

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>4</u>
1.	<u>MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO</u>	<u>5</u>
1.1.	OBJETO DEL PLAN.....	5
1.2.	PROMOTOR	5
1.3.	LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE	6
1.4.	IDENTIFICACIÓN Y POSESIÓN DE LOS INMUEBLES	8
1.6.	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	9
1.6.1.	PROBLEMAS DETECTADOS.....	12
1.7.	ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y PLANIFICACIÓN.....	13
2.	<u>MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....</u>	<u>15</u>
2.1.	MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN. 15	15
2.2.	DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA. 15	15
2.3.	INCIDENCIA Y RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN. 15	15
3.	<u>MEMORIA DE LA ORDENACIÓN</u>	<u>17</u>
3.1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	17
3.1.1.	DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO	17
3.1.2.	ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS NORMATIVA URBANÍSTICA 20	20
3.2.	NORMATIVA URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN	21
3.2.1.	DEFINICIÓN COMPLETA DE LA MALLA URBANA:.....	22
3.2.2.	PARCELAS DESTINADAS A MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS:	24
3.2.3.	CARACTERÍSTICAS DE LAS RESERVAS PARA DOTACIONES:.....	24
3.2.4.	parcelas lucrativas resultantes.	25
3.2.5.	Ficha Urbanística resultante (superficie real).....	26
3.2.6.	Articulado de las Normas Urbanísticas.....	27
3.2.7.	Determinaciones sobre ejecución y equidistribución	28
3.2.8.	Criterios De Interpretación, Evaluación, Seguimiento E Innovaciones.....	29
3.2.9.	DEFINICIÓN DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS, EXISTENTES Y NUEVAS. 29	29
3.3.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	31
3.3.1.	Motivación de los fines que persigue la redacción del Plan de Reforma Interior.	31

3.3.2.	Justificación de la necesidad y conveniencia del Plan de Reforma Interior	31
3.3.3.	Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos	32
3.3.4.	Adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley	33
3.3.5.	Justificación de los criterios de ordenación del artículo 79 a 83 (del reglamento)	34
3.3.6.	Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.....	42
4.	<u>MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....</u>	43
4.1.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	43
4.1.1.	PREVISIÓN DE COSTES DE PLANES Y PROYECTOS.....	44
4.1.2.	PREVISIÓN DE COSTES globales DE URBANIZACIÓN.....	44
4.1.3.	PREVISIÓN DE OTROS GASTOS	46
4.2.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	47
4.2.1.	IMPACTO DE LAS ACTUACION URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL	47
4.3.	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	52
4.3.1.	ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS DE VIVIENDA LIBRE.....	53
4.3.2.	ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	54
4.3.3.	BALANCE DE VIABILIDAD:	54
4.4.	PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.....	56
4.4.1.	PLAN DE ETAPAS	56
4.5.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES	59
5.	<u>CARTOGRAFÍA.....</u>	60
5.1.	CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN	60
5.2.	CARTOGRAFÍA DE ORDENACIÓN	60
6.	<u>RELACIÓN DE ANEXOS Y DOCUMENTOS ANEJOS.....</u>	61
6.1.	RESUMEN EJECUTIVO.....	61
6.2.	RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.....	61
6.3.	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.....	61
6.4.	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE IMPACTO A LA SALUD.....	61
6.5.	INFORMES SECTORIALES.....	61
6.5.1.	Informe de la consejería de medio ambiente.....	61
6.5.2.	Posible informe vinculante del servicio de Carreteras del Estado.....	61
6.6.	ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO en materia de accesibilidad	64
6.7.	ANEXO DE DOCUMENTOS ANEJOS.....	64

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.**

Artículo 75. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. *Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística [...].*

2. *Corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:*

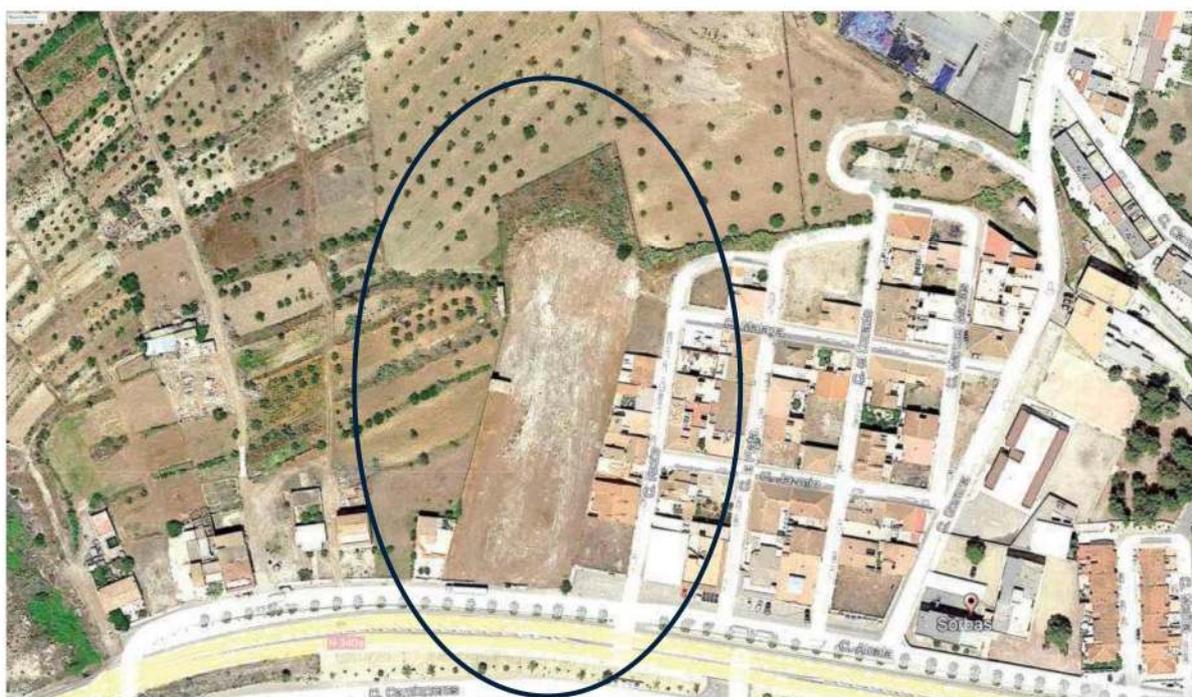
[...] b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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]

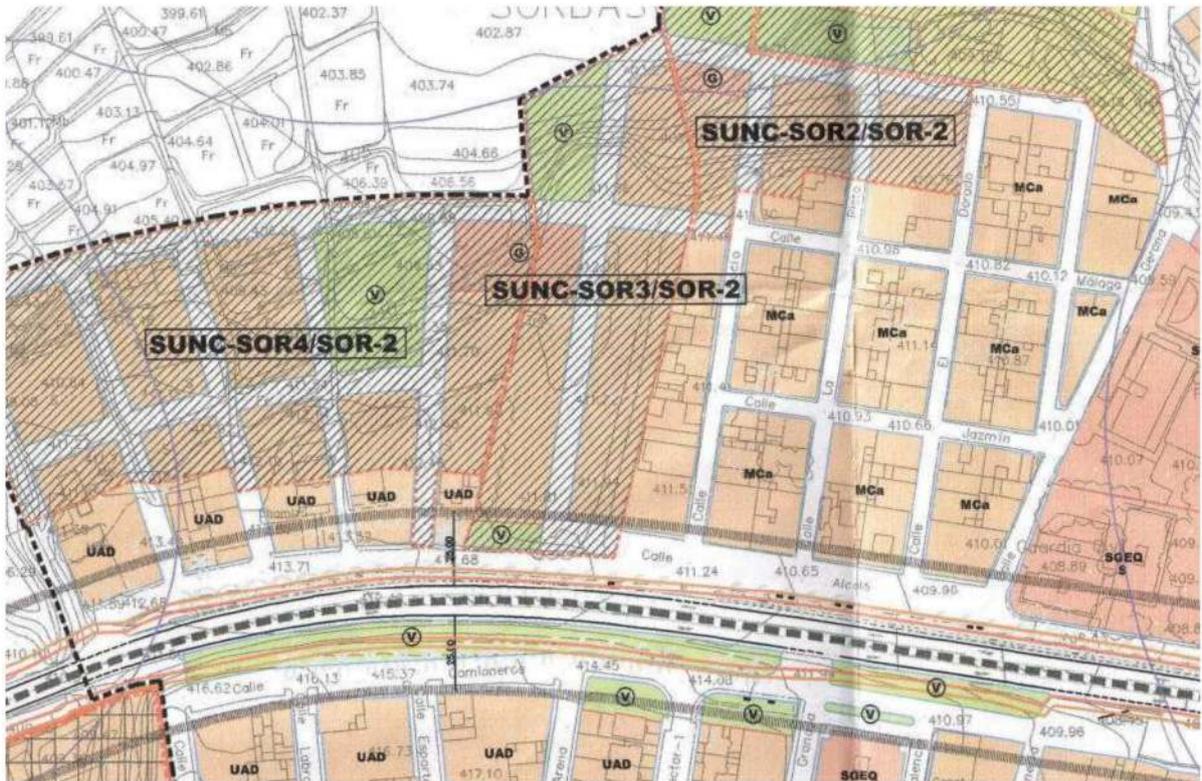
1.3. LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

- 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 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 aprosch. 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)		Vialio/Transporte e infraestr.				
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS (M2)		Espacios Libres				
DOTACIONES LOCALES(TOTAL)		Espacios libres y equipamientos: 50 m2 suelo/100 m2 techo				

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.

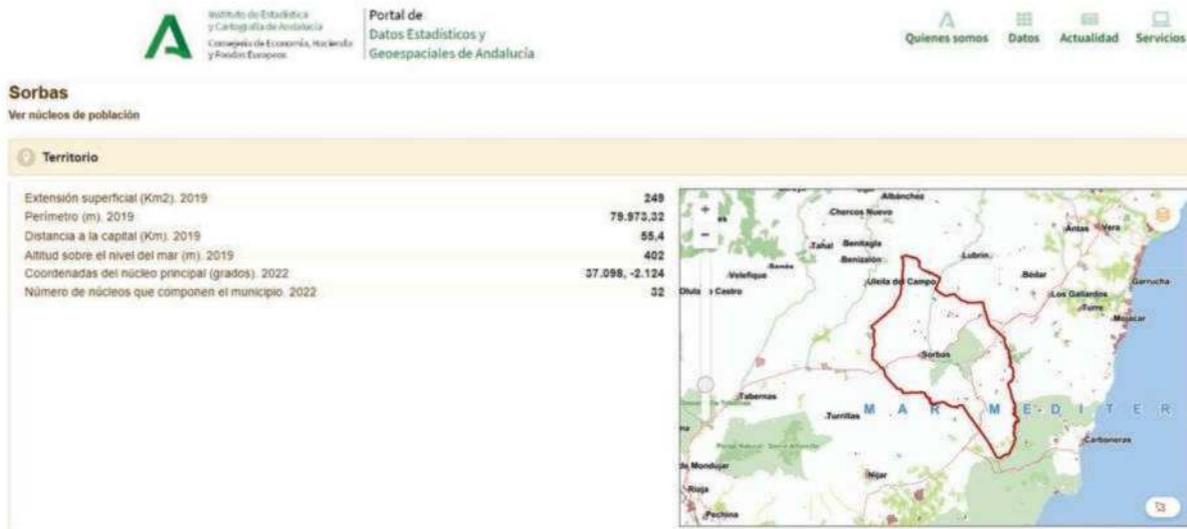
GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION PERI
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PERI
 PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO



1.6. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

Características geográficas y socioeconómicas:



SORBAS

Municipio situado al este de la provincia de Almería, a una altitud de 402 metros sobre el nivel del mar, con una superficie extensa de 249 km², y que cuenta con 32 núcleos de población.

Incluido en el Paraje Natural Karst en Yesos de Sorbas, y emplazado sobre un meandro encajado del río Aguas, al que se asoman sus casas colgantes. Este río es protagonista del Complejo Kárstico del río Aguas: enclave de gran belleza surcado por el río y algunas ramblas que desembocan en él. Es destacable también su tradición alfarera desde la antigüedad.

El término municipal está atravesado por la autovía del Mediterráneo A-7 entre los pK. 497 y 513, así como por las carreteras N-340a, alternativa convencional a la autovía que une Almería con Murcia por Tabernas, AL-1101, que se dirige hacia Lubrín, y AL-4101, que conecta con Uleila del Campo.

Respecto a su Economía, sin duda, el sector minero es de especial importancia en Sorbas ya que las canteras de yeso de Placo Saint Gobain son las más grandes de Europa. El yeso se exporta a granel por los puertos de Garrucha, Carboneras y Almería. En cuanto a la agricultura, sobre todo son cultivos de secano como olivar y almendros. En El Puntal se encuentra Los Filabres Sociedad Cooperativa Andaluza (SCA), que agrupa a ganaderos de caprino de toda la provincia, posee en el vecino pueblo de Lubrín un matadero de cabritos. También existe de una industria conservera y de encurtidos y el sector de la alfarería tradicional de Sorbas.

En cuanto al turismo, el Karst en Yesos de Sorbas y su centro de visitantes es un importante recurso turístico.

LA PARCELA

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.

1.6.1. 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.



1.7. 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. "DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA NO INCIDENCIA SIGNIFICATIVA" de la ordenación propuesta, redactado por el Ingeniero de Montes D. Rodrigo de Mingo Díaz

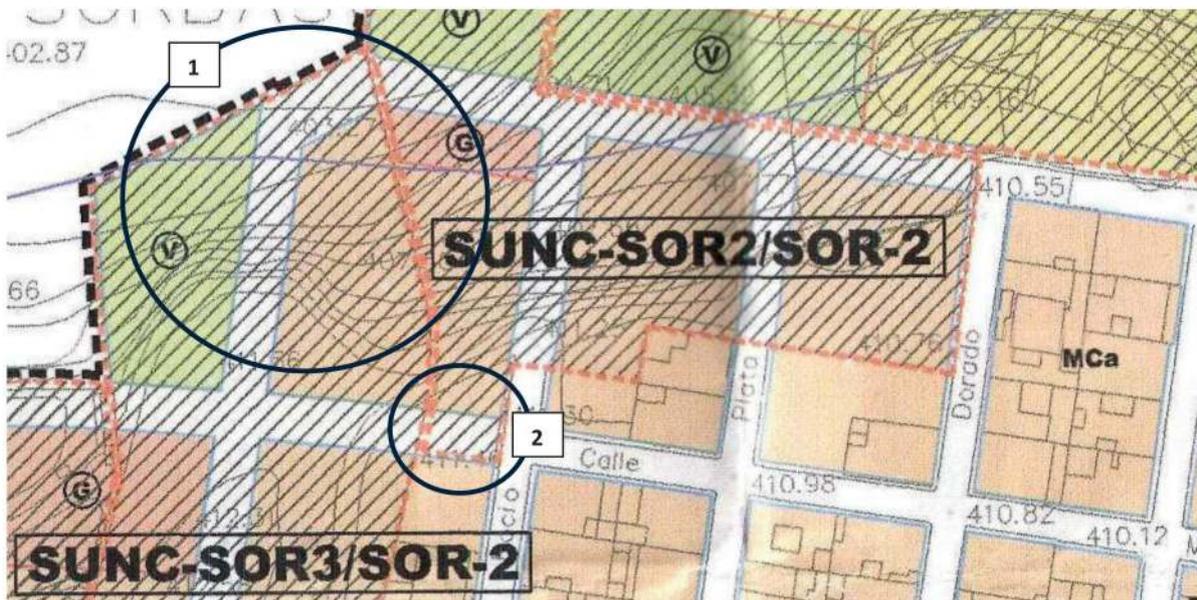
A nivel urbanístico:

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

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

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

A los efectos de garantizar la publicidad del P.R.I., existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, los Ayuntamientos deberán su remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos en el plazo de un mes desde aprobación definitiva. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias.

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, **la consulta pública será preceptiva** para los instrumentos de ordenación urbanística **en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance**.

Según el Artículo 101. ("Avance") del Reglamento General de la Ley 7/2021, en su apartado 2, **el Avance será preceptivo** en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, **cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica**.

En virtud del Informe de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, descrito en el apartado 0. ANTECEDENTES, y en él que se concluye que no es de aplicación el someter al presente PLAN DE REFORMA INTERIOR al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, y en base a los artículos anteriores, **se debe considerar que la consulta pública por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sorbas no es preceptiva**.

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

Pese a que no es preceptiva la consulta pública previa y, por tanto, tampoco este apartado, el promotor de esta actuación y el Excmo. Ayuntamiento de Sorbas, están interesados en **incorporar dentro del P.R.I. un PLANO DE ORDENACIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA**, detallando los usos y con lenguaje entendible por el ciudadano.

El contenido de la memoria del documento describe y justifica el objeto, el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

2.3. INCIDENCIA Y RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN.

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**.

Igualmente queda justificado dicho plazo según el Artículo 78. *Procedimiento, que en su apartado 3 dice: **Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria** conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y se acompañará del estudio ambiental correspondiente. En este caso, ambos documentos se someterán a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días.*

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.

Será preceptiva **nueva información pública**, siempre que el Ayuntamiento de Sorbas durante la tramitación del instrumento, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en los apartados anteriores. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.

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.

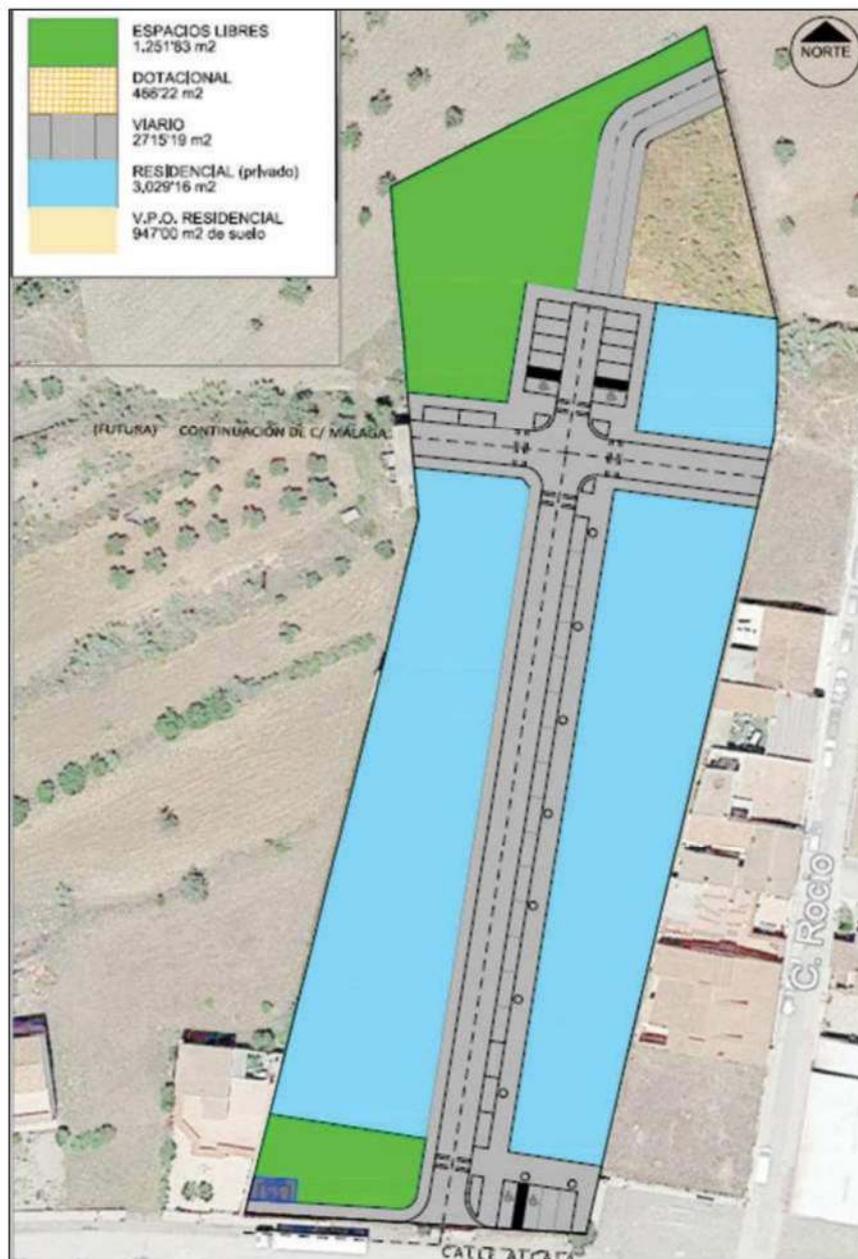
El Pleno del Ayuntamiento tras la incorporación al documento de las modificaciones que, en su caso, fueren necesarias, acordará la **aprobación definitiva** del Plan de Reforma Interior.

3. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1. MEMORIA DESCRIPTIVA

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. 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.

Artículo 212. Iniciativa y establecimiento del sistema.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación en modalidad suscrita por la totalidad de propietarios corresponderá al propietario único o la totalidad de los propietarios, incluidos los de los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

2. La iniciativa se formalizará presentando ante la Administración actuante la siguiente documentación:

- a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística.** Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.
- b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa,** conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
- c) Cuando sea persona propietaria única una propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización.**
- d) Cuando no sea persona propietaria única, los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación, aportando la propuesta de convenio urbanístico de ejecución, y potestativamente las propuestas de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.**
- e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.**

3. Cuando no se cuente con ordenación detallada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.

Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Reglamento.

4. La Administración actuante, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.
- b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

5. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en este artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

6. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de los propietarios.

7. El establecimiento del sistema de compensación determinará, con arreglo al artículo 92.3 de la Ley, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. Cuando la iniciativa para el establecimiento del sistema se haya formalizado acompañada de los instrumentos de ordenación y ejecución, con el establecimiento del sistema se entenderán iniciados los procedimientos de tramitación de dichos instrumentos.

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.

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:

FINCA DE SORBAS Nº: 13930 (CODIGO REGISTRAL UNICO 04019000480718)

Tomo: 2.277 Libro: 201 Folio: 175. Inscripción: 3ª, 18 de abril de 2012. Inscripción: 4ª, 04 de noviembre de 2013.

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Trozo de tierra de secano en el Llano de Venta Alegre, conocido por Campamento, término de Sorbas y de cabida una hectárea. Linda: Norte, en cincuenta metros; y Oeste, en doscientos metros finca matriz, o sea [REDACTED]; Sur, en cincuenta metros, carretera de Almería a Murcia; y Este, en doscientos metros,

[DOCUMENTO-01- Nota Simple del Registro de la Propiedad]

Igualmente se corresponde con una única propiedad Catastral (7467024WG7076N0001UX)

[DOCUMENTO-02- Certificación Catastral]

Quedan detallados en el de levantamiento topográfico por coordenadas de la misma

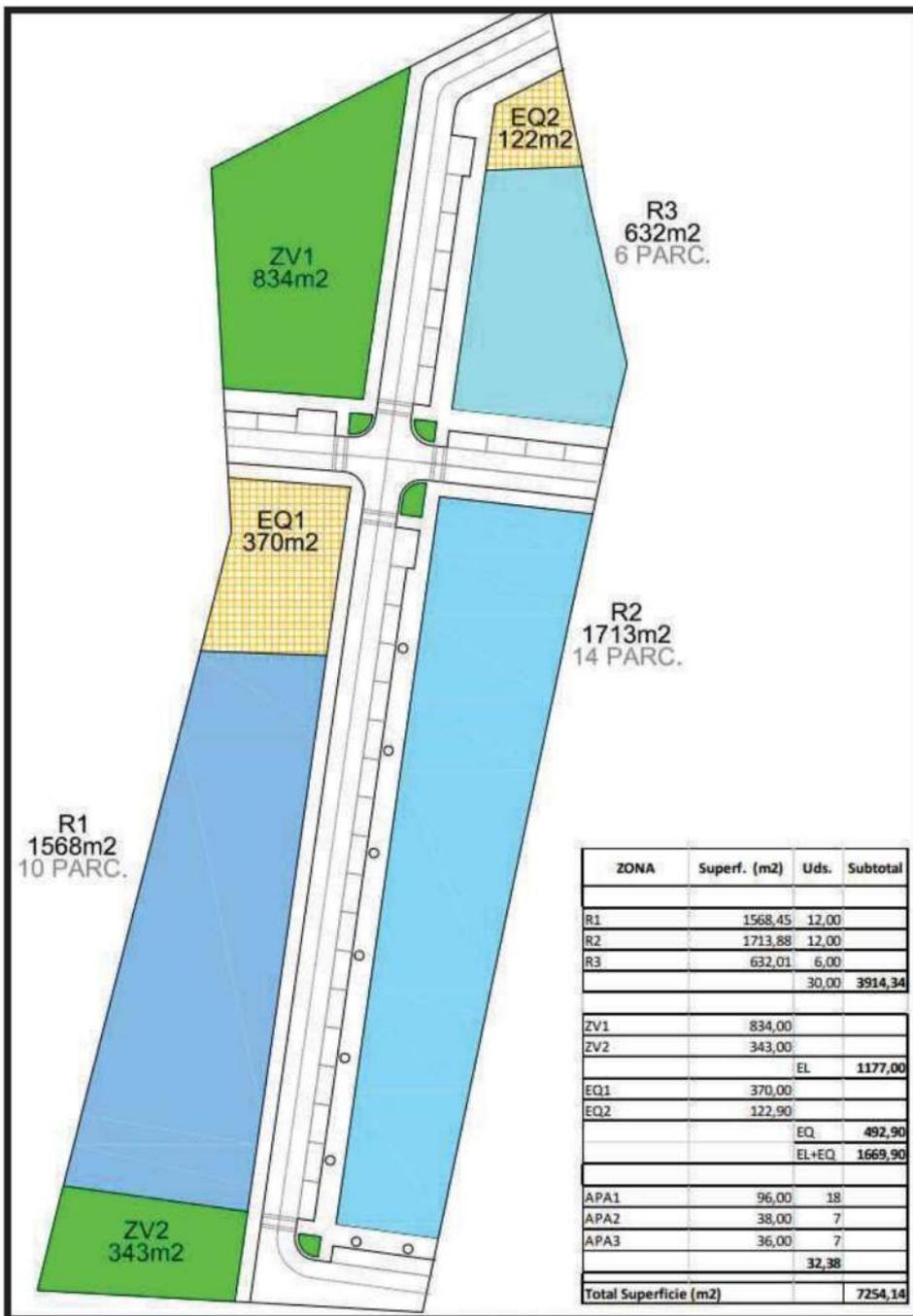
[DOCUMENTO-03- Certificado de georreferenciación de la finca sobre ortofoto].

La Superficie Total ocupada por la Parcelas definitivas es de 8.431,85 m2. La diferencia existente de la superficie de parcela entre realidad física, registral y catastral es menor del 2%..

3.1.2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS NORMATIVA URBANÍSTICA

Dada la sencillez del sector en cuanto a número de propietarios y propiedades, y en cuanto al grado de definición de condicionantes marcado por el propio PGOU, consideramos justificado plasmar una sola alternativa.

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.

3.2. 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

3.2.1. 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.

3.2.1.1. 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 (sobrecosto 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.**

3.2.2. 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.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

3.2.5. 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.

3.2.6. 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 m²/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.

3.2.6.1. 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.

3.2.7. 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.

3.2.8. 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.

3.2.9. 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.

3.2.9.1. 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 trazará 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

3.2.9.2. 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 trazará 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

3.2.9.3. 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

3.2.9.4. 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

3.2.9.5. 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

3.2.9.6. Gas canalizado

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

3.2.9.7. 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.

3.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.3.1. MOTIVACIÓN DE LOS FINES QUE PERSIGUE LA REDACCIÓN DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR.

El motivo principal que persigue el desarrollo de este P.R.I. es poder ofrecer a los vecinos de Sorbas de parcelas para poder desarrollar su vivienda en una urbanización de nueva construcción, con las calidades de las terminaciones y de las instalaciones, y con los servicios que actualmente se requieren y se demandan. De hecho, es una realidad que han sido los propios vecinos los que han buscado a los propietarios del suelo mostrando su interés.

Población			
Población total: 2022 *	2.503	Número de extranjeros: 2022	578
Población: Hombres: 2022	1.202	Principal procedencia de los extranjeros residentes: 2022	Raino Unido
Población: Mujeres: 2022	1.203	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros: 2022	35,5
Población en núcleos: 2022	2.270	Emigraciones: 2021	150
Población en diseminados: 2022	235	Inmigraciones: 2021	159
Edad media: 2022	47,5	Nacimientos: 2022	17
Porcentaje de población menor de 20 años: 2022	16,4	Fallecimientos: 2022	39
Porcentaje de población mayor de 65 años: 2022	25,9	Matrimonios: 2022	16
Variación relativa de la población en diez años (%): 2013-2022	-8,6		
Sociedad			
Centros de Infantil: Curso 2021-2022	3	Bibliotecas públicas: 2022	1
Centros de Primaria: Curso 2021-2022	2	Centros de salud: 2023	1
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria: Curso 2021-2022	1	Consultorios: 2023	4
Centros de Bachillerato: Curso 2021-2022	0	Reservorios de agua: 2022	1.231
Centros C.F. de Grado Medio: Curso 2021-2022	0		0
Centros C.F. de Grado Superior: Curso 2021-2022	0		39
Centros de educación de adultos: Curso 2021-2022	2	Número de pantallas de cine: 2023	0

*Censo de población 2011: 2.646 personas (fuente: SIMA)

3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR

Con el párrafo anterior podría quedar evidenciada la necesidad del desarrollo de este P.R.I., pero por supuesto, vamos a ofrecer datos objetivos que lo justifican.

Actualmente, el municipio dispone de poca oferta de solares para vivienda nueva, y más aún en esta zona, fuera del casco urbano tradicional. Existe una demanda de suelo en esta zona de ampliación del municipio, sobre todo para la población más joven, ya que encuentran ventajas que ofrece respecto a vivir en el núcleo tradicional:

- mejor accesibilidad local, tanto peatonal como de circulación y de aparcamiento
- mejor movilidad a nivel comarcal-provincial por rapidez de acceso a la carretera y de nuevo, de aparcamiento.
- Equipamientos públicos como el centro de salud, la zona deportiva municipal, escuela infantil, los 2 colegios y el instituto.
- Equipamientos privados como varios supermercados, gasolinera, papelería, restaurantes,...
- Zonas de esparcimiento: Plaza pública Joaquín de Haro, Parque de juegos infantiles,...

En este sentido, todo el caso urbano de Sorbas esta falto de zonas de esparcimiento y jardines; el casco antiguo por la naturaleza de su propia trama, y los sectores colindantes con el SUNC-SOR3, probablemente, por falta de buena planificación en el momento de su desarrollo.

Si a todo esto, le sumamos el coste directo extra que conlleva rehabilitar una vivienda, o incluso aun siendo de obra nueva, el coste indirecto por estar en el casco histórico, se entiende más que justificada la necesidad y conveniencia actual de desarrollar este Plan de Reforma Interior.

3.3.3. ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- Sistema de actuación: Se establece el Sistema de Actuación por Compensación.
- Iniciativa: Privada.
- Instrumentos: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

SOLAR PARCELA	SECTOR SUNC-SOR3	PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
REF.CAT			SUPERFICIE (m2)		SUPERFICIE (m2)
1	7467024WG7076N0001UX	SEGÚN CATASTRO	8.346,00	SEGÚN FICHA A.R.	8.505,00
		REAL	8.431,85	REAL	8.431,85
TOTAL			8.431,85		8.431,85
CONDICIONES URBANÍSTICAS		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
		NORMATIVA		NORMATIVA	
CLASE DE SUELO		URBANO		URBANO	
CATEGORIA		NO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
USO PRINCIPAL		RESIDENCIAL	media densidad	RESIDENCIAL	
FICHA		SUNC-SOR3/ SOR2		SUNC-SOR3/ SOR2	
AREA DE REPARTO		SOR2		SOR2	
GESTIÓN DEL SUELO		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
Sistema de actuación		COMPENSACIÓN Directa		COMPENSACIÓN	
Planeamiento de desarrollo		P.R.I.	Único Propietario	P.E.R.I.	
ORDENACION ESTRUCTURAL		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
Sup. con Aprovechamiento:		8.431,85	m2s	8.505,00	m2s
Aprovechamiento Medio		0,3760	UA/m2s	0,3760	UA/m2s
Aprovechamiento Objetivo		3.170,38	UAS	3.197,88	UAS
Aprovechamiento Subjetivo		2.853,34	UAS	2.878,00	UAS
Cesión de Aprov. al Ayto.	10,00%	317,04	UAS	320,00	UAS
USO RESIDENCIAL		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
Parcela mínima		100,53	m2suelo	100,00	m2suelo
Ancho mínimo de parcela		6,00	metros	6,00	metros
Densidad Máxima de Viviendas		36	viv/Ha	36,00	viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		31		31,00	
Edificabilidad Global		0,40	m2techo/m2suelo	0,40	m2t /m2s
Edificabilidad Máxima		3.372,74	m2techo	3.402,00	m2techo
Porcentaje VPO		9 unidades	UA obj		UA obj
Edificabilidad VPO	30%	1.011,82	809,46	1.021,00	816,80
Edificabilidad Viv. Libre Media Densidad		2.360,92	2.360,92	2.381,00	2.381,00
			3.170,38		3.197,80
ESTANDARES DE ORDENACION PORMENORIZADA		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
	coeficiente Uso/ Tipo				
Vivienda Libre Alta densidad*	0,95				
Vivienda Libre media densidad	1,00	2.360,92	UAS	2.381,00	UAS
Vivienda Libre baja densidad***	1,20				
VPO	0,80	809,46	UAS	816,80	UAS
TOTAL Unidades de Aprovechamiento		3.170,38		3.197,80	

3.3.4. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY

Los principios generales de la ordenación tienen carácter informador para la actividad territorial y urbanística y para los instrumentos de ordenación previstos en esta Ley [...] Las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- a) **Viabilidad social:** Tal y como se ha expresado en los 3 primeros puntos de esta Memoria Justificativa, la ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible, cumpliendo con la función social del suelo, estableciendo los equipamientos y las dotaciones que sean necesarios y tomando medidas para evitar la especulación. Dado que se mantienen las determinaciones principales del PGOU, se entienden ya analizadas en él las necesidades derivadas de situaciones de emergencia. No se encuentra en zona de riesgo de inundación, y en el desarrollo de las obras de urbanización se cumplirá con las exigencias de seguridad y protección contra incendios que marque la normativa en vigor. Se considerarán las medidas incluidas en planes de emergencia y protocolos operativos municipales, si existieran en momento de la aprobación provisional. Actualmente no se conoce ninguno; en caso de redactarse posteriormente se tendrá en consideración el desarrollo del presente sector .
- b) **Viabilidad ambiental y paisajística:** En el Anejo "DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA NO INCIDENCIA SIGNIFICATIVA" de la ordenación propuesta, redactado por el Ingeniero de Montes D. Rodrigo de Mingo Díaz, queda suficientemente justificado el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. En él también se garantiza el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.
- c) **Ocupación sostenible del suelo:** Mediante el desarrollo de este Plan de Reforma Interior en el SUNC-SOR-3 (área de reparto AR2), se promueve la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando la preferente culminación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado planteadas por el PGOU, frente a los nuevos desarrollos.
- d) **Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética:** La baja densidad que propone el P.R.I., de tan solo 36 viviendas por hectárea, y la tipología de vivienda unifamiliar, justifica que la actuación es compatible con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos. Además, tanto la baja densidad como la tipología unifamiliar, favorecen los criterios de eficiencia energética, priorizando y facilitando la utilización familiar de las energías renovables y la valorización de los residuos.
- e) **Resiliencia:** La actuación propuesta no resta a la ciudad de su capacidad de para resistir una amenaza y para absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficiente, incluyendo la preservación y restauración de sus estructuras y funciones básicas.
- f) **Viabilidad económica:** En el apartado 4 MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN de este documento, se justifica que la iniciativa privada dispone de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de su ejecución, y del mantenimiento sobre las parcelas e instalaciones que no ostenten el deber de cesión.

g) Gobernanza en la toma de decisiones: En el apartado 2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA de este documento, se describe como se cumple la normativa en cuanto a fomento de la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

3.3.5. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ARTÍCULO 79 A 83 (DEL REGLAMENTO)

3.3.5.1. Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

- 1- *Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley...*

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

- 2- *De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana.*

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

- 3- *De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas...*

Se trata de un Plan de Reforma Interior en suelo urbano no consolidado, así que es obvio que se fomenta la culminación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano no consolidado planteadas por el PGOU, frente a los nuevos desarrollos.

- 4- *De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.*

Dentro de los límites establecidos por el planeamiento superior, el P.R.I. diseña las parcelas con edificabilidad de manera que el diseño favorece una envolvente compacta pero a su vez permite fácilmente la ventilación cruzada y permite la búsqueda de un soleamiento favorable. También se trata de parcelas con un coeficiente de edificabilidad bajo de manera que se permite el aprovechamiento de instalaciones de fuentes de generación de energías renovables.

- 5- *...integración de los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:*

- a) *La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección:*

El diseño del espacio público en el ámbito de este documento tiene en cuenta toda la normativa de accesibilidad, y se detallará en el proyecto de urbanización.

Existe un tramo de vial (VIAL 1 - TRAMO C), totalmente obligado por los condicionantes del PGOU, en el que se ha conseguido establecer una pendiente de un 18%; por desgracia no se puede ejecutar en mejores condiciones debido a la pendiente natural del terreno y a su necesaria conexión con el futuro desarrollo del sector colindante SUNC-SOR2/SOR2 (que a su vez debe enlazar con el sector SUNC-SOR5/SOR5). Pese a ello, se ha diseñado el P.R.I. de manera que las parcelas que tienen acceso desde ese vial también lo tengan desde el tramo anterior con pendiente accesible tanto para la zona verde principal del sector (ZV1) como para la de equipamiento (EQ).

b) *La identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad, al objeto de establecer los usos de las dotaciones que ésta demande:*

Se han diseñado casi 1251.83 m2 de espacios libres en la ordenación del P.R.I. con criterios de igualdad y accesibilidad universal, pero estableciendo varias zonas, que dan prioridad a distintas franjas de edad:

ZV1a: centrada en el sector, y a nivel de calle, con idea preferente para familias y juegos infantiles.

ZV1b: esta zona tiene una accesibilidad más complicada debido a los condicionantes explicados en el apartado a) anterior, así que se diseñará priorizando el uso para la franja de edad juvenil-adolescente.

ZV2: en la cabecera sur del P.R.I., mirando hacia la c/Alcalá y la carretera, se diseñará priorizando el uso para la franja de la 3ª edad.

Además se diseñan 4 parterres ajardinados dentro del vial, fundamentalmente en los cruces, para un disfrute universal de unas perspectivas visuales y sensoriales de los viales con elementos ajardinados. No están computados como ZV.

EQ: por último, la parcela para equipamientos, que será fruto de cesión municipal, y por tanto decisión municipal el uso final, se diseña de manera que esté abierto a cualquier tipo de uso pormenorizado que se ajuste a las necesidades de la población. En concreto se trata una parcela de 466,22 m2 de suelo, que, al estar en pendiente, permite un mayor aprovechamiento al incluir planta en semisótano, de manera que no requerirá excesivas alturas, y que además tendrá unas vistas privilegiadas al valle ubicado norte, y a la nueva Zona verde "ZV1".

3.3.5.2. Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

1. *Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:*

a) *El diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad peatonal genera recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.*

Se han diseñado los viales con un doble acerado con sección mínima de 2 metros de ancho (3 en el tramo que dispone de alcorques), con un ancho total de 9 metros en el vial menor y 12,25 en el mayor, para una altura máxima de edificación de 7,50 metros, lo que constituye un coeficiente de sección de relación 1,2 (ancho/alto), muy confortable. Si además tenemos en cuenta el retranqueo obligatorio de 5 metros a fachada y el ajardinamiento del espacio libre privado y del público, sin duda se superan los requisitos mínimos de confort en todos los recorridos.

b) *De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará la interconexión entre los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.*

Respecto a la ubicación de los espacios libres se ha seguido el guion marcado en el PGOU. La ZV1 mantiene continuidad con el entorno periurbano y el equipamiento local. La ZV2 procura la conexión con la C/Alcalá, que funciona como vía de servicio ajardinada, y la continuidad de la línea de fachada.

- c) *Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).*

En el conjunto de espacios libres se plantarán un mínimo de 34 árboles (1 árbol /100m2t)

- d) *Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.*

Para dar continuidad a los viales adyacentes se prevé el uso de aglomerado asfáltico en la zona de tráfico rodado, pero en el pavimento de uso peatonal o combinado se utilizarán pavimentos de alta reflectancia solar.

- e) *Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.*

El diseño del espacio público en el ámbito de este documento tiene en cuenta toda la normativa de accesibilidad, y se detallará en el proyecto de urbanización. Se disponen **plazas de aparcamiento accesibles distribuidas en el ámbito y cercanas tanto a los espacios públicos de zonas verdes como al suelo destinado a equipamientos.**

2. *Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana...*

- a) Para garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, **se establece:**

*** Densidad mínima de vegetación: se establece que un mínimo de un 50% del suelo estará cubierto con vegetación, rocallas o tapizantes, y un mínimo 34 árboles.**

*** Plantación: se priorizará la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.**

- f) *Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.*

Se establece que un mínimo de un 70% del suelo estará cubierto con vegetación, rocallas o tapizantes.

- g) *Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.*

Se establece que, en las parcelas residenciales, 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.

- h) *Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.*

Se establece que, en las parcelas residenciales, por vivienda, se creará un mínimo de 2 m2 de superficie ajardinada en la zona de patio, terraza, o cubierta.

3.3.5.3. Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

- a) *Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, ...*
Se establece que, el proyecto de urbanización habrá un plano específico de las zonas verdes, y se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas complementarias del uso principal, incluyendo al menos las siguientes actividades en cada zona:
ZV1a: Juegos infantiles / ZV1b: zona deportiva / ZV2: petanca
- b) *Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, [...]*
 No se encuentran cauces en el sector, según la documentación del "Documento justificativo de la no incidencia significativa en el alcance medioambiental"
- c) *Para resolver los problemas de movilidad, se mejorarán las redes viarias, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas.*
 Debido al tamaño y carácter del sector y del municipio se ha favorecido la movilidad peatonal, como ha quedado justificado anteriormente.
 No se ha visto necesario crear vías ciclistas, pero si se prevé la futura creación de una en la calle Alcalá, de manera que se respeta la línea de fachada de los colindantes y el sobrancho actual de esta vía, capaz de albergar en un futuro esa posible vía ciclista.
 También se han creado 2 bolsas de aparcamiento situadas estratégicamente y con posibilidad de conexión con otros medios de transporte. **Se establece que, en las inmediaciones de las bolsas de aparcamiento se instalarán aparcamientos para bicis o patinetes eléctricos.**
- d) *Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios* o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población.*
**conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).*
 Como ya se ha comentado en la justificación del apartado anterior, **la parcela para equipamiento será fruto de cesión municipal, y por tanto decisión municipal el uso final.**
 Se diseña de manera que esté abierto a cualquier tipo de uso pormenorizado que se ajuste a las necesidades de la población, pero tal y **como se indica en el artículo 82.5, se establece que el equipamiento comunitario sea exclusivamente de tipo básico.**
- e) *Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable [...]*
El proyecto de Urbanización establecerá:
 - Las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, que se conectarán a la red municipal, contribuyendo a su ciclo integral. **El viario con pendiente inferior a un 1% deberá contar con imbornales de recogida de aguas pluviales.**

- Alumbrado público de los viales sistemas de bajo consumo (luminarias tipo LED) y de minimización de la contaminación lumínica; **El de las zonas verde ZV1 además llevará incorporado autoabastecimiento mediante placa solar.**
 - Red de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas.
 - Previsión de ocupación del sistema de contenedores urbanos para la recogida de residuos, y su posterior tratamiento y gestión.
- f) *Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.*
- No se encuentran este tipo de singularidades en el sector

3.3.5.4. Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

1. [...] Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En todo caso, a las dotaciones les será de aplicación su normativa sectorial específica.

En este P.R.I. se han aplicado los estándares y reservas dotacionales de mayor superficie según los criterios del presente artículo y del propio PGOU, mostrando aquí una HOJA RESUMEN JUSTIFICATIVA de los mismos:

CESIONES MINIMAS DE SUELO		Cesiones mínimas (m2) en la PROPUESTA P.R.I. SUNC-SOR3		Cesiones mínimas en Sector Real según LISTA / Rgto / PGOU		(condicionantes)
Sistema Viario (más "otros" - CT)		22.45	m2s	22.45	m2s	
SUELO BRUTO DISPONIBLE		8.409.40	m2s	8.409.40	m2s	
DOTACIONES LOCALES mín (E.L.+EQ) sg PGOU - Art. 9.5		1.718.05	m2s	1.686.37	m2s (mínimo)	(50m2s / 100m2t)
DOTAC. LOCALES mín (E.L.+EQ) sg LISTA	art.82.6.a.1º	1.718.05	m2s	1.339.20	m2s (mínimo)****	18m2/hab
DOTACION E.L. mínimo SEGÚN LISTA	art.82.3.a	1.251.83	m2s	372.00	m2s (mínimo)***	5m2/hab
DOTACION E.L. mínimo SEGÚN LISTA	art.82.6.a.2º	1.251.83	m2s	744.00	m2s (mínimo)***	10m2/hab
DOTACION EQ. mínimo SEGÚN LISTA	art.82.6.a.2º	466.22	m2s	186.00	m2s (mínimo)****	2,5m2/hab
DOTACION EQ. mínimo SEGÚN LISTA	art.82.6.a.2º	466.22	m2s	337.27	m2s (mínimo)	4% sup. Actuacion
Estudio de Viabilidad		NºParcelas				
Cesión del 10% Uas al Ayto		317.04	Uas			
Cesión de edificabilidad al Ayto (en VPO)		396.30	m2t			
Edificabilidad Total		3.372.74	m2t			
Edificabilidad REAL VPO cesión Municipal	4	431.87	m2t	Estimación PVP		
Edificabilidad VPO del propietario	5	579.95	m2t			
Edificabilidad Vivienda Libre	22	2.360.92	m2t			

DIRECTRICES EN FICHA DE ORDENACION ESTRUCTURAL DEL PGOU

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 area de reparto a la que pertenecen.
 El viario grafiado en los planos de ordenación completa es vinculante.La ubicación de zonas verdes y equipamiento es orientativa.
 Las reservas de dotaciones para equipamientos se localizarán, en medida de lo posible, anexas a las del ámbito contiguo.

NOTAS:

- * Ord. En Manzana?
- ** Ord.Adosada?
- *** Ord. Aislada/pareada?
- **** NUMERO HABITANTES/MIV= 2,4
(LISTA. Disposición adicional primera)

2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

NO SE HAN CONSIDERADO LAS DOTACIONES PRIVADAS EN EL CÓMPUTO.

3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de: **a) 5 m2 por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.**

Sorbas tiene menos de 5.000 habitantes. Según la disposición adicional primera de la LISTA consideraremos 2,4 habitantes por vivienda, y 31 viviendas, así que se exigen mínimo 372m2 de espacios libres, y disponemos de 1288,98m2; **cumple** sobradamente, ya que corresponde a 3,5 veces el mínimo.

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes [...]

NO SE HAN CONSIDERADO ESTA REDUCCIÓN.

4. En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, [...]

NO SE APLICA

5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se establece por tanto que el Equipamiento será del tipo básico: docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares.

6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1º. En actuaciones de uso global residencial, al menos:

iv) 18 m2 de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

La densidad del sector es de 36 viv/Ha. Según la disposición adicional primera de la LISTA consideraremos 2,4 habitantes por vivienda, y 31 viviendas, así que se exigen mínimo 1339.20 m2 del conjunto EL+EQ, y disponemos de 1755,20 m2; **cumple** sobradamente, ya que corresponde a 1,3 veces el mínimo.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m2 por habitante, y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m2 por habitante, debiendo destinarse **al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.**

Según la disposición adicional primera de la LISTA consideraremos 2,4 habitantes por vivienda, y 31 viviendas, así que se estiman 75 habitantes en el P.R.I. de 8431,85 m²; vemos que **cumple** en los 3 apartados:

Rgto.	PROPUESTA P.R.I.		mínimo
	m2s	m2/Hab	m2/Hab
ELyZV	1.251.83	16.69	10
EQ	466.22	6.22	2.5

Rgto.	PROPUESTA P.R.I.		mínimo
	m2s	m2/Hab	m2/Hab
EQ	466,22	5,53	4%
*Nº Hab. Del Sector:		75	

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público.

El sector tiene una edificabilidad no residencial dada por su parcela de equipamiento. Según indicaría el PGOU en su 8.6. Norma particular de Equipamiento, la edificabilidad máxima es la resultante del 100% del suelo por 3 plantas de altura + ático (uso público), así que se estima un máximo de 1.630 m²t (232m²t de ático) ... lo que requeriría 17 plazas.

Si en el sector se estima una población de 75 habitantes, se requieren además 38 plazas de aparcamiento, lo que resulta un total de 55 plazas de aparcamiento, de las cuales 23 deben ser públicas.

La propuesta de P.R.I. dispone de 4 zonas de aparcamiento de 35 plazas públicas, más una por vivienda (31), lo que supone un total de 66 plazas de aparcamiento, que cumple sobradamente el estándar mínimo.

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

* Se han diseñado 4 plazas de aparcamiento público accesible, lo que supone un 11,5% del total.

c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.

Los 3372 m² edificables para 31 viviendas, se requiere un mínimo de 34 árboles.

Si consideramos también los 1630m² de equipamiento (máximo), se requieren otros 17 árboles, lo que supondría un total de 51 árboles.

El modelo propuesto plantea 9 en alcorques y 4 en parterres de acerado, así que se requieren 38 árboles más que estarían ubicados en las Zonas Verdes, llegando al total de 51 árboles.

7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

NO SE APLICA

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, [...] se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas.

Esto implica, puesto que nuestro P.R.I. tiene 8431,85m² de suelo, otro mínimo de 844m² de zona verde total. El modelo propuesto dispone de 1251,83 m² de zonas verdes públicas, lo que supone un 50% por encima del estándar mínimo, y eso sin computar las zonas verdes privadas.

Esta superficie, además, deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.).

3.3.5.5. Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

1. *Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.*
2. *El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.*

En la ficha del PGOU de este Plan de Reforma Interior SUNC-SOR3 queda establecido un 30% dentro de los objetivos y directrices que marca la ficha; aunque la LISTA permita un 10% debemos considerar con lo que indica el instrumento de ordenación superior.

3.3.6. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE SUS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Se trata de un suelo urbano, ubicado principalmente entre tres sectores, uno construido y consolidado, y dos aun por desarrollar. De manera, que poca o ninguna influencia puede tener en la territorial, más aun teniendo en cuenta que el PGOU marca unas directrices y un viario ordenante que la propuesta del P.R.I. respeta.

La escasa afección que puede tener es en su zona norte, donde el límite del sector es también límite del suelo urbano. En dicha zona el lindero es un suelo de uso agrario, a un nivel o cota inferior al del resto del sector.

Como ya se ha comentado anteriormente, la propuesta plantea precisamente en todo este límite una gran parcela de zona verde (ZV1), que ofrecerá una transición entre las parcelas edificables y el suelo agrícola, y que además se va a dividir en dos "plataformas" o niveles, para suavizar aun más dicha transición, a la vez que permitirá el disfrute de los vecinos.

Por último, he de indicar que el "*DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA NO INCIDENCIA SIGNIFICATIVA*", redactado por el Ingeniero de Montes D. Rodrigo de Mingo Díaz, en su capítulo 7.2., hace referencia expresa a este apartado, justificando que el P.R.I. no afecta al modelo territorial ni al Plan Especial de Protección del Medio Físico, ni a las determinaciones del POTA; indicando además en sus conclusiones, que es coherente con las determinaciones territoriales de aplicación.

4. MEMORIA DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Esta Memoria de Gestión y Ejecución del sector de suelo urbano no consolidado SUNC-SOR3 se realiza con la finalidad de informar a la propiedad y, subsidiariamente, a la administración local competente, sobre la idoneidad del desarrollo de la urbanización.

El proceso urbanizador empieza en el momento que se transforma un suelo con unas características iniciales y se redistribuyen los aprovechamientos urbanísticos obteniendo parcelas finalistas, de una naturaleza distinta y con una edificabilidad asignada. Es en el proyecto de reparcelación donde se agrupan u ordenan parcelas, o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para la posterior adjudicación de parcelas resultantes. Estas parcelas resultantes se repartirán en proporción a los derechos de cada propietario. Por todo ello, se realizan las obras de urbanización, necesarias para obtener parcelas urbanísticas que tengan garantizada la accesibilidad de los futuros usuarios, y las infraestructuras urbanas necesarias para el desarrollo de las edificaciones.

Una vez esté el suelo dividido en parcelas urbanísticas aptas para edificar comenzaría la fase edificatoria y de promoción inmobiliaria, que tendría a su vez un estudio económico con los precios de venta de metro edificado y que no es objeto del presente documento.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Dada la programación establecida de la ejecución y la capacidad financiera del promotor del 100% del suelo, y que además es quien ostenta la iniciativa de redacción del presente PRI, suponemos que **será innecesaria la previsión de COSTES FINANCIEROS**. De ser necesarios de forma puntual para hacer frente a descuadres de caja se prevé que tengan un coste con poca incidencia en el total de la inversión a realizar.

A continuación, analizaremos los GASTOS GLOBALES DE LA ACTUACIÓN, que hemos dividido en 3 tipos:

- 1- Costes de Planes y Proyectos (incluyen "Otros Gastos" que son previos al desarrollo del proyecto de urbanización, como levantamiento topográfico, estudio geotécnico, proyectos complementarios...)
- 2- Costes Globales De Urbanización, y
- 3- Tasas e Impuestos Municipales

En este CUADRO RESUMEN adelantamos cual es la Carga Total de la actuación, **resultando el coste global una Repercusión de 122,23 € por m2 de suelo neto lucrativo:**

COSTES GLOBALES DE URBANIZACIÓN			
		TOTAL	441.788,73 €
ESTIMACION DE HONORARIOS TÉCNICOS			
		TOTAL	36.000,00 €
Tasas e Impuestos municipales			
		TOTAL	8.211,27 €
Carga total de la actuación (sin IVA)			486.000,00 €
	I.V.A.		51.738,87 €
Coste total de la actuación (IVA incluido)			537.738,88 €

4.1.1. PREVISIÓN DE COSTES DE PLANES Y PROYECTOS

Para el desarrollo del SECTOR SUNC-SOR-3 es necesaria la aprobación de tres documentos técnicos: un PLAN DE REFORMA INTERIOR, un PROYECTO DE REPARCELACIÓN y un PROYECTO DE URBANIZACIÓN, que materializa dichas parcelas además del Estudio de Seguridad y Salud y su Coordinación y otros gastos previos a la obra, y durante la ejecución de la misma.

La estimación de costes de honorarios correspondientes a la redacción de los planes y proyectos son los siguientes:

Estos honorarios se incrementarán con el I.V.A. En vigor en la fecha de pago (21%), que asciende a 7.560€. De esta manera se estima un coste total con IVA de 43.560€.

ESTIMACION DE HONORARIOS TÉCNICOS	BASE €
Arquitectos :	
P.R.I.	8.100 €
P. DE PARCELACIÓN	2.250 €
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	8.100 €
DIRECCIÓN DE OBRA URBANIZACIÓN	3.800 €
<i>subtotal arquitectos:</i>	22.250 €
Estimación de otros gastos:	
Topografico PARCELA PERI	300 €
Topografico Parcelación/urbanización	300 €
Documento Ambiental Estrategico /EA	2.500 €
Documento Valoración Impacto Salud	1.000 €
Proy. Urbanización:	
Estudio de Seg. y salud	1.000 €
Coordinación de Seg. y salud	3.600 €
Proyecto Electrico Global con CT	3.000 €
D.O. instalacion electrica global	1.300 €
Aprov. Inicial PERI en AYTO	600 €
Aprov. Definitiva PERI en AYTO	150 €
<i>subtotal otros:</i>	13.750 €
	36.000,00 €

4.1.2. PREVISIÓN DE COSTES GLOBALES DE URBANIZACIÓN

Se estima un módulo de referencia de 33,01€/m² sobre el suelo bruto del sector, en base a los módulos orientativos del Colegio de Arquitectos pero ajustados con un coeficiente para acercarse a la realidad actual.

ESTUDIO ECONOMICO urbanización			
Presupuesto de Ejecución Material =	modulo ref.	Sup. Sector	PEM
	€/m ²	m ²	€
Urbanización	33,01 €	8.431,85	278.374,80 €
TOTAL		8.431,85	278.374,80 €

Obteniendo la siguiente estimación por capítulos del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS:

RESUMEN DE PRESUPUESTO Obras de Urbanización			
CAPÍTULOS (ESTIMACIÓN)			
1	Demoliciones	0,80%	2.227,00 €
2	Movimiento de tierras	16,00%	44.539,97 €
3	Saneamiento	6,00%	16.702,49 €
4	Abastecimiento	5,00%	13.918,74 €
5	Pavimentación	37,00%	102.998,68 €
6	Inst. Electrica BT	7,00%	19.486,24 €
7	Alumbrado Público	5,00%	13.918,74 €
8	Telecomunicaciones	2,50%	6.959,37 €
9	Jardinería	4,00%	11.134,99 €
10	Reposiciones	1,50%	4.175,62 €
11	Señalización	4,50%	12.526,87 €
12	Infraestructuras exteriores y conexiones	7,00%	19.486,24 €
13	Gestion de residuos	1,50%	4.175,62 €
14	Control de calidad y ensayos	0,20%	556,75 €
15	Seguridad y Salud	2,00%	5.567,50 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL		100,00%	278.374,80 €
P.E.M. TOTAL (incl. Demolición):		100%	278.374,80 €

Lo que supone el siguiente PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA:

Asciende el presupuesto de ejecución material a:		
		278.374,80 €
6% de gastos generales	6%	16.702,49 €
13% de beneficio industrial	13%	36.188,72 €
Presupuesto de ejecución por contrata (PEC = PEM + GG + BI)		331.266,01 €
10% IVA	10%	27.837,48 €
Presupuesto de ejecución por contrata con IVA		359.103,49 €

Pero la urbanización se complementa con otros gastos necesarios de infraestructuras externas y enlaces con las mismas, como son:

- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA: Trabajos necesarios para la nueva extensión de red según la CARTA DE CONDICIONES derivadas de la solicitud de nuevo suministro a ENDESA [ANEXO X]:
Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir entre el punto de conexión de la red existente y el punto de entrega (CGP), a cargo del cliente. CLIENTE: Realizará proyecto conforme a normativa /reglamentación vigente, de nuevo centro de transformación, nuevas líneas de MT y de BT a ceder tal y como indica la norma, con acceso libre, directo y permanente desde la vía pública realizando entrada/salida.
- SUMINISTRO Y EVACUACIÓN DE AGUAS: Estimación de los trabajos necesarios para las conexiones con las redes existentes de abastecimiento y saneamiento de aguas

Estimamos el coste Global de Urbanización en el siguiente cuadro:

COSTES GLOBALES DE URBANIZACIÓN			
<i>ESTIMACION PRES. DE CONTRATA (sin IVA)</i>			331.266,01 €
<i>Obra C.T. + ampliación de línea*</i>	estimacion		100.000,00 €
<i>Acometidas y Permisos Suministros</i>	estimacion		10.522,72 €
		TOTAL	441.788,73 €

Estos honorarios se incrementarán con el I.V.A. En vigor en la fecha de pago (10%), que asciende a 44.178'87€. De esta manera se estima un coste total con IVA de 485.967'61€.

4.1.3. PREVISIÓN DE OTROS GASTOS

Otros gastos probables son los de tasas y licencias municipales, gastos que están exentos de IVA.

Tasas e Impuestos municipales			
<i>Tasa Obras Urbanización</i>			1.251,90 €
<i>ICIO</i>			6.959,37 €
		TOTAL	8.211,27 €

4.2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

Analizaremos, según indica el Reglamento en el apartado 3.a. de su Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística, los siguientes aspectos:

4.2.1. IMPACTO DE LAS ACTUACION URBANIZADORA EN LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Se realizará un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

Los gastos e ingresos estimados en este documento son una aproximación de los valores esperados, en función de los datos actuales y su previsible evolución. En ningún caso estas estimaciones tienen valor a efectos administrativos o de liquidación de tasas o impuestos.

El Reglamento General de Valoraciones desarrolla el apartado transcrito de la siguiente forma:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, **en función de la edificación y población potencial previstas**, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

4.2.1.1. Cuantificación de la inversión pública Municipal

Las obras de ejecución de la urbanización serán sufragadas por los propietarios del suelo, y el Ayto. no es propietario de suelo en este ámbito. Por lo que el Ayuntamiento, no tendrá ningún coste por este concepto de las obras de urbanización.

La actuación no afecta a Sistemas Generales de Espacios Libres ni de Viario, así que tampoco se requiere inversión municipal en este aspecto.

Respecto a la edificación de los Equipamientos Locales en suelo procedente de cesión, se estima que se ejecutará en un plazo de 4 años tras la recepción de la urbanización, y podrán durar al menos 2 años. Actualmente no sabemos cual será el uso pormenorizado de dicha edificación y es difícil saber si se agotará toda la edificabilidad que permite la parcela, que es mucha, y fruto de una ocupación poco probable del 100% del suelo, y por tanto susceptible de poder ejecutarse en fases.

Según indica el PGOU en su 8.6. Norma particular de Equipamiento, la edificabilidad máxima en la parcela EQ es la resultante del 100% del suelo por 3 plantas de altura + ático (uso público), así que se estima una edificabilidad máxima de 1.630 m²t (232m²t de ático). Como hemos dicho antes, estimaremos inicialmente una ejecución del 50% de la edificabilidad:

<i>Superficie construida Edif. Equipamiento</i>	<i>Est. de Coste Unitario de Construcción</i>	<i>Est. de Coste total de Construcción</i>
815,00 m ²	950,00 €/m ²	774.250,00 €

4.2.1.2. Estudio de la liquidación del presupuesto municipal

Según los datos reflejados en la web estatal "CIFRA", la liquidación "real" de gastos del municipio en el ejercicio 2022 ascendió a 2.247.384,10 €

Capítulo	Artículo	Concepto	Subconcepto	Gasto	Créditos Definitivos	Capítulo	Artículo	Concepto	Subconcepto	Ingreso	Previsiones Definitivas	
Sorbas(S.1313-01-04-086-A-000)					Euro/Unidades	Sorbas(S.1313-01-04-086-A-000)						Euro/Unidades
1	10	CAP. I GASTOS DE PERSONAL			1.037.479,23	1	11	CAP. I IMPUESTOS DIRECTOS			838.171,43	
		Órganos de gobierno y personal directivo			36.597,88			Impuestos sobre el capital			765.788,67	
	100	Retribuciones básicas y otras remuneraciones de los miembros de los órganos de gobierno			36.597,88		112	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica.			125.727,59	
	12	Personal Funcionario			174.328,92		113	Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Bienes inmuebles de Naturaleza Urbana.			397.891,10	
	120	Retribuciones básicas			74.603,06		115	Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica			191.069,98	
	120.0	Sueldos del Grupo A1			18.165,00		116	Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana			51.100,00	
	120.0	Sueldos del Grupo A2			18.165,00		13	Impuesto sobre las Actividades Económicas			72.382,76	
	120.0	Sueldos del Grupo C1			26.014,66		130	Impuesto sobre Actividades Económicas			72.382,76	
	120.0	Sueldos del Grupo C2			12.258,40		2	CAP. II IMPUESTOS INDIRECTOS			29.245,34	
	121	Retribuciones complementarias			99.725,86		29	Otros impuestos indirectos			29.245,34	
	121.0	Complemento de destino			99.725,86		290	Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras			27.162,00	
	13	Personal Laboral			557.992,80		291	Impuesto sobre gastos sueltos (Cotos de caza y pesca)			2.083,34	
	130	Laboral Fijo			420.329,58		3	CAP. III TASAS Y OTROS INGRESOS			365.396,00	
	130.0	Retribuciones básicas			79.770,77		30	Tasas por la prestación de servicios públicos básicos			235.000,00	
	130.0	Horas extraordinarias			340.558,81		300	Servicio de abastecimiento de agua			220.000,00	
	131	Laboral temporal			137.665,22		309	Otras tasas por prestación de servicios básicos			15.000,00	
	15	Incentivos al rendimiento			21.500,00		32	Tasas por la realización de actividades de competencia local			65.000,00	
	150	Productividad			21.500,00		321	Licencias urbanísticas			40.000,00	
	16	Cuotas, prestaciones y gastos sociales a cargo del empleador			247.059,69		323	Tasas por otros servicios urbanísticos			500,00	
	160	Seguridad Social			242.404,53		325	Tasa por expedición de documentos			22.000,00	
	160.0	Cuotas sociales			242.404,53		329	Otras tasas por la realización de actividades de competencia local			2.500,00	
	162	Gastos sociales del personal			4.655,10		33	Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local			45.896,00	
	162.0	Acción social			4.655,10		331	Tasa por entrada de vehículos			896,00	
2		CAP. II GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS			974.428,73		332	Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial por empresas explotadoras de servicios de suministros			28.000,00	
	20	Arrendamientos y cánones			9.000,00		338	Compensación de Telefónica de España S.A.			6.000,00	
	209	Cánones			9.000,00		339	Otras tasas por utilización privativa del dominio público			11.000,00	
	21	Reparaciones, mantenimiento y conservación			248.170,42		34	Precios públicos			6.000,00	
	210	Infraestructuras y bienes naturales			30.000,00		343	Servicios deportivos			6.000,00	
	212	Edificios y otras construcciones			39.000,00		39	Otros ingresos			13.500,00	
	213	Maquinaria, instalaciones técnicas y utillaje			168.170,42		391	Multas			1.000,00	
	214	Elementos de transporte			10.000,00		391.0	Multas por infracciones urbanísticas			1.000,00	
	215	Mobiliario			1.000,00		393	Intereses de demora			500,00	
	22	Material, suministros y otros			698.544,31		397	Aprovechamientos urbanísticos			5.000,00	
	220	Material de oficina			7.500,00		397.1	Otros ingresos por aprovechamientos urbanísticos			5.000,00	
	220.0	Ordinario no inventariable			7.500,00		399	Otros ingresos diversos			7.000,00	
	221	Suministros			376.546,00		4	CAP. IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES			1.210.165,58	
	221.0	Energía eléctrica			306.546,00		42	De la Administración del Estado			511.041,07	
	221.0	Combustibles y carburantes			65.000,00		420	De la Administración General del Estado			511.041,07	
	221.0	Productos de limpieza y aseo			5.000,00		420.0	Participación en los Tributos del Estado			511.041,07	
	222	Comunicaciones			18.000,00		420.9	Otras transferencias corrientes de la Administración General del Estado			0,00	
	222.0	Servicios de Telecomunicaciones			13.000,00		45	De Comunidades Autónomas			605.270,85	
	222.0	Postales			5.000,00		450	De la Administración General de las Comunidades Autónomas			605.270,85	
	224	Primas de seguros			12.000,00		450.0	Participación en tributos de la Comunidad Autónoma			407.639,52	
	226	Gastos diversos			145.837,81		450.3	Transferencias corrientes en cumplimiento de convenios suscritos con la Comunidad Autónoma en materia de Educación			50.000,00	
	226.0	Atenciones protocolarias y representativas			0,00		450.5	Transferencias corrientes en cumplimiento de convenios suscritos con la Comunidad Autónoma en materia de Empleo y Desarrollo			79.650,00	
	226.0	Publicación en Diarios Oficiales			2.900,00		450.6	Otras transferencias corrientes en cumplimiento de convenios suscritos con la Comunidad Autónoma			49.599,33	
	226.0	Jurídicos, contenciosos			3.500,00		450.8	Otras subvenciones corrientes de la Administración General de la Comunidad Autónoma			18.382,00	
	226.0	Actividades culturales y deportivas			46.600,00		46	De Entidades Locales			41.853,66	
	226.9	Otros gastos diversos			92.837,81		461	De Diputaciones, Consejos o Cabildos			31.853,66	
	227	Trabajos realizados por otras empresas y profesionales			138.660,50		467	De Consorcios			10.000,00	
	227.0	Limpieza y aseo			99.010,50		48	De Familias e Instituciones sin fines de lucro			52.000,00	
	227.0	Estudios y trabajos técnicos			39.650,00		5	CAP. V INGRESOS PATRIMONIALES			3.654,79	
	23	Indemnizaciones por razón del servicio			18.734,00		54	Rentas de bienes inmuebles			3.654,79	
	230	Dietas			15.214,00		541	Arrendamientos de fincas urbanas			3.654,79	
	230.0	De los miembros de los órganos de gobierno			15.214,00		6	CAP. VI ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES			92.200,00	
	231	Locomoción			3.500,00		60	De Terrenos			92.200,00	
	231.0	De los miembros de los órganos de gobierno			3.500,00		601	Venta de fincas rústicas			92.200,00	
3		CAP. III GASTOS FINANCIEROS			20.786,14		7	CAP. VII TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			170.977,50	
	31	De préstamos y otras operaciones financieras en euros			18.786,14		75	De Comunidades Autónomas			0,00	
	310	Intereses			18.786,14		750	De la Administración General de las Comunidades Autónomas			0,00	
	35	Intereses de demora y otros gastos financieros			2.000,00		750.5	Transferencias de capital en cumplimiento de convenios suscritos con la Comunidad Autónoma en materia de Empleo y Desarrollo			0,00	
	352	Intereses de demora			2.000,00		76	De Entidades Locales			130.000,00	
4		CAP. IV TRANSFERENCIAS CORRIENTES			234.890,00		761	De Diputaciones, Consejos o Cabildos			130.000,00	
	46	A Entidades locales			136.890,00		79	Del Exterior			40.977,50	
	461	A Diputaciones, Consejos o Cabildos insulares			62.000,00		794	Del Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER)			40.977,50	
	463	A Mancomunidades			35.500,00		8	CAP. VIII ACTIVOS FINANCIEROS			677.816,37	
	466	A otras Entidades que agrupen municipios			23.390,00		87	Remanente de Tesorería			677.816,37	
	467	A Consorcios			16.000,00		870	Remanente de tesorería			677.816,37	
	47	A Empresas privadas			3.000,00		870.0	Para gastos generales			582.550,42	
	479	Otras subvenciones a Empresas privadas			3.000,00		870.1	Para gastos con financiación afectada			95.265,95	
	48	A Familias e Instituciones sin fines de lucro			74.800,00							
	6	CAP. VI INVERSIONES REALES			940.242,47							
	60	Inversión nueva en infraestructura y bienes destinados al uso general			575.826,39							
	609	Otras inversiones nuevas en infraestructuras y bienes destinados al uso general			575.826,39							
	61	Inversiones de reposición en infraestructura y bienes destinados al uso general			188.887,08							
	619	Otras inversiones de reposición en infraestructuras y bienes destinados al uso general			188.887,08							
	62	Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios			145.529,00							
	621	Terrenos y bienes naturales			27.000,00							
	622	Edificios y otras construcciones			89.029,00							
	625	Mobiliario			26.500,00							
	626	Equipos para procesos de información			3.000,00							
	63	Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios			30.000,00							
	631	Terrenos y bienes naturales			25.000,00							
	633	Maquinaria, instalaciones técnicas y utillaje			5.000,00							
7		CAP. VII TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			83.600,00							
	76	A Entidades Locales			83.600,00							
	761	A Diputaciones, Consejos o Cabildos			83.600,00							
9		CAP. IX PASIVOS FINANCIEROS			116.400,64							
	91	Amortización de préstamos y de operaciones en euros			116.400,64							
	913	Amortización de préstamos a largo plazo de entes de fuera del sector público			116.400,64							
		TOTAL CAPITULOS			3.387.627,21			TOTAL CAPITULOS			3.387.627,21	
											Ingreso anual 2022	

4.2.1.3. Evaluación del aumento patrimonial

1. El Ayuntamiento obtendrá parcelas, mediante cesión gratuita por los propietarios de los terrenos, destinadas a equipamientos, con una superficie total de:

EQ1	466,22 m2
-----	-----------

2. Obtención de parcelas lucrativas, donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración.

Cesión obligatoria: Como Administración actuante, recibirá parcelas edificables urbanizadas para soportar el 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Cesión: $10\% \times AM = 0,1 \times 3.170,38 \text{ UAs} = 317 \text{ UAs de cesión}$.

3. Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

Zonas Verdes	1288,98 m2	Viario	2700,49 m2
--------------	------------	--------	------------

Por un Valor de la Obra de Urbanización de: 486.000'00 €

4.2.1.4. Estimación de los gastos corrientes para la Hacienda Pública Municipal

Se estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

Según la disposición adicional primera de la LISTA, se estiman 2,4 habitantes por vivienda. La nueva urbanización prevé la construcción de 31 nuevas viviendas. Por tanto, el incremento de población previsible es de:

$(31 \text{ viv} \times 2,4 \text{ hab/viv}) = (74'4) \text{ 75 habitantes}$

Según los datos reflejados en la web estatal "CIFRA", la liquidación "real" de gastos del municipio en el ejercicio 2022 ascendió a 2.247.384,10 €. Para una población censada en 2022 de 2.505 habitantes supone un gasto anual por habitante de 897,16€. **Por tanto la estimación de gastos corrientes del sector, con 75 nuevos habitantes, supone un gasto anual de 67.287€**

SUMA DE GASTOS REALES CAPITULOS 1 al 5	€	Censo 2022	Gasto anual por hab.	Gasto anual Sector	hab. Sector
	2.247.384,10	2.505,00	897,16	67.287	75

4.2.1.1. Estimación de los ingresos corrientes para la Hacienda Pública Municipal**Tributos Directos de la actividad inmobiliaria:**

Relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

- **IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI):** para la estimación de ingresos por IBI se parte del valor catastral del inmueble, para el que se toma un valor medio estimado para el suelo residencial y otro para la superficie construida (libre y VPO). Y según las ordenanzas municipales, la tasa impositiva sería de un 0,6 %, resultando:

MEMORIA

PLAN DE REFORMA INTERIOR EN SECTOR SUNC-SOR-3 - SORBAS (ALMERÍA). Versión2

PARCELAS SUNC-SOR3	valor catastral de la construccion	estimacion modulo	Valor Construcción por parcelas		
R1	1401,71	682,50	956.664 €		
R2a	214,67	682,50	146.514 €		
R2b*	1011,82	617,50	624.800 €		
R2c	415,70	682,50	283.713 €		
R3	328,85	682,50	224.437 €		
total constr	3372,74		2.236.127 €		
valor catastral del suelo	3976,16	220,00	874.755,20 €		
				tasa IBI	Recaudación IBI
valor catastral total del sector edificado			3.110.881,82 €	0,006	18665,29

- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO). La base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de las edificaciones. Consideramos una estimación media para los años de ejecución, basado en los módulos para baremos orientativos del Consejo Andaluz de Arquitectos para obtener el PEM:
- TASA DE LICENCIA RELATIVA A LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN

Elemento	M	Z	UT	P	Q	Factor	Factor	Coste/m2	Superficie	Importe
	MODERADOR	ZONA	USO-TIP.	POND.	CALIDAD	Anexos	Reforma	€/m2	m2	€
Viv. unif.entre med. o hilera	1	0,95	1,05	1,00	1	1	1	588,53	3.372,00	1.984.523,16

Con la aprobación del tipo impositivo del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras de 2010, al 3%, se obtiene una recaudación anual mediante el ICIO de 59.535'69€

PEM TOTAL	tipo impositivo	Rec. ICIO
1.984.523,16 €	3%	59.535,69 €

- TASA DE LICENCIA RELATIVA A LA ACTIVIDAD DE EDIFICACIÓN. Se va a considerar la Tasa de Licencia Urbanística, aunque no es un ingreso anual, se calcula su repercusión a 50 años de vigencia de la edificación:

El Tipo Imponible exigible, en concepto de derechos y tasas por licencias, de obras MAYORES, hasta 500.000€, aplicable al importe del presupuesto real de la obra será del: 2,500%

TSAS LICENCIAS	PEC TOTAL	PEM TOTAL	tipo impositivo	Rec. ICIO	REPERCUSIÓN 50 AÑOS
	2.361.582,56	1.984.523,16 €	2,50%	59.039,56 €	2361,58

Ingresos indirectos:

No vinculados a la actividad inmobiliaria. El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el Impuesto de Actividades Económicas, Tasas y otros tributos y transferencias corrientes...

IVTM: CLASE VEHICULO: Turismo		
DE 8 A 11,99 CVF	1,365	46,51 €
Estimación de vehículos (uno por vivienda)	31	1441.81 €

No se va a considerar la tasa por suministro y abastecimiento de agua, en parte, teniendo en cuenta, que tampoco se ha considerado directamente el gasto de mantenimiento de dichas redes.

Tampoco el IAE ya que es imposible saber la actividad que van a desarrollar los propietarios.

4.2.1.2. Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación urbanística

En vista de todos estos datos se puede concluir que, durante el desarrollo de la actuación, todos los ejercicios arrojarían un saldo positivo, ya que los ingresos superan los gastos generados por la nueva urbanización y el aumento de población asimilada que representa.

<i>Balance económico anual del sector</i>	<i>Previsión ingresos</i>	<i>Previsión gastos</i>	<i>Saldo fiscal anual</i>
	82.004,38 €	67.287,00 €	14.717,38 €

Además, como se ha comentado ya, la ejecución de la actuación no implica inversiones al municipio en urbanización de los terrenos y además percibiría en concepto de cesión del 10% de aprovechamiento, la valoración del aprovechamiento que le correspondería.

Como conclusión, y teniendo en cuenta que no se valora la aportación indirecta del IRPF a las arcas municipales, se puede decir que el resultado económico final previsto, llamado "saldo fiscal", determina el equilibrio entre los ingresos y gastos con un amplio superávit del mismo. Por lo que, atendiendo a los parámetros indicados, se puede concluir que el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación sería positivo.

4.3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Realizamos un análisis previo en 5 niveles, según indica el Reglamento en su Artículo 85.3.b. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.:

1º. Presentamos el estudio comparado de los parámetros urbanísticos preexistentes y de los propuestos:

ORDENACION ESTRUCTURAL		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
Sup. con Aprovechamiento:		8.431,85	m2s	8.505,00	m2s
Aprovechamiento Medio		0,3760	UA/m2s	0,3760	UA/m2s
Aprovechamiento Objetivo		3.170,38	UAS	3.197,88	UAS
Aprovechamiento Subjetivo		2.853,34	UAS	2.878,00	UAS
Cesión de Aprov. al Ayto.	10,00%	317,04	UAS	320,00	UAS
USO RESIDENCIAL		PROPUESTA P.R.I.		FICHA ORDENACION ESTRUCT. - PGOU	
Parcela mínima		100,53	m2suelo	100,00	m2suelo
Ancho mínimo de parcela		6,00	metros	6,00	metros
Densidad Máxima de Viviendas		36	viv/Ha	36,00	viv/Ha
Número Máximo de Viviendas		31		31,00	
Edificabilidad Global		0,40	m2techo/m2suelo	0,40	m2t /m2s
Edificabilidad Máxima		3.372,74	m2techo	3.402,00	m2techo
Porcentaje VPO		9 unidades	UA obj		UA obj
Edificabilidad VPO	30%	1.011,82	809,46	1.021,00	816,80
Edificabilidad Viv. Libre Media Densidad		2.360,92	2.360,92	2.381,00	2.381,00
			3.170,38		3.197,80
ESTANDARES DE ORDENACION PORMENORIZADA		coeficiente Uso/ Tipo			
Vivienda Libre Alta densidad*	0,95				
Vivienda Libre media densidad	1,00	2.360,92	UAS	2.381,00	UAS
Vivienda Libre baja densidad***	1,20				
VPO	0,80	809,46	UAS	816,80	UAS
TOTAL Unidades de Aprovechamiento		3.170,38		3.197,80	

Se aprecia como la propuesta no realiza modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, solo se ajusta proporcionalmente al suelo real y a los condicionantes reglamentarios del PGOU y de la LISTA. Esto es debido a que se entiende que la tipología escogida por defecto es la apropiada para el sector.

Tal y como se refleja en el Estudio Financiero, hay ciertas redes públicas que habría que modificar. La más importante es para la obtención de suministro de energía eléctrica, después para la conexión al saneamiento público y por último la conexión al suministro de agua potable. Previamente se han buscado otras opciones, pero las elegidas consideramos que técnicamente son las únicas viables, y así se consideran en el análisis de viabilidad.

2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

El coste total de la inversión, de carácter privado, se estima en 486.000€. No se estiman indemnizaciones ni ayudas públicas para su desarrollo, así como tampoco se estiman costes de mantenimiento de la urbanización ni de redes públicas ya que serán fruto de cesión a la administración local.

El promotor de la actuación es a su vez el propietario único de los terrenos, libres de cargas, así que se puede estimar las siguientes repercusiones "brutas" de la Carga Total económica de la Actuación:

Repercusiones de la Carga total de la actuación (sin I.V.A.)		
Repercusión por suelo neto lucrativo (€/m2 suelo neto lucrativo)	3976,16	122,23 €
Repercusión media por parcela con aprovechamiento (€/parcela)	31	15.677,42 €
Repercusión edificabilidad total lucrativa (€/m2 techo total lucrativo)	3372,74	15,34 €

3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

La cesión de aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento (10%) es de 317,04 UAs

4.3.1. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS DE VIVIENDA LIBRE

Para calcular el coste estimado del valor de venta de las parcelas, según un estudio de mercado de la zona, la vivienda completa debería costarle al propietario 170.000€, con una edificabilidad media de 107,31m2t, supone que el coste por m2t sale 1584,13€/m2t.

Costes construcción VLIBRE			
modulo PEM	modulo PEC	modulo inc.gastos derivados	modulo PVP (con beneficio)
647,38 €	770,39 €	840,00 €	1.000,00 €

Estimamos un coste de construcción para Vivienda Libre de 1000€/m2t, por lo que el módulo del precio de venta lo redondeamos 585€/m2t. Multiplicado por los 2360,92 m2t que dispone el promotor, supone unos ingresos brutos estimados de 1.381.137,03 €. Si incluimos entre un 4 y 5% de gasto derivados de la venta inmobiliaria podemos redondear a unos **ingresos netos estimados de 1.312.080€**, lo que supone unos 59.640€/parcela.

"PVP" Venta de VL €/m ² constr.	585,00 €
Superficie Constr. Venta VPO promotor(m2)	2360,92
Beneficio Venta VPO promotor	1.381.137,03 €

4.3.2. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR VENTA DE PARCELAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Precios máximos de las Viviendas Protegidas.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda. Para el cálculo del módulo ponderado los precios de referencia, en €/m²útil, figuran en el ANEXO V. COEFICIENTES TERRITORIALES. Sorbas corresponde a los municipios del grupo 4 (coeficiente 1,07) en situación de régimen general (1,7), corresponde a **1.582,53 €/m²útil**

La relación estimada entre superficie construida y útil para unifamiliares en régimen VPO se puede estimar en 1,2, lo que **implica un precio de venta máximo de la superficie construida de VPO de 1318.78 €/m²t**

Si estimamos el Coste de construcción de VPO según los módulos anteriores y el siguiente cuadro:

Costes construcción VPO			
modulo PEM	modulo PEC	modulo inc. gastos derivados	modulo PVP con beneficio
588,53 €	700,35 €	770,39 €	924,46 €

El módulo del Precio estimado de venta del m²t de VPO es de 394,31 €/m²t, multiplicado por los 579,95m²t que dispone el promotor, supone unos ingresos brutos estimados de 277.667,75 €. Si incluimos entre un 4 y 5% de gasto derivados de la venta inmobiliaria podemos redondear a unos **ingresos netos estimados de 217.000€**, lo que supone unos 43.400€/parcela.

"PVP" Venta de VPO €/m ² constr.	394,31 €
Superficie Constr. Venta VPO promotor(m2)	579,95
Beneficio Venta VPO promotor	228.683,09 €

4.3.3. BALANCE DE VIABILIDAD :

Se evalúan las previsiones de valor de mercado y/o ingresos por la venta del suelo urbanizado resultante, y se compara con los costes, para obtener la comprobación de si el balance de la actuación urbanizadora se encuentra dentro de los parámetros normales de rentabilidad de este tipo de operaciones.

ingresos totales	1.529.080 €
gastos totales	486.000 €
balance neto	1.043.080 €
balance medio por parcela lucrativa neta resultante	38.633 €

Este balance es relativo, ya que no se está valorando el coste de compra del suelo al ser propiedad del promotor de la actuación.

En cualquier caso, de los valores anteriores se puede observar que la actuación prevista en el presente PRI es VIABLE al alcanzar los valores de los ingresos previstos una cuantía superior a los costes estimados en la actuación.

*4º. El **horizonte temporal** que, en su caso, sea preciso para garantizar la **amortización de las inversiones** y la **financiación de la operación**.*

Bajo los criterios anteriormente explicados, y considerando siempre el factor favorable de que el promotor es el único propietario del suelo, realizamos en una estimación aproximada de venta de parcelas en tres fases:

- ✓ Fase 1: Venta directa de parcelas a interesados iniciales. 6-9 meses. Recuperación de la inversión.
- ✓ Fase 2: Venta de parcelas por inercia del desarrollo constructivo del sector. 12-15 meses.
- ✓ Fase 3: Venta final del resto de parcelas. 18-24 meses

Se estima un desarrollo completo del sector en 4 años, más 2-3 años de ejecución de las obras hasta su primera ocupación.

*5º. La **evaluación de la capacidad pública** necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

Como ya se ha justificado en el apartado MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN, el Ayuntamiento, inicialmente, no requiere financiación para ejecución de las redes de infraestructuras. El mantenimiento se ha estimado saldado en el balance anual entre los costes unitarios por habitante (extraídos de la web de información pública "CIFRA"), y por otro lado, los ingresos estimados por la actuación, y los de las propias Tasas municipales que recaerán sobre los estimados 75 habitantes del sector (de suministro de agua potable, recogida de Agua residuales, recogida de residuos, etc).

4.4. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Se redacta el presente documento en cumplimiento de los requisitos instrumentales exigidos en el Art. 78 del Reglamento de Planeamiento.

Dadas las características de la zona a urbanizar, en base a la viabilidad del estudio económico financiero, a las expectativas de demanda y utilización del suelo, a la división de las propiedades y a las previsiones del P.G.O.U, se establece un única Fase y Unidad de Ejecución.

Para las determinaciones vinculantes de la programación, nos remitiremos a los documentos de Planeamiento vigentes, a la Ley 7/2021, "LISTA", y su Reglamento.

4.4.1. PLAN DE ETAPAS

- Tras la recepción del informe ambiental estratégico, la Alcaldía procederá a la **APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR** de conformidad con los artículos 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 78.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- De conformidad con los artículos 78.3 de la Ley 7/2021, "LISTA", y el 104.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, 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, de conformidad con el artículo 78.4 de la Ley 7/2021, "LISTA", y en el artículo 105 del Reglamento General de la Ley 7/2021, 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, "LISTA", y en el artículo 104.4 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, 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.
- Registro en la sede electrónica de Urbanismo de los instrumentos de planeamiento, que serán el **PROYECTO DE REPARCELACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

- 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.
- Aprobación Municipal de los instrumentos de planeamiento, que serán el **PROYECTO DE REPARCELACIÓN y PROYECTO DE URBANIZACIÓN**, estimación máxima 3 meses desde su registro
- 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** de conformidad con los artículos 79 de la Ley 7/2021, "LISTA", y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.
- El Ayuntamiento deberá remite a la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo los documentos completos del Plan de Reforma Interior en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva a los efectos de su depósito en el Registro de la Consejería. Así mismo deberá depositarse en el Registro municipal correspondiente de acuerdo con el artículo 82.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y local el Acuerdo de aprobación definitiva, **PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA** Del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas en el, de conformidad con el artículo 83 de la Ley 7/2021, , el artículo 110.2 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, y el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Las **OBRAS DE URBANIZACIÓN** se realizarán por lo tanto coincidentes con el desarrollo de la Unidad de Ejecución del Plan de Reforma Interior, y su duración estimada será de **13 meses**, desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, a la recepción de la misma.

El Proyecto de Urbanización correspondiente a una Unidad de Ejecución podrán plantear su ejecución por etapas, siempre y cuando el proyecto sea unitario y las etapas estén coordinadas en su ejecución para garantizar todos los servicios en cada etapa y su continuidad en las siguientes

La recepción de la urbanización por parte de la administración actuante, será global de la Unidad de Ejecución que se trate, se haya realizado esta en una o varias etapas estableciendo la correspondiente Junta de Compensación los mecanismos necesarios que garanticen la conservación de las obras de urbanización hasta su total ejecución.

En base a las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas, establecemos el siguiente **diagrama de tiempos**, con consideración de costes:

ESTIMACIÓN TEMPORAL PROYECTO/OBRA	GASTO ACUMULADO	mes											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
CONCEPTO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SUNC-SOR3		semana											
ENCARGO P.E.R.I.- Avance	2.430,00 €												
Encargo Estudio Geotécnico	2.580,00 €												
Encargo y consulta DAE y VIS	2.580,00 €												
Entrega Estudio Geotécnico	2.730,00 €												
Entrega DAE y VIS	6.230,00 €												
Respuesta consulta DAE	6.230,00 €												
Entrega P.E.R.I.	11.900,00 €												
registro PERI en AYTO	11.900,00 €												
Aprov. Inicial PERI en AYTO	12.500,00 €												
PROYECTO DE PARCELACIÓN	14.750,00 €												
Topográfico Parcelación/urbanización	15.050,00 €												
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	17.480,00 €												
Proyecto Electrico Global con CT	20.480,00 €												
Estudio de Seg. y salud	21.480,00 €												
Entrega y registro P. URB.	27.150,00 €												
Aprov. Definitiva PERI en AYTO	27.300,00 €												
Tasa Proy. Obras Urbanización	28.551,90 €												
Licencia de Obras + ICIO	35.511,27 €												
Contrato e Inicio Obras Urbanización	68.637,87 €												
INICIO DIRECCION DE OBRA	69.777,87 €												

ESTIMACIÓN TEMPORAL PROYECTO/OBRA	GASTO													
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
INICIO DIRECCION DE OBRA	69.777,87 €													
Inicio D.O. Inst. Electrica	70.167,87 €													
Inicio Obra C.T. + ampliación de linea*	100.167,87 €													
Coordinación S.Y.S. 1	100.467,87 €													
Certificación 1	125.312,82 €													
Coordinación S.Y.S. 2	125.612,82 €													
Certificación 2	150.457,77 €													
Coordinación S.Y.S. 3	150.757,77 €													
Certificación 3	175.602,72 €													
Coordinación S.Y.S. 4	175.902,72 €													
Certificación 4	200.747,67 €													
Coordinación S.Y.S. 5	201.047,67 €													
Certificación 5	225.892,63 €													
Coordinación S.Y.S. 6	226.192,63 €													
Certificación 6	251.037,58 €													
FIN Obra C.T. + ampliación de linea*	321.037,58 €													
Coordinación S.Y.S. 7	321.337,58 €													
Certificación 7	346.182,53 €													
Coordinación S.Y.S. 8	346.482,53 €													
Certificación 8	371.327,48 €													
Coordinación S.Y.S. 9	371.627,48 €													
Certificación 9	396.472,43 €													
Coordinación S.Y.S. 10	396.772,43 €													
Certificación 10	421.617,38 €													
Coordinación S.Y.S. 11	421.917,38 €													
Certificación 11	446.762,33 €													
Coordinación S.Y.S. 12	447.062,33 €													
Certificación 12 - Final	471.907,28 €													
FIN DIRECCION DE OBRA - CFO	474.567,28 €													
Fin D.O. Inst. Electrica	475.477,28 €													
Acometidas y Permisos Suministros	486.000,00 €													
1ª OCUPACION	486.000,00 €													

4.5. 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 (Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano), fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo. En cumplimiento de los citados deberes, **las entregas de suelo a la Administración deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.**
2. El Plan se proyecta con cesión al municipio de la parcela "EQ". Pero en base al punto 2 de este artículo 49, se establece que, si quedara motivadamente justificada en el desarrollo en el tiempo de la ejecución global del instrumento, *el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes: [...]*
3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística **se realizará mediante cesión de parcelas residenciales con uso residencial de vivienda protegida.**
En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.
4. *El porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:*
 - a) *Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.*
 - b) *Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.*
 - c) *Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.*
 - d) *Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.*

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.

5.1. CARTOGRAFÍA DE INFORMACIÓN			
i1.0	SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO	A2	S/E
i1.1	EMPLAZAMIENTO SOBRE ORTOFOTO Y TOPOGRÁFICO	A2	1/500
i1.2	EMPLAZAMIENTO SOBRE EL PLANO DEL PGOU Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR	A2	1/500
i1.3	ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN DESCARTADA	A2	1/400
i1.4	ORDENACIÓN PARA INFORMACIÓN PÚBLICA, SOBRE ORTOFOTO	A2	1/400

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.

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

6. RELACIÓN DE ANEXOS Y DOCUMENTOS ANEJOS.

6.1. RESUMEN EJECUTIVO.

Como Anexo 1

6.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Como Anexo 2

6.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA AMBIENTAL.

Como Anexo 3, ESTUDIO AMBIENTAL “DOCUMENTO JUSTIFICATIVO DE LA NO INCIDENCIA SIGNIFICATIVA” de la ordenación propuesta, Redactado por el Ingeniero de Montes D. Rodrigo de Mingo Díaz

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

Como Anexo 4, DOCUMENTO DE VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD (VIS), Redactado por el Ingeniero de Montes D. Rodrigo de Mingo Díaz

6.5. INFORMES SECTORIALES.

6.5.1. INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

Como **Anexo 5.1**, Informe 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)

6.5.2. POSIBLE INFORME VINCULANTE DEL SERVICIO DE CARRETERAS DEL ESTADO.

Por parte de los servicios técnicos municipales se nos ha informado de la **cesión por parte del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana al Ayuntamiento de Sorbas** de cierto tramo de la carretera nacional 340a, cuyo ámbito de protección abarca la franja comprendida frente a nuestro P.R.I. En el plano del PGOU se refleja como afectaría a la parcela R2, y así lo identificamos en el plano de detalle. Adjuntado como **M6_ANEXO 5.2. Acta de Cesión.**

También existe un documento de fecha 27/03/2023, de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, referencia URB/FTP 2020/408660/003-012/00002. En él se deja claro que podrá otorgarse licencias en las parcelas afectadas por la Línea de

No Edificación. También se recomienda al Ayto. Modificar el PGOU para eliminarla donde ya no es necesaria, y así aclarar esta situación. **M6_ANEXO 5.3. Comunicado Travesía núcleo Sorbas.**

Es cierto que, de momento, no consta aprobación y vigencia de modificación alguna del PGOU a los efectos de eliminar la línea de no edificación de carreteras en el tramo cedido.

Ante esta situación especial nos acogemos a las indicaciones expresas de los servicios técnicos municipales sobre la no necesidad de dicho informe, y para ello nos apoyamos en el ACTA DE CESIÓN DEL TRAMO DE CARRETERA N-340ª COMPRENDIDO ENTRE LOS P.K. 494+565 Y 497+620, INCLUYENDO DOS TRAMOS RESIDUALES DEL ANTIGUO TRAZADO, AL AYUNTAMIENTO DE SORBAS (ALMERÍA). **Según el Acta de Cesión**, y prestando especial atención al apartado b del acuerdo:

a. El Ayuntamiento de Sorbas asume la titularidad del tramo de carretera reseñado, con todos sus elementos auxiliares y equipamientos, siendo a partir del día de la fecha titular de los mismos, y consecuentemente responsable de su conservación y explotación.

b. La cesión es efectiva desde el momento de la firma de la presente Acta, con la consiguiente exclusión de la Red de Carreteras del Estado, de los tramos que se ceden al Ayuntamiento de Sorbas.

Según recoge el PGOU en su artículo:

11.19. Zonas de protección y actuaciones que afectan del sistema general viario de titularidad pública.

A. Red de Carreteras del Estado.

6. Línea límite de edificación.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afeción de Carreteras

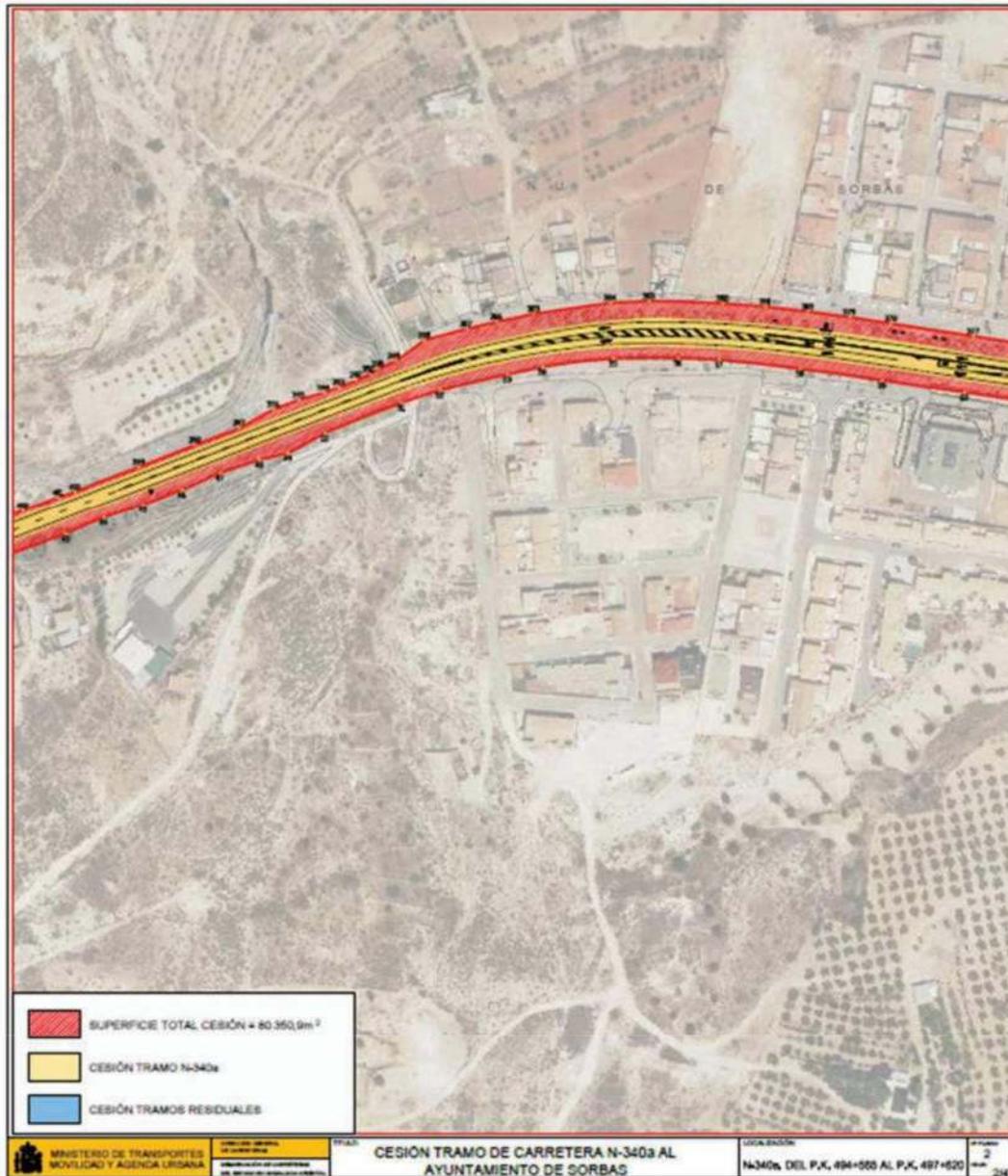
8.9.1. Condiciones Generales

Las carreteras y autovías, estarán sometidas a la legislación específica que les afecta y a lo establecido en este capítulo y en general para toda clase de suelo.[...]

*En el artículo 25.1, se especifica: " a ambos lados **de las carreteras estatales** se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las construcciones existentes [...]*

MEMORIA
PLAN DE REFORMA INTERIOR EN SECTOR SUNC-SOR-3 - SORBAS (ALMERÍA). Versión2

REGISTRO DE ENTRADA, con nº 226, en fecha 23/11/2024 12:04:09 en AYUNTAMIENTO DE SORBAS - Página 2 de 6



44g1TowK3TureuK0W814Q==	Estado	Fecha y hora	
Jose Fernandez Amorós - Alcalde Ayuntamiento de Sorbas	Firmado	23/11/2024 10:04:09	
	Página	36	
https://ov.digiplex.org/verDetalle/codex/44g1TowK3TureuK0W814Q==			

Entendemos que el PGOU, tanto en su parte escrita como gráfica, describe siempre dicha línea límite de edificación vinculada inseparablemente a su condición de Carretera de Titularidad de Estado. Se debe interpretar por tanto que, una vez excluida de la Red de Carreteras del Estado, desaparece el concepto de dicha línea tal y como la recoge el PGOU, y por lo tanto desaparece su obligatoriedad y su afección.

6.6. ANEXO DE JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

Como Anexo 6, Fichas y tablas justificativas del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

6.7. ANEXO DE DOCUMENTOS ANEJOS.

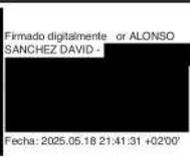
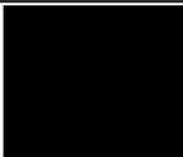
DOCUMENTO-00- Fotocopias de Documento Nacional de Identidad de promotores y representante (o acreditación personal física ante funcionario municipal).

DOCUMENTO-01- Nota Simple del Registro de la Propiedad.

DOCUMENTO-02- Certificación Catastral.

DOCUMENTO-03- Certificado de georreferenciación de la finca sobre ortofoto.

-X-X-X-

			<p>ALMERÍA, A 22 DE DICIEMBRE DE 2024</p> <p>Firmado digitalmente por ALONSO SANCHEZ DAVID - Fecha: 2025.05.18 21:41:31 +02'00'</p>	<p>Firmado digitalmente por MARTIN MENDOZA MANUEL - Fecha: 2025.05.18 23:35:04 +02'00'</p>	<p>LOS ARQUITECTOS: DAVID ALONSO SÁNCHEZ MANUEL MARTIN MENDOZA</p>
--	--	--	---	--	--