversal del suelo colindante (C/Málaga) y de un eje longitudinal "VIAL 1" (ortogonal a la C/ Alcalá y a la antigua CN340).

Si se modifican algunos aspectos permitidos, como son:

- Reubicación de la parcela de equipamientos, al norte.
- **Ampliación del ancho de viales de 8 metros a 9 o 12,25 metros**, de manera que cumplan con una doble circulación, con aparcamiento, alcorques con vegetación, y con anchura suficiente de acera para cumplir la normativa de accesibilidad.
- Alineación de la línea de acerado hacia C/ Alcalá
- Previsión de la ubicación de un Centro de Transformación
- Ubicación de una bolsa de aparcamiento sobre la ubicación de la prolongación de C/ Málaga, entre la Zona Verde principal y el Equipamiento municipal.

El resultado es una superficie de Zona Verde superior a lo establecido por los estándares mínimos, distribuidos de manera que además cumplen realmente su función, y que además es una gran necesidad en el barrio consolidado. Además, se crea un vial principal articulador bastante amplio, generoso, útil y bien ajardinado. Temática que también se refleja en el resto de los viales.

2.2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN

Engloba el conjunto de la Normativa Urbanística referida a este PLAN DE REFORMA INTERIOR SUNC-SOR3 todos los apartados de este punto número 3.2 de la Memoria, así como todos los planos de Ordenación:

5.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN			
o2.1	ORDENACIÓN PROPUESTA. INTEGRACIÓN CON EL PGOU	A2	1/400
o2.2	ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	A2	1/400
o2.3	ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES (NORTE)	A2	1/200
o2.4	ORDENACIÓN PROPUESTA. ALINEACIONES Y RASANTES (SUR)	A2	1/200
o2.5	ORDENACIÓN PROPUESTA. PROPUESTA DE REPARCELACIÓN	A2	1/400
o2.6	ORD PROPUESTA. CONEXIÓN Y ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. EVACUACIÓN DE AGUAS.	A2	1/400
o2.7	ORD PROPUESTA. CONEXIÓN Y ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.	A2	1/400
o2.8	ORD PROPUESTA. CONEXIÓN Y ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. ENERGÍA ELÉCTRICA.	A2	1/400
o2.9	ORD PROPUESTA. CONEXIÓN Y ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO.	A2	1/400
o2.10	ORD PROPUESTA. CONEXIÓN Y ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES.	A2	1/400

2.2.1. DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA:

El trazado y las características de la red viaria cumple con los mínimos del artículo 2.3.1 del presente PGOU:

	Ancho Acera (m)	Ancho Calzada (m)	Ancho Total (m)
Calles peatonales	-	7,00	7,00
Calles de sentido único y aparcamientos alternativos	1,80	5,40	9,00
Calles de sentido doble con aparcamientos alternativos	1,80	5,70	11,50
Calles de sentido doble con aparcamientos	2,15	5,70	12,00
Paseos en bulevar con seto central De 1 metro y dirección doble	2,55	2 x 4,95	16,00

Se define a nivel de planta en los planos de Alineaciones y Rasantes [PLANOS Nº2.3 Y 2.4]:

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, con 1.524 m² de superficie, que consta de (de poniente a levante):

- Acera -peatonal (1,80m)
- Calzada: con dos sentidos de circulación (5,25m) y una hilera de aparcamiento en línea (2,20m)
- Acera -peatonal con arbolado (3,00m)
 - Orientación aproximada norte-sur, pendiente del 0,5% con caída al sur.
 - Justificación cumplimiento de anchuras mínimas art 2.3.1 del PGOU, Calle de sentido doble con aparcamiento alternativo (solo un lado):

Acera=1,8/3,00m >1,80m; Calzada=7,45m [*] >5,70m; Total=12,25m >11,50m.

[*] Ir al apartado 3.2.1.1. de JUSTIFICACIÓN DE LAS SITUACIONES DE DUDOSA COMPATIBILIDAD CON LA TABLA DEL ART. 2.3.1 DEL PGOU.

VIAL 1-B: continuación del viario principal de la actuación, de casi 24 metros de longitud y 19,30 metros de sección transversal, con 358 m² de superficie, que después del cruce presenta un ensanchamiento, y consta de (de poniente a levante):

- Acera -peatonal (2,15m)
- Hilera de aparcamiento en batería (5,00m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,00m)
- Hilera de aparcamiento en batería (5,00m)
- Acera -peatonal (2,15m)
 - Orientación aproximada norte-sur, pendiente del 1%/6% con caída al norte.
 - Justificación cumplimiento de anchuras mínimas art 2.3.1 del PGOU, Calle de sentido doble con aparcamientos:

Acera=2,15m =2,15; Calzada=15,00m >5,70; Total=19,30m >12,00m.

VIAL 1-C: calle combinada de tráfico rodado restringido, con 278 m² de superficie, 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.

- Justificación cumplimiento de anchuras mínimas art 2.3.1 del PGOU, Calle peatonal:
Acera=--; Calzada=7,00m >7,00; Total=7,00m >7,00.

VIAL 2: viario secundario de la actuación, con unos 521m² de superficie, transversal al anterior y futura continuación de la C/ Málaga que unirá y articulará el barrio existente con SUNC-SOR2, SOR3 Y SOR4; de unos 52 metros de longitud y 9,00/11,20 metros de sección transversal

2-A : que consta de (de norte a sur):

- Acera -peatonal (1,80m)
- Calzada con dos sentidos de circulación (5,40m)
- Hilera de aparcamiento en línea (2,20m)
- Acera -peatonal (1,80m)
- Orientación aproximada este-oeste, pendiente mínima 3,5% con caída al este.
- Justificación cumplimiento de anchuras mínimas art 2.3.1 del PGOU, Calle de sentido único con aparcamiento alternativo.
Acera=1,80m >1,80; Calzada=5,40m >5,40; Total=9,00m >9,00m.

2.2.1.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS SITUACIONES DE DUDOSA COMPATIBILIDAD CON LA TABLA DEL ART. 2.3.1 DEL PGOU

En primer lugar, creo que es nuestro deber destacar que el cuadro del PGOU abarca exclusivamente 5 tipos de viales de los cientos que podríamos encontrar en el urbanismo, y sobre todo, en ningún caso refleja la posibilidad de viario sin aparcamiento. Por no hablar de varias incongruencias en sus medidas.

***Se podría interpretar que existen dos segmentos de este vial donde la calzada se estrecha reduciendo su ámbito a 5,45m. lo que no cumpliría el ancho de calzada mínimo marcado en la tabla de 5,70m.** Este estrechamiento se produce por un motivo doble: la creación de un vado para peatones seguro, con buena visibilidad y zona de seguridad, de manera que la acera gana el espacio del aparcamiento (sobrecancha de 2,20m). De esta manera los vehículos aparcados no afectan a la visibilidad entre el peatón que espera cruzar y el vehículo que se encuentra con el paso peatonal en la calzada. A decir verdad, se debería interpretar como un tramo de calle sin aparcamiento, pero el cuadro del PGOU es tan somero que no refleja dicha posibilidad. **Todo esto se justifica con los art.16 y 17 del decreto de accesibilidad, y con el art. 19 de la orden TMA 851-2021:**

- Artículo 16 Vados. 1. Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que: **a) Se sitúen lo más cerca posible a cada cruce de calle o vías de circulación.[...]**

- Artículo 17 Pasos peatonales. Los pasos peatonales cumplirán las siguientes condiciones: [...] b) Los pasos peatonales tendrán un ancho en correspondencia con los dos vados y un trazado, siempre que sea posible, perpendicular respecto a la acera para posibilitar el cruce seguro de personas con discapacidad visual. Se señalizarán en la calzada con pintura antideslizante y dispondrán de señalización vertical para los vehículos. **Su ubicación tendrá una visibilidad suficiente para permitir el cruce seguro por todas las personas.**

- art. 19. Condiciones generales de los cruces entre itinerarios peatonales e itinerarios vehiculares. [...] 4. **Se garantizará que, junto a los puntos de cruce, no existan elementos que puedan obstaculizar el mismo o la detección visual de la calzada y de elementos de seguridad por parte de los peatones, así como la visibilidad de los peatones por parte del conductor.**

2.2.2. 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 4 plazas en batería dando a la C/Alcalá con una longitud especial mayor de 5 metros (entre 6 y 7,17m); y contando con 2 de ellas accesibles con vía central de acceso compartida.
- El segundo grupo lo componen 19 plazas en hilera en el vial V1-A, de 5,25x2,20 m., dando servicio directo a las parcelas residenciales
- Como tercero, un mini conjunto de dos unidades más en línea en el vial 2 dando igualmente apoyo a la Zona Verde 1, o incluso como previsión para un servicio de transporte público.
- Por último, Una bolsa de aparcamientos en batería en disposición de plaza, con 10 unidades, dos de ellas accesibles, y que darán servicio tanto a la Zona Verde 1 como al futuro Equipamiento Comunitario.

VIALES /APARCAMIENTO	P1	4	(2 acc)
	P2	19	
	P3	2	
	P4	10	(2 acc)
		35.00	2715.19
Otros	CT1	22.45	22.45

Por otro lado, colindante con la ZV2, se ubica un espacio para instalaciones eléctricas necesarias en el sector: parcela C.T. de 22,45 m2 se superficie.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES:

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

ESPACIO LIBRE (Z.VERDE)	ZV1	996.53		
	ZV2	255.30		
		subtotal E.L.	3.00	1251.83
EQUIPAMIENTO	EQ1	466.22		
		subtotal EQ.	1.00	466.22
		subtotal EL+EQ		1718.05

La red de espacios libres se aproxima bastante a la propuesta del PGOU, y se distribuye en 2 zonas:

La Zona Verde nº1 y principal del PRI 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 PRI, visto desde la carretera.

Hemos decidido no computar los 4 parterres que ubicados en esquinas destacadas, suponiendo unos 22m2 de ajardinamiento extra, 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.

2.2.4. PARCELAS LUCRATIVAS RESULTANTES.

El resto del parcelario lo componen tres parcelas de uso Residencial, definidas en el siguiente cuadro y en los planos. El estándar de uso pormenorizado es residencial de baja densidad, VIVIENDA UNIFAMILIAR.

USO	ZONA	Superf. (m2) PARCELAS	Uds.	Subtotal	Edificabilidad (m2t)
SUPERFICIE TOTAL SOLAR				8431,85	
RESIDENCIAL	R1	1868,94	13,00		1401,71
	R2a	268,34	2,00	1734,96	214,67
	R2b*	947,00	9,00		1011,82
	R2c	519,62	4,00		415,70
	R3	372,26	3,00		328,85
			31,00	3976,16	3372,74

La subparcela R2b* es la destinada a Vivienda de Protección Oficial.

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.

2.2.5. FICHA URBANÍSTICA RESULTANTE (SUPERFICIE REAL)

SOLAR	SECTOR SUNC-SOR3	PROPUESTA P.R.I.	
PARCELA	REF CAT		SUPERFICIE (m2)
1	7467024WG7076N0001UX	SEGÚN CATASTRO	8.346,00
		REAL	8.431,85
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 Directa	
Planeamiento de desarrollo		P.R.I. Único Propietario	
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			
Parcela mínima		100,53	m2suelo
Ancho mínimo de parcela		6,00	metros
Densidad Máxima de Viviendas		36	viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		31	
Edificabilidad Global		0,40	m2techo/m2suelo
Edificabilidad Máxima		3.372,74	m2techo
Porcentaje VPO		9 unidades	UA obj
Edificabilidad VPO	30%	1.011,82	809,46
Edificabilidad Viv. Libre Media Densidad		2.360,92	2.360,92
			3.170,38

CON CARÁCTER DE NORMA:

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 cuadro anterior.

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, solo en el caso en que se actúe sobre la totalidad de la parcela o subparcela, y cumpla con las condiciones establecidas en el PGOU.

2.2.6. ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**CON CARÁCTER DE NORMA:**

Se ajustará a la que se refiere el artículo 8.4 del PGOU, **Norma particular de Edificación Adosada (UAd), con dos salvedades (UAd-Sor3), más los condicionantes ambientales definidos por los criterios de ordenación:**

- 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 exclusivamente la indicada en el Plano de Ordenación Pormenorizada, que es de 5 metros.
En esta zona de retranqueo se permitirá construir una edificación destinada a garaje cerrado o aparcamiento, con una ocupación máxima del 50% de la zona de retranqueo y en una sola planta, con una altura máxima coincidente con la del forjado de planta primera de la edificación.
- Ajuste en el artículo 8.4.2.4. **Edificabilidad:** no se utilizará el coeficiente de edificabilidad que se establece por defecto en 1,80 m²t/m²s, sino que será la grafiada en plano 2.5 y en el siguiente cuadro:

USO	ZONA	Coficiente de edificabilidad
RESIDENCIAL	R1	0.75
	R2a	0.80
	R2b*	1.068
	R2c	0.80
	R3	0.883

- Condicionantes ambientales definidos por los **criterios de ordenación de espacios verdes:**

Para garantizar la calidad en el diseño, **en las zonas verdes públicas, se establece:**

1. Densidad mínima de vegetación: se establece que un mínimo de un 70% del suelo estará cubierto con vegetación, rocallas o tapizantes, y un mínimo 34 árboles.
2. Plantación: se priorizará la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, **en las parcelas residenciales, se establece que:**

3. en la zona de retranqueo obligatorio de fachadas (5 metros), el espacio libre privativo tendrá ajardinamiento en un mínimo de un 20% de la superficie suelo de dicha zona.
4. en las parcelas residenciales, por vivienda, se creará un mínimo de 2 m² de superficie ajardinada en la zona de patio, terraza, o cubierta.
5. **Esta superficie, además, deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).**

El resto de las condiciones no se modifican.

2.2.6.1. 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.

2.2.7. DETERMINACIONES SOBRE EJECUCIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN

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

- El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico debería ser el que se refleja en la ficha del Ari. En este caso el referido como **Área de Reparto 2 (AR2)**. Pero en lo que se refiere al aprovechamiento urbanístico la ficha del sector SUNC-SOR3, establece un aprovechamiento objetivo de 3.197 ua, pero hemos ajustado la superficie teórica a la superficie Real del Sector (según levantamiento topográfico), resultándonos **3.170 unidades de aprovechamiento urbanístico** objeto de equidistribución.
- La equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación es mínima al entenderse como un único propietario. **Los propietarios asignan al redactor de este documento, D. David Alonso Sánchez (con DNI: ██████████) como representante para toda la tramitación de desarrollo de este Plan de Reforma Interior del sector SUNC-SOR3, incluyendo el proyecto de Parcelación y de Urbanización.**
- 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.

2.2.8. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN, EVALUACIÓN, SEGUIMIENTO E INNOVACIONES

- Estos criterios vendrán regidos por defecto, en lo no recogido en el presente texto, por las determinaciones que al respecto se den en la Normativa Municipal Vigente y/o Normativa de ámbito superior.
 - En caso de incongruencia entre la documentación gráfica y la escrita de la presente memoria, el orden de prelación de documentación (en caso de duda, no de error material) será primero la documentación gráfica, segundo las fichas o cuadros, y por último el texto de la memoria.
 - Se deja a cargo de los servicios técnicos municipales de urbanismo el seguimiento y evaluación del presente documento, aunque también se permite como iniciativa privada.
 - Las posibles innovaciones de este documento de Planeamiento se desarrollarán única y exclusivamente siguiendo las determinaciones de la LISTA y su Reglamento, o la normativa vigente que en su momento las sustituya.

2.2.9. 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 URBANIZACIÓN del PGOU. Todas las instalaciones urbanas deberán ir enterradas con los registros adecuados.

2.2.9.1. Saneamiento

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 trazaría inicialmente de tipo lineal (centrada) 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. *Plano Po2.6

2.2.9.2. 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 trazaría inicialmente en cada una de las aceras del vial 1ª (cerrada), y ramificada doblemente en la de levante del Vial 1B (servicio a la parcela de equipamientos y zona verde 1) y en la acera noreste del vial 2 (parcela R3).

Con tubería también de polietileno de baja densidad, y una ramificación en el vial 2 para futura conexión mallada con la red existente en C/ Málaga. *Plano Po2.7

2.2.9.3. Energía eléctrica

Se ha requerido a ENDESA E-DISTRIBUCION petición de suministro, con número 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. La red principal se plantea en cada una de las aceras del vial 1A, en la de levante del Vial 1B, y en la acera noreste del vial 2. *Plano Po2.8

2.2.9.4. 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, con lámparas tipo LED, e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado. El diseño en principio se plantea con una hilera de báculos asimétricos en la acera de levante del vial 1, y al tresbolillo en el vial 2; se incluye también iluminación tipo simétrica o radial en las zonas verdes y el cruce de viales. *Plano Po2.9

2.2.9.5. 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. . La red principal se plantea en cada una de las aceras del vial 1A, en la de levante del Vial 1B, y en la acera noreste del vial 2. *Plano Po2.10

2.2.9.6. Gas canalizado

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

2.2.9.7. 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. CARTOGRAFÍA DEL ANEXO RESUMEN EJECUTIVO.

5.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN			
i1.0	SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO	A2	S/E
i1.4	ORDENACIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA, SOBRE ORTOFOTO	A2	1/400

5.2. CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN			
o2.2	ORDENACIÓN PROPUESTA. CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.	A2	1/400

   	<p>ALMERÍA, A 22 DE DICIEMBRE DE 2024</p> <p>LOS ARQUITECTOS:</p> <p>DAVID ALONSO SÁNCHEZ</p> <p>MANUEL MARTIN MENDOZA</p>
---	--