

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

2307/16

## AYUNTAMIENTO DE SORBAS

### EDICTO

Expte. Núm. 2016/408660/003-581/00001

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Sorbas, en sesión celebrada el 19 de abril de 2016, por el se resuelve la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para reajustar alineaciones en las Calles Camioneros, Alfareros, Dani Pedrosa y Labradores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica los siguientes documentos:

- Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sorbas, adoptado en sesión ordinaria de 19 de abril de 2016, por el que se resuelve la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para reajustar alineaciones de las Calles Camioneros, Alfareros, Dani Pedrosa y Alfareros (Anexo I).

- Estudio de Detalle (Anexo II).

En Sorbas, a diez de mayo de dos mil dieciséis. EL ALCALDE, José Fernández Amador.

### A N E X O I

#### ACUERDO, DE 19 DE ABRIL DE 2016, DEL PLENO

Visto que, con fecha 29 de diciembre de 2015, la mercantil SORBAS GESTIÓN, S.L., presenta solicitud de aprobación de estudio de detalle para reajustar alineaciones en las Calles Camioneros, Alfareros, Dani Pedrosa y Labradores, cuyo proyecto redacta el arquitecto D. José Carlos Díaz Gutiérrez.

Visto que, con fecha 29 de enero de 2016, en virtud de lo dispuesto por la Resolución 231/2015, de 15 de junio, de Alcaldía sobre Delegación de Competencias en el Primer Teniente de Alcalde en materia de urbanismo, se dictan providencias de Tenencia de Alcaldía en la que se dispone que por la Secretaría y los Servicios Técnicos Municipales se emitan informes jurídico y técnico, respectivamente.

Visto informe jurídico de fecha 29 de enero de 2016 e informe técnico de fecha 1 de febrero de 2016.

Visto que, con fecha 1 de febrero, mediante Resolución 25/2016 de Tenencia de Alcaldía, se aprueba inicialmente este Estudio de Detalle, de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y la Resolución 231/2015, de 15 de junio, de Alcaldía sobre Delegación de Competencias en el Primer Teniente de Alcalde en materia de urbanismo.

Visto que, habiéndose sometido el proyecto de estudio de detalle al preceptivo trámite de información pública, por un plazo de 20 días desde su publicación en el B.O.P. de Almería el 10 de marzo de 2016 (núm. 47), mediante anuncio en el mismo, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el diario de difusión provincial La Voz de Almería, en virtud de lo establecido en el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no se presentan alegaciones al mismo.

Visto que, habiéndose realizado el llamamiento a quienes figuran como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública, dichos interesados no presentan alegaciones.

Por todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.1.B.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, este Pleno

### ACUERDA

PRIMERO.-Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de referencia.

SEGUNDO.- Remitir este instrumento de planeamiento al registro constituido al efecto en la Consejería competente en materia de urbanismo y publicarlo en el BOP de Almería, en los términos dispuestos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora del Régimen Local.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe la interposición del recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, en el plazo de 1 mes desde la recepción de la notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 177 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, o bien la presentación de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses desde la comunicación de dicho Acuerdo, con arreglo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1996, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Sorbas, a diecinueve de abril de dos mil dieciséis. EL ALCALDE, Fdo.- José Fernández Amador.

### A N E X O II

#### 1. ANTECEDENTES.

El presente Estudio de Detalle se redacta a petición de Sorbas Gestión S.L. con CIF. B04647103 y domicilio en C/. Almería N 3 de Sorbas.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto reajustar las alineaciones actuales, establecidas en el PGOU de Sorbas, de la manzana comprendida entre las calles Camioneros, Labradores, Dani Pedrosa y Alfareros del municipio de Sorbas y que se detalla en planos anexos en el punto 4 de este documento.

## 2. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS.

Actualmente, en la ordenanza 8.4.2. del Plan General de Ordenación Urbana de Sorbas determina para la Edificación Adosada los siguientes parámetros:

- 8.4.2.1. Sistema de ordenación: *El sistema de ordenación establecido es el de edificaciones retranqueadas en una línea paralela respecto a la alineación a vial, pudiendo dejar un espacio libre intermedio de uso privado. Se admite también la alineación a vial, en las ya consolidadas de esta forma y en sus parcelas colindantes. La edificación será del tipo entre medianerías.*

- 8.4.2.2. Alineaciones y rasantes: *Se establecen como alineaciones oficiales exteriores o de cañe, las grafiadas en los planos correspondientes. La edificación debe retranquearse respecto de dicha alineación oficial hasta una paralela situada a 3,00m de ésta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas, pudiendo adosar un cuerpo de 3,00m de ancho en la zona de retranqueo, para tapar dicha medianería.*

- 8.4.2.3. Parcelación: *Cualquier parcela existente con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. es edificable individualmente, no siendo de aplicación lo regulado para parcela mínima. Las segregaciones quedan prohibidas cuando las parcelas resultantes posean una superficie inferior a 100m<sup>2</sup>, o una longitud de fachada o diámetro del círculo inscrito menor de 6m, que son las condiciones que se fijan para que una parcela sea edificable.*

- 8.4.2.4 Edificabilidad: *La edificabilidad a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a la superficie neta de éstas se establece en 1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

- 8.4.2.5. Ocupación: *No se fijan porcentajes de ocupación máxima, por lo que ésta vendrá determinada por el cumplimiento de los restantes parámetros urbanísticos. La ocupación de las plantas sótano no podrá sobresalir de la zona de retranqueo de fachada.*

- 8.4.2.6. Fondo máximo: *El fondo máximo de la edificación, medido desde la línea de fachada, se establece en 20 m, con las limitaciones indicadas respecto a la separación a linderos. De ésta limitación se excluyen los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.*

- 8.4.2.7. Altura máxima: *El número máximo de plantas se establece en dos, y la altura máxima permitida se fija en 7,50 m. Sobre esta altura máxima permitida se permite la construcción de una planta ático retranqueada 3,00 m de la línea de fachada, cuya superficie computará a efectos de edificabilidad.*

- 8.4.2.8. Separación a linderos: *No se establece ninguna distancia de separación a linderos situados en los laterales y fondo, sin perjuicio de los patios de luces y de los retranqueos obligatorios por servidumbre de luces y fondo máximo edificable. Cualquier actuación no podrá implicar la creación de medianerías vistas en fachada.*

- 8.4.2.9. Condiciones de uso: *En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Adosada, solamente se admiten usos siguientes:*

- *En planta primera y ático: Vivienda con carácter unifamiliar.*

- *En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.*

- *En planta semisótano y sótano: Aparcamiento y anejos a viviendas.*

- 8.4.2.10. Actuación en manzana completa: *Se admite la ordenación de Edificación Aislada o Pareada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos de su Ordenanza correspondiente, y manteniéndose la edificabilidad definida en 8.4.2.4.*

Los motivos del objeto de este Estudio de Detalle para el reajuste de las alineaciones son:

- Disparidad de alineaciones realizadas en las edificaciones existentes construidas con anterioridad a la aprobación del PGOU vigente en la manzana objeto de estudio y en las manzanas anexas.

- Predominio de edificaciones con alineación a vial construidas con anterioridad a la aprobación del PGOU vigente.

- Parcelario irregular y existencia de parcelas con gran longitud de fachada y poco fondo. Esto implica que con el cumplimiento del retranqueo de 3,00 m que establecen las ordenanzas del PGOU para la Edificación Adosada quede muy poca superficie edificable.

Estos motivos son debidos a la realización, en estas manzanas, de una parcelación anterior a la aprobación del P.G.O.U., lo que implica que algunas de las ordenanzas, en concreto la ordenanza 8.4.2.2. de Alineaciones y rasantes, sean de difícil cumplimiento.

Se propone modificar el retranqueo de 3,00 m indicado en el artículo 8.4.2.2., estableciendo preferentemente una alineación a vial o retranqueo de 3,00 m permitiendo libertad de disposición de volúmenes entre ambas alineaciones, cumpliendo en todo caso, el resto de parámetros urbanísticos.

## 3. JUSTIFICACIÓN LEGAL

La justificación legal viene amparada en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de 1.978, en el artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el PGOU de 2015 de Sorbas en su artículo 2.2.3. y en el artículo 8.1.2.

- Reglamento de planeamiento de 1.978:

- *Artículo 65:*

*Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijan.*

b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.*

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- **Artículo 15.**

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:*

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

- PGOU de Sorbas.

- **Artículo 2.2.3.**

Los Estudios de Detalle podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del PGOU y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el PGOU o en los Planes que las desarrolle, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el PGOU.

El Estudio de Detalle no podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, y por tanto, no pueden cambiar la calificación del suelo ni establecer nuevas ordenanzas. Asimismo, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios, ni tampoco podrán ocasionar aumento de la ocupación del suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán ocasionar aumento en la ocupación de suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán incrementar la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el Planeamiento superior al que desarrollan. Igualmente en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

La relación de Estudios de Detalle será obligatoria cuando así se señale explícitamente el PGOU o cuando, el Ayuntamiento de Sorbas lo considere condición previa para el otorgamiento de la licencia de obras debido a las especiales características de un determinado conjunto edificatorio.

- **Artículo 8.1.2. Zonas de Suelo Urbano.**

Planeamiento incorporado: La antigua unidad de ejecución UA3 y los antiguos sectores S1 y S2 cuentan con planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización y han sido urbanizados, pasando a suelo urbano consolidado con una ordenanza similar a la previa.

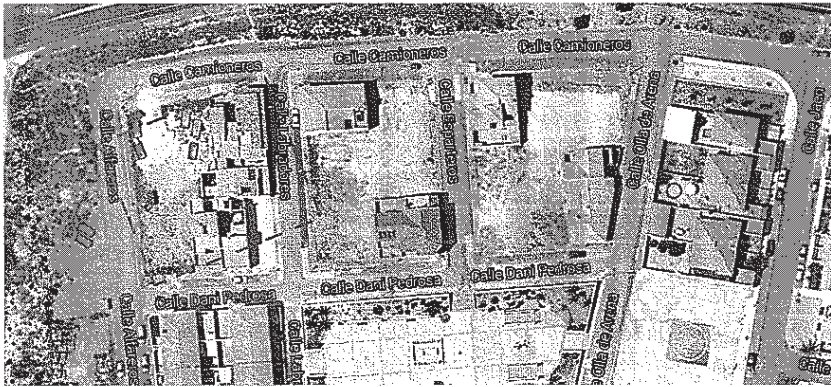
En estos suelos, el Ayuntamiento podrá autorizar la realización de un estudio de detalle sobre manzanas que por su especial forma y dimensión no permitan materializar toda la edificabilidad asignada.

#### 4. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

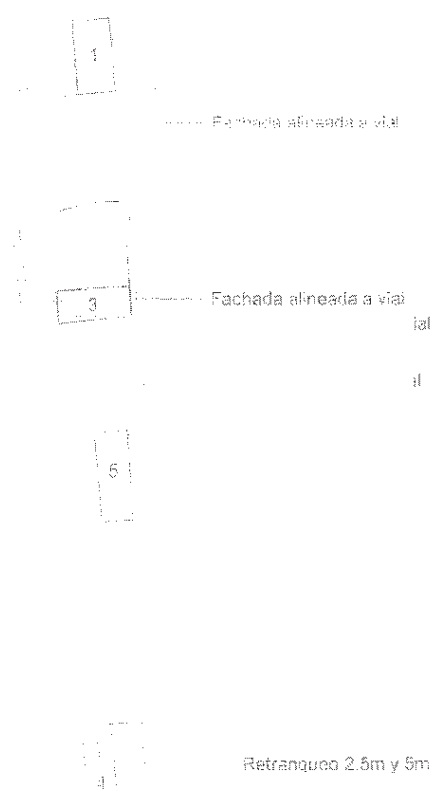
##### Plano de situación:







Edificaciones n.1 y n.2. Fachadas a Calle Dani Pedrosa.



Conclusiones. Se puede apreciar la variedad de parcelas, de frentes de fachada y de tipologías edificadas habiendo mantenido cada una de éstas una alineación distinta debido a la libertad de alineación establecida de forma previa a la aprobación del PGOU de Sorbas del 28 de octubre de 2015 en vigor.

#### 4.2. PARCELAS NO EDIFICADAS.

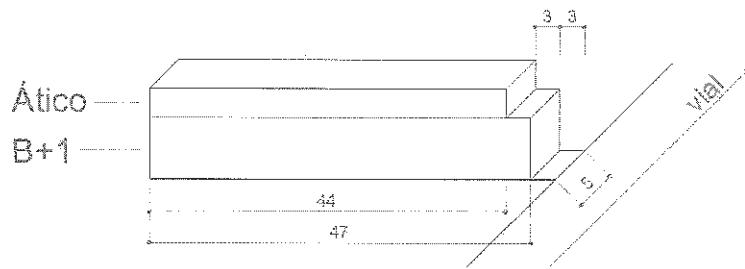
##### 4.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL NO AUMENTO DE VOLUMEN.

El Plan General de Ordenación Urbana de Sorbas establece, en su artículo 8.2.2.3. Parcelación, los siguientes parámetros:

- Parcela máxima: 250m<sup>2</sup>
- Parcela mínima: 60m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 5m
- Fachada máxima: 20m

- Edificabilidad para parcela máxima (250 m<sup>2</sup>) considerando la máxima ocupación en la parcela para cada caso. Planta Baja + Planta Primera + Ático:

- Retranqueo 3m:

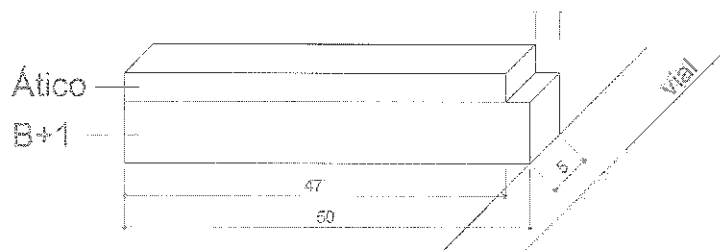


S.TECHO = (47m x 5m) x 2 + 44m x 5m = 470 m<sup>2</sup>+220 m<sup>2</sup> = 690 m<sup>2</sup>

S.SUELO = 250 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD = 690 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup> = 2,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Supera la edificabilidad máxima permitida por el PGOU de Sorbas para Edificación Adosada (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Alineado a vial:



S.TECHO = 250 m<sup>2</sup> + 250 m<sup>2</sup> + 235 m<sup>2</sup> = 735m<sup>2</sup>

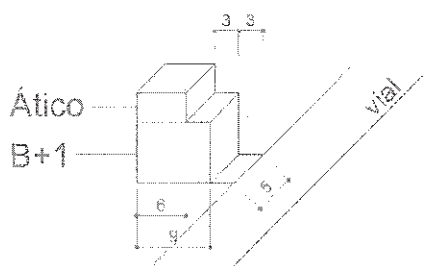
S.SUELO = 250 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD = 735 m<sup>2</sup> / 250 m<sup>2</sup> = 2,94 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Supera la edificabilidad máxima permitida por el PGOU de Sorbas para Edificación Adosada (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

En ambos casos se supera la edificabilidad permitida por el Plan General de Ordenación Urbana de Sorbas para Edificación Adosada, siendo éste 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad para parcela mínima (60 m<sup>2</sup>) considerando la máxima ocupación en la parcela. Planta Baja + Planta Primera + Ático:

- Retranqueo 3m:

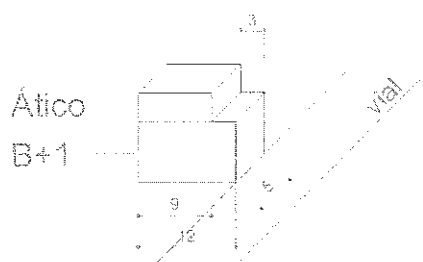


S.TECHO = (9m x 5m) x 2 + 6m x 5m = 90 m<sup>2</sup> +30 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup>

S.SUELO = 60 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD = 120 m<sup>2</sup> / 60 m<sup>2</sup> = 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Supera la edificabilidad máxima permitida por el PGOU de Sorbas para Edificación Adosada (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Alineado a vial:



S.TECHO = 60 m2 + 60 m2 + 45 m2 = 165m2 S.SUELO = 60 m2

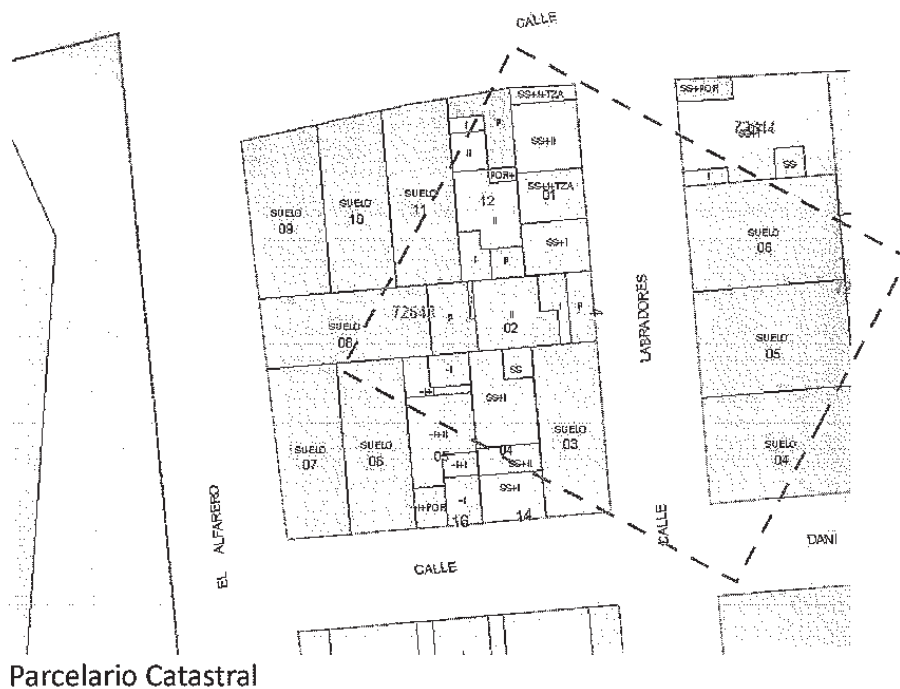
EDIFICABILIDAD = 165 m2 / 60 m2 = 2,75 m2/m2. Supera la edificabilidad máxima permitida por el PGOU de Sorbas para Edificación Adosada (1,80 m2/m2).

En ambos casos se supera la edificabilidad permitida por el Plan General de Ordenación Urbana de Sorbas para Edificación Adosada, siendo éste 1,80 m2/m2.

Tanto para la parcela máxima como para la parcela mínima permitidas por el PGOU de Sorbas, al considerar la máxima ocupación permitida en ambos casos y comparando la alineación establecida por el PGOU de Sorbas y la libertad de alineación propuesta, se observa y se justifica el no aumento de volumen de edificabilidad del Plan General siendo ésta más restrictiva que cualquiera de los casos anteriores.

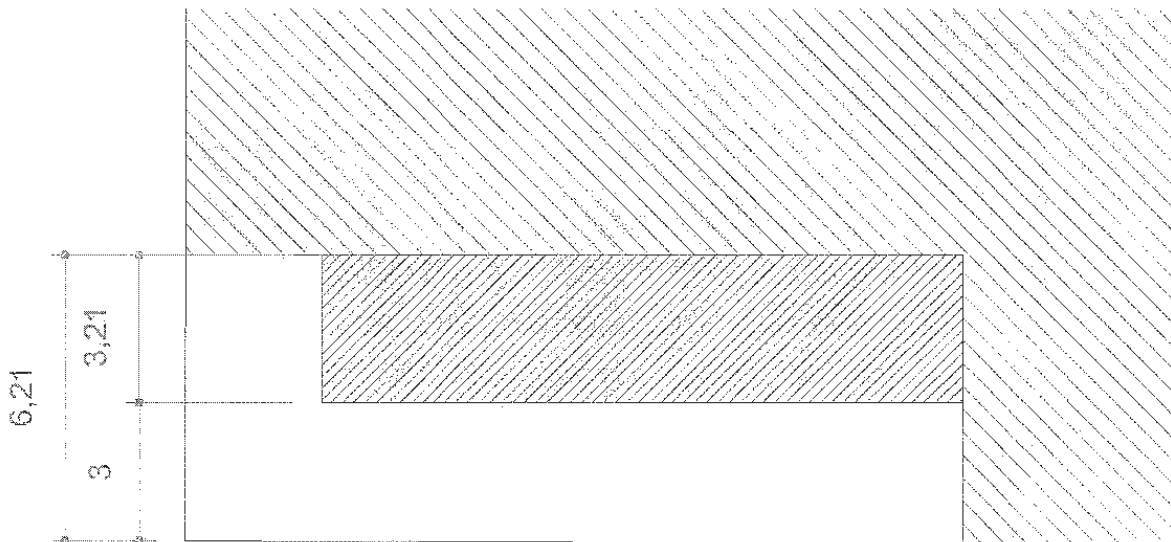
Es decir, la edificabilidad de 1,80 m2/m2 marcada por el PGOU, es la que determina el volumen máximo en cualquier caso, no la alineación a vial o el retranqueo de 3,00m a éste.

4.2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVIABILIDAD EDIFICATORIA CON EL RETRANQUEO DE 3,00m PROPUESTO EN EL PGOU DE SORBAS.



Parcelario Catastral

Un motivo más que lleva a redactar este Estudio de Detalle es que con el retranqueo de 3m a vial del PGOU, las parcelas numeradas por catastro como 03, 07 y 09 quedarían inservibles debido a la reducción considerable de su superficie edificable.



Alineación parcela 09

## 5. CONCLUSIONES

En la manzana objeto de Estudio de Detalle se puede apreciar: -Variedad de parcelas, frentes de fachada y tipologías edificadas. Cada una de las edificaciones existentes mantiene una alineación distinta debido al planeamiento y construcción de éstas con anterioridad a la aprobación del PGOU de Sorbas con publicación el 28 de octubre de 2015.

- Variedad geométrica en la distribución de parcelas.

Determinadas parcelas (citadas en el apartado 4.2.2. de este Estudio de Detalle) disponen de una geometría rectangular con fachada en dos de sus caras y un fondo de 6,20m.

Al aplicar el retranqueo considerado por el PGOU, además de una reducción considerable de su superficie edificable, quedaría un fondo edificable de 3,20m lo que hace inservible la parcela para la edificación.

- Justificación del no aumento de volumen. (Apartado 4.2.1. de este Estudio de Detalle).

Se justifica que, tanto para la parcela máxima como para la parcela mínima permitidas por el PGOU de Sorbas, al considerar la máxima ocupación permitida en ambos casos y comparando la alineación establecida por el PGOU de Sorbas y la libertad de alineación propuesta, se observa y se justifica el no aumento de volumen de la edificabilidad establecida por el Plan General al ser ésta más restrictiva que cualquiera de los casos anteriores.

Es la edificabilidad de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> marcada por el PGOU de Sorbas la que determina el volumen máximo en cualquier caso, no la alineación a vial o el retranqueo de 3,00m a éste.

Se propone modificar el retranqueo de 3,00 m indicado en el artículo 8.4.2.2., estableciendo preferentemente una alineación a vial o retranqueo de 3,00 m permitiendo libertad de disposición de volúmenes entre ambas alineaciones, cumpliendo en todo caso, el resto de parámetros indicados en la ordenanza.

En Almería, 23 de Diciembre de 2015.

El Arquitecto: José Carlos Díaz Gutiérrez.

Contra el presente acto, que pone fin a la vía administrativa, cabe la interposición del recurso potestativo de reposición ante este mismo órgano, en el plazo de 1 mes desde la recepción de la notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en los artículos 116 y 177 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común, o bien la presentación de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses desde la comunicación de dicho Acuerdo, con arreglo a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1-9J96, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Sorbas, a diecinueve de abril de dos mil dieciséis.

EL ALCALDE, José Fernández Amador.