

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ANUNCIO de 13 de octubre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 27 de marzo de 2015, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Sorbas (Almería).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 27 de marzo de 2015, por la que se acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, conforme al artículo 33.2) de la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Sorbas (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 6604, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de 27 de marzo de 2015, por el que se aprueba definitivamente de manera parcial, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Sorbas (Almería). (Anexo I).

- La Resolución de 24 de julio de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado. (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento. (Anexo III).

Almería, 13 de octubre de 2015.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

#### ANEXO I

#### ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2015, adopta el siguiente Acuerdo.

Municipio: Sorbas (Almería).

Asunto: Plan General Ordenación Urbanística.

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general en municipio de Sorbas (Almería) es la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por resolución de 6 de mayo de 1985 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicándose en el BOP de Almería con fecha 10.6.1985.

Dicho instrumento asimila la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de la dispuesto en la D.T.4.<sup>a</sup> de la LOUA al haberse aprobado por parte del Excmo. Ayuntamiento de Sorbas, en sesión plenaria de 10/07/2009, la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Sorbas a la LOUA.

Segundo. Con fecha 13 de febrero de 2013, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, acordó la suspensión de la aprobación definitiva del expediente PTO 3/08 atinente al Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Sorbas por deficiencias sustanciales a subsanar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en base a las consideraciones referidas en la parte dispositiva de la correspondiente Resolución.

Tercero. En fecha 12 de noviembre de 2014 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, solicitud del Ayuntamiento de Sorbas de aprobación definitiva del expediente suspendido por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 13 de febrero de 2013, aportándose documento modificado que pretende subsanar las deficiencias detectadas en el anterior documento. Se aporta informe jurídico, de la letrada del Servicio de Cooperación Local de la Diputación Provincial de Almería, donde se expone que, respecto a la solicitud del informe en materia de aguas, el mismo se entiende emitido en sentido favorable por haber operado el silencio, al no haber sido emitido en plazo. En este mismo sentido se expresa el certificado municipal de la Secretaria-Interventora que también se adjunta.

Con fecha de registro de entrada 17 de noviembre de 2014, se aporta por el Ayuntamiento, escrito solicitando la retirada del documento de PGOU de Sorbas para su aprobación por el Pleno de la Corporación.

Con fecha de registro de entrada, 21 de noviembre de 2014, se aporta por el Ayuntamiento, documento de PGOU de Sorbas, tras su aprobación por el Pleno, en sesión de 20 de noviembre de 2014, según certificación municipal que se acompaña.

Con fecha de registro de salida, 28 de noviembre de 2014, se solicita al Ayuntamiento de Sorbas que se certifique si las modificaciones realizadas suponen modificaciones sustanciales y/o alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los correspondientes informes al anterior documento (excepción hecha del correspondiente órgano competente en materia de aguas, cuyo informe ha sido solicitado).

Con fecha de registro de entrada, 5 de diciembre de 2014, se aporta por el Ayuntamiento, certificación municipal de fecha 4 de diciembre de 2014 corregida del Acuerdo de Pleno a fin de dejar constancia del carácter no sustancial de las modificaciones aprobadas.

Con fecha 17 de diciembre de 2014, tiene entrada en el Servicio de Urbanismo, comunicado interno del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, en el que se señalan las deficiencias observadas, las consideraciones que deben recogerse y las sustituciones que deben realizarse en documento de PGOU aprobado en fecha 20 de noviembre de 2014.

En fecha 22 de diciembre de 2014, se requiere al Ayuntamiento de Sorbas a fin de aportar Estudio Económico y Financiero y las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural con las modificaciones a incorporar derivadas de las modificaciones realizadas.

Con fecha de registro de entrada, 30 de enero de 2015, se aporta por el Ayuntamiento, documento anexo al PGOU conteniendo el Estudio Económico y Financiero y las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, así como una serie de modificaciones en las Normas Urbanísticas. Se adjunta certificación municipal en la que se hace constar que esta documentación ha sido aprobada por el Pleno, en sesión de 29 de enero de 2015, no suponiendo modificaciones sustanciales, siendo tan sólo correcciones urbanísticas que no afectan a ningún informe sectorial.

A la vista de todo lo anterior, el expediente se considera completo, en fecha 30 de enero de 2015, a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la resolución sobre aprobación definitiva a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Con fecha 9 de febrero de 2015, mediante comunicado interno, se solicita por parte del Servicio de Urbanismo al Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, aclaración sobre distintos aspectos del comunicado interno que ese Servicio remitió al Servicio de Urbanismo en fecha 17 de diciembre de 2014, aclaración que es cumplimentada en fecha 3 de marzo de 2015.

Con fecha 9 de febrero de 2015, mediante comunicado interno, se solicita por parte del Servicio de Urbanismo al Servicio de Protección Ambiental, aclaración sobre la compatibilidad de las modificaciones efectuadas en el PGOU y la DIA emitida en 2008, que se cumplimenta en fecha 17 de enero de 2015.

Cuarto. En fecha 11 de marzo de 2015, el Servicio de Urbanismo emite informe en el que se propone la aprobación definitiva parcial a reserva de la simple subsanación de deficiencias, suspendido o dandegando la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesiones de 20 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. En el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, se establece la estructura orgánica de la Consejería quedando adscrita a la misma, entre otros órganos colegiados, la Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Desde la entrada en vigor del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, las Comisiones

Provinciales de Ordenación del Territorio y Urbanismo pasan a denominarse Comisiones Territoriales de Ordenación.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 163/2013, de 8 de octubre, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería, a la que se encuentra adscrita, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Sorbas, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Sorbas en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La tramitación del presente instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial el PGOU de Sorbas, de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante del documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesiones de 20 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015, distinguiéndose los siguientes apartados:

1. La aprobación definitiva del Plan, a reserva de la simple subsanación, de las deficiencias señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo, de fecha 11 de marzo de 2015, no incluidas en los apartados siguientes.

2. La suspensión de las siguientes determinaciones:

- La clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, subcategoría «Protección de Zonas de Interés Arqueológico», los yacimientos arqueológicos no delimitados, hasta tanto la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico delimite dichos yacimientos por el procedimiento que la legislación en esta materia tenga establecido.

3. La denegación de las siguientes determinaciones:

- La clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en la delimitación de los asentamientos urbanísticos denominados: Los Andreses, Los Mañas, Cariatiz, Los Pérez, Los Castaños, Los Ramírez, El Puntal, La Herradura, El Tieso, Góchar, Los Quicios, Quijiliana, Mizala, Campico, Los Morquechos, Barranco de los Lobos, Gacia Bajo y Los Ramos; terrenos a los que se les deberá otorgar la categoría de suelo no urbanizable que corresponda, debidamente justificada.

- La clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en el ámbito que se ubica al sur de la parte oeste del asentamiento urbanístico de La Mela, anexo al sector de suelo urbanizable denominado SUS-MEL-1, que se encuentra desligado de la trama urbana; terrenos a los que se les deberá otorgar la categoría de suelo no urbanizable que corresponda, debidamente justificada.

- La clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos incluidos en las Áreas de Reforma Interior de los asentamientos urbanísticos de Los Andreses, Los Mañas, Los Castaños, El Puntal, El Tieso, Góchar, Mizala, Campico y Moras; terrenos a los que se les deberá otorgar la categoría de suelo no urbanizable que corresponda, debidamente justificada.

- La clasificación como urbanizable de los terrenos incluidos en el sector del asentamiento urbanístico de Los Andreses denominado SUS-AND-1; terrenos a los que se les deberá otorgar la categoría de suelo no urbanizable que corresponda, debidamente justificada.

Segundo. Documentos de cumplimiento del acuerdo propuesto.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del apartado 1. del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento en el que conste la corrección de las deficiencias señaladas en el Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería de fecha 11 de marzo de 2015. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, que resolverá sobre la subsanación de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA.

A tal efecto, se faculta al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto de las determinaciones suspendidas del plan del apartado 2 del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que levante total o parcialmente dichas suspensiones y solicitar los informes de verificación de las administraciones sectoriales correspondientes. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva de acuerdo con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA.

Tercero. Declaración de Impacto Ambiental.

El condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 18 de enero de 2008, se incorpora como Anexo del acuerdo, de conformidad con el artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Cuarto. Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Sorbas y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, José Manuel Ortiz Bono.

## ANEXO II

### RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE ALMERIA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SORBAS (EXPTE PTO 03/08)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de marzo de 2015 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el PGOU de Sorbas (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 23 de julio de 2015.

## R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de marzo de 2015, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva parcial el PGOU de Sorbas (Almería), remitiendo al Ayuntamiento de Sorbas el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado, para su depósito en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Almería, 24 de julio de 2015.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.

## ANEXO III

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## SORBAS (ALMERÍA)

MAYO 2015

## Í N D I C E

## MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES, PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION PÚBLICA
5. SOPORTE LEGAL

## MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES. PROCEDENCIA DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO.

El planeamiento vigente en el Término Municipal de Sorbas en el momento de la primera aprobación provisional de este PGOU era el de Normas Subsidiarias de Planeamiento del tipo «b» de las definidas en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

En el artículo 1.1.3. del Título I (PRELIMINAR) de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Sorbas (NN.SS.) que se revisan, se contienen las circunstancias que pueden justificar la revisión de las mismas, éstas son:

a) Cuando la comprobación de la adecuación de las previsiones y determinaciones de las Normas a la evolución real de los hechos ponga de manifiesto la existencia de una demanda justificada para la ordenación de nuevas áreas residenciales o industriales dentro del término municipal.

b) Cuando no dándose la anterior circunstancia, el Ayuntamiento lo estime conveniente por haberse producido un cambio en las circunstancias económicas, políticas o normativas.

Estudiadas ambas circunstancias que puedan justificar la Revisión de las Normas Subsidiarias, se produce la concurrencia de las dos, considerando:

1.º La apertura de la Autovía del Mediterráneo, que atraviesa el Municipio de Sorbas, ha permitido una mayor y ágil accesibilidad a numerosos núcleos de población del Municipio, produciéndose un crecimiento incontrolado de las edificaciones, sin orden ni regulación, dado que no existían bolsas de suelo urbano o urbanizable en ninguno de ellos.

2.º El desplazamiento de parte de la población y, sobre todo, la más joven, al otro lado del barranco (Rambla de Sorbas), demandando parcelas para viviendas unifamiliares.

3.º Parte del suelo industrial previsto queda ahora dentro del núcleo urbano y en contacto directo con él, con las consiguientes interferencias entre los usos.

4.º La circunstancia política planteada por el Excmo. Ayuntamiento de obtener suelo para la construcción de viviendas sociales.

5.º La circunstancia normativa que impide desarrollar el suelo urbano conforme a las necesidades reales de la población.

6.º La necesidad de regular la gran cantidad de Núcleos Históricos distribuidos por todo el término municipal.

Por todo lo cual, ha de considerarse la conveniencia y oportunidad de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Sorbas.

Durante el desarrollo de este documento, se ha realizado el documento de adaptación parcial de NN.SS. a PGOU, que quedo aprobado definitivamente con fecha 26 de agosto de 2009.

## 2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

### 2.1 Condiciones geográficas y socioeconómicas del territorio.

#### 2.1.1. Territorio.

##### 2.1.1.1 Medio físico.

##### 2.1.1.1.1 Encuadre geográfico.

El municipio de Sorbas está encuadrado en la región del Campo de Tabernas, en el ámbito interior levantino de la provincia de Almería, a 37º 05' 53" lat. N. y 1º 33' 48" long. O. (respecto al Meridiano de Madrid). El núcleo de Sorbas se levanta 410 m. sobre el nivel del mar, lo cual no es una gran altitud si tenemos en cuenta que por debajo de los 600 m solo encontramos el 30% de la superficie provincial.

Sus 249,16 Km2 se extienden por la Cuenca Hidrográfica del Sur de España a la que pertenece el principal curso fluvial que surca el municipio, el Río Aguas, dirigido hacia Levante, desembocando en el Mediterráneo, al Sur de Garrucha. El municipio de Sorbas se localiza, desde el punto de vista administrativo, entre Bédar, Turre y Carboneras, al Este, Lucainena de las Torres, al Sur, Uleila del Campo, al Noroeste y Lubrín, al Norte.

##### 2.1.1.1.2. Relieve.

Sorbas se ubica en un conjunto natural dominado por la Sierra de Los Filabres al Norte, continuada hacia el Sudeste por la Sierra de la Garganta; al Sur, Sierra Alhamilla se levanta prolongándose hacia el Nordeste a través de las elevaciones de Sierra Cabrera. Entre estos dos conjuntos orográficos, Septentrional y Meridional, corre el Pasillo Sorbas-Tabernas, que se configura como una gran depresión interior drenada por una red hidrográfica arboriforme poco jerarquizada, destacando los espectaculares barrancos Kársticos del Infierno, Huelí y El Tesoro. Dicha red queda conformada por una serie de ramblas poco encajadas que confluyen centripetamente en el cauce del río Aguas hacia la localidad de Sorbas, constituyendo la mayor parte de su cuenca de cabecera. Desde este punto el río desarrolla su aparato fluvial y conforma un cañón fluvio-carstico al atravesar el Karst en Yeso. Esta formación termina bruscamente hacia el Sur y Este en una inmensa cornisa erosiva que da lugar a un talud de fuerte pendiente.

Este dispositivo natural origina un mejor acceso al interior del Municipio por el Este (desde el litoral) y por el Oeste (recorriendo el pasillo geológico de Sorbas-Tabernas).

##### 2.1.1.1.3. Suelo.

###### a. Características Geomorfológicas.

La región montañosa se asocia normalmente a edificios de origen alpino. Los Filabres pertenecen a la Unidad Nevado-Filábride, se constituyen en materiales de Edad Primaria (micaesquistos, filitas, etc.); los de Sierra Alhamilla se constituyen en una orla predominantemente caliza (Unidad Alpujárride) que deja aflorar una ventosa tectónica en sus cumbres de micaesquistos con mármoles (materiales primarios).

La región deprimida aplanada, se debe a formaciones pliocenas y pliocuaternarias que culminan la serie de relleno de la cuenca de Sorbas y conforman una unidad morfoestructural caracterizada por su escaso relieve y su morfología tabular. Los desniveles máximos oscilan entre los 400 y 550 m. con pendientes medias comprendidas entre el 0 y el 7% en la mayor parte y entre el 7 y el 15% hacia los bordes.

Aquí aparece el páramo correspondiente al Karst en Yesos.

El relieve lo conforma un pseudopáramo que corresponde a la formación de yesos. La resistencia de los materiales yesíferos que constituyen esta formación hace de esta superficie una auténtica pantalla de frenado ante los procesos erosivos, de tal manera que allí donde esta es disectada se origina un fuerte encajamiento de la red de drenaje. Además los yesos han sufrido en ciertos ámbitos recristalizaciones fuertes y procesos de karstificación con cuevas subterráneas, simas, gargantas, etc., todo un conjunto de formas geomorfológicas de indudable interés paisajístico a nivel mundial, por su amplio desarrollo y por la variedad de formas Karsticas, estando parte de su superficie declarada Paraje Natural.

###### b. Aprovechamientos extractivos.

El aprovechamiento extractivo de mayor interés en Sorbas está cifrado en torno a la producción de yesos. Tanto es así que Sorbas ha llegado a significarse como zona yesífera en el entorno del Sudeste español.

A grandes rasgos, el aprovechamiento del yeso en el ámbito sudoriental de la Península Ibérica tropezaba con una topografía accidentada; en las provincias de Almería y de Murcia existen multitud de alineaciones montañosas que dificultan el transporte.

Desde la apertura de la autovía y el puerto comercial de Carboneras, la industria del yeso (de gran calidad) ha experimentado un importante desarrollo, aumentando aún más con la construcción en Carboneras, por la empresa alemana Fels-Werke, de una Fábrica de paneles de yeso cuya producción se exporta íntegramente a Centroeuropa, tanto por vía marítima como por la Autovía en grandes camiones. Toda la materia prima de esta industria procede de los yacimientos yesíferos de Sorbas.

Los yesos de Sorbas son fundamentalmente terciarios. El yeso de este período geológico suele encontrarse en amplias áreas de afloramiento con una gran uniformidad y continuidad. Su explotación es más rentable que la de yesos triásicos propios, en Almería, de Bédar y Vélez Rubio donde se localiza en bandas irregularmente repartidas y de gran irregularidad, interestratificadas y plegadas. El yeso terciario, el de Sorbas, aparece casi siempre en grandes masas y solo suavemente plegado.

La producción de las canteras de Sorbas es, por sus condiciones de idoneidad y calidad, superior a la de la media provincial. En Sorbas-Tabernas existen actualmente cinco canteras activas.

#### 2.1.1.1.4. Sistema fluvial.

El sistema fluvial de esta área, al igual que todo el entorno del sureste árido peninsular, presenta unas características peculiares e incide de una manera significativa en el modelado de su paisaje. En líneas generales se trata de un sistema de alta energía de carácter manifiestamente torrencial, con morfologías abarrancadas en los relieves de sierra y típicamente arramblado sobre el dominio sedimentario del Corredor de Tabernas-Sorbas. Dominan claramente las formas denudativas sobre las de depósito.

Las formas acumulativas se corresponden, principalmente, con los aluviales actuales de los cauces y, es tan sólo en el río Aguas, con un sistema antiguo de terrazas, donde el aparato fluvial adquiere un cierto desarrollo.

El resto de formas de acumulación están muy poco representadas y se corresponden con pequeños abanicos aluviales cuyos depósitos se extienden en zonas con un cambio brusco de energía (por cambio de pendiente), como los situados al Norte de Huelí; glacis de depósito, cuyo ejemplo más representativo se sitúa al Sur de los Molinos del Río Aguas; y pequeños conos de deyección, con muy poco desarrollo geomorfológico y cartográfico, situados en la confluencia de los cauces tributarios con los cursos principales.

Existen depósitos aluviales relacionados con cauces y meandros abandonados, no funcionales en la actualidad. Es el caso de depósitos reconocidos aguas debajo de Sorbas, en el río Aguas, en el Llano de la Aljibe y al Sur de los Molinos, entre otros.

Las formas asociadas a los procesos denudativos son más frecuentes. Cabe destacar entre ellas los acarvamientos. Aunque visibles en todo el ámbito, tienen su máxima expresión en los materiales del Corredor de Tabernas-Sorbas, y muy especialmente sobre la unidad flyschoides, sobre la que se genera un típico paisaje de bad-lands.

Nos encontramos con una zona que presenta el más grave proceso erosivo de toda la Península y uno de los mayores del mundo, con tasas de pérdida de suelo que alcanzan las 200 y 300 T/ha/año (datos LUCDEME. Índice SIMAP).

En condiciones normales estas formas son más o menos estables, pero cuando se producen tormentas la capa superficial del suelo semidesnudo, fragmentada ante las variaciones de temperatura y humedad, se pone fácilmente en movimiento, produciéndose pequeños deslizamientos de carácter superficial. Otro fenómeno observable, los piping (o subfusión), constituye un proceso de pérdida de suelo con amplia representación, especialmente eficaz de cara al retroceso de cabecera de barrancos y a la ampliación lateral de los mismos.

El principal efecto de esta erosión hídrica es la pérdida del escaso suelo que pueda existir y, sobre todo, el impedimento de su formación.

Merece también especial atención los procesos de encajamiento de cauces que llegan en ocasiones a conformar espectaculares cañones o desfiladeros. Es el caso del río Aguas en los Molinos. En ocasiones la acción fluvial se combina con la de los agentes característicos del sistema kárstico generando formas mixtas.

#### 2.1.1.1.5. Hidrología.

Desde el punto de vista hidrográfico el municipio pertenece íntegramente a la Cuenca Hidrográfica del Sur y, dentro de ella, a las subcuencas del río Alias y del río Aguas, así como a otras menos que desaguan directamente al mar entre las dos anteriores.

Los cauces, con la excepción del río Aguas, con una longitud de 46 km, son de régimen torrencial y permanecen secos la práctica totalidad del año. El caso del río Aguas es excepcional debido a la alimentación que ejercen los manantiales de los Molinos del río Aguas.

#### 2.1.1.1.6. Climatología.

Atendiendo a la clasificación climática de Köppen, la zona se sitúa en un clima seco de estepa, separado, de un lado, del puro desierto, y de otro de los climas húmedos, correspondiéndole un subclima de temperatura media anual inferior a 18° C y por ello, seco y frío.

A. Strahler lo sitúa como tropical seco semidesértico, de transición entre la estepa y el desierto.

Por último, y atendiendo a la clasificación que realiza para nuestra Península Allué Andrade, basándose en los climogramas y tipos preestablecidos por Walter-Lieth y Gaussen, el fitoclima de la zona se clasifica como sahariano mediterráneo, caracterizado por no tener ningún mes frío (media por debajo de 6°C), aridez moderada o parcial y precipitación inferior a 350 mm.

#### Precipitaciones.

Las precipitaciones son muy escasas, no alcanzando en la mayor parte del área los 300 mm. Anuales. Sólo a altitudes en torno a los 700 m. se registran precipitaciones superiores a los 300 mm., siendo la vecina Sierra Cabrera la zona donde se producen las mayores precipitaciones (totalímetro de aridez 470 mm.).

La distribución de las precipitaciones refleja claramente la influencia mediterránea de esta área, presentando los valores máximos invariablemente en el mes de Octubre, en contra de lo que ocurre en la mayor parte de la Península, influenciada por las borrascas atlánticas, donde el mes más lluvioso suele ser Diciembre o Enero (invierno).

Hay que destacar igualmente, por la importancia que tiene en el marcado carácter erosivo de todo el área, que estas precipitaciones de otoño son de tipo torrencial.

Durante el invierno se produce un descenso de las precipitaciones que posteriormente se recuperan en la primavera, durante los meses de Marzo y Abril. A partir de aquí disminuyen de forma progresiva hasta los meses de verano, donde prácticamente no existen.

El número de días medio de precipitación al año es realmente escaso, de forma que la media es inferior a 30 días/año. En periodos de sequía acentuada, prácticamente no se superan los 10 días de lluvia al año. El porcentaje de lluvias superiores a 29 mm. Es del orden del 17%. Parece claro que si bien son escasos los días con precipitación, son relativamente frecuentes las lluvias «intensas».

#### Temperaturas

Los valores máximos corresponden a los meses de Julio y Agosto. La temperatura desciende significativamente en el mes de Octubre para alcanzar los valores mínimos durante el mes de Enero. Este parámetro termométrico, íntimamente ligado a la altitud, está también influido por la acción termorreguladora del Mar Mediterráneo, lo cual queda reflejado en la amplitud de las oscilaciones térmicas durante el año que en la zona es sólo de 13-14°C.

#### 2.1.1.2. Usos del suelo.

En el Plano de Información «Estructura del territorio municipal» se señalan los diversos usos del suelo, las carreteras y caminos y los principales cursos hidrológicos.

La superficie municipal se distribuye, según los datos catastrales, en los siguientes usos, cuya evolución se refleja en los últimos años:

1983	1995	1996	1997		
3.660	3.927	3.827	3.897	SECANO	TIERRAS DE
300	757	1.357	1.285	REGADIO	CULTIVO (Ha)
3.312	2.899	2.899	2.899	SECANO	PRADOS Y
0	0	0	0	REGADIO	PASTIZALES (Ha)
7.317	7.317	7.317	7.317	SECANO	TERRENO
0	0	0	0	REGADIO	FORESTAL (Ha)
10.327	10.016	99.516	9.518	SECANO	OTRAS SUPERFI-
0	0	0	0	REGADIO	CIES (Ha)
24.616	24.159	23.559	23.631	SECANO	TOTALES
300	757	1.357	1.285	REGADIO	PARCIALES
24.916	24.916	24.916	24.916		TOTAL

#### 2.1.1.3. Asentamientos de población.

A fecha de presentación de este documento para su aprobación provisional, había en Sorbas 3.089 habitantes, según certificado del Ayuntamiento de Sorbas; si bien a estos efectos (no para computo de POTA), trabajamos con los datos del Instituto de Estadística de Andalucía de 2008 con un censo de 2.923 habitantes que tiene el municipio como población de derecho, 1.700 viven en el núcleo de Sorbas y su demarcación, distribuyéndose el resto en 50 pequeños núcleos y cortijadas agrupadas en ocho demarcaciones. Todas estas cortijadas y núcleos se asientan fundamentalmente en zonas dedicadas a cultivos de regadío, siendo la actividad principal de sus habitantes la agricultura.

Estos núcleos de pequeña entidad y pocos habitantes no tienen, en ocasiones, una implantación sólida en el terreno por sus condiciones socioeconómicas específicas. Es significativo resaltar que de las 39 entidades

desaparecidas en la provincia de Almería entre el 1 de abril de 1986 y el 1 de marzo de 1991, 11 eran de Sorbas, y que corresponden a:

1. El Cerro Colorado.
2. Granadino.
3. Larache.
4. Malequica.
5. Los Pérez.
6. El Pocico.
7. Pozanco.
8. Quemadillo.
9. La Rambla del Chivite.
10. El Tieso.
11. Zoca.

Y en ese mismo período solo se ha creado una nueva entidad, el Rincón del Marqués.

Habiendo resurgido a fecha 31.12.2003 Larache, Los Pérez, El Pozanco, Quemadillo, La Rambla del Chive, El Tieso y El Zocá.

La actual división por demarcaciones es la siguiente:

#### 01. Demarcación BARRANCO DE LOS LOBOS.

Comprende las cortijadas de El Barranco de Los Lobos, Cinta Blanca y La Cumbre (situados, respectivamente a 5,5, 3 y 5 km del núcleo de Sorbas), así como sus diseminados.

Se sitúa en la zona más occidental del municipio, muy poco poblada y atravesada por la CN 340, comprendiendo los cursos de la Rambla de Cinta Blanca y el Barranco de Los Lobos. El número de viviendas o alojamientos habitados es 28, vacíos es 11; y establecimientos Colectivos o Locales es 13, albergando una población de derecho total de 34 personas.

#### 0.2. Demarcación de CARIATIZ.

Al Noreste, junto a la Rambla de Los Castaños; comprende Los Alias a 7 km de Sorbas, Los Andreses a 8 km, Cariatiz a 7 km, Los Castaños a 11 km, Juncarico a 6,1 km, Los Mañas 7,7 km, Los Martínez a 8,7 km y todos sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 665, vacíos de 134; y Establecimientos Colectivos o locales de 165, albergando una población de derecho total de 404 personas.

#### 0.3. Demarcación de EL FONTE.

Situada al Norte del municipio, comprende los núcleos de El Fonte a 7 km, La Mela a 7,7 km, El Pilar a 10 km, El Puntal a 10,5 km, Los Ramos a 9,2 km, Rincón del Marqués a 15 km, Los Risas a 8 km, y todos sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 72, vacíos de 12; y establecimientos colectivos o locales de 10, albergando una población total de 125 habitantes.

#### 04. Demarcación de GAFARILLOS.

Situada en la zona Sur-oriental, paralela a la Autovía, es un área que corresponde a la cuenca hidrográfica del río Alias, presentando un hábitat muy disperso, junto a las diversas ramblas y barrancos, sobresaliendo el Barranco de Gafarillos.

Comprende esta demarcación los núcleos de Los Alamillos a 17 km, Gacia Alto a 13 km, Gacia Bajo a 11,7 km, Gafares a 13 km, Gafarillos a 11,2 km, Herradura a 12,5 km, Los Loberos a 15,5 km, La Rondeña a 12,5 km, El Salto del Lobo a 12 km y todos sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 159, vacíos de 64; y establecimientos colectivos o locales de 0, albergando una población total de 223 habitantes.

#### 05. Demarcación de GOCHAR.

Junto a Sorbas, en el centro del término municipal y dentro de la cuenca hidrográfica de la rambla de Sorbas, incluyendo las ramblas de Góchar y de Mora.

Comprende los núcleos de Albarracín a 7 km, Los Algarrobos a 3,2 km, Garrido a 5,6 km, Góchar a 3 km, El Mayordomo a 3 km, Moras a 4 km, Quijiliana, La Tejica a 2,2 km, y todos sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 90, vacíos de 23; y establecimientos colectivos o locales de 0, albergando una población total de 152 habitantes.

#### 06. Demarcación de HUELGA.

Situada en el meridiano del término en la parte más oriental y atravesada por la Autovía del Mediterráneo. Esta última condición, junto con la proximidad al río Aguas han originado, al igual que en la demarcación de Gafarillos, unas expectativas importantes de crecimiento y consolidación de estos núcleos.

Se incluyen aquí los núcleos de Carrasco a 6 km, La Herrería a 8 km, La Huelga a 11,5 km, Marchalico Viñicas a 9,2 km, Los Perales a 7,2 km, y todos sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 104, vacíos de 22; y establecimientos colectivos o locales de 7, albergando una población total de 151 habitantes.

#### 07. Demarcación de SORBAS.

En el centro del término municipal, atravesada por la CN 340 y enmarcada por la rambla de Sorbas, incluye exclusivamente el núcleo de Sorbas, con un número de viviendas o alojamientos habitados de 665, vacíos de 134; y establecimientos colectivos o locales de 165, albergando una población total de 1.700 habitantes.

#### 08. Demarcación de EL CAMPICO.

Al Sur del término municipal y al margen oeste de la Autovía, atravesada por el río Aguas, alberga el espacio protegido del Karst de Yesos y el cauce del Río Aguas.

Comprende esta demarcación los núcleos de Campico a 9 km, Hueli a 4,7 km, Mizala 7,2 km, Los Molinos a 5 km, Peñas Negras a 10 km, El Tesoro a 6,2 km, Urta a 2 km, Varguicas a 9 km, y sus diseminados.

Presenta un número de viviendas o alojamientos habitados de 69, vacíos de 9; y establecimientos colectivos o locales de 5, albergando una población total de 106 habitantes.

#### 2.1.1.4. Comunicaciones.

Todas las comunicaciones de Sorbas se realizaban por carretera. La CN 340a era la principal arteria que comunicaba al municipio con el exterior y vertebraba la red viaria interior.

Rodeado por los Municipios de Uleila del Campo, Benizalón, Còbdar, Lubrín, Bédar, Turre, Carboneras y Lucainena de las Torres, se comunica al Norte, con los dos primeros, por sendos caminos de movido trazado, especialmente para Uleila del Campo, y por el Sur, con Nijar, por la carretera que pasa por Lucainena de las Torres.

En cuanto a Bédar, se accede a través de un camino que se deriva de la N-340<sup>a</sup>, a la entrada de Los Gallardos.

La comunicación con la costa se hace por dos puntos principales, Carboneras, por el Camino del Río de Aguas, Autovía y la carretera.

La otra comunicación se efectúa por la N-340a y la carretera de Turre, constituyendo ésta la comunicación más próxima con el litoral, unos 37 km, hasta Mojácar.

Hay que señalar que las zonas que han sufrido con mayor intensidad la emigración han sido precisamente las peor comunicadas, ya que la baja accesibilidad es un factor que empobrecía aún más a gran parte del municipio. La población únicamente se ha mantenido estabilizada en el núcleo de Sorbas y en Cariatiz, los núcleos más próximos a la CN 340a.

La apertura de la Autovía del Mediterráneo, que atraviesa el municipio de Sorbas, ha permitido una mayor y más ágil accesibilidad a numerosos núcleos de población, produciéndose casi automáticamente un crecimiento generalizado y unas importantes expectativas en todo el área atravesada por esta vía de comunicación.

Como dato indicativo adjuntamos un cuadro con el número de vehículos censados en los últimos años:

AÑOS	TURISMOS	MOTOS	CAMIONES	AUTOBUSES	TRACTORES INDUSTRIALES	REMOLQUES
1995	706	67	93	3	21	
1998	821	70	114	4	--	
1999	877	168	216	5	51	61
2000	942	183	228	5	68	61
2001	1001	215	248	4	73	67
2002	1076	249	272	4	80	67
2003	1124	237	279	4	80	75
2008	1446					

Es indicativo observar el crecimiento constante del parque de vehículos en los últimos años, especialmente el de tractores industriales, turismos y camiones, como síntoma de auge y desarrollo de la actividad agrícola y de los sectores productivos.

#### 2.1.1.5. Paisaje. Espacios protegidos y de interés especial.

Desde el punto de vista del paisaje y de los espacios de especial interés a proteger destacamos los siguientes:

1. Patrimonio arqueológico.
2. Vías pecuarias.
3. Paraje Natural Karst en Yesos. Afloramientos yesíferos.

4. Espacio Natural del río de Aguas.

2.1.1.5.1. Patrimonio arqueológico.

Dentro del término municipal de Sorbas existen los siguientes yacimientos catalogados por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía:

1. El Calvario: Tipo 3, Bronce, Musulmán.
2. Cariatiz: Tipo 3, Neolítico, Bronce.
3. Cueva de los Caballos: Tipo 2, Neolítico, Bronce (Karst).
4. Cueva de las Cabezas (Cráneos): Neolítico, Bronce (Karst).
5. Sima del Ciervo: Tipo 3, Neolítico.
6. Cerro del Castellón: Tipo 2, Asentamiento del Bronce.
7. Umbria de Almarax: Tipo 3, Neolítico.
8. Cueva Complejo G.E.P: Tipo 3, Neolítico, Bronce (Karst).
9. Cueva del Tesoro: Tipo 2, Neolítico, Bronce (Karst).
10. Las Viñicas: Tipo 3, Neolítico.
11. Peñas Negras: tipo 2, Cobre, Asentamiento.
12. Los Arejos: Tipo 3, Cobre, Romano, Musulmán.
13. Cerrico del Hacha: Tipo 3, Musulmán, Eneolítico, Romano.
14. Cueva Cariatiz: Tipo 3, Bronce (Karst).
15. Llano Solano: Tipo 3, Eneolítico.
16. La Molatilla: Tipo 3, no determinado.
17. La Risca: Tipo 3, Eneolítico.
18. Cuevas del Albarrobal: Tipo 2, Eneolítico.
19. La Maja: Tipo 3, Eneolítico.
20. Los Perales: Tipo 3, Eneolítico.
21. El Lentiscar: Megalito.
22. Molino del Tesoro: Medieval.

Los siguientes yacimientos están declarados BIC:

- Abrigo Rambla de Moras I y II.

-Yacimiento los Castellones.

En los planos de información, se localizan todos los yacimientos anteriores.

2.1.1.5.2. Vías pecuarias.

El 23 de abril de 1969 se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Sorbas, declarando existente la siguiente vía pecuaria necesaria: «Vereda de Lubrín» con una anchura de 20,89 metros.

El recorrido, dirección y demás características de la vía expresada figuran en el proyecto de clasificación, cuyo contenido se tendrá presente en todo cuanto le afecte.

En los planos de información, se reflejan el trazado de dicha vía.

2.1.1.5.3. Paraje Natural Karst en Yesos. Afloramientos yesíferos.

Los afloramientos yesíferos de la zona del Río Aguas, en el municipio de Sorbas han merecido tradicionalmente la atención de científicos y espeleólogos españoles y extranjeros. La explotación de canteras de yeso es también una actividad económica tradicional en el municipio. Las explotaciones de yeso se habían desarrollado a un ritmo lento hasta 1980 sin presentar graves problemas. A partir de mediados de 1982 y, sobre todo, durante el año 1983 aumenta considerablemente el ritmo de las explotaciones de yeso y es precisamente en este año cuando se agudiza el conflicto entre la conservación de los valores científicos y arqueológicos y las canteras de yeso.

Los científicos que han estudiado la zona y los miembros del CEP (Grupo Espeleológico Provincial) coinciden en la apreciación del vertiginoso aumento en el ritmo de explotación de las canteras. Durante el año 1983 por los puertos almerienses se exportaron más de 2.000.000 de toneladas de yeso, y ha ido aumentando progresivamente, bien como materia prima o como productos manufacturados.

No se ha procedido a ninguna planificación para una explotación racional de los recursos y, dispersas por el territorio municipal, aparecen canteras activas e inactivas, algunas de las cuales desarrollan una gran actividad, avanzando rápidamente hacia algunas de las zonas interesantes desde el punto de vista científico.

El principal problema aparente para la conservación del Espacio, es la falta de planificación en la explotación, su dispersión y una mínima regulación que asocie la explotación con un mínimo conflicto medioambiental.

El municipio de Sorbas tiene en la actualidad una situación urbanística compleja asociada al Karst en Yesos. Además del planeamiento municipal, cuenta con un Plan Especial de Protección del Karst en Yesos, paralizado en fase de Aprobación inicial.

Las Normas Subsidiarias de Sorbas fueron Aprobadas Definitivamente en Mayo de 1985, considerando en la Clasificación del Suelo además del suelo urbano y dos sectores urbanizables –uno residencial y otro industrial–, una distinción entre un Suelo No Urbanizable Común y una Zona de Especial Protección correspondiente al afloramiento yesífero con una regulación específica.

Esta distribución quedó anulada al resolver la Comisión Provincial de Urbanismo dejar sin efecto el capítulo 3.º del Título IX de las citadas Normas, al considerar sus determinaciones una invasión en competencias sectoriales de otras Administraciones.

Por consiguiente, el presente Plan se remitirá al Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Sierras de Cabrera y Bédar, informado favorablemente por los órganos preceptivos en su fase de anteproyecto, así como al Plan Especial de Protección del Karst en Yesos, una vez que se ponga en marcha de nuevo el proceso de aprobación del mismo.

2.1.1.5.4. El espacio natural del río de Aguas, incluido en el PEPMF de la provincia de Almería, que después de 23 años sigue en tramitación.

Se transcribe a continuación documentación base descriptiva del Espacio Natural del río de Aguas y ficha del Plan Especial de Protección de los Espacios Naturales.

#### 1.a. Localización.

##### 1.a.1. Situación geográfica

El complejo en yeso del Río de Aguas se sitúa en el sudeste de la provincia de Almería, integrado en la comarca Filabres-Alhamilla y en el término municipal de Sorbas.

##### 1.a.2. Límites.

La zona en cuestión queda limitada, al Norte, por la Carretera Nacional 340 Cádiz-Barcelona; al Este, por el cruce entre la carretera nacional 340, km 183,50, con la isohipsa de 300m, siguiendo dicha curva de nivel hacia el Sur hasta «Marchalico Viñicas», uniendo dicha cortijada al núcleo de población de la «Herrería»; por el Sur, el límite queda parcialmente definido por el Río de Aguas siguiendo su curso hasta el núcleo de el «Río de Aguas». A partir de donde se toma el camino de servidumbre que conduce, por la cortijada «Hueli», hasta la intersección con el camino que va desde los «Guardianes» a la cortijada los «Rilos»; desde este punto, y por el Oeste, se prolonga hasta la que conduce al cortijo de «Anselmo» y la cortijada de los «Luisanes», hasta interceptar el barranco de las «Contreras» - barranco del «Infierno» y su desembocadura en el «río Aguas».

##### 1. a.3. Superficie.

La superficie aproximada que abarca el complejo Kárstico del «Río de Aguas» es de unas 3.161 ha.

#### 1.b. Medio físico.

##### 1.b.1. Geología.

El Río de Aguas se encuentra, en líneas generales, en la «Zona Bética s.str.» (tal y como la definió Fallot en 1984), aunque no en los materiales que la caracterizan, ya que el área de estudio está asentada sobre materiales autóctonos marinos postorogénicos.

Un análisis estratigráfico nos permite distinguir los sucesivos materiales que afloran en el área. En primer lugar, encontramos las margas o limos con niveles conglomeráticos y areniscas, tramo de una potencia superior a 400 metros y constituido por una alternancia de margas amarillas y limos cálcicos grisáceos, que se intercalan con niveles conglomeráticos y areniscas de 5 a 20 cm de espesor, ricos en mica; las areniscas se encuentran en estructuras sedimentarias primarias con estratificación graduada, «flute cast» y «groove cast» (marcas direccionales de corrientes), mientras que los conglomerados intercalados tienen fragmentos metamórficos de materiales nevado-filábrides; en las margas y limos hay abundante misofauna de foraminíferos planctónicos y bentónicos.

En segundo lugar, aparecen las areniscas, con niveles de conglomerados y calizas, paquete compuesto principalmente por areniscas bioclásticas ricas en algas, y por conglomerados constituidos a base de cantos y bloques redondeados de materiales metamórficos con una potencia de 4 0 5 metros de espesor; inmediatamente encima encontramos unas calizas detríticas con algas, moluscos, «amphistegina», espículas y equínidos, superpuesto en suave discordancia angular al término anterior.

A continuación, aparece un paquete de margas y limos con intercalaciones de arenisca, presentes principalmente en su base, y con gran riqueza en globigerinidos; la máxima potencia se alcanza en el centro de la cuenca con 70-120 metros de materiales, mientras que lateralmente el espesor disminuye y pueden existir cambios de facies a calizas arredifales.

En cuarto lugar, aparece un tramo formado por un depósito de yesos con potencia aproximada de 50-60 metros de espesor y con algunas intercalaciones de limos de hasta 2 metros; los contactos a techo y muro son bastantes irregulares por la plasticidad de los yesos, dando lugar a pliegues de detalle; hacia el oeste, desaparecen los yesos, pasando lateralmente a margas arenosas con lignito.

Sobre él existe un nivel de calizas detríticas y arenas con intercalaciones margosas, las primeras de colores claros en la base y las segundas con un cemento carbonatado (en ocasiones silíceo) con estratificación

cruzada y graduada. Encima se pueden encontrar limos, margas, margas arenosas y calcarenitas, alcanzando el paquete en su conjunto hasta 75 metros de potencia en los alrededores de Sorbas.

Finalmente, aparecen los depósitos fluviales cuaternarios, que ocupan los lechos de los ríos, formados por gravas y arenas de cantos metamórficos (Nevado-Filábrides y Alpujárrides).

Las deformaciones tectónicas más antiguas que afectan a este área son fallas inversas con vergencia N y S y que aparecen en toda la zona con una edad de Mioceno Superior. Posteriormente, aparece otra fase de deformación con fallas de desgarre que cortan las anteriores estructuras, con estrías horizontales.

1.b.1.1. Hidrogeología. Los principales niveles acuíferos en el área de estudio están ligados a niveles carbonatados y aluviales. Las calizas bioblásticas presentan una buena fracturación y disolución que le confieren una alta permeabilidad, aunque el mejor de los acuíferos carbonatados viene unido a las calizas arrecifales que se pueden encontrar por cambio lateral de facies en el tramo inferior al paquete de yesos; los materiales aluviales, restringidos a la zona de ramblas, presentan numerosas captaciones.

1.b.1.2. Recursos mineros. En el aspecto minero, hay que destacar, en el entorno próximo al espacio, la existencia de las canteras de yeso denominadas «Los Yesares» y «Fortuna».

#### 1.b.2. Geografía física.

1.b.2.1. Clima. Es de tipo mediterráneo subdesértico, ya que el espacio se ubica en el área más árida de la provincia (vertiente levantina), con una media pluviométrica anual de 250 mm. distribuida muy anárquicamente; las lluvias son equinociales y presentan un máximo de otoño, rasgo típicamente mediterráneo y extensivo a toda la franja costera española entre Málaga y Gerona. Las precipitaciones, además de su carácter irregular, caen frecuentemente con cortos intervalos de tiempo, con una fuerte intensidad horaria; la torrencialidad de las lluvias se pone de manifiesto por los grandes volúmenes de caudal que puede acarrear el Río de Aguas, con inundaciones en sus márgenes; estos aguaceros tormentosos caen en primavera y, sobre todo, en otoño (Septiembre y Octubre), pudiendo alcanzar en un solo día el 50% de la precipitación anual.

La temperatura media anual es de 17°C, con temperaturas invernales suaves y sin apenas heladas. Aunque tampoco es excepcional su aparición; en cambio, en verano, las temperaturas que se registran son elevadas, en particular las máximas absolutas. Las temperaturas extremas absolutas oscilan entre -4° C para el más frío (Enero) y 44° C para el mes más cálido (julio).

En cuanto a los vientos, predominan los de levante, que son los causantes de los grandes aguaceros otoñales, seguidos de vientos del tercer cuadrante (poniente), suroeste y oeste. Tanto por el régimen térmico como por la distribución de las lluvias, la zona muestra una clara influencia mediterránea, con aparición muy frecuente del fenómeno de calima en los meses estivales; posee valores elevados de insolación, ligeramente superior a las 3.000 horas al año.

1.b.2.2. Geomorfología. El principal rasgo geomorfológico observable es la presencia de una planicie limitada al sur por el encajamiento del Río Aguas, que da lugar a un cambio brusco de pendiente pasando del 2% al 30%; este fuerte talud, unido a la diferencia de competencia entre los paquetes de yesos suprayacentes y los materiales detríticos infrayacentes produce la rotura y caída de aquéllos, dando lugar a un caos de bloques de grandes dimensiones. Debido a que los materiales son muy favorables a la erosión química y física, la red de drenaje se halla muy encajada en toda la zona, e incluso es fácil observar varios ejemplos de cañones de diferente tamaño dependiendo del espesor del paquete evaporítico. La característica fundamental de este área es la existencia de un modelado tipo kárstico en yesos, con gran profusión de numerosas dolinas del tipo «embudo» que confieren a toda la zona la denominación de «campo de dolinas»; su profundidad viene determinada por la potencia del paquete de yesos o por la presencia de intercalaciones de limos que, como materiales impermeables, impiden su desarrollo vertical en favor del horizontal, dando lugar a galerías, salas, sifones, lagos y demás formas kársticas subterráneas.

El suelo está escasamente cubierto de vegetación arbórea, predominando los suelos desnudos o bien recubiertos de matorral xerófilo, con abundantes endemismos gypsófitos que se desarrollan más en las hondonadas, en donde la humedad es más favorable.

1.b.2.3. Elementos naturales. Existe una gran movilidad dentro del espacio, en particular en la plataforma superior, así como una considerable variedad paisajística pero de colorido y contrastes no muy acusados: las magníficas formaciones de paquetes de yesos gris-blanquecinos dan grandiosidad uniforme al conjunto.

a) Agua: La zona está surcada por el Río de Aguas y las ramblas que confluyen en él. El río lleva caudal normalmente en otoño y primavera, momento de máximas caídas pluviométricas, pero en gran parte del año su cauce va seco; incluso en época de lluvias, el río, que pasa por una extensa zona yesífera, pierde una y otra vez el agua para de nuevo volver a aparecer más adelante. Existen interesantes resurgencias kársticas responsables de que, en pleno verano, se mantenga un pequeño caudal, origen de la típica vegetación higrófila que aparece en su curso y de frecuentes remansos de agua y estanques, a modo de oasis, dentro del conjunto árido. No obstante, a pesar de ser un torrente, puede llevar grandes caudales, especialmente en otoño, cuando se producen intensos aguaceros, alcanzando entonces el nivel del agua más de 3 metros sobre el lecho, con arrastres que ocasionan las conocidas inundaciones, como ha ocurrido últimamente en las riadas de octubre de 1973 y octubre de 1977.

b) Aire: La cuenca del río de Aguas posee un medio climático óptimo de Octubre a Mayo, y aceptable en los meses de estío. El bienestar climático en los meses estivales es mayor que las zonas litorales húmedas de la provincia almeriense, pues a pesar de que en esta estación las temperaturas máximas son altas, con valores superiores a 40° C, la humedad relativa es baja, lo que hace que el calor sea menos perceptible. El período de utilización, en consecuencia, es dilatado.

Los vientos del tercer cuadrante originan en verano elevadas temperaturas, por efecto «foehn», tras atravesar Sierra Alhamilla y el pasillo tectónico de Tabernas-Sorbas; vientos que se recalientan adiabáticamente en su descenso hacia la cuenca del Río de Aguas, dando lugar a remolinos, turbulencias y polvaredas; por su parte, los vientos de levante favorecen en todas las estaciones la interrupción de masas húmedas del Mediterráneo.

c) Suelo: El suelo tiene una topografía diversificada propiciando desde el río una bella impresión de agrestes relieves, con formas características de disolución sobre los yesos; sobre las tonos claros del terreno desnudo aparece una cobertera herbácea o arbustiva de carácter marcadamente irregular.

1.b.2.4. Elementos artificiales. Son de destacar algunos caminos que atraviesan el espacio en todas direcciones, restos de molinos al borde del río -herencia de una economía tradicional agraria-, viviendas rurales muy dispersas, cultivos cerealistas en retroceso, olivares distribuidos de un lado a otro, ocupando las zonas deprimidas de suelos más aptos. Existen, pues, numerosos elementos artificiales, pero que en conjunto no imponen una ruptura de la plasticidad del paisaje.

#### 1.b.3. Ecología.

1.b.3.1. Vegetación. El complejo kárstico del Río de Aguas, además de su interés geológico y espeleológico, también presenta un gran interés botánico. Sobre los sustratos yesíferos abundan plantas como «Santolina viscosa», «Coris hispánica», «Gypsophila struthium», «Ononis tridentata», «Helianthemum racemosum», «Thymus glandulosus», etc., que constituyen comunidades de tomillares, ricos en endemismos locales gypsófilos como «Helianthemum alypoides» y «Teucrium turredanum», y que configuran la asociación local «Santolino-Gypsophiletum struthii» (Rivas Goday y Esteve, 1956), integrada en la alianza «Lepidion subulati» (Bellot y Rivas Godoy, 1956). En los tramos del cauce del Río de Aguas que poseen agua permanente, crece una exuberante vegetación higrófila con abundancia de «Typha sp.», «Phragmites sp.», «Arundo», «Scirpus sp.», etc., incluida en la alianza «Phragmition».

1. b.3.2. Fauna. En el conjunto de los 70 vertebrados que soporta este biotopo, es necesario destacar la presencia del águila perdicera («Hieraaetus fasciatus»), que utiliza la región como territorio de caza en la época reproductora, y la coexistencia en la zona del galápago leproso («Clemis leprosa»), acantonado en el Río de Aguas, y de la tortuga mediterránea («Testudo graeca»), que tiene en la vecina Sierra de Cabrera uno de sus últimos bastiones peninsulares.

1.b.4. Valores paisajísticos. Es una comarca de gran belleza plástica vista desde el Sur, del otro lado del valle, predominando una monótona tonalidad blanquecino-sombria a consecuencia de la litología del suelo (yesos).

1. b.4.1. Paisaje intrínseco (impresión subjetiva). El paisaje es de los más espectaculares en cuanto a panorámica y grandiosidad de toda la provincia; constituye un paraje típicamente árido, muy abrupto, con formas de disolución en yeso. En un principio, da la sensación de rocas carbonatadas (dolomías), pero en realidad son ingentes formaciones yesíferas que se desploman caóticamente al cauce del río. En algunos puntos de éste, subsiste todo el año una agradable impresión de oasis por la permanencia del agua a modo de resurgencias, y el permanente reflejo de la luz en su superficie.

1.b.4.2. Paisaje extrínseco (impresión subjetiva). Desde las cotas más bajas del río, y por su vertiente meridional, se observa una majestuosa panorámica, con laderas muy erosionadas y encajamientos muy pronunciados tanto del río principal como de los torrentes y arroyos que confluyen en él. Desde las zonas más altas se aprecian montañas desnudas de análogas características, distinguiéndose al sur Sierra Cabrera y Sierra Alhamilla y al norte las grandes elevaciones de la Sierra de los Filabres.

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES			
DENOMINACIÓN DEL ÁREA: RIO DE AGUAS			
1. LOCALIZACIÓN			
1.1. Comarca natural. Filabres-Alhamilla	1.2. Término Municipal. Sorbas	1.3. Población más cercana Río de Aguas. Sorbas	
1.4. Superficie. 3.161 ha	1.3. Altitud. Máx. Mín. Media 650 m. 200 m. 400 m.	1.6. Coordenadas U.T.M. Long. E Lat. N 5°77'-5°86' 41°02'-41°12'	1.7. Área de influencia Sup. Pobl.

2. DESCRIPCIÓN.			
2.1. Geología. Zona Bética s. str. «Materiales marinos autóctonos postorogénicos»			
2.2. Geomorfología y paisaje. Planicie con encajamientos del Río de Aguas y modelado tipo karstico en yesos.			
2.3. Clima. Mediterráneo subdesértico	Precipitaciones 250 mm/año	Temperaturas Mín. -4°C. Med. 17°C. Máx.44°C	
2.4. Vegetación. Comunidades de tomillares ricos en endemismos gypsofitos, así como exuberante vegetación higrófila.			
2.5. Fauna. Tortuga mediterránea (Iestudo graeca), galapago leproso (Clemis leprosa), Aguila perdicera (Hieraetus fasciatun), etc.			
3. USOS / IMPACTOS.			
Agrícola: Secano y algo de regadío, en terrazas escalonadas, en franco retroceso. Forestal: Ninguno. Ganadero: Prácticamente no existe. Recreativo: Espeleológico sobre el modelado tipo kárstico en yesos. Minería: Extracción de yesos en el entorno del espacio. Otros:			
4. INTERES.			
4.1. Valor estético.  Medio físico Medio  Medio biológico Medio X  Estática de Media composición Baja	Alto X  Bajo Alto  Bajo Alta X	4.2. Uso potencial. Didáctico X Recreativo X Turístico X Protección X Otros: Geológico X Espeleológico X	4.3. Valor científico. Muy elevado en sus aspectos geomorfológico y botánico.
5. INFORMACIÓN LEGAL. No existe ninguna figura de planeamiento. Suelo sin calificar. PGOU de Sorbas en Redacción.			

2.1.2. Sociedad.

2.1.2.1. Notas sobre la historia de Sorbas.

La historia de los hechos más señalados, ocurridos en Sorbas, queda profundamente marcada por dos periodos que, aún hoy, se dejan sentir a través de los restos (objetos, costumbres, etc.) que podemos encontrar en la superficie del municipio.

La ubicación de Sorbas en un «camino natural» (el pasillo Tabernas-Sorbas), en un contexto global bastante rico para el hombre prehistórico (Provincia de Almería), hace que proliferen los yacimientos arqueológicos sobre todo desde el periodo Neolítico, estando bien representada la denominada «Cultura de Almería».

El segundo periodo importante está marcado por el hito de la expulsión morisca en torno al segundo tercio del siglo XVI. El resultado es el hundimiento económico que no volverá a resurgir a pesar de que en torno al tercer cuarto del siglo XVI se haya repoblado con 50 vecinos procedentes del exterior del Reino de Granada.

Ya en los siglos XVIII-XIX, la historia del municipio se incardina en la historia de la generalidad de Almería, marcada por la impronta de la minería y las actividades extractivas. Sorbas se incorpora con sus yacimientos de yeso al entramado del mercado internacional y, junto al yeso, el esparto y los cereales. No obstante, en la época contemporánea, aún permanecen actividades anteriores: la alfarería.

En las últimas décadas, la economía se había vuelto dependiente y subdesarrollada hasta llegar a una profunda depresión próxima al autoconsumo. En los últimos años, el municipio vive un momento de crecimiento económico y un auge social y cultural derivado de muchos factores. Desde la importante mejora de las comunicaciones con el resto de la provincia y resto de la nación y las comunicaciones interiores entre los diversos núcleos, pasando por el reconocimiento de los valores paisajísticos, medioambientales y arqueológicos, con el hallazgo de pinturas rupestres; las nuevas tecnologías para extracción de agua y utilización en regadíos; y una buena gestión del municipio y sus recursos, que hacen prever un futuro creciente para el mismo.

## 2.1.2.2. Población y empleo.

## 2.1.2.2.1. Evolución de la población.

En líneas generales, tanto la población del término municipal de Sorbas como la de la comarca del «Campo de Tabernas», habían manifestado una misma tendencia el descenso.

Las tablas muestran claramente como la evolución a lo largo del presente siglo ha tomado la forma de «rampa descendente» a partir de 1910, fecha hasta la cual la población estaba aumentando. Solo hay dos leves excepciones en las que se observa un ligerísimo aumento, como son los períodos de 1930-40 y 1970-75, para el término municipal, lo que viene a significar que esta zona no se ha visto exenta de la tónica general que afecta a la mayoría de los núcleos de este tipo, sostenidos por una economía basada en el Sector agrícola y que podemos descifrar en unos momentos claves como son:

- Crisis de principios de siglo.
- Ligera recuperación tras la Guerra Civil.
- Éxodo rural de los años 50 y, especialmente, de los 60.
- Regreso de emigrantes por la crisis de los años 70.

En la actualidad se observa un repunte demográfico desde principios de los 90 que suponemos será estable en los próximos años debido a las circunstancias socioeconómicas actuales.

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACION DE HECHO POR SEXO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

POBLACIÓN	AÑOS				
	1983	1986	1991	2001	2008
VARONES	1.643	1.380	1.355	1279	1543
MUJERES	2.008	1.380	1.352	1422	1380

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE HECHO POR SEXO EN NÚCLEOS Y DISEMINADOS

POBLACIÓN		AÑOS			2007
		1983	1986	1991	
NÚCLEO	VARONES	1.516	1.274	1.288	2671
	MUJERES	1.878	1.291	1.304	
DISEMINADO	VARONES	127	106	67	171
	MUJERES	130	89	48	

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACION DE DERECHO POR SEXO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

POBLACIÓN	AÑOS								
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1996	2003
VARONES	1.474	1.509	1.546	1.563	1.361	1.373	1.408	1.442	1.542
MUJERES	1.457	1.500	1.520	1.511	1.355	1.371	1.389	1.392	1.352
TOTAL	2.931	3.009	3.066	3.074	2.716	2.744	2.797	2.834	2.894

## EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NÚCLEOS HASTA 1981

## REFERENCIA NN.SS. SORBAS 1983

ENTIDADES POBLACIÓN	1910	1930	1950	1960	1970	1981
1.1. SORBAS	2.174	1.488	1.516	1.165	1.313	1.321
1.1. ZOCA	53	61	64	63	10	44
1.1. BARRANCO LOBOS	44	40	79	57	75	45
1.1. CINTA BLANCA	0	44	27	28	12	3
1.1. LA CUMBRE	39	42	63	44	33	10
1.1. LARACHE	0	0	23	22	8	6
1.1. MALAGUITA	0	17	13	8	14	0
1.1. MOJONERA	0	27	19	17	9	0
1.1. EL POCICO	21	12	27	27	11	10
1.1. POZANCO	0	0	0	0	14	0
1.1. HUELI	82	25	57	69	31	0
1.1. URRRA	84	26	48	55	25	17

ENTIDADES POBLACIÓN	1910	1930	1950	1960	1970	1981
2.1. ALBARRACIN	0	9	8	10	9	6
2.1. LOS ALGARROBOS	23	8	7	7	10	9
2.1. GARRIDO	0	29	35	24	15	10
2.1. GOCHAR	188	134	137	129	84	76
2.1. EL MAYORDOMO	154	81	81	90	60	48
2.1. MORAS	197	179	166	157	117	81
2.1. QUIJILIANA	91	87	68	77	41	39
2.1. LA TEJICA	0	0	0	0	20	12
2.1. EL TIESO	35	25	29	59	15	16
2.1. EL FONTE	88	93	105	166	55	59
2.1. LA MELA	217	191	269	183	185	99
2.1. EL PILAR	33	32	37	36	14	10
2.1. EL PUNTAL	90	84	98	96	50	64
2.1. LOS RAMOS	64	79	0	0	32	39
2.1. EL RINCON DEL MARQUES	0	23	27	23	20	0
2.1. LAS RISAS	23	26	0	0	18	7
2.3. CARRASCO	0	0	10	13	8	0
2.3. LA HERRERIA	148	166	168	141	126	128
2.3. LA HUELGA	525	431	198	171	179	164
2.3. LENTISCAR	0	0	5	5	11	0
2.3. MARCHALICO VIÑICAS	99	52	65	62	0	0
2.3. LOS PERALES	80	53	56	59	77	53
2.4. LOS ALAMILLOS	0	31	60	52	64	71
2.4. LOS AREJOS	0	19	0	0	3	0
2.4. GARCIA ALTO	181	141	84	87	89	98
2.4. GARCIA BAJO	142	85	56	78	50	73
2.4. GAFARES	0	0	88	82	65	53
2.4. GAFARILLOS	154	86	124	135	107	117
2.4. GRANADINO	46	20	8	13	16	8
2.4. HERRADURA	135	147	102	119	91	104
2.4. LOS LOBEROS	156	71	74	56	49	24
2.4. LA RONDEÑA	101	79	69	62	62	40
2.4. EL SALTO DEL LOBO	58	37	98	95	32	24
2.4. CAMPICO	141	102	131	103	58	58
2.4. MIZALA	240	153	137	152	119	95
2.4. LOS MOLINOS	0	0	155	133	61	2
2.4. PEÑAS NEGRAS	56	41	68	73	52	36
2.4. EL TESORO	88	59	66	46	31	0
2.4. VARGUITAS	90	104	71	74	46	37
OTROS	932	518	237	142	0	0
TOTAL	7.891	5.818	5.539	5.132	4.127	3.784

EVOLUCIÓN DE POBLACIÓN POR NÚCLEOS AÑOS 1991 Y 1996

ENTIDADES POBLACIÓN	AÑO 1996	2003	2008
SORBAS			
1. DEMARCACION BARRANCO DE LOS LOBOS	39	38	34
1.1. Barranco de los Lobos (El)	27		
1.2. Cinta Blanca	9		
1.3. Cumbre (La)	3		

ENTIDADES POBLACIÓN	AÑO 1996	2003	2008
2. DEMARCACION DE CARIATIZ	440	349	404
2.1. Alias (Los)	108		
2.2. Andreses (Los)	45		
2.3. Cariatiz	21		
2.4. Castaños (Los)	80		
2.5. Mañas (Los)	98		
2.6. Martinez (Los)	88		
3. DEMARCACION DE FONTE	160	135	135
3.1. Fonte (El)	34		
3.2. Mela (La)	81		
3.3. Pilar (El)	2		
3.4. Puntal (El)	26		
3.5. Ramos (Los)	17		
3.6. Rincón del Marqués	0		
3.7. Risas (Los)	0		
4. DEMARCACION DE GAFARILLOS	331	219	223
4.1. Alamillos (Los)	44		
4.2. García Alto	37		
4.3. García Bajo	27		
4.4. Gafares	23		
4.5. Gafarillos	82		
4.6. Herradura	70		
4.7. Loberos (Los)	15		
4.8. Rondeña (La)	28		
4.9. Salto del Lobo (El)	5		
5. DEMARCACION DE GOCHAR	155	144	170
5.1. Albarracin	10		
5.2. Garrido	0		
5.3. Gochar	36		
5.4. Mayordomo (El)	29		
5.5. Moras	54		
5.6. Quijiliana	10		
5.7. Tejica (La)	16		
6. DEMARCACION DE HUELGA	162	164	151
6.1. Carrasco	0		
6.2. Herrería (La)	58		
6.3. Huelga (La)	68		
6.4. Marchalico Viñicas	0		
6.5. Perales (Los)	36		
7. DEMARCACION DE SORBAS	1.439	1584	1700
7.1. Solbas	1.439		
8. DEMARCACION DEL CAMPICO	108	116	106
8.1. Campico	18		
8.2. Hueli	0		
8.3. Mizala	32		
8.4. Molinos (Los)	23		
8.5. Peñas Negras	18		
8.6. Tesoro (El)	0		
8.7. Urra	1		
8.8. Varguicas	16		
TOTALES	2.834	2749	2923

2.1.2.2.2. Análisis de las previsiones de población.

APROXIMACIÓN A LA POBLACIÓN DEL AÑO 2.000 SEGÚN NN.SS. 1983

PERÍODO	1982-86	1987-91	1992-96	1997-2001
Mujeres en edad de procrear	837	909	899	961
Tasa fecundidad anual	57,35%	57,35%	57,35%	57,35%
Nacimientos quinquenios	240	260,7	257,8	275,6
Tasa natalidad	12,26	13,5	13,5	14,6
Defunciones quinquenio	150	147,7	146,1	144,5
Tasa mortalidad	7,66%	7,65%	7,64%	7,64%
Tasa anual emigración (74-82)	29,71	29,71	29,71	29,71
Emigración quinquenio (*)	148,55	148,55	148,55	148,55
Variación población en 5 años	-58,55	-35,55	-36,85	-17,49
Población probable total	3.856	3.820	3.783	3.766
Población con saldo migratorio	4.005	4.117	4.229	4.342

(\*) Se supone que se mantiene constante el ritmo emigratorio del periodo 1974-82.

Si observamos las previsiones obtenidas por los índices y comparamos con los datos reales, se comprueba que de los 3.820 habitantes previstos para 1991, y los 3.783 habitantes para 1996 el municipio se ha quedado con casi el 30% menos de lo esperado; ocurriendo en los años 1981 a 1991 el descenso de población más importante desde principios de siglo.

Independientemente de situaciones concretas, toda proyección de población tiene un marcado carácter indicativo, consistente en el planteamiento de unas posibilidades elaboradas en base a unos supuestos de partida; los elementos básicos que componen cualquier proyección demográfica son los siguientes:

1. Establecimiento de una hipótesis sobre el comportamiento futuro de la población.
2. Adopción del modelo matemático adecuado.
3. Datos demográficos necesarios.

1. La hipótesis de partida, después de analizar todos los datos de que disponemos, se basaría en un crecimiento constante moderado, casi estancado en todo el término municipal, incluido el núcleo de Sorbas. Se utilizarán las tasas anuales de crecimiento vigentes en los últimos años (en 1996 era 9).

2. El modelo matemático empleado para realizar la proyección es el siguiente:

$$Pi + K = (1 + A)K$$

Donde:

Pi + K = Población prevista para el año final

Pi = Población inicial

a = Tasa anual de crecimiento en tanto por uno

K = Período temporal a proyectar expresado en años

3. Los datos han sido obtenidos del Instituto Nacional de Estadística y datos propios del Ayuntamiento.

Se elaboran proyecciones demográficas para los próximos 8 años, si bien, el horizonte previsto a la planificación puede ser superior, ya que para núcleos de población tan pequeños los factores externos son tan influyentes sobre la demografía que una proyección más lejana carece de validez alguna.

Calculamos el volumen demográfico para cada uno de los siguientes casos:

Población término municipal de Sorbas:

Año 1993 ..... 2.797 habitantes.

Año 1996 ..... 2.834 habitantes.

Año 2003 ..... 2.749 habitantes

Año 2008 ..... 2.923 habitantes

Cálculo: Pi + 4 años = 2.923 [1 + (0,009)]<sup>4</sup> = 2.976 habitantes.

Año 2012 ..... 3.030 habitantes.

Cálculo: Pi + 8 años = 2.923 [1 + (0,009)]<sup>8</sup> = 3.084 habitantes

Año 2.016 .....3.140 habitantes.

En poblaciones tan pequeñas, los fenómenos migratorios tienen mucha incidencia, pudiendo aumentar o disminuir de forma considerable la población según este factor.

## 2.1.2.2.3. La población según la edad y el sexo.

## POBLACIÓN DE DERECHO POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO

POBLACIÓN		AÑO					
POR EDAD	POR SEXO	1986		1991		2004	
		TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
0 - 14	VARONES	335	11,8	288	10,6	181	6.11
	MUJERES	287	10,1	245	9,0	118	4.96
15 - 29	VARONES	330	11,7	311	11,5	355	12.53
	MUJERES	282	9,9	287	10,6	236	8.17
30 - 44	VARONES	232	8,2	230	8,5	355	12.19
	MUJERES	222	7,9	214	7,9	266	9.73
45 - 59	VARONES	271	9,6	235	8,7	266	9.56
	MUJERES	285	10,0	268	9,9	240	8.11
60 - 74	VARONES	183	6,5	224	8,2	236	8.48
	MUJERES	212	7,5	222	8,2	266	9.02
75	VARONES	73	2,6	73	2,6	118	4.86
	MUJERES	118	4,2	119	4,3	177	6.28

## POBLACIÓN DE DERECHO POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO

POBLACIÓN		AÑO					
POR EDAD	POR SEXO	1986		1991		2004	
		TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
0 - 14	VARONES	335	11,8	288	10,6	181	6.11
	MUJERES	287	10,1	245	9,0	147	4.96
15 - 64	VARONES	910	32,5	878	32,3	1.105	37.32
	MUJERES	869	30,6	854	31,5	857	28.94
65	VARONES	179	6,3	195	7,2	305	10.3
	MUJERES	250	8,7	256	9,4	366	12.36
TOTAL		2.830		2.716		2.961	

## TABLA PARA PIRÁMIDE DE POBLACIÓN

POBLACIÓN		AÑOS					
POR EDAD	POR SEXO	1983		1986		1991	
		TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
0 - 4	VARONES	60	1,6	90	3,18	67	2,47
	MUJERES	148	3,9	72	2,54	56	2,06
5 - 9	VARONES	158	4,2	122	4,31	97	3,57
	MUJERES	130	3,4	104	3,67	82	3,02
10 - 14	VARONES	141	3,7	123	4,35	124	4,57
	MUJERES	218	5,7	111	3,92	107	3,94
15 - 19	VARONES	178	4,7	130	4,59	115	4,23
	MUJERES	186	4,9	109	3,85	108	3,98
20 - 24	VARONES	99	2,6	116	4,10	109	4,01
	MUJERES	186	4,9	97	3,43	98	3,61
25 - 29	VARONES	99	2,6	84	2,97	87	3,20
	MUJERES	110	2,9	76	2,69	81	2,98
30 - 34	VARONES	60	1,6	73	2,58	78	2,87
	MUJERES	99	2,6	73	2,58	67	2,47

POBLACIÓN		AÑOS					
POR EDAD	POR SEXO	1983		1986		1991	
		TOTAL	%	TOTAL	%	TOTAL	%
35 - 39	VARONES	99	2,6	80	2,83	72	2,65
	MUJERES	87	2,3	72	2,54	81	2,98
40 - 44	VARONES	110	2,9	79	2,79	80	2,95
	MUJERES	140	3,7	77	2,72	66	2,43
45 - 49	VARONES	109	2,9	71	2,51	75	2,76
	MUJERES	149	3,9	81	2,86	72	2,65
50 - 54	VARONES	149	3,9	97	3,43	64	2,36
	MUJERES	100	2,6	107	3,78	80	2,95
55 - 59	VARONES	80	2,1	103	3,64	96	3,53
	MUJERES	119	3,1	97	3,43	116	4,27
60 - 64	VARONES	59	1,5	77	2,72	102	3,75
	MUJERES	62	1,6	80	2,83	85	3,13
65 - 69	VARONES	98	2,6	56	1,98	78	2,87
	MUJERES	79	2,1	79	2,79	75	2,76
70 - 74	VARONES	89	2,3	50	1,77	44	1,62
	MUJERES	117	3,1	53	1,87	62	2,28
75 - 79	VARONES	88	2,3	39	1,38	38	1,39
	MUJERES	88	2,3	58	2,05	42	1,55
80 - 84	VARONES	11	0,3	25	0,88	18	0,66
	MUJERES	49	1,3	40	1,41	46	1,69
> 85	VARONES	19	0,5	9	0,32	17	0,62
	MUJERES	11	0,26	20	0,71	31	1,14

El análisis de la población según el sexo y la edad hasta 1983 nos muestra un fuerte proceso de envejecimiento, «huecos» importantes en la población adolescente y adulta, reflejados nitidamente en las pirámides de población, y un predominio bastante abultado del número de mujeres sobre el de hombres. Estos tres fenómenos se encuentran en estrecha relación con la crisis de la agricultura tradicional y el éxodo rural o la emigración provocada por aquélla a partir de 1950, pero especialmente desde 1960 a 1973.

Las barras correspondientes a la población adulta e la pirámide de población de 1983 se encuentran contraídas excepcionalmente a causa de la emigración de personas en óptima edad de trabajar. Se ocasionan de este modo esos «huecos» que en una pirámide teórica natural, donde no ha surgido el fenómeno del éxodo rural, no aparecen.

La salida de personas en óptimas edades de trabajar, es decir, de personas jóvenes, conlleva una reducción de la natalidad importante, pues son las mujeres jóvenes quienes representan en toda población las tasas de fecundidad más elevadas. Esta reducción de la natalidad, junto con el aumento de la esperanza de vida (por los adelantos de la medicina, la higiene, etc.) origina el envejecimiento de la población.

Por otro lado, la emigración ha reclamado fundamentalmente mano de obra masculina, de ahí el predominio en esta fecha de mujeres sobre los hombres en la población de Sorbas.

En el año 1.986, consecuencia del estado demográfico descrito, la población disminuye considerablemente hasta los 2.830 habitantes, y aunque la base de la pirámide de población es proporcionalmente menor al anterior período, en este segmento que engloba nacimientos, jóvenes y mano de obra, la población de mujeres y hombres ya se equipara, incluso es superior la masculina.

En 1991, la población masculina ya supera en todos los tramos de la pirámide a la femenina, a excepción del último tramo (75-89 años), y el descenso de población que se sitúa en 2.716 comienza a estabilizarse.

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 1996 DEL NÚCLEO, BARRIADAS Y TÉRMINO MUNICIPAL

ESCALÓN	NÚCLEO		BARRIADAS		TOTAL	
	VARÓN	MUJER	VARÓN	MUJER	VARÓN	MUJER
0 - 10	5,52	4,80	2,61	2,61	4,17	3,78
11 - 20	8,61	7,03	5,52	4,29	7,18	5,77

ESCALÓN	NÚCLEO		BARRIADAS		TOTAL	
	VARÓN	MUJER	VARÓN	MUJER	VARÓN	MUJER
21 - 30	7,88	6,96	8,51	6,90	8,17	6,93
31 - 40	8,02	7,29	4,90	4,44	6,58	5,98
41 - 50	6,70	6,24	4,52	4,37	5,70	5,38
51 - 60	4,66	4,86	6,74	5,90	5,62	5,34
61 - 70	5,45	5,45	8,66	9,43	6,93	7,29
71 - 80	3,09	3,88	7,20	7,28	4,99	5,45
81 - 90	0,79	2,30	1,69	2,68	1,20	2,48
> 90	0,13	0,33	0,61	1,15	0,35	0,71

La pirámide del núcleo de Sorbas nos muestra una recuperación importante de las franjas de edad productiva de 20 a 60 años pero muestra también un importante porcentaje de población envejecida de una base estrecha de nacimientos; figura típica de las pirámides de población con fuerte envejecimiento natural.

En la pirámide de las barriadas, el análisis es aún peor, ya que además del estrechamiento de la base de la pirámide y el abombamiento de las barras correspondientes a los grupos de edad madura, se detecta un hueco que se produce en el escalón de los grupos de edad de 30 a 40 y 41 a 50, y que denota una fuerte emigración de las barriadas, bien al núcleo de Sorbas o a otros puntos de la provincia.

Cuando observamos la pirámide de todo el municipio, se compensa un poco este hueco del escalón de edad productiva. La forma de la pirámide sigue indicando un fuerte envejecimiento natural.

La estructura de la población por edad condiciona la capacidad productiva reproductiva y consumidora de cualquier grupo siendo estos los pilares básicos para afrontar su proyección futura.

La práctica de la Ordenación Territorial y Urbana es muy sensible a las composiciones por edades existentes y esperada por cuanto la mayor o menor proporción de individuos de cada tramo, condicionará el dimensionamiento de las implantaciones, ampliaciones y reservas.

La estructura por edades viene fundamentalmente determinada por la estabilidad sin que los restantes índices, v. gr. la mortalidad alcancen en ningún caso el carácter de factor estructurante que aquella tiene.

No podemos olvidar la repercusión de los flujos migratorios ya mencionados que en determinadas épocas producen fuertes alteraciones.

#### 2.1.2.2.4. Factores demográficos. Natalidad, mortalidad y crecimiento vegetativo. La familia.

El crecimiento demográfico de los grupos humanos es básicamente la diferencia entre los miembros ganados y los miembros perdidos de dicho grupo en un período de tiempo considerado. Las altas poblaciones son debidas a los nacimientos acaecidos en la comunidad y a los efectivos humanos trasvasados de otras comunidades mientras que las bajas se deben a las defunciones habidas y a la pérdida de una parte de la población a otros lugares.

##### - Natalidad.

Aun no manteniendo un ritmo fijo anual, la natalidad ha descendido desde finales de los 70 que mantenía una tasa de natalidad por encima del 12 por mil hasta 1993 que alcanza el 9 por mil, continuando hasta 1996 con el 7,05 por mil.; teniendo 154 nacimientos en el período 1.996-2.003; actualmente (2008) se vuelve a una tasa del 9,2 por mil; que ha sido la empleada para estimar evolución de población.

##### - Mortalidad.

Se mantiene desde mediados de los 70 un número de defunciones bastante regular con altibajos importantes, habiendo fluctuaciones importantes en la tasa de mortalidad de un año al siguiente, así, se pasó 5,6 por mil en el año 90 al 15,46 por mil en el 91, siendo actualmente del 14,38 por mil. En el período 1996-2003 ha habido 180 defunciones; y solo en 2008, 42.

##### - Crecimiento vegetativo.

Se entiende así la diferencia entre la tasa de natalidad y la de mortalidad existente en una población determinada. Podemos observar un crecimiento vegetativo decreciente hasta 1986 para pasar a ser creciente en los siguientes años, hasta 1993 con una tasa de -3,2 por mil llegando a su máximo en 1996 con -5,29 por mil.

##### - Matrimonios.

En cuanto a la estructura familiar cabe significar que el número de matrimonios no ha sufrido grandes oscilaciones desde 1983 estando comprendidas entre 15 y 24 matrimonios anuales con excepción del año 1992 que sólo contempla 11 enlaces matrimoniales.

Desde el punto de vista del estado civil, sólo se disponen datos de las NN.SS. de 1983 y del año 1991 y es importante observar que mientras el número de casados permanece casi constante en ese período de ocho años; disminuye considerablemente el número de solteros pasando de un 46,8% de la población a un 32,13%.

POBLACIÓN SEGÚN EL ESTADO CIVIL

POBLACIÓN		AÑOS			
POR ESTADO	POR SEXO	1983		1991	
		%	TOTALES	%	TOTALES
VIUDOS	VARONES	2,4	70	1,64	37
	MUJERES	4,7	136	7,06	159
	TOTAL	7,1	206	8,70	196
CASADOS	VARONES	23,1	677	29,29	660
	MUJERES	23,1	677	29,56	666
	TOTAL	46,2	1.354	58,85	1.326
SOLTEROS	VARONES	19,9	582	18,33	413
	MUJERES	26,9	787	13,80	311
	TOTAL	46,8	1.369	32,13	724
DIVORCIADOS Y SEPARADOS	VARONES	0	0	0,04	1
	MUJERES	0	0	0,27	6
	TOTAL	0	0	0,31	7

NACIMIENTOS, MATRIMONIOS, DEFUNCIONES Y CRECIMIENTO VEGETATIVO

AÑOS	NACIMIENTOS VIVOS DE MADRES RESIDENTES	MATRIMONIOS POR LUGAR DONDE FIJAN RESIDENCIA	FALLECIDOS POR LUGAR DE RESIDENCIA	CRECIMIENTO VEGETATIVO
1975	45	37	38	7
1976	61	26	39	22
1977	55	26	30	25
1978	45	24	40	5
1979	50	14	32	18
1980	42	21	31	11
1981	46	32	30	16
1982	41	19	16	25
1983	46	16	28	18
1984	36	17	25	11
1985	30	15	28	2
1986	39	17	31	8
1987	30	21	36	- 6
1988	21	16	36	- 15
1989	28	15	34	- 6
1990	21	19	21	0
1991	33	24	42	- 9
1992	27	11	27	0
1993	26	21	35	-9
1996	20	16	35	- 15
2007	27	4	42	-15

2.1.2.2.5. Movimientos migratorios.

Los datos fuente para la elaboración de las Variaciones Residenciales proceden de la Estadística de Variaciones Residenciales, que recoge altas y bajas del padrón en cada municipio. Es importante considerar que éstas no miden el número de personas que se mueven en un territorio determinado, sino la cantidad de movimientos que se producen.

Según el sentido en que tiene lugar la migración se hablará de emigración (origen) o de inmigración (destino), por lo que toda migración genera una emigración en el municipio de procedencia y una inmigración en el de destino.

## EMIGRACIÓN

AÑO	VARONES	MUJERES	TOTAL
1974			1
1975			33
1978			42
1979			37
1980	36	28	64
1981	7	17	24
1982	5	2	7
1988	34	28	62
1989	34	37	71
1990	50	39	89
1991	22	25	47
1992	31	22	53
1993	41	42	83
1996			82
2007			216

## INMIGRACIÓN

AÑO	VARONES	MUJERES	TOTAL
1988	9	11	20
1989	23	12	35
1990	18	17	35
1991	16	19	35
1992	33	30	63
1996			80
2007			206

Se observa que actualmente el saldo migratorio da una emigración neta de 10 emigrantes, cifra poco relevante en el contexto demográfico del municipio.

2.1.2.2.6. La población según su grado de instrucción. Enseñanza.

2.1.2.2.6.1. Los Centros de Enseñanza.

La infraestructura de Sorbas para la enseñanza consta de 4 Centros de Enseñanza Básica, uno de Secundaria y 1 Centro de Educación de Adultos.

Centros de Enseñanza Básica, Secundaria y Centros de Educación de Adultos.

1. El sistema de educación vigente en Andalucía fue implantado por la Ley General de Educación (L.G.E.) de 1970, modificado por normativas posteriores y hoy regulado principalmente por la Ley Orgánica del Derecho a la Educación (LODE) para todos los niveles, excepto para el universitario, que se regula por la Ley de Reforma Universitaria.

El cómputo de centros que se realiza en esta variable debe entenderse como centros donde se imparten los distintos niveles, pues si en un centro se imparten al mismo tiempo dos o más niveles estará contabilizado simultáneamente en cada uno de ellos.

Para cada serie los datos están asociados a un año y se corresponden con el curso académico formado por ese año y el siguiente. Así los datos asociados al año 1996 corresponden al curso 1996-97.

En Básicas se incluyen:

- Infantil/preescolar.
- Primaria/E.G.B.
- E.E./Integrados en centros ordinarios.
- E.E. en centros específicos.

En Secundaria se incluyen:

- Educación Secundaria Obligatoria.
- Bachilleratos Reforma/LOGSE.
- BUP / COU.
- F.P.
- Módulos Profesionales de Reforma.
- Ciclos formativos.
- Módulos de Garantía Social.

En el Título III la ley recoge también la educación de las personas adultas (E.A.), que tiene como finalidad garantizar que dichas personas puedan adquirir, actualizar, completar o ampliar sus conocimientos y aptitudes para su desarrollo personal o profesional. En la E.A. podrá adquirirse formación básica o acceder a los niveles o grados del sistema educativo, aunque dentro de esta modalidad de enseñanza tienen preferencia los grupos sociales con carencia y necesidades de formación básica o con dificultades para su inserción laboral.

El cómputo de centros que se realiza en esta variable debe entenderse como centros donde se imparten los distintos niveles, pues si en un centro se imparten al mismo tiempo dos o más niveles estará contabilizando simultáneamente en cada uno de ellos.

Actualmente se ha optado por la centralización de los centros de enseñanza asistidos por una red de transportes por carretera que trasladan a los alumnos desde sus núcleos de residencia.

Sorbas cuenta con dos centros de educación infantil, dos centros de primaria, un centro de enseñanza secundaria y un centro de educación de adultos.

Es notorio que en preescolar, cuenta con 3 unidades, 3 profesores y y sólo 4 alumnos.

Cuenta en Básica con 8 unidades, 139 alumnos y 13 profesores y en secundaria con 8 unidades, 162 alumnos y 17 profesores.

2.1.2.2.6.2. Nivel de formación por sexo y edad.

Se distinguen 13 niveles de formación y escalones de edad de 5 en 5 años a partir de los 16 años.

Se sigue observando desde el anterior período analizado, que la población analfabeta, sin estudios o con enseñanza primaria completa supone el 75% de la población total; aunque afortunadamente el porcentaje de analfabetos ha descendido desde el 34,4% al 10%.

Aunque existen dos centros de educación de adultos, es patente la necesidad de fomentar en la población adulta ciertas aspiraciones culturales.

NIVEL DE FORMACIÓN POR SEXO Y EDAD

NIVEL DE FORMACION POR SEXO Y EDAD

NIVEL DE FORMACION (SEXO Y EDAD)

Fecha : 12/03/20  
Página : 1

Provincia: 04 ALMERIA  
Municipio: 006 MORRAS  
Desde Distrito-Sección: 01-001  
Hasta Distrito-Sección: 99-999

	MEJOS	16 A 19	20 A 24	25 A 29	30 A 34	35 A 39	40 A 44	45 A 49	50 A 54	55 A 59	60 A 64	65 O MAS	TOTAL	TOT.V-
11 V	50	1	4	1	3	0	1	3	2	1	1	21	88	
M	42	2	1	0	0	2	2	1	5	3	5	60	123	2
21 V	149	51	43	36	29	26	21	33	31	59	42	228	742	
M	114	36	27	14	16	14	19	27	36	45	53	243	644	13
22 V	5	5	39	29	23	28	23	26	23	21	11	35	268	
M	5	5	24	9	10	12	14	19	35	17	15	32	197	4
31 V	3	15	49	68	42	43	28	23	11	19	13	13	327	
M	3	9	43	54	42	45	31	14	14	9	9	11	284	6
32 V	0	1	4	2	19	2	2	0	1	0	0	0	22	
M	0	0	0	1	3	2	0	1	0	3	2	0	9	
41 V	0	0	2	2	5	6	5	2	2	1	0	2	27	
M	0	0	0	2	4	6	2	1	1	1	0	0	17	
42 V	0	1	5	13	18	6	5	8	9	3	5	0	75	
M	0	0	4	6	22	9	4	2	2	2	1	0	54	1
43 V	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	3	
M	0	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	4	
44 V	0	0	0	0	1	9	5	3	1	4	0	0	23	
M	0	0	0	5	2	6	1	4	1	2	1	2	24	
45 V	0	0	0	0	0	1	0	1	1	0	0	0	3	
M	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	
46 V	0	0	0	1	1	4	2	1	1	2	1	0	13	
M	0	0	0	1	2	2	2	0	0	0	1	0	11	
47 V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	2	
M	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	
48 V	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	371	126	246	247	238	226	168	170	176	185	161	617		29

Lectura por grupos:

1. No sabe leer ni escribir.
2. Sin estudios.
3. Enseñanza Primaria incompleta.
4. Bachiller Elemental, EGB o equivalente.
5. Formación Profesional de primer grado.
6. Formación Profesional de segundo grado.
7. Bachiller Superior, BUP.
8. Otras titulaciones medias.
9. Diplomado Escuelas Universitarias.
10. Arquitecto e Ingeniero Técnico.
11. Licenciado Universitario, Arquitecto o Ingeniero Superior.
12. Estudios Superiores no universitarios.
13. Doctorado, Postgrado o Especial Universitario.

2.1.2.2.7. Población y trabajo.

Sobre una población de 2.716 personas en 1991, componen la población activa 1.008 personas, el 37,1% de la población, siendo varones 647 (64,18%) y mujeres 361 (35,82%).

En relación con la rama de actividad, se encuentran a la par por el Sector Servicios y Agricultura, que aunan el 75,46% de la población ocupada, aunque en agricultura varones y mujeres se reparten al 50%, y en servicios los varones suponen el 75% frente al 25% de las mujeres.

Igualmente Industria y Construcción se reparten los efectivos al 50%, computando cada uno un 12,27% de la población ocupada total.

POBLACIÓN OCUPADA SEGÚN RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y SEXO

AGRICULTURA			INDUSTRIA			CONSTRUCCIÓN			SERVICIOS		
TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES	TOTAL	VARONES	MUJERES
241	123	118	78	68	10	79	78	1	248	186	62

SECTOR ECONÓMICO

SERVICIOS			AGRICULTURA			INDUSTRIA EXTRACTIVA			INDUSTRIA MANUFACT.			ENERGIA Y AGUA			CONSTRUCCIÓN			COMERCIO Y HOSTELERÍA		
M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T
28	128	156	116	121	237	2	35	37	6	31	37	0	0	0	2	86	88	34	58	92

SITUACIÓN PROFESIONAL

EMPRESARIO QUE EMPLEA			EMPRESARIO QUE NO EMPLEA			COOPERATIVISTA			AYUDA FAMILIAR			TRABAJADOR FIJO			TRABAJADOR EVENTUAL			OTRA SITUACIÓN		
M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T	M	V	T
3	9	12	99	143	242	0	4	4	1	3	4	20	136	156	65	163	228	0	1	1

La evolución del paro desde 1983, marca una sinusoide que alcanza sus máximos en 1984, 1987 y 1993 y sus puntos de inflexión en el 1985, 1989 y 1996, respectivamente, donde se alcanza el menor número de parados de la última década.

EVOLUCIÓN DEL PARO TOTAL REGISTRADO

AÑOS															
1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	2008	
59	314	151	176	245	173	95	103	Q29	138	164	147	115	80	139	

TASAS DE ACTIVIDAD Y PARO SEGÚN EL SEXO

TASA DE ACTIVIDAD			TASA DE PARO		
MUJERES	VARONES	AMBOS SEXOS	MUJERES	VARONES	AMBOS SEXOS
33,39	60,62	46,82	47,67	29,46	36,04

2.1.2.3. Actividades economicas del municipio.

2.1.2.3.1. Agricultura.

En relación al aprovechamiento agrario, de las 24.916 ha de superficie del municipio, 5.182 ha (20,80%) son terrenos de cultivo, tanto de secano como de regadío, 2.899 ha (11,63%) son de prados y pastizales, 7.317 ha (29,36%) corresponden a terreno forestal e incluye monte maderable, monte abierto y monte leñoso y 9.518 has. (38,21%) son para otras superficies, tales como erial espartizal, ríos y lagos, vías públicas, terrenos improductivos, etc.

## DISTRIBUCIÓN GENERAL DE TIERRAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

APROVECHAMIENTO	AÑO 1997	
	SECANO (HA)	REGADIO (HA)
Tierras ocupadas por cultivos herbáceos	111	210
Barbecho y otras tierras no ocupadas	114	0
Tierras ocupadas por cultivos leñosos	3.672	1.075
<b>A) TOTAL TIERRAS DE CULTIVO</b>	<b>3.897</b>	<b>1.285</b>
Prados naturales	0	0
Pastizales	2.899	0
<b>B) TOTAL PRADOS Y PASTIZALES</b>	<b>2.899</b>	<b>0</b>
Monte maderable	420	0
Monte abierto	597	0
Monte leñoso	6.300	0
<b>C) TOTAL TERRENO FORESTAL</b>	<b>7.317</b>	<b>0</b>
Erial a pastos	7.805	0
Espartizal	543	0
Terreno improductivo	200	0
Superficie no agrícola	470	0
Ríos y lagos	500	0
<b>D) TOTAL OTRAS SUPERFICIES</b>	<b>9.518</b>	<b>0</b>
<b>SUMA A + B + C + D</b>	<b>23.631</b>	<b>1.285</b>
<b>SUPERFICIE TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>2.416</b>	

## APROVECHAMIENTO DE LAS TIERRAS LABRADAS

## CULTIVOS HERBÁCEOS

		SECANO Ocupación 1.ª o principal	REGADIO Ocupación 1.ª o principal
<b>CEREALES GRANO</b>			
	trigo	6	0
<b>DE INVIERNO</b>	cebada	67	7
	avena		40
<b>DE PRIMAVERA</b>	mijo y panizo	0	10
<b>LEGUMINOSAS GRANO</b>			
	Judía seca	0	5
	Haba seca	2	1
	Garbanzo	30	0
	Algarroba	2	0
<b>TUBÉRCULOS CONSUMO HUMANO</b>			
	Patata temprana	0	10
	Patata media estación	0	20
<b>CULTIVOS FORRAJEROS</b>			
	Cereales de invierno para forrajes	0	20
	Gramíneas	0	10
	Alfalfa	0	20
<b>HORTALIZAS</b>			
	Hoja de col y repollo	0	1
	Lechuga	0	3
	Acelga	0	3
	Sandía	0	4
	Melón	0	5

	SECANO Ocupación 1.ª o principal	REGADÍO Ocupación 1.ª o principal
Calabaza y calabacín	0	2
Pepino	0	2
Berenjena	0	1
Tomate	0	43
Pimiento	0	30
Guindilla	0	1
Coliflor	0	1
Ajo	0	1
Cebolla	0	1
Judía verde	0	1
Guisante verde	0	2
Nabo verde	0	8
Champinón	0	2
Otras hortalizas	0	2
<b>TOTAL TIERRAS OCUPADAS POR CULTIVOS</b>	<b>111</b>	<b>210</b>

## CULTIVOS LEÑOSOS

CULTIVO	SUPERFICIE EN PLANTACION REGULAR				NUMERO
	SECANO		REGADÍO		TOTAL
	Que aún no producen	En producción	Que aún no producen	En producción	DE ÁRBOLES DISEMINADOS
<b>CÍTRICOS</b>					
Naranja	0	0	0	20	1.000
Mandarino	0	0	0	1	50
Limonero	0	0	0	4	300
<b>FRUTALES</b>					
Chumbera	0	50	0	0	0
Almendra	0	2.984	0	1.010	0
<b>VIÑEDO NO ASOCIADO</b>					
Uva de mesa	0	2	0	0	0
Uva para vino	0	14	0	0	0
<b>OLIVAR</b>					
Olivar aceituna de mesa	0	2	0	0	0
Olivar aceituna aceite	100	500	10	10	0
<b>OTROS CULTIVOS</b>					
Alcaparra	0	20	0	0	0
<b>TOTALES</b>	<b>100</b>	<b>3.572</b>	<b>10</b>	<b>1.065</b>	<b>1.350</b>

De la superficie cultivada, 3.897 ha que supone el 75,20% del total son de secano, y 1.285 ha que es el 24,80% restante, lo son de regadío; fundamentalmente cultivos leñosos que suponen el 83,65% del total y el resto con 210 ha de cultivos herbáceos suponen del 16,35%.

En cuanto al número de explotaciones, con un total de 703; predomina el régimen de propiedad con un total de 1.179 ha que supone el 90,24% del total; le sigue el arrendamiento, con 1.781 ha y un porcentaje del 8,38%, 229 ha se encuentran en régimen de aparcería y supone el 1,07%, siendo el 0,31% restante de otros tipos de régimen de tenencia.

El mayor número de explotaciones (28,02%) tienen una superficie comprendida entre las 20 y 50 ha seguida de las de 10 a 20 ha que supone otro 25,46%, lo que da idea de una agricultura extensiva no para autoconsumo, propiciada también por la mayor producción del secano frente al regadío que suele demandar parcelas más pequeñas.

## NÚMERO DE EXPLOTACIONES SEGÚN SU SUPERFICIE

TOTAL DE EXPLOTACIÓN CON TIERRAS	0,1 - 5	>5 - 10	>10 - 20	>20 - 50	>50
703	126	106	179	197	95

## 2.1.2.3.2. Ganadería.

Las 807 unidades ganaderas existentes no suponen más que una ayuda a la economía familiar; destacando el ganado caprino y ovino bien adaptado a las condiciones climáticas de la zona. Ambas cabañas se incluyen en el régimen extensivo de pastoreo.

Sólo el ganado caprino supone más del 50% de las unidades ganaderas del municipio siendo despreciable la cabaña de bovino con 4 unidades ganaderas y de aves con 5 UG.

Se están tramitando diferentes granjas de ganado caprino y porcino, siendo la de porcino de 6.000 cabezas aproximadamente.

## GANADERÍA EN UNIDADES GANADERAS (U.G.) EN EL MUNICIPIO DE SORBAS

BOVINOS	OVINOS	CAPRINOS	PORCINOS	EQUINOS	AVES	TOTAL
4	174	447	102	75	5	807

## 2.1.2.3.3. Industria y construcción.

## Industria:

Casi toda la actividad industrial está prácticamente relacionada con la alimentación y la construcción, siendo las empresas existentes de pequeña y media dimensión.

En los últimos años se ha producido una serie de inversiones en industria, cuyos máximos ha ido a parar a la industria extractiva del yeso. Localizada en la parte sur del Río Aguas (Barranco del Infierno y Huelí) y en la parte norte del mismo río, entre el cortijo «Los Yesares» y Cerro Colorado. Actualmente existen dos concesiones mineras de yeso activas. Igualmente se tienen una industria de palés, dos fábricas de ladrillos de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>. De nave cada una, diferentes canteras de arcilla, y una fábrica de alcachofas.

La explotación de estas concesiones queda regulada por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas; el Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras; y la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

## Construcción:

Empresas de pequeña o mediana entidad, con bajo nivel técnico organizativo y de mecanización y con un campo de actuación limitado a la comarca.

## 2.1.2.3.4. Servicios.

Junto con la agricultura, el sector servicios es el que más población ocupa y el que más se ha desarrollado en los últimos años.

El mayor porcentaje está relacionado con la venta de productos de uso y consumo personal, es decir, dedicado a cubrir las necesidades básicas de la población, y a su vez se concentran en el núcleo de Sorbas frente a unos servicios mínimos de que disponen las barriadas.

Existen tres oficinas bancarias, cuatro restaurantes y una pensión de dos estrellas, denotando esto último una frágil infraestructura de cara al turismo.

En este sentido, existen zonas destinadas especialmente al aprovechamiento turístico, como el Centro de Visitantes, cuando potencialmente Sorbas posee una importante oferta turística consistente en restos arqueológicos que incluyen pinturas rupestres, parajes naturales como el Karst en Yesos y Río de Aguas, las cuevas del Karst, etc.

El transporte cuenta con 12 autorizaciones de transporte de viajeros, 137 de mercancías y 4 de taxis, alcanzando los 821 turismos; no es de extrañar, por tanto, el elevado número de camiones, 254 unidades, frente al de turismos, 821 vehículos.

## 2.1.2.4. Renta.

El poder adquisitivo de la población de Sorbas se sitúa a un nivel altísimo si atendemos a la renta familiar disponible por habitante entre 6.000 € (1.000.000 ptas) y 6.761,39 € (1.125.000 ptas). Las rentas del trabajo han aumentado desde los 1,55 millones € en 1989 hasta los 4,12 millones € en 1996; casi se ha triplicado en 6 años lo que da una idea del crecimiento global del municipio.

### 2.1.3. Estructura urbana.

#### 2.1.3.1. Desarrollo histórico del núcleo de Sorbas.

##### 2.1.3.1.1. Resumen histórico.

Sorbas, por su situación, es enclave estratégico entre el Campo de Tabernas y el Valle de Vera y Almazora, así como, al ser la confluencia de paso entre las estribaciones de la Sierra de Filabres al Norte, la Sierra de Alhamilla al Suroeste y la Sierra de Cabrera al Sureste, hacen que en la antigüedad todo tipo de culturas hayan elegido este enclave como zona de paso, tanto para sus migraciones como para sus intercambios materiales y culturales.

De este modo, los primeros asentamientos se debieron a los pueblos ibérico, como fundador, y fenicio, que eligieron un lugar topográficamente destacado: un cerro cortado verticalmente y doblemente abrazado por el río Aguas.

Posteriormente, los romanos le dieron un carácter defensivo a la ciudad al construir un castillo, transformando el núcleo primitivo en plaza fuerte.

Pero la ciudad de Sorbas llegó a su máximo desarrollo con la cultura árabe. El nombre de Sorbas aparece ya en un texto árabe del siglo XI, en donde se le da el significado de «Olla de Arena», debido a la importancia de su alfarería.

La ciudad se centraba en la parte alta del Cerro y ya extramuros, a través de la Puerta del lugar, se llegaba a la parte baja en donde se desarrolló el barrio de «Las Alfarerías», por la cercanía del agua y por la facilidad para el transporte de la arcilla. Aún se conservan hornos de origen árabe.

En 1488 los Reyes Católicos conquistan Sorbas y se abre una etapa decisiva para su desarrollo histórico, que culmina con la expulsión de los moriscos en 1570.

En el momento de la expulsión, la población aproximada era de 900 habitantes, de los cuales 800 eran moriscos. Se abre entonces el período de repoblación que se realiza, mediante Orden Real, en los años 1577-1578 con aproximadamente 250 nuevos pobladores.

En este proceso se dan facilidades a los nuevos habitantes para restaurar sus nuevas viviendas, también se intentó mantener los cultivos y técnicas de riego moriscas para evitar la disminución de la población agrícola; pero esto no fue posible ya que los nuevos pobladores de la zona no estaban ni siquiera habituados a los cultivos locales y tampoco conocían sus técnicas de riego.

En este siglo cambia urbanísticamente el área fortificada, en donde se sitúa la nueva Parroquia constituyéndose ésta en el elemento primario del desarrollo urbano de Sorbas a partir del siglo XVI. En este proceso de construcción urbana desaparece el antiguo recinto amurallado.

La ciudad que nos ha llegado presenta, pues, una trama de herencia árabe que ha ido soportando las distintas superposiciones de edificios y ampliada solo en el cerro que dio origen al asentamiento primitivo.

##### 2.1.3.1.2. Condicionantes del desarrollo.

Hasta los años sesenta-setenta, el núcleo urbano de Sorbas se circunscribirá al núcleo primitivo: un cerro como isla rodeada por el cauce del Río Aguas; estando limitado el crecimiento por este elemento natural.

El tímido desarrollo urbano ha buscado terrenos fuera del núcleo histórico y los ha encontrado apoyándose en la CN 340 en dirección a Almería, constituyendo el ensanche dos áreas a ambos lados de la carretera, con orientación Noroeste, respecto al núcleo tradicional.

Este desarrollo se ha producido de forma desordenada y dejando espacios vacíos, sin embargo, equipamientos escolares y deportivos han encontrado espacio que no tenían en el núcleo consolidado históricamente y se han constituido en los elementos generadores de la nueva trama urbana.

Se adjuntan planos reducidos de la evolución del núcleo de Sorbas desde el primer asentamiento, pasando por los siglos XVI y XVIII y llegando al estado actual.

### 2.1.3.2. Usos urbanos del suelo.

En el plano de información I4 «Usos urbanos del suelo» se señalan los equipamientos, altura de edificación y usos comerciales en planta baja.

Aunque el plano es suficientemente indicativo, nos interesa señalar aquí algunos factores importantes:

- El uso predominante es el residencial, siendo lo más frecuente la edificación en viviendas unifamiliares adosadas.

- El uso comercial se desarrolla en las plantas bajas y se trata casi siempre de pequeños comercios familiares.

### 2.1.3.3. Edificaciones.

#### 2.1.3.3.1. Tipología.

Dentro del conjunto urbano de Sorbas se distinguen dos partes claramente diferenciadas en cuanto a su arquitectura:

- Las Alfarerías en el área topográficamente más baja.

- El núcleo desarrollado en torno a la Iglesia y la Plaza, que se desarrolla en la zona topográficamente más alta y es el centro simbólico de Sorbas.

La arquitectura del barrio de las Alfarerías corresponde fundamentalmente a viviendas unifamiliares y a los talleres de alfarería y es, por lo general, autoconstruida, con volúmenes puros y muy cerrados. Volumétricamente forman un conjunto con dos plantas de altura en el que conviven la cubierta de teja árabe con la azotea plana.

El centro simbólico y representativo del Sorbas y que constituye la mayor parte del núcleo principal en cuanto a extensión, ha sido ocupado históricamente por viviendas unifamiliares adosadas, solo recientemente ha aparecido la vivienda plurifamiliar como nuevo tipo. La mayor parte de los edificios del entorno próximo a la Iglesia y Ayuntamiento han sido construidos con diseño previo, y son características tipológicas fundamentales la introducción del patio de luces como elemento organizador de la planta del edificio y la utilización de huecos verticales dispuestos rítmicamente en la fachada plana.

Conforme nos alejamos de la plaza, aparece la mezcla de arquitecturas autoconstruidas con las de diseño previo y ya en los bordes del núcleo respecto al cauce del Río Aguas, el predominio corresponde a los edificios autoconstruidos.

Volumétricamente, forman un conjunto con dos y tres plantas solo roto por las construcciones recientes y en donde alternan las cubiertas inclinadas con las planas.

#### 2.1.3.3.2. Descripción de las edificaciones más relevantes.

Como edificios más sobresalientes dentro de la población, habría que señalar los siguientes:

Parroquia de Santa María.

Construida sobre una mezquita, se trata de un edificio de planta de cruz latina inscrita en un rectángulo con la torre adosada a los pies, se cubre con un cimborrio con cúpula de media naranja. La fachada dividida en tres cuerpos realizados en sillería isódoma, siendo el central más amplio y se corresponde con la entrada, los laterales de menor altura, separados por pilastras y subdivididos por molduras horizontales. Se termina el edificio con entablamento y alero en forma de ángulo. Se realiza durante el s. XVIII pero con un gran número de añadidos y reformas posteriores.

Casa Cámara Agraria.

Edificio de 3 fachadas, realizado durante el siglo XIX, dentro del más puro estilo historicista, presenta 3 pisos, teniendo el inferior paramentos de sillería y sus vanos remarcados por amplias molduras muy decoradas a base de rosetas. El segundo piso oradado por balcones rectangulares, igualmente remarcados con frontones. La del piso superior son de mayor sencillez.

La cubierta es inclinada con alero resaltado, sustentado por canecillas. Sobre ésta se eleva un volumen prismático con ventanas que iluminan el interior.

Ayuntamiento.

Edificado en 1893, se trata de una construcción en esquina con paramento de sillería isódoma reforzada en esquinas. La fachada principal es estrecha con conos rectangulares de dintel incurvado y remarcado por molduras.

La separación entre plantas se consigue mediante una moldura. En el piso superior, los balcones se apoyan en ménsulas, se encuentran remarcados por molduras mixtilíneas y penachos decorativos.

Se remata con un entablamento a dos aguas en su fachada principal y decorado con casetones rectangulares.

2.1.3.3.3. Relación de monumentos comprendidos en el inventario del patrimonio arquitectónico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, realizado por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos del Ministerio de Cultura en el año 1979.

1. Parroquia de Santa María  
Plaza de la Constitución, 2  
Referencia Catastral 79632/02  
Siglos XVIII-XIX. Barroco Historicista
2. Iglesia de San Roque  
Calle San Roque 20  
RC 81625/01  
S. XVIII-XIX. Popular
3. Casa Consistorial  
Plaza de la Constitución, 1  
RC 79623/01  
S. XIX. Historicista

4. Casa del Marqués del Carpio  
Plaza de la Constitución, 11-13  
RC 79638/01  
S. XIX. Historicista
5. Casa  
Calle García Roca, 2  
RC 79623/04  
S. XIX. Historicista
6. Casa Cámara Agraria (Hoy forma parte del Ayuntamiento)  
Plaza de la Constitución, 17  
RC 79623/02  
S. XIX. Historicista
7. Casa  
Plaza de Calvo Sotelo, 1  
RC 79649/03  
S. XIX. Historicista
8. Casa  
Calle Rodeo, 8  
RC 80631/02  
S. XIX. Historicista
9. Casa  
Calle San José, 5  
RC 78621/21  
S. XVII-XIX. Neoclásica
10. Casa Centro Cultural Guaderma  
Calle Andalucía, 15-16-17  
RC 78621701, 78621/11, 78621/12  
S. XIX-XX. Historicista
11. Ermita de Nuestra Señora de Fátima  
Carretera N-340

#### 2.1.3.3.4. Densidad.

El núcleo primitivo de Sorbas, que por sus características topográficas queda aislado de las ampliaciones recientes, está consolidado por la edificación en más de un 95%. Contabilizadas las parcelas edificadas en 600 unidades, y teniendo en cuenta la preponderancia de la vivienda unifamiliar, con frecuencia de una planta, se considera que solo un 20% de estas es de tipo plurifamiliar, por lo que se estima que en las 12 Has. de suelo edificable existan un total de 720 viviendas, lo que da lugar a una densidad aproximada de 60 viviendas por ha.

El nuevo desarrollo urbano se está produciendo también en viviendas unifamiliares construidas sobre parcelas de distintas dimensiones, predominando las de 150 m<sup>2</sup>. la densidad resultante, suponiendo la saturación de este nuevo suelo urbano, sería de 42 viviendas por Ha., sin computar las considerables superficies destinadas a equipamientos o usos industriales, pero sin la carretera y sus zonas de protección.

En la actualidad Sorbas cuenta con un total de 1655 viviendas, de las que 885 son principales, 258 son secundarias y 507 están desocupadas, en su mayoría abandonadas y en estado de casi ruina.

#### 2.1.3.4. Comunicaciones.

La problemática de las comunicaciones, en lo que respecta al conjunto del municipio, en el que las dos terceras partes de la población viven en pequeños núcleos mal comunicados, ha sido analizada en el apartado 1.3 de esta Memoria Informativa. En aquel apartado se incluye una tabla con los datos de motorización de la población del término municipal, observándose que el crecimiento general de la motorización permite una mayor movilidad, especialmente de los pequeños núcleos, que acerca a éstos la cultura y servicios, integrándolos con el resto del municipio y provincia.

En lo que respecta al núcleo de Sorbas, hay que señalar que, tanto por su tamaño como por sus características, los desplazamientos se realizan casi siempre a pie. El núcleo primitivo solo se comunica con el exterior por dos puntos: la calle de «La entrada» en el barrio de las Alfarerías, que es la entrada primitiva al núcleo, y el «Terraplén», construido a principios de este siglo. La ubicación del terraplén ha facilitado el nuevo desarrollo urbano fuera del casco antiguo, el Barrio de San Javier.

#### 2.1.3.5. Equipo urbano.

El núcleo de Sorbas está excepcionalmente bien dotado si atendemos a la información detallada que recogemos a continuación. Las barriadas están peor dotadas debido a su pequeño tamaño ya que es complejo ofrecer alternativas globales. No obstante, como ya se ha indicado, la mejora en las comunicaciones y aumento de la motorización general hace más accesible estas dotaciones a los habitantes de los numerosos núcleos de población del municipio.

El equipamiento correspondiente al núcleo de Sorbas, que se señala en los planos, es el siguiente:

##### ADMINISTRATIVO:

- Ayuntamiento
- Casa Cuartel Guardia Civil

##### SANITARIO:

- Ambulatorio de la Seguridad Social
- Farmacia.

##### ESCOLAR:

- 2 Centros Enseñanza Básica
- 1 Centro Enseñanza Secundaria
- 1 Centro Educación Adultos.

##### ASISTENCIAL:

- Centro de reunión para jubilados
- Sede social minusválidos
- Tanatorio
- Guardería
- Residencia de ancianos

##### RELIGIOSO:

- 2 Iglesias
- 1 Ermita

##### DEPORTIVO:

- Pistas Polideportivas
- Pabellón Municipal de deportes.
- Tres pistas polideportivas en pedanías.
- Piscina municipal semi-olímpica

##### CULTURAL:

- Biblioteca
- Teatro Villaespesa.

##### MERCADO:

- Mercado Municipal.

#### 2.1.3.6. Infraestructuras.

##### 2.1.3.6.1. Abastecimiento de agua.

###### 2.1.3.6.1.1. El núcleo de Sorbas.

A) Captación y depósitos. En este núcleo, con una población de 1.824 habitantes, el sistema de abastecimiento está constituido por el depósito de Venta Alegre Alto de 315.18 m<sup>3</sup> de capacidad, que es abastecido por el sondeo de Larache y de Los Guapos y por el depósito de Albarracín de 520.40 m<sup>3</sup> de capacidad, abastecido a su vez desde los sondeos de Albarracín I y II.

B) Red de distribución. Desde cada depósito parte una red cuyas principales arterias se recogen en los planos, existiendo por tanto dos redes con un funcionamiento normal independiente. Toda la red de distribución de abastecimiento en alta se realiza mediante conducciones de polietileno de 110 mm de diámetro. Existe la posibilidad de comunicar ambas redes en diversos puntos permitiendo abastecer a todo el núcleo desde ambos depósitos

C) Conclusión. El funcionamiento descrito proporciona un nivel de servicio adecuado con una considerable seguridad derivada de la doble procedencia del suministro y del depósito regulador. El esquema de la red es suficiente, si bien, en algunas calles existen únicamente acometidas particulares, considerándose, en principio, necesario inversiones en la mejora del suministro.

#### 2.1.3.6.1.2 Las barriadas.

En los últimos años, y con parte de financiación de fondos europeos, se han acometido obras para dotar de abastecimiento de agua a los pequeños núcleos rurales históricos.

En la actualidad cuentan con depósitos y suministro de agua todos los núcleos del término municipal a excepción de Los Molinos del río Aguas, que no posee ninguna infraestructura por expreso deseo de sus vecinos.

En el anejo de abastecimiento y saneamiento están definidas todas las particularidades de este suministro.

#### 2.1.3.6.2. Saneamiento.

##### 2.1.3.6.2.1 El núcleo.

En el núcleo de Sorbas el saneamiento está completamente ejecutado reflejando en planos su trazado actual. Toda la red del casco antiguo y desde la N-340a hacia el sur, vierte a un único punto al sur del núcleo en la Rambla de Sorbas, donde se encuentra una depuradora de lechos de turba. Se deberán reservar terrenos suficientes junto a la depuradora para futuras ampliaciones o actuaciones complementarias. Desde la N-340 hacia el norte, la recogida de aguas residuales vierte hacia una depuradora de menor tamaño, también con salida final a la Rambla de Sorbas. Esta zona esta prácticamente colmatada de edificación sin mas posibles ampliaciones debido a la orografía del terreno, por lo que no se prevé ninguna ampliación de la depuradora en esta zona.

##### 2.1.3.6.2.2 Las barriadas.

En la actualidad cuentan con red de saneamiento:

- Barranco de los Lobos: Una EDAR
- Moras: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 55 habitantes
- Góchar: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 30 habitantes
- Quicios: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes
- La Mela: Cuenta con dos EDAR de depuración biológica, La Mela 1 y 2, diseñadas para 26 y 63 habitantes respectivamente
- Los Alias, Los Andreses, Los Monicos, Los Mañas, Los Martínez: Estos núcleos vierten sus aguas residuales a una única EDAR ( Los Martínez ) situada junto a los Martínez, de depuración por filtros biológicos; y una capacidad de depuración de 500 HAB EQ
- Gacia Alto: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes
- Gacia Bajo: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes
- Los Castaños: Cuenta con dos EDAR, Los Castaños 1 y 2, diseñadas para 80 habitantes conjuntamente y una depuración por filtros biológicos
- La Herradura: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 77 habitantes
- Gafarillos: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 94 habitantes
- Mizala: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 36 habitantes
- La Herrería: Una EDAR de depuración con filtros biológicos diseñada para 90 habitantes
- La Huelga y el Quemaillo: Ambos núcleos vierten sus aguas residuales a la EDAR de la Huelga, de depuración biológica y diseñada para 98 habitantes

El resto de núcleos que no disponen de depuradora, o tienen depuración deficiente, vertiendo sus aguas residuales a pozos ciegos:

- El Puntal
- Los Ramos
- Los Risas
- Los Mosquechos
- Quijiliana (depuración deficiente)
- Barranco Los Lobos (depuración deficiente)
- El Mayordomo
- Campico
- Peñas Negras
- La Rondeña
- Los Ramírez
- El Altillo
- Pocatorta
- El Tieso
- Los Pérez

#### 2.1.3.6.3. Suministro baja tensión y alumbrado público.

De los diversos transformadores existentes dentro del término municipal parten las redes de baja tensión que realizan el suministro, tanto al casco urbano como a los distintos núcleos.

Básicamente, la red de suministro de energía eléctrica es aérea, encontrándose grapada a las fachadas en su mayor parte, aunque es criterio del Ayuntamiento que, tanto las obras de nueva urbanización como las de reposición de servicios urbanos, se realicen previendo canalizaciones subterráneas para que en un futuro se modifique la urbanización de dichas canalizaciones.

Todos los núcleos poseen suministro de Baja Tensión, a excepción de Los Molinos del Río Aguas, por expreso deseo de sus vecinos.

El alumbrado público, a excepción del recientemente ejecutado, que discurre enterrado y con luminarias sobre báculos desde el puente a la entrada del casco antiguo hasta la Plaza del Ayuntamiento, es aéreo y de luminarias de tipo mural, entre otros motivos, por la escasez de espacio para colocar los báculos en el suelo. Las luminarias son de diferentes clases, existiendo farolas tipo viario, ornamentales y otros modelos, equipados con lámparas de vapor de mercurio o vapor de sodio desde 80 a 250 W de potencia.

Tanto el núcleo de Sorbas como todas las barriadas disponen de Alumbrado Público, a excepción de Los Molinos del Río Aguas, por la consabida causa.

#### 2.1.3.6.4. Red viaria.

Uno de los principales objetivos del Ayuntamiento ha sido dotar a los numerosos núcleos existentes de una red interior de conexiones viarias. Se han realizado así, en los últimos años, numerosos acondicionamientos y apertura de nuevas vías de tipo terciario:

Cariatiz - La Mela

Moras - La Mela

Moras - Los Quicios - Pocatorta

Los Martínez - Los Pérez

Los Martínez - Los Ramírez

En cuanto al estado de las barriadas, todas ellas cuentan con las calles de sus núcleos pavimentadas, bien con imprimaciones asfálticas o con firmes de hormigón.

En el núcleo de Sorbas se utilizan los dos tipos de pavimentación quedando solo un par de calles con acabado en tierra. En planos de información se especifica el trazado de cada uno de los tipos de pavimentación.

#### 2.1.3.7. Ambiente urbano.

La extraordinaria situación del núcleo urbano, en relación con su medio físico, hace que el pueblo tenga espacios con gran dominio sobre el paisaje.

Estos espacios son una serie de miradores que determinan el carácter de los bordes del núcleo histórico con respecto al cauce del río Aguas.

Dentro del conjunto se distinguen dos partes: la más baja, topográficamente ocupada por las Alfarerías, en donde han permanecido los talleres y hornos primitivos, siendo sus edificios en su mayoría autoconstruidos y con cubierta de teja. Y la parte alta, que tiene «La Plaza» como elemento de referencia urbana y en donde se sitúan los edificios más representativos: el Ayuntamiento y la Iglesia.

En el entorno inmediato a la plaza se encuentran los edificios con diseño, en su mayor parte del siglo XIX y principios del XX, junto con algunos incluso anteriores. Asimismo, predomina la teja como cubierta de los edificios.

El elemento más característico del mobiliario urbano son los «Poyos» o bancos de fábrica que se sitúan en los espacios urbanos más cualificados, como la Plaza y los miradores.

#### 2.4. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.

En los capítulos anteriores, se reflejan las circunstancias actuales existentes en el municipio de Sorbas, físicas, socioeconómicas, demográficas, urbanísticas, etc. De esta información se deduce una problemática urbanística para cada tipo de suelo que podemos resumir en los siguientes puntos:

##### 2.4.1. Suelo urbano.

El Centro Histórico del núcleo urbano de Sorbas, se encuentra colmatado, por lo que todo el desarrollo del núcleo se produce al otro lado de la Rambla de Sorbas. Aquí, la población joven sobre todo encuentra pocas parcelas donde edificar, con una normativa que no permite construir acorde con sus necesidades.

El núcleo de Sorbas está totalmente fragmentado en tres partes bien diferenciadas: el Centro Histórico, la zona al Norte de la N-340 y la zona al Sur de la misma. Los nexos de unión son débiles y las barreras que los separan son notables: la Rambla de Sorbas y la N-340.

No hay zonas verdes o espacios libres suficientes donde desarrollar ciertas actividades periódicas de ferias, mercadillos y otras actividades de ocio.

En los núcleos históricos de población, que poseen todas las infraestructuras, no hay una delimitación de suelo urbano, lo que impide la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos a la que los propietarios tienen derecho.

Determinados núcleos, que constituyen áreas homogéneas de edificación, continúa y discontinua, necesitan la colmatación de la trama urbana para racionalizar la gestión de las infraestructuras existentes y las pendientes de ejecución.

#### 2.4.2. Suelo urbanizable.

El único suelo urbanizable existente es Industrial, situado junto a suelo residencial, con una dimensión insuficiente para las expectativas actuales del sector.

#### 2.4.3. Suelo no urbanizable.

El gran diseminado existente hace necesario preservar el Suelo no Urbanizable para evitar cualquier actividad urbanística, proponiendo medidas protectoras de dicho suelo al objeto de dirigir la demanda hacia los clasificados como Urbano o Urbanizable.

Es necesario, en este suelo, delimitar áreas específicas como de especial protección para conservar y, en su caso regenerar, los valores paisajísticos, agrícolas, arqueológicos, etc., de dichas áreas.

Existen suficientes figuras de Planeamiento en marcha para conseguir este objetivo; pero en la actualidad ninguna ha recorrido toda la tramitación necesaria para su entrada en vigor.

### 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### 3.1. Descripción.

Una vez declarada la conveniencia y oportunidad de la revisión de las Normas Subsidiarias, pasamos a describir los objetivos de la misma:

1.º Potenciar y desarrollar las infraestructuras viarias que, tras la apertura de la Autovía, ha situado a Sorbas en una posición privilegiada en cuanto a comunicaciones, tanto al exterior como al interior del municipio. El desarrollo de carreteras y caminos que parten desde la Autovía, así como los ya existentes, permitirán una mayor accesibilidad a los numerosos núcleos de población, propiciando el desarrollo de estos en todas sus vertientes, economía, cultura, sanidad, escolaridad, etc.

2.º Ordenar el núcleo de Sorbas guiando su desarrollo hacia las zonas más favorables de crecimiento, destinando nuevas bolsas de suelo a las tipologías edificatorias que la población reclama y dotando nuevas zonas verdes y de esparcimiento donde desarrollar las actividades lúdicas de forma óptima. Se proponen dos rotondas que enmarcarán el principio y fin del tramo urbano de la CN-340.

3.º Ordenar y consolidar, en la medida de lo posible, el núcleo primitivo de Sorbas, fomentando su regeneración y dotándolo de espacios libres a la vez que protegiendo el valor histórico y ambiental del mismo. Se indicarán los edificios y conjuntos que deban ser conservados, afectados por normativas específicas que se adecuen al entorno y a la realidad existente.

4.º Dotar de equipamiento comunitario y espacios libres al municipio en general y al núcleo de Sorbas en particular, de acuerdo al actual desarrollo de cada uno de los núcleos de población y las necesidades que demandan.

5.º Propiciar la protección de las múltiples zonas de interés del municipio, tanto de yacimientos arqueológicos, espacios naturales y vías pecuarias, como zonas de interés turístico rural y demás zonas de especial protección.

6.º Regular los núcleos diseminados del municipio, considerando la realidad del importante crecimiento de estos debido a su demanda como zonas de turismo rural, en ámbitos nacionales e internacionales, creando un importante potencial de desarrollo, elaborando su propia normativa y racionalizando la expansión urbanística de éstos, efectuando en su caso delimitaciones de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado, según los criterios establecidos en el artículo 10 de la Ley del Suelo.

7.º Potenciar la actividad industrial de la comarca apoyada en la carretera nacional N340-A, dentro del área de influencia del núcleo de Sorbas, pero lo suficientemente alejado para que la actividad de la pequeña industria, talleres, almacenes y logística, y sus necesidades de transporte no interfiera con el suelo residencial.

#### 3.2 Propuesta de ordenación.

La propuesta de Ordenación Territorial va encaminada a regular el desarrollo de los núcleos urbanos y regeneración de los mismos, potenciando las vías que comunican con los espacios naturales y otros de gran interés, como la antigua vía pecuaria, que se encuentra clasificada, denominada Vereda de Lubrín, con una anchura de 20,89 metros.

Se pretende fomentar un aumento de la población flotante, incluso el turismo rural, como alternativa a la agricultura, actualmente en regresión.

Igualmente, se propone la potenciación del sector industrial y servicios, favoreciendo, a través del planeamiento, su ubicación y conexión con las vías que estructuran el territorio.

Se propone el desarrollo y mejora de carreteras y caminos que, a partir de la autovía, permitan una mayor accesibilidad a los núcleos de población, mejorando sustancialmente en tasas de escolaridad, sanidad y desarrollo económico y cultural.

En cualquier caso, se propone en esta revisión del planeamiento un nuevo espacio urbano más fluido y transitable, situando dos rotondas que enmarcan el principio y final del tramo urbano de la CN-340.

La primera rotonda en la entrada al pueblo desde Almería conectaría directamente con el nuevo sector de suelo residencial situado en la parte sur de la carretera, en el antiguo suelo industrial, y circularía en forma de «bulevar» hasta la siguiente rotonda que ordenaría el tráfico a la entrada del núcleo histórico de Sorbas.

Desde esta segunda rotonda se propone el acceso principal a una zona de nueva creación con un gran sector residencial junto a otro turístico y un campo de golf que potenciaría el núcleo de Sorbas mejorando y favoreciendo la comunicación entre las dos partes del pueblo separadas actualmente por el barranco de Sorbas.

Adecuándonos a las propuestas generales, y para regularizar lo que ya es una realidad existente, se clasificará suelo urbano mediante la delimitación de los siguientes 28 núcleos históricos algunos de tipo discontinuo, que están habitados, y que poseen todas o casi todas las infraestructuras, y que ya aparecen en las NNSS de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería y su Provincia, que los delimita en el Anexo I-«Agrupaciones de población consideradas como núcleos urbanos», y aprobadas definitivamente el 31 de agosto de 1987; y todo esto en base a la sentencia núm. 81 de 2013 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía:

Gafarillos  
Los Martínez  
La Herrería  
La Huelga  
Los Alías  
Los Andreses  
Los Mañas  
Cariatiz  
Los Castaños  
Los Ramos  
El Pilar  
El Puntal  
La Mela  
Moras  
Quijiliana  
Gochar  
Los Quicios  
Los Pérez  
Gacia Alto  
Gacia Bajo  
Barranco Los Lobos  
La Herradura  
Mizala  
Campico  
Los Morquechos  
Los Ramírez  
Mayordomo  
El Tieso

Todos estos núcleos aparecen reflejados en los planos de información y ordenación correspondientes.

En el núcleo de Sorbas, se recalifica un área de suelo urbano Industrial que ha quedado incrustada en el suelo Residencial, pasando a integrarse en este último.

El suelo urbano Industrial junto al Complejo Deportivo El Campanario, se amplía y reordena, creándose dos sectores nuevos de SUNC; uno de uso residencial y otro de uso industrial.

Fuera del núcleo de Sorbas pero próximo a él, y junto al cruce de la carretera de Uleila, donde ya existe un polígono industrial, se propone una ampliación debido a la situación estratégica en dicho nudo, con buenos accesos e incorporaciones a la N-340 A.

Apoyados en otra zona con actividad industrial consolidada (fábrica de ladrillo), junto al núcleo Barranco los Lobos, se crea otro sector de suelo industrial y de servicios, lindando a la reserva de espacio para el previsto campo de Golf Valle de Navidad.

En los núcleos históricos, se crean distintos sectores de suelo, orientados unos a la consolidación de las tramas urbanas y completa terminación de las infraestructuras básicas, y orientados otros al potencial crecimiento sostenido en base a un turismo rural controlado y no intensivo.

Pasamos a pormenorizar las clasificaciones de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

### 3.2.1. En suelo urbano.

De acuerdo con el artículo 45 de la LOUA, integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las circunstancias indicadas en los puntos a), b), o c).

Dentro de este suelo se establecerán dos categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos. O unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de las dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Con el anterior criterio, se procede a la adscripción de cada tipo de suelo de determinadas áreas del término municipal, según la siguiente descripción:

La delimitación del suelo Urbano del núcleo de Sorbas se amplía en el único lugar posible: en la zona fuera del Casco Histórico, totalmente consolidada a excepción de una bolsa de suelo junto a la Iglesia de San Roque, en el barrio de los Alfareros que por sus características se engloba dentro de la clasificación de suelo urbano no consolidado, y se denomina SUNC-SOR-1, con una superficie total de 3.783 m<sup>2</sup>.

En el ensanche del pueblo en la zona norte de la carretera N-340, se hace necesario el cierre de la trama urbana, en suelo que se adscribe a la clasificación de urbano no consolidado, que incluye los siguientes sectores de suelo:

- SUNC-SOR2: Entre la fábrica de alcaparras existente y el suelo urbano, se clasifica este sector de 4.952 m<sup>2</sup>, necesario para no dejar huecos en la trama urbana.

- SUNC-SOR3: sector de terreno ocupado por una fábrica de yeso actualmente abandonada con una superficie de 8.505 m<sup>2</sup>, para conectar el sector SUNC-SOR4, con la trama consolidada.

- SUNC-SOR4: Sector a la entrada del núcleo desde Tabernas, en el margen izquierdo de la carretera, se realiza una ampliación de suelo con el fin de colmatar y regularizar la trama urbana en el borde trasero de esta zona del núcleo urbano; tiene una superficie de 16.734 m<sup>2</sup>.

Las actuaciones fuera del núcleo urbano de Sorbas, en lo que denominamos núcleos históricos, calificando determinados sectores de suelo, agrupados en dos áreas de reparto atendiendo a su grado de consolidación y extensión, y que cumplen con lo descrito en el artículo 45, punto 2, B de la LOUA, como suelo urbano no consolidado, son las siguientes:

1. LOS MARTINEZ: En Los Martínez se colmata el suelo urbano mediante tres actuaciones de clasificación que rodean el actual núcleo de población, que crece en la actualidad de manera rápida e indiscriminada a base de viviendas unifamiliares con parcela individuales de tamaño medio y grande. El SUNC-MAR1 situada al sur del núcleo con una superficie de 11.428 m<sup>2</sup>, el SUNC-MAR2, que cierra al este del núcleo, con una superficie de 5.976 m<sup>2</sup>, y el SUNC-MAR3, que cierra por el oeste y norte con superficie de 7.486 m<sup>2</sup>.

2. GAFARILLOS: En la salida de la barriada de Gafarillos, junto a la carretera se clasifica una superficie de 8.027 m<sup>2</sup> denominada SUNC-GAF1, que cierra el núcleo por el este, e incluye en la trama urbana la zona deportiva existente.

3. LOS CASTAÑOS: En la barriada de Los Castaños se clasifica otro sector SUNC-CAS1, con el fin de consolidar la discontinuidad entre las dos áreas habitadas existentes al norte de la N-340 A; clasificándose 27.810 m<sup>2</sup> de suelo.

4. LOS ALIAS: En el conjunto que abarca las poblaciones habitadas de Los Alias, Los Andreses, Los Mañas, Los Pelaos, etc, que constituyen conjuntos consolidados y separados por escasos metros, se proponen seis sectores de suelo urbano no consolidado, dos de ellos, no incluidos en unidades de ejecución, que den coherencia al desarrollo urbanístico de la zona, colmatando áreas intersticiales vacías, y completando la trama urbana; así tenemos:

a) Zona de los Alias, con delimitación en unidades de ejecución, el SUNC -AL1, SUNC-AL2, y SUNC-AL3, con superficies respectivas 12.287 m<sup>2</sup>, 4.724 m<sup>2</sup>, y 9.902 m<sup>2</sup>, y no incluido en unidad de ejecución, el SUNC(LOS ALIAS) 12.805 m<sup>2</sup>.

b) Zona de los Mañas, con delimitación de unidad de ejecución el sector SUNC-MAÑ1, con una superficie de 8.185 m<sup>2</sup>.

c) Zona de los Andreses, no incluido en unidad de ejecución el sector SUNC (ANDRESES) con una superficie de 9.209 m<sup>2</sup>.

5. LA HERRERIA: La Herrería que es otro núcleo histórico con potencial de crecimiento, clasifica un sector SUNC-HE1 en su zona norte, que resuelve la discontinuidad provocada entre las dos áreas habitadas separadas por la rambla, con una superficie de 18.665 m<sup>2</sup>.

6. LA MELA: La barriada de la Mela prevé dos sectores de consolidación de trama en cada uno de los núcleos habitados que la constituyen. Uno en la zona asentada junto a la rambla de los Castaños, denominada SUNC-MEL1, con una superficie de 12.061 m<sup>2</sup>; y otra en la zona asentada junto a la rambla de Mora denominado SUNC-MEL2, con una superficie de 10.195 m<sup>2</sup>.

7. LA HUELGA: Este núcleo con potencial de crecimiento que posee todos los servicios y que tiene rápido acceso desde la autovía del mediterráneo, clasifica un sector denominado SUNC-HU1, con 12.058 m<sup>2</sup>, situado en el acceso al núcleo, que recoge los equipamientos aislados existentes, y los integra en la trama urbana del núcleo.

8. EL PUNTAL: Núcleo al norte del término municipal, desarrollado a lo largo de un viario que posee casi todos los servicios urbanos. En cada extremo, del área habitada, se clasifican dos sectores denominados SUNC (PUNTAL1) de 2.802 m<sup>2</sup>, y SUNC (PUNTAL2) de 6.245 m<sup>2</sup>, no incluidos en unidades de ejecución.

9. EL TIESO: Núcleo discontinuo en infraestructura y asentamiento en dos zonas, a lo largo de un vial. Se definen dos sectores de SUNC no incluidos en unidades de ejecución, denominados SUNC (EL TIESO1) de 3.955 m<sup>2</sup>, y SUNC (EL TIESO2) de 11.206 m<sup>2</sup>.

10. MAYORDOMO: Pequeño núcleo habitado con trama densa e infraestructuras básicas, que clasifica un sector al norte del mismo, como SUNC no incluido en unidad de ejecución denominado SUNC (MAYORDOMO) DE 4.120 m<sup>2</sup>, y que consolida la trama urbana existente.

11. GOCHAR: Asentamiento en los márgenes de la Rambla de Mora con infraestructuras básicas, que clasifica un sector junto al acceso del mismo, como SUNC no incluido en unidad de ejecución denominado SUNC (GOCHAR) DE 7.096 m<sup>2</sup>, y que recoge algunas discontinuidades del asentamiento existente.

12. MORAS: Núcleo discontinuo en infraestructura y asentamiento en dos zonas, a lo largo de un vial. Se define un sector de SUNC no incluido en unidad de ejecución, denominado SUNC (MORAS) de 3.640 m<sup>2</sup>, para unir las discontinuidades del asentamiento más pequeño.

13. MIZALA: Núcleo discontinuo en asentamiento, pero con todas las infraestructuras básicas, situado al sur del término municipal. Se define un sector de SUNC no incluido en unidad de ejecución, denominado SUNC (MIZALA) de 8.709 m<sup>2</sup>, para conectar la discontinuidad entre viviendas en la zona oeste del núcleo.

14. CAMPICO: Núcleo discontinuo en asentamiento de parcelación grande, a lo largo de la carretera de acceso al núcleo donde se encuentran todas las infraestructuras básicas. Se define un sector de SUNC no incluido en unidad de ejecución, denominado SUNC (CAMPICO) de 6.815 m<sup>2</sup>, para recoger la edificación dispersa e integrarla en la trama.

Todos los sectores de SUNC prevén un sistema de actuación por compensación, siendo la figura de Planeamiento a emplear el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Las distintas Ordenanzas se establecen atendiendo a las distintas áreas homogéneas existentes, buscando las necesidades demandadas por la población.

Siete Ordenanzas regularán toda la edificación en suelo Urbano.

En cada sector, se señalan las alineaciones de los viales y las ordenanzas de aplicación a las parcelas resultantes de su desarrollo aunque podrán redefinirse en el desarrollo del PERI, de forma justificada.

La altura que se propone para las distintas ordenanzas será de dos o tres plantas generalmente, pudiendo construirse áticos en las ordenanzas MC-1, MC-2 y MC-3.

En el Casco Histórico, las ordenanzas se vuelven minuciosas con el fin de proteger, conservar y controlar los procesos de renovación urbana.

Se delimitan por tanto, 18 sectores incluidos en unidades de ejecución, y 12 sectores no incluidos en unidades de ejecución que se incluyen en seis áreas de reparto:

1. AR 1. Que incluye los suelos SUNC del núcleo histórico de Sorbas.
2. AR 2. Que incluye los suelos SUNC de la zona de ensanche de Sorbas.
3. AR 3. Que incluye los suelos SUNC de los núcleos históricos.
4. AR 4. Que incluye los suelos SUNC de los núcleos históricos que por su especial implantación y grado de consolidación sobre el terreno, requiere un aprovechamiento inferior al AR 3.
4. AR 12. Que incluye un suelo SUNC de los núcleos históricos, que por su especial implantación sobre el terreno, requiere un aprovechamiento distinto a las AR 3 y AR 4.
5. AR 5. Que incluye los suelos SUNC industriales, incluidos en unidades de ejecución.

CUADRO RESUMEN SUPERFICIES SUELO URBANO CONSOLIDADO	
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
SORBAS	349.951
ALIAS	44.052
LOS ANDRESES	25.526
LOS MAÑAS	18.167
CARIATIZ	6.248
LOS MARTINEZ	54.559
LOS PEREZ	11.729
LA HERRERIA	38.008
LOS CASTAÑOS	48.997
GAFARILLOS	39.130
LA MELA	78.477
LA HUELGA	35.033
LOS RAMIREZ	23.009
EL PUNTAL	28.431
LA HERRADURA	18.899
MAYORDOMO	13.643
EL TIESO	2.581
GOCHAR	15.055
MORAS	11.577
LOS QUICIOS	3.271
QUIJILIANA	5.344
MIZALA	32.022
CAMPICO	15.303
LOS MORQUECHOS	9.045
EL PILAR	6.715
EL BARRANCO DE LOS LOBOS	6.479
GACIA ALTO	12.172
GACIA BAJO	14.914
LOS RAMOS	11.668
TOTAL	980.040

CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE SUNC INCLUIDOS EN AREAS DE REPARTO			
AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTOR SUNC
AR 1	SORBAS	0.633 (UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-1
AR. 2	SORBAS	0.376 (UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-2
			SOR-3
			SOR-4

AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTOR SUNC		
			AL-1	AL-2	AL-3
AR. 3	ALIAS	0.235 (UA / m <sup>2</sup> s)	MAÑ-1		
	LOS MAÑAS		MAR-1	MAR-2	MAR-3
	LOS MARTINEZ			HE-1	
	LA HERRERIA		GAF-1		
	GAFARILLOS		MEL-1	MEL-2	
	LA MELA		HU-1		
	LA HUELGA		CAS-1		
AR.12	LOS CASTAÑOS	0.141 (UA / m <sup>2</sup> s)	CAS-1		
AR. 4	LOS ALIAS	0.18 (UA / m <sup>2</sup> s)	ALIAS		
	LOS ANDRESES		ANDRESES		
	EL PUNTAL		PUNTAL 1	PUNTAL 2	
	MAYORDOMO		MAYORDOMO		
	EL TIESO		TIESO 1	TIESO 2	
	GOCHAR		GOCHAR		
	MORAS		MORAS		
	MIZALA		MIZALA		
	CAMPICO		CAMPICO		
	AR 5		SORBAS	0.40 (UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-5

**CUADRO RESUMEN FICHAS SECTORES SUNC INCLUIDOS EN UNIDADES EJECUCIÓN**

SECTOR	SUPERFICIE	NÚM. VIVIENDAS	M <sup>2</sup> TECHO	ELP (M <sup>2</sup> )	DOTACIONES (M <sup>2</sup> )
SUNC-SOR1	3.783	25	2.648		
SUNC-SOR2	4.952	18	1.980		
SUNC-SOR3	8.505	31	3.402		
SUNC-SOR4	16.734	42	6.693		
SUNC-SOR5	9.412	-	4.706		
SUNC-SOR6	9.507	-	4.753		
SUNC-AL1	12.287	20	3.071		
SUNC-AL2	4.724	8	1.181		
SUNC-AL3	9.902	16	2.475		
SUNC-MAÑ1	8.185	14	2.046		
SUNC-MAR1	11.428	16	2.857		
SUNC-MAR2	5.976	9	1.494		
SUNC-MAR3	7.486	11	1.871		
SUNC-HE1	18.665	30	4.666		
SUNC-CAS1	27.810	20	4.171		
SUNC-GAF1	8.027	13	2.006		
SUNC-MEL1	12.061	20	3.015		
SUNC-MEL2	10.195	17	2.548		
SUNC-HU1	12.058	20	3.014		
SUNC(LOS ALIAS)	12.805	9	1.920		
SUNC(ANDRESES)	9.209	7	1.381		
SUNC(PUNTAL1)	2.802	2	420		
SUNC(PUNTAL2)	6.245	5	936		
SUNC(MAYORDOMO)	4.120	3	618		
SUNC(TIESO1)	3.955	3	593		
SUNC(TIESO2)	11.206	8	1.680		
SUNC(GOCHAR)	7.096	5	1.064		

SECTOR	SUPERFICIE	NÚM. VIVIENDAS	M <sup>2</sup> TECHO	ELP (M <sup>2</sup> )	DOTACIONES (M <sup>2</sup> )
SUNC(MORAS)	3.640	3	545		
SUNC(MIZALA)	8.709	7	1.306		
SUNC(CAMPICO)	6.815	5	1.022		
TOTAL	278.299	387	70.082		Espacios libres y equipamientos: 50 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo

Superficie total suelo urbano consolidado: 980.040 m<sup>2</sup>.

Superficie total suelo urbano no consolidado: 278.299 m<sup>2</sup>.

Superficie total suelo computable a efectos POTA: 1.258.339 m<sup>2</sup>.

Máxima superficie de crecimiento (sin incluir industrial) permitida por el POTA art. 45 y disposición adicional 2.ª del Decreto 11/2008:

40% de 1.258.339 m<sup>2</sup> = 503.335 m<sup>2</sup>.

3.2.2. En suelo urbanizable.

Consideraciones generales:

La actuación del Suelo Urbanizable será obligatoriamente por Sectores completos, según lo señalado en los planos correspondientes del PGOU, y con las características que se determinan en la ficha reguladora de cada Sector.

De las tres categorías de suelo urbanizable definidas en la LOUA, artículo 47, puntos a, b y c; no establecerá ningún sector este PGOU correspondiente al apartado a) «Suelo Urbanizable Ordenado», pues no se produce la ordenación detallada en ninguno de los sectores definidos.

De los catorce sectores definidos, 13 pertenecen a la categoría de SU Sectorizado, y solo uno se incluye en la categoría de SU no Sectorizado.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Residencial:

Se proponen varios sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado repartidos en el término municipal; Cinco sectores residenciales, entorno a los núcleos de población históricos de más importancia y potencialmente de mayor desarrollo, tanto como creación de primera vivienda local para poder fijar a la población rural, como para potenciar el desarrollo del turismo rural.

Dos sectores residenciales en el núcleo de Sorbas en la entrada al núcleo desde Tabernas, único enclave racional para el crecimiento de este.

Y un sector turístico, lindando al suelo urbano de Sorbas, que se prevé para el desarrollo de apartamentos turísticos, zonas deportivas y ocio, amparado con la mejora sustancial de las comunicaciones, con la ejecución de la Autovía del Mediterráneo, así como la A-92 que conecta con Sevilla y Granada, y desde las cuales hay cómodos accesos al municipio; su proximidad a la costa de los municipios de Mojacar, Vera y Garrucha de gran proyección nacional e internacional; los parajes naturales, sobre todo el Karst de Yesos, y Río Aguas; la existencia de agua suficiente, tanto de pozos como la reserva para la procedente de la desaladora de Carboneras, la bondad del clima y magnífico soleamiento, y una orografía no escarpada, que han hecho de Sorbas un enclave solicitado para el turismo y segunda residencia de descanso a nivel provincial e internacional.

Industrial:

Se proponen dos áreas de concentración industrial, próximas al núcleo de Sorbas, y apoyadas en la N-340 A; una primera zona situada junto al núcleo de Barranco los Lobos, con un único SUS industrial conectado al área de reserva prevista para el Campo de Golf Valle de Navidad.

La segunda zona, la constituyen tres SUS, que se apoyan sobre el polígono industrial existente y desarrollado por el Ayuntamiento en el cruce de la carretera de Uleila.

De forma aislada, se planifica un SUS a la salida del núcleo de Sorbas, en un área que ya contiene algunas construcciones industriales.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO:

Se delimitan dos SUNS, para completar la trama de crecimiento al oeste del núcleo de Sorbas, uno residencial y otro turístico, que procederán a su sectorización una vez se hayan desarrollado los dos sectores del mismo uso característico con los que lindan.

Se delimitan por tanto, 13 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en 6 áreas de reparto, denominadas de la AR 6 a la AR-11, y dos Sectores en Suelo Urbanizable no Sectorizado no incluidos en áreas de reparto.

## CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTOR SUS	
AR 6	SORBAS	0.47(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-4	SOR-5
AR 7	LOS ANDRESES	0.282(UA / m <sup>2</sup> s)	AND-1	
	LOS MARTINEZ		MAR-1	
	LA MELA		MEL-1	
	LA HUELGA		HU-1	HU-2
AR. 8	SORBAS	0.28(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR 6	
AR 9	SORBAS	0.40(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-1	SOR-2
			SOR-3	
AR 10	BARRANCO LOS LOBOS	0.28(UA / m <sup>2</sup> s)	LOB-1	
AR 11	SORBAS	0.4(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-7	

## CUADRO RESUMEN DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTOR SUNS
	SORBAS		SOR-1
	SORBAS		SOR-2

## CUADRO RESUMEN FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

SUS INDUSTRIAL	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M <sup>2</sup> DE TECHO	ESP.LIB.PUBL. (M <sup>2</sup> ) DOTACIONES
SOR1	131.789	0	65.895	Espacios libres y equipamientos: 35 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo
SOR2	28.351	0	14.176	
SOR3	49.446	0	24723	
SOR7	24.683	0	12.342	
LOB1	285.272	0	85.582	
TOTAL	519.541	0	202718	

SUS RESIDENCIAL	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M <sup>2</sup> DE TECHO	ESP. LIB. PUBL. (M <sup>2</sup> ) DOTACIONES
SOR4	18.869	67	9.434	Espacios libres y equipamientos: 50 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo
SOR5	23.358	82	11.679	
AND1	25.839	39	7.751	
MAR1	34.032	52	10.209	
MEL1	17.038	25	5.111	
HU1	14.077	29	4.223	
HU2	26.974	41	8.092	
TOTAL	160.187	335	56.499	

SUS TURISTICO	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M <sup>2</sup> DE TECHO	ESP. LIB. PUBL. (M <sup>2</sup> ) DOTACIONES
SOR6	122.581	0	30.645	Espacios libres y equipamientos: 50 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo
TOTAL	122.581	0	30.645	
TOTAL	802.309	335	289.862	Espacios libres y equipamientos: 50 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo en residencial y turístico. 35 m <sup>2</sup> suelo/100 m <sup>2</sup> techo en industrial
SUNS RESIDENCIAL	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M <sup>2</sup> DE TECHO	ESP.LIB.PUBL. (M <sup>2</sup> ) DOTACIONES
SOR1	37.694	0		

SUS INDUSTRIAL	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M <sup>2</sup> DE TECHO	ESP.LIB.PUBL. (M <sup>2</sup> ) DOTACIONES
TOTAL	37.694	0		
SUNS TURÍSTICO	SUPERFICIE	VIVIENDAS	M2 DE TECHO	ESP.LIB.PUBL. (M2) DOTACIONES
SOR2	119.293	0		
TOTAL	119.293	0		

Superficie suelo urbanizable sectorizado residencial: 160.187 m<sup>2</sup>

Superficie suelo urbanizable sectorizado turístico: 122.581 m<sup>2</sup>

Superficie suelo urbanizable sectorizado industrial: 519.541 m<sup>2</sup>

Superficie suelo urbanizable no sectorizado residencial: 37.694 m<sup>2</sup>

Superficie suelo urbanizable no sectorizado turístico: 119.293 m<sup>2</sup>

Superficie de crecimiento a efectos del POTA art. 45 y disposición adicional 2.<sup>a</sup> del Decreto 11/2008:

Superficie suelo urbanizable sectorizado residencial: 160.187 m<sup>2</sup>

Superficie suelo urbanizable sectorizado turístico: 122.581 m<sup>2</sup>

Total superficie de crecimiento: 282.768 m<sup>2</sup> < 503.185 m<sup>2</sup>

#### JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CRECIMIENTO POBLACIÓN DEL POTA

A efectos del cálculo máximo de habitantes autorizado por el POTA actualizado con la última Instrucción vigente, tendríamos:

Censo de población actualizado a 2014: 2.689 hab.

Incremento de viviendas computable (SUS): 335 viv.

Incremento de población= 335 viv x 2,4 hab/viv = 804 hab.

Máximo crecimiento permitido= 50% censo 2014= 50% de 2.689 = 1.344 hab.

Cumple con la nueva Instrucción vigente.

3.2.2.1. Cumplimiento Límites crecimiento del POTA atendiendo a consideraciones del informe de los Servicios de Urbanismo para la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece en su Norma 45.4 a) que:

«a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.»

Por su parte la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece lo siguiente:

«1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40 % del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.»

La Orden de 29 de septiembre de esta Consejería establece el coeficiente del 2,4 de conversión entre viviendas y habitantes, que se ha tenido en cuenta en este Plan.

El Decreto 11/2008, en su disposición adicional segunda, establece unos módulos para los municipios con crecimiento inferior al 10,2 %, en relación al límite establecido con carácter general al crecimiento de cada municipio, estableciendo para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, un porcentaje del 50%.

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) el destinado a absorber los crecimientos previsibles en la ciudad a corto o medio plazo, remitiendo su ordenación detallada a un instrumento de desarrollo posterior (Plan Parcial).

Dentro del suelo urbanizable sectorizado, se delimitan 13 sectores destinados a tres usos característicos, el residencial, el turístico y el industrial, con los siguientes parámetros:

USO CARACTERÍSTICO	NÚCLEO	SECTOR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> SUELO)	EDIF. MAX. (M <sup>2</sup> TECHO)	NÚM. DE VIVIENDAS
INDUSTRIAL	SORBAS	SUS-SOR-1	131.789	65.895	-
		SUS-SOR-2	28.351	14.895	-
		SUS-SOR-3	49.446	24.723	-
		SUS-SOR-7	24.683	12.342	-
	B. LOS LOBOS	SUS-LOB-1	285.272	85.582	-
TOTAL			519.541	202.718	-
USO CARACTERÍSTICO	NÚCLEO	SECTOR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> SUELO)	EDIF. MAX. (M <sup>2</sup> TECHO)	NÚM. DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL	SORBAS	SUS-SOR-4	18.869	9.434	67
		SUS-SOR-5	23.358	11.679	82
	LOS MARTINEZ	SUS-MAR-1	34.032	10.209	52
	LA MELA	SUS-MEL-1	17.038	5.111	25
	LA HUELGA	SUS-HU-1	14.077	4.223	29
		SUS-HU-2	26.974	8.092	41
TOTAL			160.187	48.748	296
USO CARACTERÍSTICO	NÚCLEO	SECTOR	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> SUELO)	EDIF. MAX. (M <sup>2</sup> TECHO)	NÚM. DE VIVIENDAS
TURISTICO	SORBAS	SUS-SOR-6	122.581	30.645	-
TOTAL			122.581	30.645	
TOTAL			802.309	282.111	335

Al no considerar la CPU, como SUC la delimitación propuesta para el núcleo de Los Andreses, no se clasifica como suelo urbanizable sectorizado el ámbito los terrenos delimitados como SUS-AND-1, eliminándose del cuadro anterior.

En base a lo arriba citado las cifras totales del suelo urbanizable sectorizado quedan así:

USO CARACTERÍSTICO		SUPERFICIE (M <sup>2</sup> SUELO)	EDIF. MAX. (M <sup>2</sup> TECHO)	NÚM. DE VIVIENDAS
TOTAL INDUSTRIAL		519.541	202.718	-
TOTAL RESIDENCIA		134.348	48.748	296
TOTAL TURISTICO		122.581	30.645	
TOTAL		776.470	282.111	296

#### JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO CRECIMIENTO POBLACIÓN DEL POTA

A efectos del cálculo máximo de habitantes autorizado por el POTA actualizado con la última Instrucción vigente, tendríamos:

Censo de población actualizado a 2014 (INE): 2.689 hab.

Incremento de viviendas computable (SUS): 296 viv.

Incremento de población= 296 viv x 2,4 hab/viv = 710 hab.

Máximo crecimiento permitido= 50% censo 2014= 50% de 2.689 = 1.344 hab.

Cumple con la nueva Instrucción vigente.

De esta manera el crecimiento poblacional propuesto, alcanzaría los 710 habitantes, inferior a los 1.344 habitantes correspondientes al máximo del 50 % establecido en la disposición adicional segunda del «Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas», aplicable a los municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, en atención a lo establecido en la norma 45 del POT, la Disposición Adicional Segunda del «Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas» y la «Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los mismos a la Planificación Territorial», el crecimiento poblacional propuesto, sería del 26,4% sobre la población existente.

Respecto a los incrementos previstos respecto del suelo urbano existente, según los datos del apartado 3.2 de la Memoria de Ordenación y teniendo en cuenta los datos a tenor de lo establecido en el apartado de clasificación y calificación del suelo del Informe del Servicio de Urbanismo, se obtienen los siguientes valores:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

	ASENTAMIENTO URBANÍSTICO	SEGÚN PGOU	SEGÚN INFORME
SUPERFICIE SUELO URBANO CONSOLIDADO (M <sup>2</sup> SUELO)	SORBAS	349.951	349.951
	LOS ALÍAS	44.052	44.052
	LOS MARTÍNEZ	54.559	54.559
	LA HERRERÍA	38.008	38.008
	GAFARILLOS	39.130	39.130
	LA MELA	78.477	57.552
	LA HUELGA	35.033	35.033
	MAYORDOMO	13.643	13.643
	MORAS	11.577	11.577
	EL PILAR	6.715	6.715
	GACIA ALTO	12.172	12.172
TOTAL		980.040	662.428

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ASENTAMIENTO URBANÍSTICO	ARI	SUP. (M <sup>2</sup> )	NÚM. VIV.
SORBAS	SUNC-SOR-1	3.783	25
	SUNC-SOR-2	4.952	18
	SUNC-SOR-3	8.505	31
	SUNC-SOR-4	16.734	42
	SUNC-SOR-5	9.412	-
	SUNC-SOR-6	9.507	-
	TOTAL	52.893	116
LOS ALÍAS	SUNC-AL-1	12.287	18
	SUNC-AL-2	4.724	8
	SUNC-AL-3	9.902	16
	SUNC-LOS ALÍAS	12.805	9
	TOTAL	39.718	51
LOS MARTÍNEZ	SUNC-MAR-1	11.428	16
	SUNC-MAR-2	5.976	9
	SUNC-MAR-3	7.486	11
	TOTAL	24.890	36
LA HERRERÍA	SUNC-HE-1	18.665	30
	TOTAL	18.665	30
GAFARILLOS	SUNC-GAF-1	8.027	13
	TOTAL	8.027	13

ASENTAMIENTO URBANÍSTICO	ARI	SUP. (M <sup>2</sup> )	NÚM. VIV.
LA MELA	SUNC-MEL-1	12.061	20
	SUNC-MEL-2	10.195	17
	TOTAL	22.256	37
LA HUELGA	SUNC-HU-1	12.058	20
	TOTAL	12.058	20
MAYORDOMO	SUNC-MAYORDOMO	4.120	3
	TOTAL	4.120	3
TOTAL		182.627	306

Por tanto:

Superficie de Suelo Urbano Existente:

Suelo Urbano Consolidado 662.428 m<sup>2</sup>

Suelo Urbano No Consolidado 182.627 m<sup>2</sup>

TOTAL 845.055 m<sup>2</sup>

40% suelo urbano existente 338.022 m<sup>2</sup>

Superficie de Suelo Urbanizable computable propuesto: 282.659 m<sup>2</sup>

Suelo Urbanizable Turístico 122.581 m<sup>2</sup>

Suelo Urbanizable Residencial 134.348 m<sup>2</sup>

SGV1 en suelo urbanizable 25.730 m<sup>2</sup>

TOTAL 282.659 m<sup>2</sup>

De esta manera los nuevos crecimientos de suelo urbanizable computables, alcanzarían los 282.659 m<sup>2</sup>, inferior a los 338.022 m<sup>2</sup> correspondientes al máximo del 40% establecido en la norma 45 del POTA.

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, en atención a lo establecido en la norma 45 del POTA y la «Instrucción 1/2014, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la Adecuación de los mismos a la Planificación Territorial», el crecimiento superficial propuesto, sería del 33,45% sobre el suelo urbano existente.

Por todo ello, se constata que se cumplen los límites de crecimiento poblacional y de incremento de suelo urbanizable establecidos en la norma 45 del POTA.

### 3.2.3 Suelo no urbanizable.

Como se indicaba anteriormente, la mejora de las comunicaciones, la proximidad a la costa y a municipios emblemáticos de esta como Mojacar, Vera y Garrucha de gran proyección nacional e internacional; los parajes naturales, sobre todo el Karst de Yesos, y Río Aguas; la existencia de agua suficiente, la bondad del clima y magnífico soleamiento, y una orografía no escarpada, hacen que Sorbas sea un enclave óptimo para el posible desarrollo de Campos de Golf de Interés Turístico, por lo que se clasifican dos equipamientos deportivos en suelo no urbanizable para su futuro desarrollo mediante el decreto 43/2008 de 12 de febrero que regula las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

El resto del suelo no urbanizable tendrá su clasificación, atendiendo a las zonas que requieren una protección especial por alguno de los siguientes motivos:

#### 3.2.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

##### a. Protección de las zonas de Interés Arqueológico.

Se incluyen en este nivel de protección todos aquellos yacimientos o zonas arqueológicas, declaradas Bien de Interés Cultural, inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, o con expediente incoado para su inscripción o catalogación, o propuestas para tal fin. Su localización queda representada en los planos correspondientes de las Normas.

##### b. Protección del Paraje Natural Karst en Yesos.

Se engloban dentro de la clasificación de interés natural, el Paraje Natural del Karst en Yesos, así como las superficies ocupadas por las zonas propuestas como LIC de SIERRA CABRERA-BEDAR, ES6110005 y el LIC del KARST DE YESOS ES6110002.

c. Protección de Caminos, carreteras, depósitos, sondeos y depuradoras.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente actualmente constituido por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, el Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y el Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.

d. Protección de infraestructuras Ferroviarias.

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente actualmente constituido por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y el Reglamento aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

e. Protección Cementerios

Se estará a lo dispuesto en la disposición final sexta. Modificación del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

f. Protección Monte Público

En el título III de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, se establecen las siguientes determinaciones vinculantes a SNU-LE:

- Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

- Podrán autorizarse ocupaciones o servidumbres sobre los montes públicos por razón de obras o usos o servicios públicos y como consecuencia de concesiones administrativas, siempre que resulte compatible con las funciones del monte.

- En las ocupaciones de interés particular, deberá acreditarse además la necesidad de realizar la misma en el monte público. No se permitirán ocupaciones particulares que comporten el establecimiento de cualquier actividad en el monte, salvo en aquellos supuestos en que, por la Administración Forestal, de forma expresa, se considere necesario para la satisfacción del interés público previo un procedimiento que garantice la publicidad y concurrencia entre particulares.

- Las ocupaciones no podrán exceder de 10 años, prorrogables, sin perjuicio de lo establecido en la legislación especial.

- La Administración Forestal, para el cumplimiento de los fines previstos en la Ley, podrá adquirir la propiedad o cualesquiera otros derechos de carácter personal o real de los terrenos forestales, mediante expropiación, compraventa, permuta, donación, herencia o legado y mediante el ejercicio de los derechos de tanteo o retracto o cualquier otro medio admitido en derecho.

3.2.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial o urbanística.

3.2.3.2.1 Protección por Planificación territorial o urbanística

Contiene ecosistemas de excepcionales valores naturales apenas alterados y ecosistemas con cierto grado de transformación antrópica y algún tipo de aprovechamiento primario consolidado compatible con la preservación del ecosistema y cauces fluviales de los ríos Aguas y Alías y lo constituyen las zonas consideradas como espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Almería (P.E.P.M.F.) en lo que afecta al Término municipal de Sorbas (CS.6 - Sierra de Filabres, CS.7 - Sierra Cabrera, y Espacio de Protección Cautelar Río Aguas).

3.2.3.2.2 Protección por Planeamiento General.

a. Protección de las zonas de interés paisajístico.

Se engloban dentro de la clasificación de interés paisajístico, las zonas que por su especial ubicación constituyen áreas adecuadas de percepción y contemplación de perspectivas singulares del paisaje.

Contiene tanto zonas con formaciones vegetales naturales o seminaturales y cultivos abandonados, como zonas cultivadas con restos de vegetación natural, todas ellas, en general, soporte de una importante biocenosis animal.

El objetivo a perseguir en estas zonas es la conservación del paisaje natural existente, a fin de proteger las perspectivas de interés paisajístico que ofrecen. Existirá por tanto un estricto control municipal de las actividades que puedan desarrollarse, en evitación de la alteración del ambiente propio del paisaje.

b. Protección de las zonas agrícolas

Se engloban dentro de la clasificación de interés agrícola, las zonas que requieren una protección especial a fin de conservar y fomentar el uso y actividades agrícolas relacionadas con la huerta tradicional, y el cultivo de árboles frutales, y la ganadería. El objetivo a perseguir en estas zonas es la de proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, evitando el abandono y degeneración de los mismos o la transformación de sus actividades.

c. Protección de las zonas singulares.

Contiene ecosistemas de excepcionales valores naturales apenas alterados y ecosistemas con cierto grado de transformación antrópica y algún tipo de aprovechamiento primario consolidado compatible con la preservación del ecosistema y cauces fluviales de los ríos Aguas y Alías; están incluidos en este suelo las zonas consideradas como espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo

de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Almería (PEPMF) en lo que afecta al Término municipal de Sorbas (CS.6 - Sierra de Filabres, CS.7 - Sierra Cabrera, y Espacio de Protección Cautelar Río Aguas), también se incluyen los correspondientes al Inventario de Georrecursos Culturales de la Consejería de Medio Ambiente,

d. Protección de los Georrecursos.

El objeto principal es la protección del Patrimonio Geológico para su correcta planificación y gestión; orientado a la aplicación de medidas para su puesta en valor y utilización geoturística.

e. Campos de Golf.

Se desarrollarán dos campos de golf de interés turístico al amparo del Decreto 43/2008, de 12 de febrero; el primero, con una superficie de 197 ha, se sitúa al oeste del término municipal, lindando con el término de Uleila del Campo; junto a la carretera nacional N-340a, al norte de esta. El segundo, linda con el suelo urbanizable turístico, al oeste del núcleo urbano de Sorbas, con una superficie de 149 ha.

f. Vías Pecuarias.

Se califica la Vía Pecuaria como suelo no urbanizable de especial protección de dominio público de naturaleza rústica y sin aprovechamiento urbanístico.

En relación a la normativa de aplicación para la protección de las vías pecuarias, se estará sujeto a lo estipulado en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

g. Protección de Cauces Públicos.

Quedarán prohibidas las obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas a los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

### 3.2.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

#### Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Se engloban dentro de la clasificación, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no están adscritos a categoría alguna de especial protección y que recogen los terrenos donde predominan las masas forestales autóctonas de monte bajo, con inserciones menores de uso y actividades agrícolas relacionadas con la huerta tradicional, y el cultivo de árboles frutales fundamentalmente de secano, como almendros y olivos, así como en menor incidencia la ganadería bovina y caprina. El objetivo a perseguir en estas zonas es la de mantener la masa forestal existente que evite la fuerte degradación que origina la escorrentía en el término municipal, a la vez que permita actuaciones que no fomenten el abandono del hábitat rural.

Las ordenanzas correspondientes, fijan parcelas mínimas, ocupación, alturas máximas, etc de cada una de las instalaciones posibles y edificaciones en SNU.

En SNU las ordenanzas estarán reguladas por las Normas de Protección Específicas de cada área.

Se incluyen en esta categoría los Lugares de Interés Comunitario ( LICs).

Lo constituyen los terrenos ocupados por las zonas propuestas como LIC de SIERRA CABRERA-BEDAR, ES6110005 y el LIC del KARST DE YESOS ES6110002.

### 3.2.3.4. Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

Se incluyen en esta clase de suelo las agrupaciones de edificaciones de carácter rural existentes en el término municipal (cuya delimitación se incluye en la documentación gráfica de este PGOU). Estos ámbitos son asentamientos de población históricos que tradicionalmente han estado vinculados a la actividad agraria y ganadera de los terrenos cercanos. Al incluirlas en los citados ámbitos este PGOU considera que son fenómenos históricos de ocupación del territorio del municipio y que constituyen una forma singular de uso del suelo que es necesario preservar por su alto valor histórico, etnológico, patrimonial y arquitectónico.

### 3.2.4. Sistemas generales.

Los sistemas generales se clasifican según sus distintos usos en:

SGEL: Sistema General de espacios libres.

SGV: Sistema general de viario.

SGEQ: Sistema General de equipamientos.

SGINF: Sistema general de Infraestructuras.

Estos Sistemas generales, no tienen aprovechamiento objetivo, y su obtención se gestiona como una carga para los sectores de nuevos desarrollos.

#### 1. Sistema general de espacios libres (SGEL).

Se denomina SGEL-1 y está constituido por la zona del antiguo AFA al norte del núcleo de Sorbas, con una superficie de 37.767 m<sup>2</sup>, y que se obtiene por expropiación, como una carga sobre los sectores de suelo industrial SUS-SOR1, SUS-SOR2 y SUS-SOR3, repartida de forma proporcional a sus aprovechamientos.

A efectos de cómputo para el estándar establecido en el artículo 10 A) c.1) de la LOUA, de un mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante, se considerarán exclusivamente los 37.767 m<sup>2</sup> del SGEL-1.

Determinación del estándar de m<sup>2</sup> de sistemas generales de espacios libres por habitante:

Se estará a lo dispuesto en el artículo 10, punto 1, apartado A) c).

El censo actual considerado según certificado del Ayuntamiento de Sorbas es de 3.072 hab.

El horizonte total de crecimiento durante la ejecución del PGOU es del 50% de la población según determinaciones del POT para poblaciones entre 2.000 y 5.000 habitantes; lo que supone un aumento de población máximo de 1.536 habitantes.

Supone esto un total de 4.608 habitantes, si bien el techo del Plan General a considerar para el cálculo de la ratio de SGEL es de 6.266 habitantes suponiendo la colmatación de todo el suelo urbano y urbanizable, que coincide con la población prevista en el Anejo de Disponibilidad de los Recursos Hídricos.

Considerando que tenemos a efectos de cómputo como sistema general de espacios libres el SGEL1, con una superficie de 37.767 m<sup>2</sup>, la ratio resultante será:

$$37.767 \text{ m}^2 / 6.266 \text{ hab} = 6,03 \text{ m}^2 / \text{habit.}$$

### 2. Sistema general comunicaciones.

Está integrado por el sistema viario, que incluye la red viaria principal de nivel territorial y de primer nivel urbano y por el sistema de transporte colectivo (sistema ferroviario).

Está conformado por el viario y espacios no clasificados situados entre este y el actual suelo urbano consolidado, que tiene su inicio en la rotonda de acceso al casco histórico de Sorbas, y que asciende entre el suelo urbano consolidado y los sectores SUS-SOR 5, Y SUNS-SOR1; hasta alcanzar en su esquina sur al sector SUS-SOR4, donde gira en línea perpendicular hasta alcanzar el SUS turístico SOR6. Tiene una superficie total de 29.733 m<sup>2</sup> y se denomina SGV1.

### 3. Sistema general de equipamientos (SGEQ).

El sistema general de equipamientos está constituido por los cementerios.

Los núcleos del término municipal de Sorbas que poseen cementerio son Sorbas, Los Alias, La Huelga y Gafarillos. En los planos de ordenación del territorio estructural y pormenorizado, así como en los planos de ordenación completa de núcleos, están localizados dichos cementerios, así como zonas de protección de los mismos.

En las ampliaciones de suelo urbanizable del término municipal de Sorbas, se ha tenido en cuenta los requisitos de emplazamiento de los cementerios que establece el Decreto 95/2001 de 3 de Abril, que aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria teniendo en cuenta a su vez las determinaciones establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía: «los Planes Generales de Ordenación deben asegurar la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.»

### 4. Sistema general de infraestructuras (SGINF).

Constituido por los trazados del gasoducto y trasvase de la desaladora de Carboneras, así como por los depósitos de abastecimiento a los núcleos, los sondeos, las estaciones de depuración e instalaciones repetidoras de señales (tv y radio).

Los trazados de gasoducto y trasvase están grafiados en los planos de ordenación estructural del territorio, junto con sus afecciones sobre el mismo.

Los depósitos de abastecimiento, y los sondeos, están grafiados de igual modo en los planos de ordenación estructural. Se reparten en tres zonas de distribución independientes, según cuadros adjunto, donde se indica capacidad de los mismos, y núcleo de población al que abastece.

#### ZONA 1

SONDEOS		DEPOSITOS		NUCLEO POBLACION ABASTECIDO
DENOMINACION	AFORO l/s	DENOMINACION	CAPACIDAD M <sup>3</sup>	
EL FONTE III	0.5	EL FONTE	54.00	LOS RAMOS LOS RISAS LOS MORQUECHOS LOS MISERIAS

## ZONA 2

SONDEOS		DEPOSITOS			NUCLEO POBLACION ABASTECIDO		
DENOMINACION	AFORO l/s	DENOMINACION		CAPACIDAD M <sup>3</sup>			
EL PRADO II	6	EL PRADO			98.70		
			GACIA ALTO		40.25	GACIA ALTO	
			GACIA BAJO		38.50	GACIA BAJO	
			VARGUICAS			74.48	CAMPICO PEÑAS NEGRAS
				GAFARILLOS		61.32	GAFARILLOS
				LA HERRADURA		30.34	LA HERRADURA
				LA RONDEÑA		32.90	LA RONDEÑA
			MIZALA		32.90	MIZALA	

## ZONA 3

SONDEOS		DEPOSITOS			NUCLEO POBLACION ABASTECIDO		
DENOMINACION	AFORO l/s	DENOMINACION		CAPACIDAD M <sup>3</sup>			
LOS GUAPOS	16		VENTA ALEGRE		315.18	SORBAS	
LARACHE	5						
ALBARRACIN I y II	12	ALBARRACIN			520.40		
		GOCHAR		26.24	GOCHAR		
		MORAS		24.48	MORAS QUICIOS EL ALTILLO		
		LA MELA			201.60	LA MELA	
CARIATIZ	12		CARIATIZ			134.87	LOS ALIAS LOS MAÑAS LOS ANDRESES LOS HERRERAS LOS MARTINEZ LOS RAMIREZ LOS MONICOS LOS PEREZ
				LOS CASTAÑOS		60.00	LOS CASTAÑOS
				LA HERRERIA		29.92	LA HERRERIA
				LA HUELGA		24.88	LA HUELGA
EL PUNTAL	1.5	EL PUNTAL		77.86	EL PUNTAL		
POCATORTA II	1	POCATORTA I POCATORTA II			28.81	POCATORTA QUIJILIANA	
			MAYORDOMO		24.87	EL MAYORDOMO EL TIESO	

En cuanto a la depuración de aguas residuales, no existe un único sistema de saneamiento y depuración de aguas, sino que dada la alta dispersión de asentamientos del término municipal existen diferentes sistemas, independientes entre sí, tal como se recoge en la siguiente tabla:

DEPURADORAS		NUCLEO DE POBLACION AL QUE DA SERVICIO
DENOMINACION	CAPACIDAD	
SORBAS 1	300 HAB	SORBAS
SORBAS 2 (CAMPANARIO)	2.000 HAB	

DENOMINACION	CAPACIDAD	
SORBAS LA BOQUERA	250 HAB	POLIGONO INDUSTRIAL
LOS MARTINEZ	500 HAB	LOS ALIAS LOS ANDRESES LOS MONICOS LOS MAÑAS LOS MARTINEZ LOS HERRERAS
LOS QUICIOS	50 HAB	LOS QUICIOS
GOCHAR	55 HAB	GOCHAR
MORAS	30 HAB	MORAS
LOS CASTAÑOS 1	40 HAB	LOS CASTAÑOS
LOS CASTAÑOS 2	40 HAB	
LA HERRERIA	90 HAB	LA HERRERIA
LA HUELGA	98 HAB	LA HUELGA
LA MELA 1	26 HAB	LA MELA
LA MELA 2	63 HAB	
MIZALA	36 HAB	MIZALA
LA HERRADURA	77 HAB	LA HERRADURA
GAFARILLOS	94 HAB	GAFARILLOS
GACIA ALTO	50 HAB	GACIA ALTO
GACIA BAJO	50 HAB	GACIA BAJO

Los núcleos que cuentan con este Sistema General de depuración de aguas residuales son:

-Sorbas: Existen dos EDAR, Sorbas 1 y 2, con una capacidad de depuración para 300 habitantes la primera y de 2.000 habitantes la segunda.

-Barranco de los Lobos: Una EDAR

-Moras: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 30 habitantes

-Gochar: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 55 habitantes

-Quicios: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes

-La Mela: Cuenta con dos EDAR de depuración biológica, La Mela 1 y 2, diseñadas para 26 y 63 habitantes respectivamente

-Los Alias, Los Andreses, Los Monicos, Los Mañas, Los Martínez: Estos núcleos vierten sus aguas residuales a una única EDAR ( Los Martínez ) situada junto a los Martínez, de depuración por filtros biológicos; y una capacidad de depuración de 500 HAB EQ

-Gacia Alto: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes

-Gacia Bajo: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 50 habitantes

-Los Castaños: Cuenta con dos EDAR, Los Castaños 1 y 2, diseñadas para 80 habitantes conjuntamente y una depuración por filtros biológicos

-La Herradura: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 77 habitantes

-Gafarillos: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 94 habitantes

-Mizala: Una EDAR de depuración biológica diseñada para 36 habitantes

-La Herrería: Una EDAR de depuración con filtros biológicos diseñada para 90 habitantes

-La Huelga y el Quemaillo: Ambos núcleos vierten sus aguas residuales a la EDAR de la Huelga, de depuración biológica y diseñada para 98 habitantes

La EDAR de Sorbas 2, la más grande del municipio, cuenta como proceso de depuración, con el siguiente esquema:

-Obra de llegada: Colector de Hormigón de 315 mm

-Pozo de Bombeo/Gruesos

-Arqueta de Reparto

-Arqueta de Bombeo a Lecho Bacteriano

-Lecho Bacteriano

-Decantador

-Eras de Secado

-Arqueta de Control y Medida

-Vertido de agua depurada al cauce de rambla

Las EDAR de La Mela I y II, Los Castaños I y II, La Huelga, La Herradura, Gafarillos, Mizala, Campanario (Sorbas 1), Gacia Bajo y Gacia Alto, cuentan con el mismo sistema de tratamiento que se resume en:

Obra de llegada: Colector de PVC de 315 mm.

Pretratamiento:

- Desbaste: Reja de Gruesos 30 mm.

Reja de Medios 15 mm.

Tratamiento 1: Decantador-Digestor.

Tratamiento 2: Filtro Biológico, relleno de material filtrante plástico de 220 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

Eliminación de Fangos: Camión de succión y a vertedero.

Los vertidos de las aguas depuradas, se realizan a las ramblas y cauces correspondientes, no existiendo en la actualidad reutilización de las aguas depuradas en ninguna de las EDAR del municipio.

Hay seis estaciones repetidoras repartidas por el término municipal y grafiadas en los planos de ordenación, y se encuentran junto a los núcleos de Cariatiz, La Huelga, Varguicas, El fonte, Gafares y Sorbas.

En cuanto a los residuos urbanos, existe un Sistema General de reciclaje y tratamiento de basuras de ámbito supramunicipal situado en el municipio de Gador, donde el municipio de Sorbas, de conformidad con la Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (BOE núm. 96, de 22.4.1998) y Decreto 283/95 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza (BOJA núm. 161, de 19.12.1995), presta servicio de recogida de residuos a todos sus núcleos, y los conduce a dicha planta.

### 3.2.5. Áreas de reparto.

Atendiendo al artículo 60 de la LOUA, se definen los aprovechamientos medios de cada Área de Reparto.

Se definen 12 Áreas de Reparto en todo el término municipal de Sorbas, 6 que recogen todo el suelo urbano no consolidado, y otras seis que incluyen todos los suelos urbanizables sectorizados.

Se incluye a continuación cuadro resumen de Áreas de Reparto, con indicación de aprovechamientos medios, núcleo de población en el que se encuentran y sectores incluidos en dichas Áreas.

CUADRO RESUMEN AREAS DE REPARTO					
AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTORES		
AR 1	SORBAS	0.633(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-1		
AR. 2	SORBAS	0.376(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-2	SOR-3	
			SOR-4		
AR. 3	ALIAS	0.235(UA / m <sup>2</sup> s)	AL-1	AL-2	AL-3
	LOS MAÑAS		MAÑ-1		
	LOS MARTINEZ		MAR-1	MAR-2	MAR-3
	LA HERRERIA		HE-1		
	GAFARILLOS		GAF-1		
	LA MELA		MEL-1	MEL-2	
	LA HUELGA		HU-1		
AR.12	LOS CASTAÑOS	0.141(UA / m <sup>2</sup> s)	CAS-1		
AR. 4	LOS ALIAS	0.18(UA / m <sup>2</sup> s)	ALIAS		
	LOS ANDRESES		ANDRESES		
	EL PUNTAL		PUNTAL 1	PUNTAL 2	
	MAYORDOMO		MAYORDOMO		
	EL TIESO		TIESO 1	TIESO 2	
	GOCHAR		GOCHAR		
	MORAS		MORAS		
	MIZALA		MIZALA		
	CAMPICO		CAMPICO		
	AR 5		SORBAS	0.40(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-5
AR 6	SORBAS	0.47(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-4	SOR-5	
AR 7	LOS ANDRESES	0.282(UA / m <sup>2</sup> s)	AND-1		
	LOS MARTINEZ		MAR-1		
	LA MELA		MEL-1		
	LA HUELGA		HU-1	HU-2	

AREA DE REPARTO	NUCLEO POBLACION	APROVECHAMIENTO MEDIO	SECTORES	
AR. 8	SORBAS	0.28(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR 6	
AR 9	SORBAS	0.40(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-1	SOR-2
			SOR-3	
AR 10	BARRANCO LOS LOBOS	0.28(UA / m <sup>2</sup> s)	LOB-1	
AR 11	SORBAS	0.4(UA / m <sup>2</sup> s)	SOR-7	

Las Áreas de reparto, 5 a 11, son las que recogen el suelo urbanizable sectorizado, y dentro de estas, solo el AR6 y AR7 tienen uso característico «residencial», el AR 8 tiene uso característico «Turístico», y las demás son de uso «Industrial».

La diferencia de aprovechamiento superior al 10% establecido en el apartado c) del art. 60 de la LOUA, entre las áreas de reparto de suelo residencial, tiene su justificación por tratarse de dos ámbitos muy diferenciados urbanísticamente. El AR6 ubicado en el núcleo de Sorbas se asienta sobre una estructura urbana mucho más consolidada y de mayores densidades que el AR7 que recoge los sectores ubicados en los pequeños núcleos exteriores del municipio de menor desarrollo urbanístico.

Con respecto a las diferencias en los suelos industriales superiores también al 10% del aprovechamiento medio, al igual que el caso anterior, el AR9 y AR11, están en las inmediaciones del núcleo de Sorbas, sobre áreas con infraestructuras existentes y cierta trama consolidada. El AR10, que corresponde con un único sector de grandes dimensiones y ubicado en un suelo sin trama urbana ni infraestructura alguna, por su concepción, requiere un aprovechamiento considerablemente menor.

Finalmente el AR8, con un único sector de uso característico turístico, se propone con un aprovechamiento acorde al desarrollo previsto, similar al del AR7.

Entre las Áreas de Reparto, al haber un cambio de uso característico tan notorio (residencial, industrial, turístico) queda justificado un tratamiento diferencial y por tanto las diferencias de aprovechamiento entre ellas.

### 3.2.6. Coeficientes de uso para las distintas tipologías.

Atendiendo a las diferentes tipologías, edificatorias y teniendo en cuenta su rentabilidad económica estimada según las diferentes ratios entre costes de construcción y valor de venta esperados en el municipio de Sorbas, se definen los siguientes coeficientes de uso:

COEFICIENTES DE USO	
TIPO	ua/m <sup>2</sup> t
VIV UNI BAJ DENSID	1.2
VIV UNI MEDIA DENS	1
VIV PLURIF (ALTA DENSIDAD)	0.95
TERCIARIO COMP.	1.1
VPO	0.8
INDUSTRIAL	0.8
SERVICIOS TERCIARIOS	1.1
LOGÍSTICA Y EMPRESARIAL	1.1
TURÍSTICO	1
DOTACIONAL	0.5

## 4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION PÚBLICA.

Durante el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Sorbas, se presentó documento de Avance del mismo, publicándose en el BOPA, y estableciendo un plazo para que los vecinos y afectados analizaran el documento y formularan sugerencias al respecto.

Una vez concluido el plazo y analizadas las sugerencias, se procedió a tener reuniones en todas las barriadas y núcleos del municipio explicando el documento e intercambiando propuestas, con los vecinos de los mismos. Realizado este proceso donde participaron un elevado porcentaje de la población, se procedió a la redacción del documento para Aprobación Inicial.

Una vez más, se aprobó y publicó el documento sometiéndolo a periodo de alegaciones con participación ciudadana.

Finalmente, para la redacción del documento para aprobación provisional, se establece con los organismos correspondientes y con competencia sobre dicho documento, comunicación continuada para

intercambio de información y datos específicos necesarios para la redacción del PGOU; desde la propia Consejería de Urbanismo, y sus oficinas técnicas; los organismos de ámbito autonómico, como Cultura, Medio Ambiente, Innovación, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Diputación, Educación, etc, y los de ámbito estatal, como ADIF, o el Ministerio de Fomento.

Consideramos por tanto, que hasta el momento, se han realizado todas las actuaciones posibles para propiciar la más amplia participación pública en la redacción del presente PGOU de Sorbas.

##### 5. TABLA RESUMEN DE EDIFICABILIDAD GLOBAL, DENSIDADES Y ZONIFICACIÓN

NUCLEO	ZONA	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD (viv./ha)	SUPERFICIE (ha)
SORBAS	ZONA 1	Residencial	1,00	60	12.50
SORBAS	ZONA 2	Residencial	0,50	42	11.90
SORBAS	ZONA 3	Residencial	0,45	43	5.90
SORBAS	ZONA 4	Industrial	0,50	0	4.26
SORBAS	SUNC-SOR1	Residencial	0,50	59	0.38
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 1	Residencial	0,50	30	4.35
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 2	Residencial	0,40	20	0.62
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 3	Residencial	0,40	20	1.75
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 4	Residencial	0,30	15	2.59
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 5	Residencial	0,50	30	0.51
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 6	Residencial	0,30	15	4.88
ALIAS-MARTINEZ	ZONA 7	Residencial	0,30	15	1.06
BARRANCO LOS LOBOS	ZONA 1	Residencial	0,40	20	0.61
CASTAÑOS	ZONA 1	Residencial	0,50	25	1.24
CASTAÑOS	ZONA 2	Residencial	0,30	15	3.52
GACIA ALTO	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.18
GACIA BAJO	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.36
GAFARILLOS	ZONA 1	Residencial	0,50	30	0.72
GAFARILLOS	ZONA 2	Residencial	0,40	25	3.08
LA HERRADURA	ZONA 1	Residencial	0,40	20	0.91
LA HERRADURA	ZONA 2	Residencial	0,30	15	0.80
LA HERRERIA	ZONA 1	Residencial	0,50	30	2.65
LA HERRERIA	ZONA 2	Residencial	0,30	15	1.07
LA HUELGA	ZONA 1	Residencial	0,50	25	3.42
LA MELA	ZONA 1	Residencial	0,30	15	4.89
LA MELA	ZONA 2	Residencial	0,40	20	1.89
LA MELA	ZONA 3	Residencial	0,30	15	1.05
MIZALA	ZONA 1	Residencial	0,40	20	0.99
MIZALA	ZONA 2	Residencial	0,30	15	2.17
EL PILAR	ZONA 1	Residencial	0,50	25	0.51
MORAS-QUICIOS-GOCHAR-QUIJILIANA	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.38
MORAS-QUICIOS-GOCHAR-QUIJILIANA	ZONA 2	Residencial	0,40	20	1.34
MORAS-QUICIOS-GOCHAR-QUIJILIANA	ZONA 3	Residencial	0,40	20	0.50
CAMPICO	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.50
MORQUECHOS	ZONA 1	Residencial	0,40	20	0.84
RAMIREZ	ZONA 1	Residencial	0,40	20	2.23
MAYORDOMO-TIESO	ZONA 1	Residencial	0,40	20	0.17
MAYORDOMO-TIESO	ZONA 2	Residencial	0,40	20	1.29
EL PUNTAL	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.71
EL PUNTAL	ZONA 2	Industrial	0,60	0	0.99
RAMOS	ZONA 1	Residencial	0,40	20	1.02

## SOPORTE LEGAL

## Legislación Sectorial.

## Apartado a) Carreteras Estatales.

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.

- R.D.1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- R.D. 637/07, de 18 de mayo, por el que se aprueba la norma de construcción sismoresistente: Puentes (NCSP-07).

- Orden FOM 392/06, de 14 de febrero, de modificación parcial de la Orden de 10 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y construcción de instalaciones de servicios.

## Apartado b) Carreteras Autonómicas.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía modificada por la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros de 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.

## Apartado c) Áreas de Transportes de Mercancías.

- Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las Areas de Transporte de Mercancías de Andalucía.

## Apartado d) Transportes Urbanos.

- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, y sus modificaciones efectuadas por Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

## Apartado e) Ferrocarriles.

- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

- R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

- R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre, aprobatorio del Reglamento de Ordenación de Transportes Terrestres.

- R.D.1225/06, de 27 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres, R.D. 1211/90 de 28 de septiembre.

- Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio, por el que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas.

- Orden FOM 2893/2005, de 14 de septiembre, por la que se delegan competencias en materia ferroviaria.

- Ley 9/06, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

## Apartado f) Aguas.

- Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo de 1/2001, de 20 de julio.

- R.D. Ley 4/07, de 13 de Abril, por el que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por el R.D.L. 1/01, de 20 de julio.

- R.D. 849/1986, de 11 e abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- R.D. 9/08, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público hidráulico aprobado por R.D. 849/86 de 11 de abril.

- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

- R.D. 650/1987, de 8 de mayo, por el que se definen los ámbitos territoriales de los organismos de cuenca y de los planes hidrológicos.

- R.D. 2130/2004, de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos (Confederación hidrográfica del Sur).

- Decreto 103/2001, de 24 de abril, por el que se crea el Instituto del Agua de Andalucía y la Comisión Interparlamentaria del Agua.

- R.D. 1620/07, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

- R.D. 126/07, de 2 de febrero, por el que se regulan la composición, funcionamiento y atribuciones de los comités de autoridades competentes de las demarcaciones de las demarcaciones hidrográficas con cuencas intercomunitarias.

- R.D. 125/07, de 2 de febrero, por el que se fija el ámbito territorial de las demarcaciones demográficas.

- R.D. 907/07, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

- Ley 4/2010, de 8 de junio, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Apartado g) Vías Pecuarias.

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Ley de Andalucía 17/1999, de 28 de diciembre. De medidas administrativas y fiscales, respecto a la desafectación de vías pecuarias en suelo urbano o Suelo urbanizable que tengan las características de Suelo Urbano.

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el. Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Apartado h) Ruido.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- R.D. 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

- R.D. 136/07, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/03, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivo de calidad e emisiones acústicas.

- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, aprobatorio del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- R.D. 1371/07, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DBHR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el R.D. 314/06, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- R.D. 1367/07, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/03, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Apartado i) Defensa Nacional.

- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

- Decreto 689/1978, de 10 de febrero, aprobatorio del Reglamento de la Ley 8/1975.

- Disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Apartado j) Explosivos.

- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana.

- R.D. 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos.

Apartado k) Minas.

- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

- Decreto 2857/78, de 25 de agosto, aprobatorio del Reglamento General para el Régimen de la Minería.

Apartado l) Agricultura.

- Decreto 118/1973, de 12 de enero, de Reforma y Desarrollo Agrario.

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza.

- Ley 45/07, de 13 de diciembre, de Desarrollo Sostenible del Medio Rural.

- R.D. 752/2010, de 4 de junio, por el que se aprueba el primer programa de desarrollo rural sostenible para el período 2010-2014 en aplicación de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

- Orden de 20 de enero de 2010, por la que se regula el procedimiento para el mantenimiento del Sistema de Información Geográfica de Identificación de Parcelas Agrícolas (SIGPAC).

Apartado m) Barreras urbanísticas y arquitectónicas.

- Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

- Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Apartado n) Telecomunicaciones.

- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

- R.D. 844/1989, de 7 de julio, aprobatorio del Reglamento de desarrollo de la Ley 31/1987, de Ordenación de las Telecomunicaciones en relación con el Dominio Público Radioeléctrico.

- R.D. 863/08, de 23 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/03, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones en lo relativo al uso del dominio público hidráulico.

Apartado ñ) Medio Ambiente.

- Ley 9/06, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas de medio ambiente.

- Ley 34/07, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

- Ley 42/07, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural de Biodiversidad..

- R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

- R.D.L. 1/08, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de Proyectos.

- Ley 6/2010, de 24 de marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto ambiental de Proyecto, por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.

- Ley 7/07, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

- Monumento Natural de Andalucía: Decreto 225/1999, de 9 de noviembre.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales de la y de la Flora y Fauna Silvestres.

- Ley 2/07, de 27 de marzo, de Fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía.

Apartado o) Montes y desarrollo rural.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

- Ley 10/06, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/03, de 21 de noviembre de Montes.

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

- Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Apartado p) Hidrocarburos.

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

Apartado q) Sector eléctrico.

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, de Regulación del Sector Eléctrico.

- R.D. 1955/00, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

- R.D. 661/07, de 25 de Mayo, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial.

Apartado r) Sanidad y policía mortuoria.

- Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía.

- Decreto 16/1994, de 25 de enero, sobre autorización y registro de centros y establecimientos sanitarios.

- Decreto 2263/74, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- Decreto 95/2001, de 3 de abril, de la Junta de Andalucía aprobatorio del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Apartado s) Patrimonio Histórico-Artístico.

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Ley 14/07, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 4/93, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Apartado t) Señales geodésicas.

- Ley 11/1975, de 12 de marzo, de Régimen Jurídico de Señales.

- Real Decreto 2421/1978, de 2 de junio, aprobatorio del Reglamento sobre Régimen Jurídico de Señales.

- Real Decreto 1071/07, de 27 de julio, que regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

Apartado u) Comercio, espectáculos y actividades recreativas.

- Ley 1/1996, de 10 de Enero, de Comercio interior de Andalucía.
- Decreto 195/2007, de 26 de junio, por el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario.

Apartado v) Vivienda.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 202/2003, de 8 de julio, por el que se define el concepto de vivienda de protección pública a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de vivienda e suelo 2008-2012.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre, por el que se introducen nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Decreto a la Vivienda en Andalucía.
- Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
- Orden de 30 de noviembre de 2009, por la que se aprueban las normas sobre las instrucciones particulares de uso y mantenimientos de los edificios destinados a viviendas y el Manual General para el uso, mantenimiento y conservación de los mismos.

Apartado w) Derechos de los administrados.

- Ley 12/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía.
- R.D. Legislativo 1/07, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.
- Ley 11/07, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
- Ley 27/06, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente (incorpora las directivas 2003/4/CE).
- R.D. 505/07, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las horas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas.
- Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía y de agilización de procedimientos administrativos.
- Orden de 11 de diciembre de 2008, por el que se desarrolla el sistema de hojas electrónicas de quejas y reclamaciones establecido en el Decreto 72/2008, de 4 de marzo, por el que se regulan las hojas de quejas y reclamaciones de las personas consumidoras y usuarias en Andalucía y las actuaciones administrativas relacionadas con ellas.
- Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio.
- Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Decreto-Ley 1/2009, de 24 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes de carácter administrativo.
- Decreto 80/2010, de 30 de marzo, de simplificación de trámites administrativos y de modificación de diversos Decretos para su adaptación al Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre, por el que se modifican diversas Leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva a los Servicios en el Mercado Interior.

Apartado x) Energía.

- Real Decreto 1369/07, de 19 de octubre, relativo al establecimiento de requisitos de diseño ecológico aplicables a los productos que utilizan energía.

- Real Decreto 1027/07, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

- Real Decreto 47/07, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento Básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

- Ley 2/07, de 27 de marzo, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.

- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Almería, mayo de 2015, por el equipo redactor.

## NORMAS URBANÍSTICAS

### S U M A R I O

#### TÍTULO I

##### PRELIMINAR

##### CAPÍTULO 1

###### Disposiciones generales

- 1.1. Introducción.
- 1.2. Ambito, aplicación e interpretación.
- 1.3. Finalidad.
- 1.4. Vigencia.
- 1.5. Documentos y valor de los mismos.
- 1.6. Clasificación del suelo.

##### CAPÍTULO 2

###### Desarrollo del Plan de Ordenación Urbanística

- 2.1. Procedimiento.
- 2.2. Desarrollo del Suelo Urbano.
  - 2.2.1. Consideraciones generales.
  - 2.2.2. Planes Especiales.
  - 2.2.3. Estudios de Detalle.
  - 2.2.4. Proyectos de Urbanización.
- 2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable.
  - 2.3.1. Planes Parciales.

#### TÍTULO II

##### GESTIÓN URBANÍSTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO

##### CAPÍTULO 3

###### Gestión urbanística

- 3.1. Disposiciones Generales.
  - 3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística.
  - 3.1.2. Consorcios urbanísticos.
  - 3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.
  - 3.2.1. Principio de equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.
  - 3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios.
  - 3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas.

- 3.2.4. Areas de Reparto y Unidades de Ejecución.
- 3.2.5. Aprovechamiento Medio.
- 3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano.
- 3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución.
- 3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano.
- 3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable.

#### CAPÍTULO 4

##### Normas de procedimiento

- 4.1. Actos sujetos a licencia.
- 4.2. Obras menores sujetas a licencia.
- 4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.
- 4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.
- 4.5. Contenido de la licencia.
- 4.6. Plazo de vigencia de la licencia.
- 4.7. Obligaciones del titular de la licencia.
- 4.8. Información urbanística.
- 4.9. Solicitud de licencia.
- 4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada.
- 4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables.
- 4.12. Licencias de obra menor.
- 4.13. Licencias de parcelación o reparcelación.
- 4.14. Licencias de obras de urbanización.
- 4.15. Licencias de demolición.
- 4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos.
- 4.17. Licencias de vallado de obras.
- 4.18. Licencias de grúas-torres.
- 4.19. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.
- 4.20. Licencias de obras en Suelo No Urbanizable.
- 4.21. Licencias de apertura de actividades.
- 4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras.
- 4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación.
- 4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales.
- 4.25. Recepción de las obras de urbanización.
- 4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias.
- 4.27. Deber de conservación de las edificaciones.
- 4.28. Estado ruinoso de las edificaciones.
- 4.29. Edificios y usos fuera de ordenación.
- 4.30. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación.

#### TÍTULO III

##### NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO 5

##### Normas generales de edificación

- 5.1. Consideraciones generales.
- 5.2. Definiciones.
  - 5.2.1. Parcela.
  - 5.2.2. Parcela mínima.
  - 5.2.3. Solar.
  - 5.2.4. Linderos.
  - 5.2.5. Alineaciones.
  - 5.2.6. Rasantes.
  - 5.2.7. Retranqueo.

- 5.2.8. Ancho de calle.
- 5.2.9. Espacios libres o zonas verdes de parcela.
- 5.2.10. Ocupación.
- 5.2.11. Fondo máximo edificable.
- 5.2.12. Edificabilidad.
- 5.2.13. Superficie edificada o construida.
- 5.2.14. Superficie útil.
- 5.2.15. Altura máxima.
- 5.2.16. Altura mínima.
- 5.2.17. Altura libre interior.
- 5.2.18. Planta baja.
- 5.2.19. Planta sótano.
- 5.2.20. Planta piso.
- 5.2.21. Planta ático.
- 5.2.22. Construcciones por encima de la altura máxima.
- 5.2.23. Medición de la altura y del número de plantas.
- 5.3. Condiciones estéticas y ambientales.
  - 5.3.1. Condiciones generales.
  - 5.3.2. Ambito de aplicación.
  - 5.3.3. Objetivos.
  - 5.3.4. Consideración del entorno.
  - 5.3.5. Fachadas.
  - 5.3.6. Medianeras.
  - 5.3.7. Vuelos y salientes.
  - 5.3.8. Porches o pérgolas.
  - 5.3.9. Cerramientos o vallados.
  - 5.3.10. Elementos visibles.
  - 5.3.11. Instalaciones vistas.
  - 5.3.12. Marquesinas.
  - 5.3.13. Toldos.
  - 5.3.14. Escaparates, vitrinas y portadas.
  - 5.3.15. Publicidad exterior.
  - 5.3.16. Protección del arbolado.
- 5.4. Condiciones higiénicas y de calidad.
  - 5.4.1. Definición.
  - 5.4.2. Patios.
  - 5.4.3. Iluminación y ventilación.
  - 5.4.4. Dotación de agua.
  - 5.4.5. Evacuación de aguas.
  - 5.4.6. Evacuación de basuras.
  - 5.4.7. Evacuación de humos.
  - 5.4.8. Aislamiento térmico y acústico.
  - 5.4.9. Barreras antihumedad.
  - 5.4.10. Protección contra incendios.
  - 5.4.11. Protección contra el rayo.
  - 5.4.12. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
  - 5.4.13. Aparatos elevadores.
  - 5.4.14. Elementos de circulación interior.
  - 5.4.15. Escaleras y rampas.
  - 5.4.16. Antepechos y barandillas.
  - 5.4.17. Aparcamientos.
- 5.5. Condiciones de uso.
  - 5.5.1. Regulación de los usos.
  - 5.5.2. Usos dominantes, compatibles y prohibidos.
  - 5.5.3. Usos temporales y provisionales.
  - 5.5.4. Usos públicos y privados.
  - 5.5.5. Uso residencial.
  - 5.5.6. Condiciones generales de las viviendas.

- 5.5.7. Condiciones generales del uso comercial.
- 5.5.8. Condiciones generales del uso hotelero.
- 5.5.9. Condiciones generales del uso de oficinas.
- 5.5.10. Condiciones generales del uso de almacenes e industrias.
- 5.5.11. Condiciones generales ambientales.
- 5.5.1.2. Accesibilidad de edificios, establecimientos e instalaciones.

## CAPÍTULO 6

### Normas generales de urbanización

- 6.1. Parques y jardines.
- 6.2. Obras de urbanización.
  - 6.2.1. Viales.
  - 6.2.2. Instalaciones.
    - 6.2.2.1. Abastecimiento de agua.
    - 6.2.2.2. Evacuación de aguas.
    - 6.2.2.3. Suministro eléctrico.
    - 6.2.2.4. Alumbrado público.
    - 6.2.2.5. Canalizaciones de telefonía.
    - 6.2.2.6. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.
    - 6.2.2.7. Disposición última.

## CAPÍTULO 7

### Normas generales de protección

- 7.1. Objeto y ámbito de aplicación.
- 7.2. Elementos y edificaciones protegidas.
- 7.3. Yacimientos arqueológicos protegidos.
- 7.4. Descubrimientos arqueológicos.

## TÍTULO IV

### NORMAS PARTICULARES DE LAS CLASES DE SUELO

## CAPÍTULO 8

### Normas particulares del suelo urbano

- 8.1. Disposiciones generales.
  - 8.1.1. Condiciones generales.
  - 8.1.2. Zonas del Suelo Urbano.
- 8.2. Norma particular de Centro Histórico.
  - 8.2.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.2.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.2.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.2.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.2.2.3. Parcelación.
    - 8.2.2.4. Edificabilidad.
    - 8.2.2.5. Ocupación.
    - 8.2.2.6. Fondo máximo.
    - 8.2.2.7. Altura máxima.
    - 8.2.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
    - 8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales.
    - 8.2.2.10. Condiciones de uso.
    - 8.2.2.11. Condiciones de protección.
    - 8.2.2.12. Condiciones higiénicas y de calidad.
    - 8.2.2.13. Urbanización y red viaria.

- 8.3. Norma particular de Manzana Cerrada.
  - 8.3.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.3.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.3.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.3.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.3.2.3. Parcelación.
    - 8.3.2.4. Edificabilidad.
    - 8.3.2.5. Ocupación.
    - 8.3.2.6. Fondo máximo.
    - 8.3.2.7. Altura máxima.
    - 8.3.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima
    - 8.3.2.9. Condiciones de uso.
- 8.4. Norma particular de Edificación Adosada.
  - 8.4.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.4.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.4.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.4.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.4.2.3. Parcelación.
    - 8.4.2.4. Edificabilidad.
    - 8.4.2.5. Ocupación.
    - 8.4.2.6. Fondo máximo.
    - 8.4.2.7. Altura máxima.
    - 8.4.2.8. Separación a linderos.
    - 8.4.2.9. Condiciones de uso.
    - 8.4.2.10. Actuación en manzana completa.
- 8.5. Norma particular de Edificación Aislada o Pareada.
  - 8.5.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.5.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.5.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.5.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.5.2.3. Parcelación.
    - 8.5.2.4. Edificabilidad.
    - 8.5.2.5. Ocupación.
    - 8.5.2.6. Fondo máximo.
    - 8.5.2.7. Altura máxima.
    - 8.5.2.8. Separación a linderos.
    - 8.5.2.9. Condiciones de uso.
    - 8.5.2.10. Actuación en manzana completa.
- 8.6. Norma particular de Equipamiento.
  - 8.6.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.6.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.6.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.6.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.6.2.3. Parcelación.
    - 8.6.2.4. Edificabilidad.
    - 8.6.2.5. Ocupación.
    - 8.6.2.6. Fondo máximo.
    - 8.6.2.7. Altura máxima.
    - 8.6.2.8. Condiciones ambientales.
    - 8.6.2.9. Condiciones de uso.
- 8.7. Norma particular de Industrial.
  - 8.7.1. Ambito de aplicación y objetivos.
  - 8.7.2. Ordenanzas de aplicación.
    - 8.7.2.1. Sistema de ordenación.
    - 8.7.2.2. Alineaciones y rasantes.
    - 8.7.2.3. Parcelación.
    - 8.7.2.4. Edificabilidad.
    - 8.7.2.5. Ocupación.

- 8.7.2.6. Fondo máximo.
- 8.7.2.7. Altura máxima.
- 8.7.2.8. Condiciones de uso.
- 8.8. Norma particular de Espacios Libres y Zonas Verdes.
- 8.8.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 8.8.2. Ordenanzas de aplicación.
- 8.8.2.1. Sistema de ordenación.
- 8.8.2.2. Alineaciones y rasantes.
- 8.8.2.3. Edificabilidad.
- 8.8.2.4. Ocupación.
- 8.8.2.5. Altura máxima.
- 8.8.2.6. Condiciones de uso.
- 8.9. Normas Particulares de Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de Carreteras.
- 8.9.1. Consideraciones Generales
- 8.10. ARIs en Suelo Urbano no Consolidado.
- 8.10.1. Consideraciones generales.
- 1.10.2. Desarrollo.
- 1.10.3. Condiciones de diseño.
- 1.10.4. Fichas reguladoras.
- 8.11. ARIs de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución

## CAPÍTULO 9

### Normas particulares del suelo urbanizable

- 9.1. Consideraciones generales.
- 9.2. Determinaciones.
- 9.3. Ordenación.
- 9.4. Uso y edificabilidad.
- 9.5. Estándares de sistemas locales y edificabilidad de los equipamientos.
- 9.6. Red viaria y aparcamientos.
- 9.7. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- 9.8. Fichas reguladoras en Suelo Urbanizable no Sectorizado.
- 9.9. Infraestructuras energeticas de medio-alta tensión.

## CAPÍTULO 10

### Normas particulares del suelo no urbanizable

- 10.1. Consideraciones generales.
- 10.1.1. Ambito de aplicación y objetivos.
- 10.1.2. Clasificación.
- 10.1.3. Normas generales de edificación.
- 10.1.3.1. Edificaciones permitidas.
- 10.1.3.2. Tipología y diseño.
- 10.1.3.3. Altura máxima.
- 10.1.3.4. Superficie edificable.
- 10.1.3.5. Edificaciones existentes en suelo clasificado como no urbanizable
- 10.1.4. Prohibición de uso Gran Superficie minorista en suelo no urbanizable.
- 10.2. Normas particulares de cada clase de suelo.
- 10.2.1. Normas generales de construcciones del Suelo No Urbanizable. (S.N.U.).
- 10.2.1.1. Régimen de las construcciones agrícolas.
- 10.2.1.2. Régimen de las instalaciones de entretenimiento y servicio de obras públicas.
- 10.2.1.3. Régimen de las instalaciones de interés social y utilidad pública.
- 10.2.1.4. Régimen de las viviendas familiares.
- 10.2.1.5. Protección de caminos, carreteras, infraestructuras ferroviarias, depósitos, sondeos y depuradoras.
- 10.2.2. Normas particulares del Suelo No Urbanizable según su categoría.
- 10.2.2.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- 10.2.2.1.1. Protección de las zonas de Interés Arqueológico.
- 10.2.2.1.2. Protección Paraje Natural de Karst en Yesos.
- 10.2.2.1.3. Protección de Cementerios.
- 10.2.2.1.4. Protección de Monte Público.
- 10.2.2.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial o urbanística.
- 10.2.2.2.1. Protección por Planificación territorial o urbanística.
- 10.2.2.2.2. Protección por Planeamiento General.
- 10.2.2.2.2.1. Protección de las zonas de preservación paisajística-SNUP(P).
- 10.2.2.2.2.2. Protección de las zonas agrícolas-SNUP (AGR).
- 10.2.2.2.2.3. Protección de las zonas singulares-SNUP(S).
- 10.2.2.2.2.4. Protección de Georecursos – SNUP (G).
- 10.2.2.2.2.5. Campos de Golf.
- 10.2.2.2.3. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Vías Pecuarias.
- 10.2.2.2.4. Protección por Planificación urbanística con carácter cautelar. Cauces públicos.
- 10.2.2.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- 10.2.2.3.1. Protección de Carácter Natural o Rural - SNUP(A).
- 10.2.2.3.2. Lugares de Interés Comunitario (LICS).
- 10.2.2.4. Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado.
- 10.2.2.4.1. Definición y Ámbito.
- 10.2.2.4.2. Ordenación de usos y actividades.
- 10.2.2.4.3. Determinaciones en las actuaciones a realizar en los Hábitat Rural Diseminado.
- 10.2.2.4.3.1. Reconstrucción de edificaciones existentes.
- 10.2.2.4.3.2. Condiciones de parcelación y de la edificación.
- 10.2.2.4.3.3. Desarrollo y particularización de los Habitat Rurales Diseminados.
- 10.2.2.4.4. Listado de Habitat Rurales Diseminados propuestos.
- 10.2.2.4.5. Regimen transitorio del Habitat Rurales Diseminados. Legalización de edificaciones.
- 10.2.3. Concurrencia de protecciones.
- 10.3. Normas para la protección del paisaje y medio ambiente.
- 10.3.1. Consideraciones generales.
- 10.3.2. Extracción de tierras y recursos mineros.
- 10.3.3. Actividades recreativas.
- 10.3.4. Infraestructuras.
- 10.3.5. Publicidad.

## CAPÍTULO 11

### Normas reguladoras de los sistemas generales y locales

- 11.1. Definición y tipos. Clasificación de los Sistemas.
- 11.2. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.
- 11.3. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas Generales y Sistemas Locales.
- 11.4. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales.
- 11.5. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Locales.
- 11.6. Protección y servidumbre de los Sistemas Generales.
- 11.7. Definición y tipos.
- 11.8. Niveles de la red viaria de articulación.
- 11.9. Nudos estratégicos y viarios de alta capacidad.
- 11.10. Actuaciones en la red viaria.
- 11.11. Integración territorial, ambiental y paisajística de las infraestructuras viarias y ferroviarias.
- 11.12. Instalaciones de transporte público de viajeros por carretera.
- 11.13. Características de la red de carriles bici.
- 11.14. Definición y tipos.
- 11.15. Sistema General Viario. Definición y tipos.
- 11.16. Condiciones de uso del sistema general viario.
- 11.17. Ejecución y planeamiento espacial.
- 11.18. Urbanización del sistema general viario.
- 11.19. Zonas de protección y actuaciones que afectan al sistema general viario de titularidad pública.
- 11.20. Sistema Local Viario. Definición.
- 11.21. Titularidad y dominio del sistema local viario.

- 11.22. Desarrollo y programación del sistema local viario.
- 11.23. Urbanización.
- 11.24. Normativa de aplicación.
- 11.25. Zona de Dominio Público.
- 11.26. Zona de protección.
- 11.27. Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección.
- 11.28. Línea límite de edificación.
- 11.29. Régimen de competencias y autorizaciones.
- 11.30. Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril.
- 11.31. Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico.
- 11.32. Definición.
- 11.33. Clases de Equipamientos Comunitarios.
- 11.34. Condiciones generales de edificaciones y protección del Sistema de Equipamiento Comunitario.
- 11.35. Equipamiento privado.
- 11.36. Definición y tipos.
- 11.37. Regulación y usos compatibles.
- 11.38. Definición y tipos.
- 11.39. Titularidad, dominio y organismo actuante.
- 11.40. Calificación del suelo y condiciones de uso.
- 11.41. Urbanización y edificación.
- 11.42. Instalación de gestión de residuos sólidos urbanos.
- 11.43. Infraestructuras de energía eléctrica existentes.

## CAPÍTULO 12

### Condiciones ambientales

## TÍTULO V

### NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

## CAPÍTULO 13

### Determinaciones generales

- 13.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.
- 13.2. Aplicación.
- 13.3. Tipos de Usos.
- 13.4. Usos globales.
- 13.5. Usos pormenorizados.
- 13.6. Uso Público y Uso Privado.
- 13.7. Regulación de los Usos.
- 13.8. Condiciones generales para todos los usos.

### Definiciones y condiciones particulares para cada uso

- 13.9. Uso residencial.
- 13.10. Uso industrial-productivo.
- 13.11. Uso terciario.
- 13.12. Uso pormenorizado gran superficie minorista.
- 13.13. Uso de equipamiento comunitario o dotacional.
- 13.14. Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales.
- 13.15. Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacionales.
- 13.16. Uso de espacios libres.
- 13.17. Uso de sistema de transportes, comunicaciones y otras infraestructuras.
- 13.18. Uso rural.
- 13.19. Uso turístico.

## CAPÍTULO 14

## Condiciones en materia de telecomunicaciones

## FICHAS REGULADORAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

## NORMAS URBANÍSTICAS

## TÍTULO I

## PRELIMINAR

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones generales

## 1.1. Introducción.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística, comprende la totalidad de los terrenos que pertenecen al Término Municipal de Sorbas, en la provincia de Almería, y tienen el contenido y alcance fijado en los artículos 8, 9 y 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, dicho contenido y alcance se encuadra en lo determinado en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

## 1.2. Ambito, aplicación e interpretación.

El Plan General de Ordenación Urbanística, regirán en todo el Término Municipal de Sorbas.

La aplicación e interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Sorbas, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos no previstos o dudosos, a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de desarrollo.

## 1.3. Finalidad.

El Plan General de Ordenación Urbanística se redactan para la ejecución de una Ordenación Urbanística que, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Reglamentos que la desarrollan, se adapte a las peculiaridades propias del Término Municipal de Sorbas y asegure su futuro desarrollo.

## 1.4. Vigencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del Acuerdo de su Aprobación Definitiva, y tendrán vigencia indefinida, hasta tanto no sean sustituidas por otro Plan General de Ordenación, sin perjuicio de las Revisiones o Modificaciones que pudieran sufrir, de acuerdo con las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva del mismo.
- Que la comprobación de la adecuación de las previsiones y determinaciones del PGOU a la evolución real de los acontecimientos, ponga de manifiesto la existencia de una demanda justificada para la ordenación de nuevas áreas. Para ello, el Ayuntamiento se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y otras circunstancias.
- Que los plazos previstos en el PGOU para la redacción de los Planes Parciales hayan transcurrido sin que se haya producido la aprobación de los mismos. Podrá procederse a la Revisión del PGOU para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

## 1.5. Documentos y valor de los mismos.

Los diversos documentos que integran el PGOU tienen el contenido y alcance que se detalla seguidamente, a los efectos de su desarrollo y aplicación:

- La Memoria Informativa expresa los análisis efectuados para la adopción de la ordenación establecida por el PGOU, encontrándose su explicación y justificación contenida en la Memoria Justificativa.
- Los Planos de Información integran el documento en el que se refleja la realidad urbanística actual del Término Municipal, y de la que se inician las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, reduciéndose su eficacia a la pura reproducción de la situación fáctica previa a las mismas.
- Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

- Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a las que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el Término Municipal, ya sean de planeamiento, gestión o ejecución de éste, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, las Normas Urbanísticas prevalecen sobre el resto de los documentos, en el caso de que existiera contradicción entre sus términos.

#### 1.6. Clasificación del suelo.

Las Normas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 91. B y 93 del Reglamento de Planeamiento, clasifican el suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

La delimitación del Suelo Urbano se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo entre el Suelo Urbano Consolidado, formado por las áreas edificadas en su totalidad, y el Suelo Urbano no consolidado, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución.

El Suelo Urbanizable se ha sectorizado para su desarrollo en áreas que siempre poseen una superficie suficiente para que puedan absorber las cargas derivadas del planeamiento. Se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 47 de la ley de Ordenación Urbanística, distinguiéndose dentro del mismo entresuelo urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo antes señalados, constituyen el Suelo No Urbanizable Protegido, de acuerdo con art. 46 de la ley de Ordenación Urbanística.

Las Áreas de Especial Protección consideradas en las Normas Urbanísticas son las siguientes:

- Zonas de interés natural.
- Zonas contiguas a carreteras y caminos.
- Zonas contiguas a vías pecuarias.
- Zonas contiguas a los cauces públicos.
- Zonas de interés arqueológico o arquitectónico.
- Zonas de interés paisajístico.
- Zonas de interés agrícola., ganadero y minero.

La delimitación de unas y otras se establecen en los correspondientes planos.

## CAPÍTULO 2

### Desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística

#### 2.1. Procedimiento.

El plan General de Ordenación Urbana, para el desarrollo del planeamiento urbanístico del término municipal de Sorbas, prevé, cuando así se indique y según los casos, los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Planes Parciales de ordenación.

La materialización de las determinaciones contenidas en las Normas y en los Planes que la desarrollen, se efectuará mediante:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de tales proyectos y figuras de planeamiento urbanístico deberá ajustarse a lo dispuesto en la Legislación vigente sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan, así como a lo establecido para cada uno de ellos en las presentes Normas.

#### 2.2. Desarrollo del Suelo Urbano.

##### 2.2.1. Consideraciones generales.

Las Normas establecen como condición previa, según se indique, para la concesión de licencias de edificación o parcelación en los ámbitos físicos del Suelo Urbano Planificado, y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan para cada caso en sus Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, la obligatoriedad de redactar Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle y/o Proyectos de Urbanización.

El Suelo Urbano será susceptible, asimismo, de otros Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, así como de Estudios de Detalle que los mismos fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen, ajustándose a lo previsto en los artículos 14 de la Ley de Ordenación Urbanística y 83.3 del Reglamento de Planeamiento.

Se podrán redactar, para los fines que la Ley establece, Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en el PGOU, que podrán desarrollar las áreas urbanas afectadas, sin modificar sus determinaciones básicas ni su estructura fundamental.

#### 2.2.2. Planes Especiales.

En Suelo Urbano, los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenación de sitios, Centros o Conjuntos Históricos, Arquitectónicos o Artísticos.
- Ordenación de Zonas Arqueológicas.
- Ordenación de lugares de interés Etnológico, protección, conservación y mejora del paisaje, vías de comunicación, suelo, medio urbano, rural y natural.
- Saneamiento y mejora de poblaciones.
- Desarrollo del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales generales, del sistema general de comunicaciones y zonas de protección, y del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- Cualquier otra actividad de finalidad análoga.

Seguidamente se expone el contenido y características de los Planes Especiales de Reforma Interior previstos con las finalidades señaladas en el artículo 14.1 de la Ley de Ordenación, es decir:

- Establecer, desarrollar y definir infraestructuras, servicios dotaciones o equipamientos.
- Conservar y proteger el medio urbano y el patrimonio de valores urbanístico, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Ordenación de áreas urbanas sujetas a acciones de reforma interior.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial.
- Conservar y proteger el medio Rural y el Hábitat Rural Diseminado.
- Conservar y proteger el paisaje y espacios naturales.
- Establecer resevas de terreno para patrimonio público.
- Cualquiera otra finalidades análogas.

Se suspenden las licencias, en ambos casos, hasta que se desarrollen con Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será un ARI completa, ejecutándose en una sola etapa.

En la ficha reguladora de cada Unidad de Ejecución se prevé el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo. En caso de existir este último aspecto, el Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en las Normas.

Los Planes deberán formularse según lo señalado en los artículos 19 de la Ley de Ordenación y 76 del Reglamento de Planeamiento, con el contenido dispuesto en los artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento.

Las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para la tramitación de tales Planes Especiales, son asimilados a los Planes Parciales, siéndoles de aplicación lo indicado para éstos en las Normas, con las particularidades que se indican en el artículo 85 del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.2.3. Estudios de Detalle.

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

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del PGOU y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.
- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el PGOU o en los Planes que las desarrollen, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.
- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el PGOU.

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

Igualmente, en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

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

El Estudio de Detalle contendrá, como mínimo, los documentos y precisión indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, contendrán, cuando se modifique la disposición de volúmenes, justificación comparativa del no aumento de los volúmenes edificables; justificación de la no reducción de la superficie destinada a equipamientos comunitarios, viales y espacios libres, y cuantas otras justificaciones se consideren necesarias.

Los Planos de Información se redactarán a escala adecuada al fin para el que se realizan, incluyendo planos de situación, parcelario, delimitación, ordenación vigente, estado actual de los terrenos y de la edificación. Los Planos de Ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y morfológica con edificaciones del entorno urbano inmediato.

La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística y en la Sección 4.ª del Capítulo 3.º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.2.4. Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del PGOU, de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 98 de la Ley de Ordenación Urbanística, y 67 y 68 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el PGOU. Normas prevean referentes a obras de urbanización, como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas; y se ceñirán a ARIs o Sectores completos. Asimismo, solucionarán el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Conforme a la Ley de Régimen Local, y con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de ordenación, pudiendo referirse a obras menores o parciales de pavimentación, alumbrado, saneamiento, ajardinamiento u otras similares, sin el procedimiento de lo dispuesto en los artículos 99 Ley de Ordenación Urbanística y 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

Los Proyectos de Urbanización así como los de Obras Ordinarias no modificarán las previsiones del Planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle demandados por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras. Igualmente, no contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Tanto los Proyectos de Urbanización como los de Obras Ordinarias irán suscritos por técnicos competentes, con visado colegial si así lo exigiese la legislación aplicable, y deberán desarrollar las obras con precisión suficiente para poder ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los Proyectos de Urbanización incluirán y desarrollarán las siguientes obras:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal, aceras y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego, y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Redes de telefonía y otras, si procede.
- Jardinería en los espacios libres.

El Proyecto de Urbanización estará integrado por la siguiente documentación:

- Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con plantas y perfiles de viales y servicios, así como los detalles de cada uno de los elementos.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.

- Presupuesto.

No será necesaria la redacción del Pliego de Condiciones Económico - Administrativas cuando las obras se ejecuten en terrenos de un solo propietario por el sistema de compensación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley de Ordenación Urbanística, debiendo ser presentados ante el Ayuntamiento de Sorbas, antes de transcurridos seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que desarrollen en su caso, diferente del PGOU presente. Igualmente, los defectos que se detecten en el documento durante su tramitación, serán corregidos antes de transcurridos tres meses desde su notificación. Las obras y servicios urbanísticos estarán terminados antes de transcurridos tres años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2.3. Desarrollo del Suelo Urbanizable.

2.3.1. Planes Parciales.

Los Planes Parciales tienen como objetivo el desarrollo de las previsiones del PGOU en los Sectores de Suelo Urbanizable delimitados o que se delimiten con posterioridad.

Los Planes Parciales ordenarán un Sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación. Se someterán, cuando sean de iniciativa particular, al régimen de compromisos y garantías previsto en el artículo 13 de la Ley de Ordenación Urbanística.

El contenido de los Planes Parciales se referirá a las determinaciones siguientes:

- Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando un Sector completo de los delimitados.

- Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos que conforman su ámbito de actuación. Se indicará el uso público o privado de los terrenos que resulten edificables, y las intensidades de uso. En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

Si el Plan establece para su ejecución la división de su territorio en polígonos (Unidades de Ejecución), deberán delimitarse éstos con indicación del sistema de actuación que a cada uno le corresponda si no se hubiera señalado en la correspondiente ficha.

- Determinación de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y de equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las indicadas en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación. Las cesiones, si no vienen señaladas en los Planos de Ordenación de las Normas, se ubicarán en zonas que sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que puedan lindar.

- Señalamiento del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, y con las dimensiones mínimas siguientes:

	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 De1 metro y dirección doble	2,55	2 x 4,95	16,00

En cualquier caso, las dimensiones de viales deberán cumplir lo estipulado en la normativa sobre accesibilidad aplicable:

- Previsión de plazas de aparcamiento, en número no inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Sólo se admitirá un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el Plan, en situación al aire libre, aneja a la red viaria.

- Señalamiento del trazado y características de las redes subterráneas de todos los servicios necesarios:

Redes de abastecimiento de agua, hidrantes contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las fuentes de suministro de agua potable y riego, señalando si serán municipales o privadas, y en este último caso, el caudal disponible, análisis físico – químico y bacteriológico, y sistema de potabilización a emplear.

- Red de alcantarillado, conteniendo las condiciones de vertido a la red general y el sistema de depuración de aguas residuales cuando la red municipal no pueda absorberlas.

- Red de distribución de energía eléctrica, indicando la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la empresa suministradora. En los Planes que

desarrollen sectores con uso dominante residencial, los centros de transformación quedarán integrados en la edificación.

- Red de alumbrado público.
- Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía suministradora.
- Plan de etapas para el desarrollo de la actuación, debiendo justificar su coherencia con las determinaciones del Plan. Los plazos comenzarán a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva. En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a dicha fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial, no siendo ésta superior a tres años para la primera etapa, ni a cinco años para la totalidad de la urbanización del ámbito del Plan más dos años para la ejecución de la edificación. Asimismo, en cada etapa, se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, y la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban determinarse a medida que se urbanice. En la primera de las etapas deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables incluidas en esta etapa puedan alcanzar la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 184 de la Ley de Ordenación Urbanística.

- Evaluación económica del Plan, con el contenido y alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

- Cuando el Plan sea de iniciativa particular, contendrá además, las determinaciones y compromisos del artículo 85 de la Ley de Ordenación Urbanística y del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales, en el desarrollo de las determinaciones señaladas, contendrán los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas Reguladoras, desarrolladas conforme a lo señalado en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

- Planos de Información a escala no superior a 1:1000.

- Planos de Ordenación a escala no superior a 1:500, conteniendo las determinaciones y desarrollo exigidos en los artículos 45, 48 al 54 y 60 del Reglamento de Planeamiento.

- Plan de Etapas con el contenido señalado en el artículo 54 del Reglamento de Planeamiento.

- Estudio Económico-Financiero con el contenido y desarrollo indicado en los artículos 53 y 63 del Reglamento de Planeamiento.

- Anejo conteniendo las determinaciones, compromisos y desarrollo establecidos en el artículo 85 de la Ley de Ordenación del territorio y artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Parciales se tramitarán con el procedimiento establecido en los artículos 136 al 139 del Reglamento de Planeamiento. El documento del Plan Parcial, apto para su aprobación inicial, deberá haberse presentado en el Ayuntamiento para su tramitación, en el plazo de cuatro años contado desde la aprobación definitiva del PGOU. El incumplimiento de este plazo podrá ser causa suficiente para la Revisión del PGOU en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

Los plazos para la urbanización y petición de licencia de edificación y ejecución de la misma cumplirán lo establecido en el PGOU para los Proyectos de Urbanización y lo señalado en el Capítulo 4.

## TÍTULO II

### GESTIÓN URBANÍSTICA Y NORMAS DE PROCEDIMIENTO

#### CAPÍTULO 3

##### Gestión urbanística

###### 3.1. Disposiciones generales.

###### 3.1.1. Sujetos de la gestión urbanística.

La gestión urbanística podrá ser asumida por el Ayuntamiento de Sorbas mediante sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con dicho objeto. Igualmente, para el desarrollo de actuaciones dispuestas en el planeamiento, podrán crear órganos especiales de gestión, sociedades, fundaciones públicas de servicios, o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Asimismo, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán los derechos y deberes que les otorga la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Igualmente, las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán realizar tareas de

conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de los bienes y servicios de su equipamiento.

### 3.1.2. Consorcios urbanísticos.

Para el desarrollo de actividades urbanísticas y ejecución de fines propios de la gestión, las Administraciones Públicas podrán realizar consorcios, a los que también podrán incorporarse particulares, de acuerdo con las bases de actuación establecidas en convenio.

Como requisitos para la constitución definitiva del Consorcio se establecen los siguientes:

- El cumplimiento, por cada uno de los sujetos consorciados, de los requisitos establecidos por la legislación que le sea aplicable en orden a obligarse contractualmente, así como para disposición de fondos propios o a su cargo.

- La capacidad de los sujetos para abordar las actividades de desarrollo común.

El objeto de los consorcios urbanísticos puede tener una o varias de las siguientes finalidades:

- Conseguir la formación y ejecución de Planes Parciales y Planes Especiales.

- Realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

- Gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aún sin asumir de manera directa, funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con las Administraciones competentes por razón de la materia o territorio.

- Ejecución de obras de infraestructura urbanística y/o gestión de servicios complementarios de urbanizaciones.

- Conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando los deberes y competencias de los miembros del consorcio.

Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actuaciones en nombre propio o de los sujetos consorciados, de acuerdo con las bases de constitución. No podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, aunque sí, la recaudación unificada de aquellos que gravan el suelo o su aprovechamiento, pudiendo recurrir a la vía de apremio. Asimismo, no podrá delegarse en el Consorcio la potestad expropiatoria, aunque los Entes consorciados pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que acuerden.

### 3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras se clasifican en:

- Juntas de Compensación.

- Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.

- Entidades de Conservación.

Las entidades Urbanísticas Colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo especificado en este PGOU sin perjuicio de lo establecido en los Capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación, y de las previsiones del Capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la Conservación de las Obras de Urbanización.

La constitución de una Entidad Urbanística de Conservación será obligatoria, en virtud de las determinaciones del PGOU, en la ejecución de los Planes Parciales que se aprueben. Será obligatoria, para todos los propietarios ubicados en su ámbito territorial, la pertenencia a la Entidad de Conservación.

Las Entidades de Conservación podrán constituirse específicamente para dichos fines, o como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente, como Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de propietarios.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en los artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusive del Reglamento de Gestión, por sus Estatutos propios, y por las presentes PGOU.

Las Entidades de Conservación tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado. Igualmente, serán competentes para la prestación de los servicios públicos señalados, sin perjuicio de los acuerdos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de Sorbas. Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal.

## 3.2. Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable.

### 3.2.1. Principio de la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas de adquisición y condiciona su ejercicio. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en el PGOU, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley de Ordenación de Urbanística.

### 3.2.2. Deberes y derechos de los propietarios

La aprobación del Planeamiento preciso de acuerdo con la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en los plazos y condiciones que el PGOU prevén.

La ejecución del Planeamiento garantizará la equidistribución de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados, e implicará el cumplimiento de los deberes legales siguientes:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder al Ayuntamiento los terrenos donde se localice el aprovechamiento correspondiente, o en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico según lo dispuesto en el PGOU.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos, y edificar los solares en el plazo fijado por la misma.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el PGOU y Planeamiento que las desarrolle, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo, quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico, Rehabilitación Urbana y Medio Ambiente.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos siguientes:

- A urbanizar, dotando a los terrenos de los servicios e infraestructuras fijados en el PGOU para adquirir la condición de solar.
- Al aprovechamiento urbanístico, mediante la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos que la Ley del Suelo establece.
- A edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, incorporando al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades urbanísticas en contra de lo señalado en el PGOU, en el Planeamiento que las desarrolle y en la Ley de Ordenación Urbanística.

### 3.2.3. Adquisición de las facultades urbanísticas.

#### a) Derecho a urbanizar.

- En Suelo Urbano.

El derecho a urbanizar en Suelo Urbano se adquiere por la aprobación del PGOU, y del Planeamiento que las desarrolle, en su caso (Plan Especial, Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización).

- En Suelo Urbanizable.

El derecho a urbanizar en Suelo Urbanizable se adquiere por la aprobación del PGOU, y Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector.

Se extinguirá el derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos señalados por el PGOU y el Planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare tal incumplimiento deberá realizarse previa audiencia del interesado.

#### b) Derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el PGOU y en el Planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar dicho cumplimiento.

En Suelo Urbano, el derecho al aprovechamiento urbanístico de los terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidad de Actuación), se adquiere por la aprobación del PGOU.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. El aprovechamiento de los terrenos afectados por expropiaciones derivadas del incumplimiento de obligaciones urbanísticas será, en Suelo Urbano, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo y, en Suelo Urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto que le corresponde.

- Concreción del aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico, cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (ARIs en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), se concretará mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que correspondan. El aprovechamiento urbanístico, cuando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución, se concretará sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público.

c) Derecho a edificar.

El derecho a edificar se adquiere mediante el otorgamiento de la licencia al proyecto presentado conforme con la ordenación urbanística que se establece. Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

Los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras se fijarán en el acto de otorgamiento de la licencia de edificación. El incumplimiento de los plazos fijados extingue el derecho a edificar, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado. Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, con las excepciones contenidas en el artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística.

d) Derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el Planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia en los términos señalados en el artículo 182 de la Ley de Ordenación Urbanística. La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley de Ordenación Urbanística.

3.2.4. Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Ordenación Urbanística, en relación con el reparto de cargas y beneficios, se delimitan las áreas de reparto siguientes:

- En Suelo Urbano no consolidado 5 áreas de reparto, que incluye 8 ARIs de SUNC.
- En Suelo Urbanizable, el número de Areas de Reparto es de seis, que incluye 14 sectores de SUS.

3.2.5. Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, con el fin de garantizar el reparto justo de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo incluidos en las Areas de Reparto previstas, se han establecido los Aprovechamientos medio de tales Areas, que permiten establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno.

Buscando la facilidad de gestión del PGOU, tanto para el Ayuntamiento de Sorbas como para particulares, se delimitan los ARIs SUNC y SUS, en unidades de ejecución de forma y manera que correspondan a unidades de planeamiento viables.

A cada Sector se asigna una edificabilidad global y un uso global, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico (lucrativo) al multiplicar la superficie total del Sector por la edificabilidad global. El Aprovechamiento Urbanístico del Sector estará referido al uso característico (global) concreto determinado por el PGOU.

3.2.6. Actuaciones en Suelo Urbano.

En Suelo Urbano consolidado, cualquier propietario del mismo tiene derecho a la apropiación del aprovechamiento indicado anteriormente, pudiendo obtener, en los plazos previstos en el PGOU, si la parcela reúne las condiciones de solar o garantiza su urbanización simultánea.

Todo propietario de suelo clasificado como Suelo Urbano no Consolidado incluido o no en unidades de ejecución, tiene derecho al aprovechamiento señalado en el PGOU, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario, realizar las correspondientes figuras de planeamiento y Proyecto de Urbanización, de acuerdo con lo que se indique en la ficha reguladora de cada unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y haber efectuado la reparcelación o compensación de cargas y beneficios que le corresponda.

Conforme a lo especificado en el artículo 106 de la Ley de Ordenación Urbanística, la delimitación de Unidades de Ejecución cuando no se contengan en el PGOU, así como la modificación de las delimitadas, cuando proceda, se efectuará de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a lo propietarios afectados por plaza común de veinte días y publicación en el boletín oficial de la provincia.

3.2.7. Sistemas de actuación en Unidades de Ejecución.

De conformidad con lo establecido en los artículos 107 y siguientes de la Ley de Ordenación, el desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará según las determinaciones de las fichas reguladoras de los mismos y mediante cualquiera de los sistemas de actuación siguientes:

Sistema de Compensación: Mediante este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

- Sistema de Cooperación: Es el sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. La aplicación de este sistema exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

- Sistema de Expropiación: La expropiación, como sistema de actuación, se aplicará por Unidades de Ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

Se indica en la ficha reguladora de cada unidad, el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el PGOU. En las expropiaciones no motivadas por incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona. Podrá realizarse conforme a los artículos 95 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística, la gestión urbanística para obtener los terrenos de cesión obligatoria y gratuita de los sistemas generales en Suelo Urbano.

#### 3.2.8. Reparcelaciones en Suelo Urbano.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 100 de la Ley de Ordenación Urbanística, la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizando la configuración de las fincas y situando su aprovechamiento en zonas aptas para la edificabilidad con arreglo al Plan. Las obligaciones, cargas y beneficios de los propietarios del suelo serán objeto de justa distribución entre ellos. La reparcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución será obligatoria.

#### 3.2.9. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios de Suelo Urbanizable, además de lo establecido en la regulación que para cada suelo se determina en el PGOU, estarán obligados a lo siguiente:

La reserva y cesión obligatoria y gratuita de:

- El suelo destinado a Sistemas Generales que se incluya en el Sector correspondiente.
- El suelo destinado a Sistemas Locales, al servicio del Sector, comprendiendo los siguientes:
  - Sistema viario (calles, plazas y aparcamientos).
  - Sistema de espacios libres de dominio público.
  - Centros docentes y culturales.
  - Instalaciones deportivas, de recreo y expansión de carácter público.
  - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada Sector y no podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

- El suelo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio del Sector, urbanizado debidamente.

El coste de la urbanización, y en concreto de:

- La urbanización interior, incluyendo:
  - La red viaria.
  - La red de abastecimiento de agua.
  - La red de saneamiento.
  - La red de energía eléctrica.
  - La red de alumbrado público.
  - La red de riego.
  - La red de telefonía y otros servicios previstos.
  - La jardinería de las zonas verdes.
  - La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del Sector.
- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación).

- La previsión y ejecución de la urbanización conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.

- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de desarrollo las Normas.

Los propietarios de Suelo Urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados; las transmisiones de titularidad del suelo y de las edificaciones no alterarán la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, y en su caso, los Especiales, deberán establecer con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los plazos máximos siguientes a contar desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan:

- Constitución y entrada en funcionamiento de la organización del sistema de actuación: 1 año.

- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: 2 años.

- Ejecución de la urbanización y cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: 4 años.

- Edificación: 5 años para la solicitud de la licencia.

## CAPÍTULO 4

### Normas de procedimiento

#### 4.1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, y en particular los actos siguientes:

- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones.

Las modificaciones de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

- Las instalaciones o reparaciones de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas.

Las parcelaciones urbanísticas.

La extracción de áridos.

Los movimientos de tierras (vaciado, desmonte, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.), apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.

Pozos y sondeos.

La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

Los usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.

El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión.

- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como maquinaria y otras instalaciones industriales.

- La demolición total o parcial de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de sus escombros.

- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.

- El cerramiento y vallado de solares, fincas o terrenos y obras provisionales con frente a la vía pública, y la instalación de grúas torre.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.

- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc.).

- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Organismos paraestatales, y a las que precisen autorización previa del Organo administrativo correspondiente.

La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en los artículo 169, de la Ley de Ordenación urbanística.

#### 4.2. Obras menores sujetas a licencia.

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal las siguientes:

##### 1. Obras e instalaciones que impliquen ocupaciones de la vía pública, temporal o permanente:

- Ocupación temporal de la vía pública con vallas o materiales de construcción de obras.
- Ocupación temporal de la vía pública con contenedores o similares, mesas y sillas.
- Construcción de quioscos o similares de carácter permanente. ( \* ).
- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión, y reserva de espacios en la vía pública. ( \* ).
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obra mayor.

##### 2. Obras auxiliares de la construcción:

- Construcción de puentes, andamios y similares. ( \* ).
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia. ( \* ).
- Apuntalamiento de fachadas. ( \* ).
- Colocación de gruas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o transcendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

##### 3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de protección.
- Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Construcción de pozos y fosas sépticas. ( \* ).
- Apertura o modificación de balcones, repisas o elementos salientes. ( \* ).
- Cambio o reparación de elementos estructurales. ( \* ).
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Instalación de aseos.
- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
- Cobertizos ligeros, abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m<sup>2</sup> y cuya altura total no exceda de 5 m, así como almacenes agrícolas en Suelo No Urbanizable, siempre que su superficie construida no supere los 35 m<sup>2</sup>, no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes. ( \* )

##### 4. Obras en patios o solares:

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie total construida. ( \* ).
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1,00 m sobre el nivel natural del terreno y menos de 1,50 m por debajo del mismo en algún punto. ( \* ).

- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

#### 4.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.

Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los apartados precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal, pero en los que se exigen comunicación previa por escrito al Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos, serán:

Trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

Obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios:

- Que no incidan en la estructura del edificio.
- Que no precisen dirección de obra.
- Que no modifiquen usos existentes.
- Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

No obstante, en los edificios y elementos catalogados se exigirá dirección de obra de facultativo autorizado, memoria y planos de las obras anteriores, cuando no se hubiesen incluido en un proyecto de obra de rehabilitación o reforma de los mismos.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencias y tasas, si bien se exige la autorización e informes previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias que puedan ser competencia de otros órganos.

#### 4.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, la concesión de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

#### 4.5. Contenido de la licencia.

Todo lo que se establece en el PGOU referente a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, así como el contenido implícito, según la clase y destino del suelo, las condiciones de edificabilidad y uso, y las establecidas por las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior, dimensiones de los edificios u ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el constructor o el técnico director de las obras podrán, en cualquier caso, dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, si es que hubiera varias.

#### 4.6. Plazo de vigencia de la licencia.

Las licencias concedidas de acuerdo con lo establecido en el PGOU caducarán automáticamente y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Asimismo, las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación de este PGOU, caducarán en los mismos plazos, contados desde el día de su entrada en vigor.

Cuando las obras hubiesen de paralizarse por la investigación de hallazgos arqueológicos o por orden de la Administración, con otros fines, se descontará, a efectos de la caducidad de la licencia, el tiempo en que las obras hubiesen estado paralizadas.

Las obras menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor. En otro caso, estas obras menores parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse nuevamente y por separado de la obra mayor antes de la caducidad de ésta para poder proseguirlas al ritmo normal previsto.

La vigencia total de una licencia no podrá ser superior a veinticuatro meses, a contar desde la fecha de su notificación. Podrán concederse prórrogas de las licencias por una duración igual a doce meses como máximo y devengarán la mitad de las tasas. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas. La prórroga debe solicitarse antes de que termine el plazo de vigencia de las licencias para que puedan concederse.

La caducidad de la licencia se producirá automáticamente por el transcurso del plazo de vigencia o prórroga, indicados anteriormente.

Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas y las licencias, éstas se considerarán extinguidas, interrumpiéndose las obras de inmediato.

#### 4.7. Obligaciones del titular de la licencia.

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las normas, a lo siguiente:

Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

-Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, en base a las Condiciones Generales de Urbanización.

-Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna, y de conservación, la valla de precaución, durante el tiempo de la obra.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar mediante aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente.

#### 4.8. Información urbanística.

El administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o Sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de alineaciones y rasantes.

En la solicitud de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas.

- Plano de emplazamiento por triplicado de la finca a escala 1:200, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficie de la misma, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno.

La documentación descrita servirá como base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar sellado por la Corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita.

#### 4.9. Solicitud de licencia.

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o persona que legalmente lo represente, con las indicaciones siguientes:

Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, datos de inscripción en el registro público y domicilio, cuando el solicitante sea persona jurídica.

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del DNI, y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

- Situación, superficies y pertenencia de la finca, e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

- Lugar y fecha.

- Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en las Normas.

Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en las Normas y, en todo caso, se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas correspondientes.

#### 4.10. Plazo de resolución de la licencia solicitada.

En el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro, se otorgarán o denegarán las licencias relativas a:

- Movimientos de tierras.

- Obras de cerramiento de solares.

- Obras e instalaciones menores.

- Primera ocupación-utilización de los edificios.

- Tala de árboles.

- Instalación de grúas.

Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de dos meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas. Si transcurrido el plazo de dos meses establecido, no se hubiera notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá solicitar un Certificado de Acto Presunto.

En cualquiera de los casos contemplados en los apartados precedentes, si la licencia solicitada afecta a la vía pública o a bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local, y transcurrieran los plazos señalados sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedará suspendido:

- Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos omitidos.

- Durante el periodo concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto aportado.

- Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el PGOU, y su efectiva constitución.

#### 4.11. Deficiencias subsanables e insubsanables.

Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiere cumplimentado todas las obligaciones impuestas por el PGOU, se otorgará la licencia.

Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la solicitud de licencia resultaren deficiencias, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

- Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

- Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

- Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al permitido.

- Rebasar el número de plantas, o en forma grave, la altura o profundidad edificable.

No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

- Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

Las solicitudes de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en los párrafos anteriores. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y de no solicitarse durante el mismo su prórroga por igual periodo, sin que se hubiere efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados si así lo estableciese la legislación aplicable, y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

#### 4.12. Licencias de obra menor.

Las solicitudes de licencia de obra menor irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito y/o gráficamente, las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

En los supuestos de obras menores señalados en las Normas con ( \* ), se requerirá, además de la documentación anterior, la presentación de lo siguiente:

- Planos y memoria valorada suscritos por técnico competente, y con visado colegial si así lo estableciese la legislación aplicable.

- Dirección facultativa justificada mediante hoja de asunción de dirección, visada por el Colegio Profesional correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.

Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años, y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por igual periodo, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

#### 4.13. Licencias de parcelación o reparcelación.

Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en parcelas para su edificación o destino derivado de la ordenación. Asimismo, constituirán desarrollo de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle o del PGOU cuando no sea preceptiva la redacción de algún planeamiento y se ajusten a las condiciones siguientes:

- Deberán cumplir los requisitos establecidos en los artículos 66 y 67 de la Ley de Ordenación Urbanística.

- Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.

- Quedarán sujetos a licencia municipal.

Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán, como mínimo y por triplicado, los documentos siguientes:

- Memoria con referencia al PGOU que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación, y se describirán las parcelas resultantes con expresión de su localización y superficies.

- Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.

- Plano de situación o emplazamiento, a escala no inferior a 1:2000.

- Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:1000, en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.

- Plano de parcelación de la misma, a escala mínima 1:1000, debidamente superficiado y acotado.

#### 4.14. Licencias de obras de urbanización.

Con la solicitud de licencia de obra de urbanización que no esté incluida en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará por triplicado la documentación siguiente:

- Plano de situación a escala no menor de 1:2000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

- Proyecto redactado por técnico competente, con visado colegial si así lo estableciese la legislación vigente.

Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones sustanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los que se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

El solicitante presentará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por un importe del 10% del presupuesto.

#### 4.15. Licencias de demolición.

Con la solicitud de licencia de obras de demolición se acompañarán los documentos siguientes:

- Plano de situación por triplicado del edificio a escala 1:2000, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- Proyecto de derribo por triplicado, donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.
- Nombramiento oficial del técnico director de las obras.

La caducidad de las licencias de derribo otorgadas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, será de seis meses desde el día de su notificación.

En caso de urgencia por peligro inminente, la dirección facultativa de la propiedad podrá disponer en el acto, los apeos y apuntalamientos convenientes, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Asimismo, los técnicos municipales exigirán que se realicen los apeos y apuntalamientos que estimen necesarios.

El solar resultante de la demolición deberá ser vallado hasta su nueva construcción.

#### 4.16. Licencias de apeos y apuntalamientos.

Los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones están sujetos a licencia, exigiéndose los mismos documentos que para las licencias de demolición.

#### 4.17. Licencias de vallado de obras.

Será obligatorio solicitar licencia para vallado de protección de obra, la cual no podrá concederse hasta haber obtenido la correspondiente licencia de obra de nueva planta o derribo según proceda, o simultáneamente.

Toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, deberá tener instalada una valla de protección de 2,00 metros de altura mínima, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, o si esto no fuese posible, se reservará un paso de uno o dos metros de la calzada para peatones debidamente protegidos contra vehículos. Los Servicios Técnicos Municipales, en casos especiales, podrán adoptar medidas de protección de carácter extraordinario.

Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. El espacio de vía pública limitado por una valla nunca se podrá cubrir.

Las instalaciones de las vallas se entienden provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran seis meses sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública y dejar libre la acera al tránsito público.

#### 4.18. Licencias de grúas-torres.

La solicitud de licencia para instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la petición de licencia de las obras en que vayan a utilizarse, aportando, en todo caso, los documentos siguientes:

- Plano de ubicación de la grúa en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará, además, el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

- Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento, así como haciendo constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

- Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y visada por el Colegio Oficial correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable.

- Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.

#### 4.19. Licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se aportarán los documentos siguientes:

- Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes cuando sea preceptivo según lo dispuesto en las Normas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas normas.

- Cuestionario de estadística de edificación y vivienda.

- Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de carreteras estatales, autonómicas, provinciales, de defensa nacional, servidumbre aérea y/o Comisaría de Aguas, habrán de adjuntarse las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos competentes.

Nombramiento por el promotor de la Dirección Técnica de las obras.

- Documentos necesarios si las obras para las que se solicita licencia conllevan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte y/o rebaje de tierras.

- Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.

- Escritura de mancomunidad de patios, cuando proceda, inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquiera de ellas.

- Documento acreditativo de los compromisos y las garantías de las condiciones indicadas en las Normas, si la parcela no alcanza la condición de solar.

El proyecto técnico contendrá, como mínimo, en formato UNE A-4, debidamente visados si así lo estableciese la legislación aplicable, y encuadrados, los documentos siguientes:

- Memoria, con justificación de cumplir todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

- Plano de situación, a escala mínima 1:2000; planos de emplazamiento y topográficos del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas) a escala mínima 1 : 500; así como de plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, lo nuevo y lo que se demuele.

Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

- Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación que hayan de ejecutarse, así como de los movimientos de tierras.

Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá iniciar dicha obra hasta la presentación del Proyecto de Ejecución correspondiente. En el caso de que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida, y se iniciará el procedimiento de concesión de nueva licencia.

#### 4.20. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.

El procedimiento para la autorización de actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, según lo señalado en el PGOU, se desarrollará de la forma siguiente:

- Inicio mediante solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, en la que han de constar los extremos siguientes:

- Nombre y apellidos, o en su caso, denominación social o domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.

- Situación y emplazamiento, así como extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en plano a escala adecuada.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma (distancia a linderos, superficies construidas, alturas, número de plantas, materiales de fachada, etc.).

- Justificación, si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

- El Ayuntamiento informará la solicitud y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo someterá el expediente a información pública durante quince días.

- Resuelto definitivamente el expediente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el interesado presentará la documentación exigida en las Normas para la concesión de licencia de obras de nueva planta, con la excepción del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Las licencias para las construcciones en Suelo No Urbanizable destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con el uso y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura y lo establecido en este PGOU, tendrán igual procedimiento y documentación que para obras de nueva planta.

#### 4.21. Licencias de apertura de actividades.

Para la ejecución de cualquier actividad en el Término Municipal de Sorbas, aún cuando estuviese exenta de satisfacer los derechos correspondientes, se requerirá licencia de apertura.

- Las licencias de apertura de actividades se someterán, entre otras disposiciones, a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Están obligados los titulares de las actividades a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad en general debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posee. Los cambios de nombre o titularidad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando los titulares sujetos a las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

Todo interesado en ejercer alguna actividad podrá realizar consulta previa al Ayuntamiento para conocer si la misma es, en principio, autorizable a tenor de lo previsto en las Normas.

El Ayuntamiento encargará a los Servicios Municipales que realicen inspecciones a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

Las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad o higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgo para las personas, se consideran inocuas.

Las actividades comprendidas en los Anexos de la legislación ambiental vigente, se considerarán clasificadas, y se tramitarán según se determine en dicha normativa.

Las actividades comprendidas en el Anexo del Real Decreto 2316/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, cumplirán la legislación específica que para estas actividades se prevé en el mismo.

En las solicitudes de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones vigentes emanadas de la Administración Central, Autonómica o Provincial.

A la solicitud de licencia de actividades inocuas se adjuntará la documentación siguiente:

1. Actividades comerciales o industriales inocuas no relacionadas en el Nomenclator Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas:

Documentación personal o de la empresa solicitante:

- Declaración jurada de las actividades que se ejercerán en el establecimiento.
- Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.
- Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuese persona física.
- Carnet de manipulador de alimentos para actividades en las que se manejen éstos.

Documentación relativa al local:

- Plano de situación a escala no inferior a 1 : 2000, y de la planta del local a escala adecuada.
- Copia de la licencia de primera ocupación del edificio en que se sitúe el local, o certificado de seguridad y solidez del local expedido por técnico competente.
- Certificado de las condiciones sanitarias del local, expedido por el jefe local de Sanidad.
- Licencia correspondiente a las obras de acondicionamiento o reforma que fuere necesario realizar.
- Copia del Boletín del Instalador Electricista.

2. Actividades comerciales e industriales inocuas relacionadas en el Nomenclator Anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Documentación personal o de la empresa solicitante:

- Será la indicada para las actividades del apartado 1).

Documentación relativa al local:

- Documentación indicada para las actividades del apartado 1) y además la siguiente.
- Determinación del número máximo de espectadores o asistentes que hayan de constituir el aforo del local.

- Certificación de ignifugación del local expedido por el Servicio de Extinción de Incendios de la localidad más próxima, en el caso de que en el local se dispongan materiales susceptibles de rápida combustión.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, si se trata de exhibición pública de material audiovisual en establecimiento público.

A la solicitud de licencia de actividades clasificadas se adjuntará la documentación siguiente:

- Proyecto Técnico por triplicado ejemplar.

- Escritura de constitución de la Sociedad cuando el titular no fuese persona física.

- Copia de la licencia fiscal para el ejercicio de la actividad.

- Copia de la licencia de obras del edificio en que se sitúa la actividad, si se trata de instalación en edificios existentes, o de primera ocupación si fuese exigible.

- Certificado de solidez y seguridad expedido por técnico competente.

- Certificado o autorización expedida por la Delegación de Industria o cualquier otro Organismo que se precise por requerirlo así la normativa particular de la actividad que se trate.

- Certificado del Servicio de Extinción de Incendios de la localidad más próxima relativo a las medidas de seguridad contra incendios para las actividades relacionadas con materiales combustibles o reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

El Proyecto Técnico referenciado, que estará suscrito por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente si así lo estableciese la legislación aplicable, contendrá como mínimo la documentación siguiente:

- Memoria descriptiva de la actividad, su repercusión posible sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan, su grado de eficacia y garantía de seguridad. Se hará mención expresa del cumplimiento de todas y cada una de las condiciones a que haga referencia la normativa particular que le sea de aplicación, en el caso de estar la actividad regulada por normativa especial.

Planos de situación y emplazamiento, replanteo, infraestructura urbana existente y a completar, cimentación, estructura, distribución, alzados, secciones, cubiertas e instalaciones a proyectar.

Pliego de condiciones facultativas y económicas, en el que se especifique la normativa que es de aplicación a la construcción e instalaciones, calidades y tipos de materiales, normas de ejecución de unidades de obra e instalaciones y forma de medición y abono de las mismas.

Presupuesto conteniendo todas las mediciones de las unidades de obra.

Cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destine específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, según lo señalado en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

No dará comienzo la actividad solicitada hasta que los titulares no estén en posesión de la licencia correspondiente, ni se podrá iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación.

La caducidad de las licencias de apertura se producirá cuando, transcurrido un plazo de seis meses desde su concesión, no se haya procedido a su apertura, o cuando los establecimientos permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, estos plazos pueden prorrogarse por un máximo de seis meses si, dentro de los mismos lo solicitase el interesado, y justificada la causa, fuese apreciada por el Ayuntamiento y la prorroga solicitada fuera concedida.

#### 4.22. Prescripciones para la ejecución de las obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las prescripciones siguientes:

Conservar, en lo posible, en buen estado, los vados exentos así como la acera de la finca.

Construir el vado correspondiente cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

Mantener la valla u otros elementos de precaución o protección, en buen estado de conservación.

Observar las normas y demás disposiciones aplicables de policía que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, y retirada de escombros y materiales de la vía pública.

- Instalar desde el inicio de la obra, en lugar fijo y visible, un cartel de identificación de la misma, de 1x1 metro, expresando:

- Objeto de la obra.

- Dirección Facultativa.

- Empresa constructora.

Fecha de comienzo efectivo y terminación prevista de la obra según los plazos exigidos.

Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del Inspector Municipal lo siguiente:

Documento acreditativo de la licencia de obras o fotocopia del mismo.

Ejemplar del proyecto de obras, con sello de la Corporación y las oportunas diligencias, o una copia autenticada.

Documento acreditativo de comunicación al Ayuntamiento de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredite el nombramiento del técnico director.

Copia del acta de replanteo.

Cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre, la autoridad municipal podrá colocar, en lugares visibles de la obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, debiendo mantenerse en su emplazamiento hasta tanto la resolución correspondiente no se levante o revoque.

#### 4.23. Terminación de obras y licencia de primera ocupación.

El titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, concluidas totalmente las obras o instalaciones, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera ocupación, uso o puesta en servicio, acompañando la documentación siguiente:

- Certificado final de obra expedido por el facultativo director, visado por el Colegio Oficial que corresponda si así la dispone la legislación vigente, en el que se acrediten además de la fecha de su terminación, el que éstas se han ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de las obras realizadas, firmado por técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente si fuera preceptivo. Si hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial, deberá presentarse memoria y documentación gráfica, visada por el Colegio Oficial que corresponda si es preceptivo. Se indicará la localización de las acometidas a las redes municipales.

Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.

Comunicada la conclusión de las obras e instalaciones, los Servicios Técnicos Municipales realizarán la inspección y, si comprueban que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informarán la concesión de la licencia de primera ocupación o uso. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La licencia de uso u ocupación o la puesta en servicio se otorgará en el plazo de dos meses desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso. A la vez, se liquidarán definitivamente las tasas de licencias en función del coste final de las obras más las modificaciones, en base a la certificación y presupuesto de terminación de obra.

La licencia de primera ocupación devengará las tasas que oportunamente se establezcan en la Ordenanza fiscal.

Las empresas suministradoras de electricidad, agua y teléfono se abstendrán de conectar las respectivas instalaciones hasta tanto no se haya concedido la licencia de primera ocupación.

#### 4.24. Devolución de depósitos y cancelación de avales.

La devolución de depósito o cancelación del aval bancario constituido según lo establecido en esta Ordenanza, se realizará al otorgarse la licencia de primera ocupación, siempre que se hubiesen cumplido las obligaciones respectivas total o satisfactoriamente.

Su devolución o cancelación no tendrá lugar, si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito o aval, hasta que dichas obras, reparaciones o gastos se hayan efectuado adecuadamente.

#### 4.25. Recepción de las obras de urbanización.

El promotor solicitará la recepción, finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución, (Unidad de Actuación, Polígono o Sector), aportando Certificado final de obra del director facultativo y conformidad de las compañías suministradoras los diferentes servicios.

Realizada inspección por los Servicios Técnicos Municipales, se concederá la Recepción Provisional si la urbanización se encuentra en perfectas condiciones, levantándose acta que será firmada por cuadruplicado por el Técnico Municipal, Secretario de la Corporación, Técnico director de las obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación del mantenimiento y conservación de las obras. Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes actualizados de urbanización, en concepto de garantía, hasta la Recepción Definitiva.

Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

El promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos, durante el periodo de garantía de un año desde la recepción provisional.

Concluido el periodo de garantía, se realizará, si procede la Recepción Definitiva, levantándose acta que será firmada de igual forma que la de la Recepción Provisional efectuada. Se procederá entonces a la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.

#### 4.26. Competencia para el otorgamiento de licencias.

La competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, salvo en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma, obras de urbanización ordinarias y licencias de demolición que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

#### 4.27. Deber de conservación de las edificaciones.

Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 21 y 24 de la Ley del Suelo).

El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados (artículo 245 de la Ley del Suelo).

#### 4.28. Estado ruinoso de las edificaciones.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones procederá en los supuestos siguientes:

Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.

Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite establecido del 50% se seguirá el procedimiento siguiente:

- Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de ellos en forma de tantos por cientos.

Igualmente, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.

- Estos dos porcentajes anteriores, multiplicados y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.

Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (Va) se obtendrá mediante la formula siguiente:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Vr: Valor de reposición, que resulta de aplicar los módulos del Colegio de Arquitectos de Almería a la superficie construida del edificio existente.

Ce: Coeficiente de depreciación por edad, calculado mediante la formula siguiente:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

siendo X el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

Cu: Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, con los valores siguientes:

Bueno:	1,00
Regular:	0,85
Malo:	0,70
Pésimo:	0,55

Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación, sino cuando se requiera la realización de obras de reparación que no se pudieran autorizar por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 157 de la LOUA, la declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá a la Comisión de Gobierno. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo, motivos en que se basa el estado de ruina, y la relación de moradores cualquiera que fuese el título de posesión así como los titulares de derechos sobre el edificio.

A la solicitud se acompañará certificado expedido por facultativo competente en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio, y se acredite, asimismo, si éste al momento de la petición reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Se exigirá, a los efectos previstos en el artículo 157 de la LOUA, la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo más el de la construcción del nuevo edificio, y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente, se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio según procediere, la propiedad deberá adoptar, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosa.

A la vista de la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Junta de Gobierno resolverá el mismo con arreglo a alguno de los pronunciamientos siguientes:

Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esta parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.

Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble, determinando las obras necesarias que el propietario deba realizar.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte del mismo y a los moradores aunque no se hubieren personado.

Cuando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del que deben empezarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará a cargo del obligado.

Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará, igualmente, el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para desalojo del inmueble con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el Organismo que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 159 de la LOUA, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo, se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias

a considerar como la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### 4.29. Edificios y usos fuera de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 34.b) de la LOUA, las edificaciones, instalaciones y construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resulten disconformes con éstas, serán calificadas como fuera de ordenación.

Se distinguen dos casos, las totalmente Incompatibles, y las parcialmente compatibles con la ordenación.

En las parcialmente compatibles, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, forjados, armaduras de cubiertas, etc.).

En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Se consideran totalmente incompatibles, Las construcciones, instalaciones y edificaciones que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en las Normas, y no sean concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal) se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos y expropiables antes de cinco años desde la aprobación de éstas. Le será de aplicación la disposición adicional primera de la LOUA.

#### 4.30. Tolerancias relativas a los edificios, usos o actividades fuera de ordenación.

Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU y que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del apartado anterior, les será de aplicación la condición de fuera de ordenación parcialmente compatible, incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta que en el PGOU se determinan. Solamente serán aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones del PGOU, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor y hubieran de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

En consecuencia, las edificaciones referidas anteriormente no se consideran fuera de ordenación, y por tanto:

- No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44 del Real Decreto 3250/1976, de 30 de diciembre, sobre Ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el respectivo Impuesto Municipal de Solares.

- Podrán realizarse en ellas las obras necesarias de mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble.

- Podrán autorizarse obras de ampliación o incremento de volumen, sólo cuando los edificios no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.

En aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación por razón de su volumen y/o alturas aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones siempre que esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las Normas.

Las tolerancias señaladas no se considerarán reservas de dispensación en la obligatoriedad y ejecutoriedad del PGOU, objetivamente previstas de modo general en el PGOU para la preservación del patrimonio urbano del edificio cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el vigente planeamiento.