

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018, por la que se aprueba definitivamente la parte suspendida del PGOU de Zurgena, en los términos establecidos que se citan.

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 5 de octubre de 2018, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, 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 7853, 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 Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Urbanismo de 5 de octubre de 2018, por el que se aprueba definitivamente, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo (Anexo I).

- La Resolución de 21 de febrero de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico 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, 21 de febrero de 2019.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

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 5 de octubre de 2018, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Zurgena (Almería).

Asunto: Plan General Ordenación Urbanística.

00161641

ANTECEDENTES

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión acordada en fecha 31 de mayo de 2017, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Zurgena, acordó, junto a la aprobación definitiva parcial de los ámbitos señalados en el punto primero del Acuerdo, y la denegación de los asentamientos identificados, la suspensión de la aprobación definitiva del resto de las determinaciones del PGOU de Zurgena, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017, hasta tanto en cuanto, no se subsanen las referidas deficiencias.

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de Zurgena acordó en sesión de 24 de noviembre de 2017, aprobar el documento que corrige las deficiencias que motivaron las determinaciones suspendidas referidas en el antecedente, interesando la aprobación definitiva de la parte suspendida.

Tercero. En fecha 27 de noviembre de 2017 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial, solicitud de aprobación definitiva de la parte suspendida en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de mayo de 2017. Tras el requerimiento, tendente a recabar pronunciamiento de informes o pronunciamientos de los organismos y entidades administrativas gestores de las materias citadas en el epígrafe «Informes Sectoriales» del apartado G «Conclusiones» del informe técnico de fecha 16 de mayo de 2017 al cual se refiere el Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017, el Ayuntamiento de Zurgena, interesó en fecha 1 de diciembre, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, la emisión de la verificación o adaptación del contenido de los informes emitidos por las distintas Delegaciones Territoriales, en materia medioambiental, aguas, carreteras titularidad de la Junta de Andalucía, Salud y Patrimonio Histórico. Igualmente interesó directamente el resto de informes sectoriales.

En fecha 26.2.18, se emite informe relativo a normativa sectorial sanitaria, considerando que el documento no cumple con la normativa vigente. Que, de conformidad con la DT única del Decreto 62/2012, en relación con la DA primera del Decreto 36/2014, el informe referido hubo de evacuarse en el plazo de un mes. Que, referido informe, se emitió fuera de plazo, por lo que puede no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución del presente expediente. Que, por cuanto al ámbito material de policía sanitaria mortuoria, el informe se emite en sentido desfavorable en contra del propio sentido del silencio, por transcurso del plazo máximo de emisión, establecido en la DT única del Decreto 62/2012, que preve expresamente que ha de entenderse emitido de forma favorable si no se emite en el plazo de un mes.

En fecha 27.3.18 se emite informe favorable en materia de carreteras de la Junta.

En fecha 13.3.18 se emite informe favorable condicionado en materia de aguas.

Que, en fecha 5 de junio de 2018, el Pleno del Ayuntamiento de Zurgena, aprueba el documento tendente a levantar la suspensión acordada en el Acuerdo de la CTOTU de fecha 31 de mayo de 2017.

Con posterioridad, y fuera de plazo se emite, en fecha 13.7.18, informe favorable en materia de carreteras, por parte de la Diputación Provincial de Almería.

Se emite, fuera de plazo, en fecha 13.9.18 informe por parte del Servicio de Protección Ambiental en relación con las deficiencias subsanadas y las pendiente de corrección.

La Delegación Territorial con competencia en materia de patrimonio histórico, no ha emitido informe alguno. Que, de conformidad con la DA primera del Decreto 36/2014, el informe referido hubo de evacuarse en el plazo de un mes. Que, de conformidad con lo establecido en la Ley 14/2007 de patrimonio histórico de Andalucía, en caso de no ser emitido en plazo se entenderá favorable.

Cuarto. En fecha 1 de agosto de 2018 tiene entrada en el registro de esta Delegación Territorial solicitud de aprobación definitiva de la parte suspendida en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de mayo de 2017, acompañando diversa documentación. Con esta documentación aportada, el expediente se considera completo, iniciándose, el 1 de agosto de 2018, el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Quinto. Una vez completada la documentación, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, emite Informe en fecha 18 de septiembre de 2018, valorando el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente 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.

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.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere 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 Zurgena, 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 Zurgena 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.

IV. El informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2018, valora el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 16 de mayo de 2017, estableciendo a su vez, en este nuevo informe, en su apartado G Conclusiones, aquellas deficiencias que han de ser subsanadas, corregidas o eliminadas, en la parte objeto de aprobación, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; las adiciones planteadas en la sesión, y la valoración

de una y otras; de conformidad con 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 mayoría de los de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, condicionando el desarrollo del Plan a la asignación en las futuras figuras urbanísticas, de los usos permitidos según los resultados de los Estudios Hidrológicos e Hidráulicos que se realicen en los distintos cauces, estableciendo las medidas correctoras donde proceda; a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 18 de septiembre de 2018.

- Mantener la suspensión de las siguientes determinaciones del PGOU de Zurgena, –suspendidas en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 18 de septiembre de 2018, y en concreto:

- Las subcategorías de Suelo No Urbanizable denominadas SNU-ZEPLE-3 (Patrimonio Histórico), SNU-ZEPPL-4.^a (Interés Arqueológico), SNU-ZEPPL-4b (Patrimonio Histórico no Declarado) y SNU-CN-R (De carácter natural de Regadío).

- El artículo 4.10 de la Memoria General donde se establece el carácter estructural o pormenorizado de los distintos elementos o espacios urbanos que requieren especial protección, conforme a los apartados 1.A).g) y 2.A).e) del artículo 10 de la LOUA.

- El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3.º Facultar 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.

4.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Zurgena 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 interponer 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 aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los

artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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, Raúl Enríquez Caba.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ZURGENA (EXPTE. 5/15)

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 5 de octubre de 2018 por el que se aprueba definitivamente la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, 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, en atención a lo establecido en el Decreto 32/2019, de 5 de febrero y en el Decreto 107/2019, de 12 de febrero y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 14 de febrero de 2019,

RESUELVO

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 5 de octubre de 2018, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la parte suspendida del PGOU de Zurgena –en Acuerdo de la CTOTU de 31 de mayo de 2017–, remitiéndolo al Ayuntamiento de Zurgena, 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.

En Almería, a 21 de febrero de 2019. La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO II

MEMORIA GENERAL

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. Encargo.

1.2. Justificación para la redacción del PGOU.

00161641

- 1.3. Metodología para la redacción del PGOU.
- 1.4. Contenido documental del PGOU.
- 1.5. Bases para el desarrollo del PGOU.
- 1.6. Incidencia de las legislaciones sectoriales.
 - 1.6.1. Urbanismo.
 - 1.6.2. Patrimonio.
 - 1.6.3. Medioambiente.
 - 1.6.4. Carreteras.
 - 1.6.5. Telecomunicaciones.

2. INFORMACIÓN

- 2.1. Situación. Encuadre comarcal.
- 2.2. Antecedentes de planeamiento.
- 2.3. Características físicas del municipio.
 - 2.3.1. Geomorfología.
 - 2.3.2. Suelos.
 - 2.3.3. Vegetación natural.
 - 2.3.4. Usos y coberturas vegetales
 - 2.3.5. Fauna y flora.
 - 2.3.6. Régimen hidrográfico.
 - 2.3.7. Hidrología.
 - 2.3.8. Clima.
 - 2.3.8.1. Pluviometría.
 - 2.3.8.2. Temperaturas.
- 2.4. Población.
 - 2.4.1. Evolución histórica de la población.
 - 2.4.2. Estadísticas.
 - 2.4.2.1. Población total.
 - 2.4.2.2. Evolución de la población.
 - 2.4.2.3. Evolución de nacimientos.
 - 2.4.2.4. Población según grado de cultura.
 - 2.4.3. Emigraciones.
 - 2.4.4. Inmigraciones.
- 2.5. Economía del municipio.
 - 2.5.1. Sectores productivos.
 - 2.5.1.1. Sector primario.
 - 2.5.1.2. Sector secundario.
 - 2.5.1.3. Sector terciario.
 - 2.5.1.4. Análisis socioeconómico de la población.
 - 2.5.1.5. Actividades económicas significativas.
 - 2.5.1.6. Recursos e inversiones públicas.
- 2.6. Patrimonio edificado.
 - 2.6.1. Núcleos del término municipal
 - 2.6.2. Estructura urbana y edificaciones.
 - 2.6.2.1. Formación de los núcleos de formación.
 - 2.6.2.2. Estructura urbana actual.
 - 2.6.2.3. Usos urbanos de los núcleos.
 - 2.6.2.4. Parcelación y morfología urbana.
 - 2.6.2.5. Tipologías edificatorias.
 - 2.6.2.6. Estado de conservación y uso de edificaciones.
 - 2.6.3 La vivienda en el municipio.
 - 2.6.3.1. Tipología constructiva de la vivienda.
 - 2.6.3.2. Ocupación de viviendas.

- 2.6.3.3. Superficies de viviendas.
 - 2.6.3.4. Antigüedad de la construcción.
 - 2.6.4. Edificaciones de interés histórico artístico- ambiental.
 - 2.6.5. Dotaciones, espacios libres y equipamientos.
 - 2.6.6. Tráfico y movilidad.
 - 2.6.7. Infraestructuras y servicios.
 - 2.6.7.1. Red de carreteras.
 - 2.6.7.2. Red viaria urbana.
 - 2.6.7.3. Mobiliario urbano y urbanizaciones.
 - 2.6.7.4. Abastecimiento.
 - 2.6.7.5. Saneamiento.
 - 2.6.7.6. Suministro eléctrico.
 - 2.6.7.7. Alumbrado público.
3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL
- 3.1. Análisis del medio físico.
 - 3.2. Análisis de la población.
 - 3.3. Análisis de la economía municipal.
 - 3.4. Análisis del patrimonio edificado.
 - 3.5. Diagnóstico de la situación actual.
 - 3.6 Tendencias futuras de desarrollo.
4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PGOU
- 4.1. Objetivos y estrategias del PGOU.
 - 4.2. Propuestas del PGOU.
 - 4.2.1. Propuestas prioritarias del PGOU relativas a infraestructuras.
 - 4.3. Modelo territorial propuesto por el PGOU.
 - 4.4. Clasificación del suelo.
 - 4.4.1. Clasificación de Suelo Urbano.
 - 4.4.1.1. Clasificación de Suelo Urbano Consolidado (SUC).
 - 4.4.1.2. Clasificación de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).
 - 4.4.2. Clasificación de Suelo Urbano No Urbanizable.
 - 4.4.2.1. Suelo No Urbanizable por Especial Protección por Legislación específica (SNU-ZEPL).
 - 4.4.2.2. Suelo No Urbanizable por Especial Protección por Planificación territorial o urbanística (SNU-ZEPPL).
 - 4.4.2.3. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural (SNU-CN).
 - 4.4.2.4. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado (SNU-HRD).
 - 4.4.2.5. Clasificación de Suelo No Urbanizable de Sistemas Generales (SNU-SG).
 - 4.4.2.6. Resumen de clasificación de Suelo No Urbanizable.
 - 4.4.3. Clasificación de Suelo Urbanizable.
 - 4.4.3.1. Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado (SU-SO).
 - 4.4.3.2. Suelo urbanizable Sectorizado (SUS).
 - 4.4.3.3. Suelo urbanizable No Sectorizado (SUNS).
 - 4.5. Las reservas de los terrenos para su destino a Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública.
 - 4.6. Sistemas Generales.
 - 4.6.1. Sistemas Generales propuestos.
 - 4.7. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del Suelo Urbano y para los Sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
 - 4.7.1. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano Consolidado.

- 4.7.2. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbano No Consolidado.
 - 4.7.3. Usos, densidades y edificabilidades globales en Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - 4.8. Condiciones para proceder a la sectorización para el Suelo Urbano No Sectorizado.
 - 4.9. Delimitación y aprovechamiento medio de las Áreas de Reparto de los Suelos Urbanizables.
 - 4.10. Ámbitos de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
 - 4.11. Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable.
 - 4.12. Justificación de estándares (art. 17 de la LOUA).
 - 4.13. Justificación del crecimiento propuesto.
 - 4.14. Justificación de las modificaciones de la línea de no edificación de carreteras
 - 4.15. Revisión del plan general.
 - 4.16. Resumen general de clasificación del suelo.
5. MARCO PARTICIPATIVO
- 5.1. Acuerdo de formulación e información pública del avance del PGOU.
 - 5.2. Resultado de la participación en el avance del PGOU (sugerencias).
 - 5.3. Convenios de planeamiento aprobados por el Excmo. Ayuntamiento.
 - 5.4. Consecuencias de la participación pública en el avance.
 - 5.5. Acuerdo de formulación de información pública del PGOU (Aprobación inicial-provisional).

MEMORIA GENERAL

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

1.1. ENCARGO

Antecedentes administrativos:

1. Gys Arquitectos S.L. suscribió con el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena un contrato para la redacción de las N.N.S.S. de Zurgena de fecha 24 de junio de 1.997 por acuerdo de pleno.
2. Circunstancias ajenas a ambas partes, no se ha podido finalizar la ejecución de las N.N.S.S. de Zurgena, habiéndose completado las fases hasta la presentación del Documento para Aprobación Provisional.
3. Con fecha 31 de diciembre de 2.003 se publicó en el BOJA nº 154 la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
4. La citada Ley, en el título I establece que el instrumento de la ordenación urbanística para los municipios es el Plan General de Ordenación Urbanística.
5. En el régimen transitorio tercero establece una previsión general para adaptar los planeamientos existentes de 4 años.
6. Es intención de la corporación municipal establecer las medidas necesarias para adaptar el planeamiento existente a la nueva Ley 7/2.002.
7. Con fecha 30 de enero de 2.004 se firmó el "contrato administrativo de consultoría y asistencia técnica para la redacción del plan general de ordenación urbanística del municipio de zurgena (Almería)".
8. Con fecha 12 de Julio de 2006 BOP nº 143 de 27 de julio de 2.006 se aprobó inicialmente el P.G.O.U. y se solicitaron los informes sectoriales.
9. Se han realizado modificaciones sustanciales, por lo que se procedió a la redacción de un nuevo documento que fue sometido a información pública desde el 27-04-2011 al 27-05-2011. En los anexos se adjunta el informe de alegaciones

10. Recientemente se han aprobado diferentes reformas legislativas que afectan al PGOU, por lo que se redacta un nuevo documento.

1.2 JUSTIFICACIÓN PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.

El municipio de Zurgena no contaba hasta la fecha con ningún documento específico para la ordenación de su territorio, por tanto, la corporación que preside el municipio auxiliada por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, estimaron la necesidad de redactar un documento que ordenara el municipio y solventara los problemas actuales.

Después de analizada y contrastada toda la información disponible, así como los datos obtenidos de las reuniones realizadas con la Comisión de Seguimiento de la redacción de Plan General, se ha realizado una síntesis de los problemas fundamentales que afectan al T.M. de Zurgena y que justifican la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Zurgena.

PROBLEMAS DOCUMENTALES

Se ha podido constatar que en la actualidad, la documentación referida al término municipal es muy escasa, sin que exista documentación objetiva que permita un desarrollo urbanístico estructurado y organizado.

Esta falta de documentación se concreta en lo siguiente.

- Falta de Cartografía actualizada y a escala adecuada para la realización de los trabajos.
- Falta de Documento de planeamiento adecuado que ordene el desarrollo del T.M. Actualmente solamente existe una Delimitación de suelo urbano con aprobación definitiva que se publicó en el B.O.P. 20/04/86 y un avance de redacción de Normas, pero que se desentendía de la problemática municipal, y no obtuvo el refrendo del Excmo. Ayuntamiento.
- Falta un documento que analice, clasifique y establezca unas normas de protección del patrimonio histórico y arqueológico de la zona.
- Falta documentación relativa a la descripción y estado de las redes fundamentales de las infraestructuras, así como de los equipamientos y patrimonio municipal. Esto provoca una falta de coherencia a la hora de realizar las inversiones en los núcleos de población.
- Falta documentación que precise normativas de sustituciones y nuevos desarrollos urbanos y no urbanos.

PROBLEMAS DE ORDENACIÓN

Evidentemente, al carecer de la documentación precisa para dirigir los nuevos desarrollos urbanos, se ha producido una serie de crecimientos caóticos basados en criterios e intereses desorganizados.

La falta de documentación para la ordenación ha provocado crecimientos no controlados a impulsos indeterminados creando descompensaciones entre diferentes zonas.

Por otro lado, la falta de criterios ha provocado el establecimiento de asentamientos diseminados en el T.M. con los problemas de asistencia y encarecimiento que esto provoca.

Este mismo fenómeno se ha producido en los suelos no urbanizables, en los que se han generado asentamientos de industrias ganaderas sin las debidas medidas correctoras y sin analizar la idoneidad de los emplazamientos, con los problemas consecuentes para la población.

PROBLEMAS DE PATRIMONIO

Hasta la fecha no se ha realizado un análisis del patrimonio arquitectónico del T.M. de Zurgena, evitando conocer el estado de dicho patrimonio y la generación de políticas dirigidas a su rehabilitación o su sustitución.

En general las edificaciones del núcleo de Zurgena, se encuentran en mal estado precisando rehabilitaciones de diferentes intensidades.

Por otro lado, la falta de catalogación del Patrimonio arqueológico ha provocado la desaparición de algunos yacimientos con la pérdida irreparable que esto supone.

PROBLEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

Si bien, los programas llevados a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Zurgena han conseguido dotar de las infraestructuras mínimas a casi la totalidad de los asentamientos, este esfuerzo se ha realizado mediante impulsos dirigidos por las necesidades más prioritarias; parece pues, un buen momento para normalizar las futuras obras de infraestructuras, de forma que la trama urbana adquiera una lectura homogénea en todos los núcleos.

PROBLEMAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO/ECONÓMICO

Del análisis temporal del desarrollo urbanístico realizado hasta la fecha, se puede precisar que la puesta en valoración de determinadas infraestructuras, ha provocado desequilibrios urbanísticos, provocando crecimientos en núcleos con mejor vocación económica.

Sin pretender cuestionar estos desarrollos económicos, sería preciso realizar políticas de acercamiento y de valoración del núcleo de Zurgena, para evitar su degradación y desaparición en beneficio de otros.

Por otro lado, el fuerte desarrollo que ha tenido, la agricultura intensiva, en la provincia, ha llegado hasta los límites del T.M., por lo que es previsible que en un futuro cercano, se produzca una transformación de los métodos tradicionales.

PROBLEMAS DE GESTIÓN

La Ausencia de documento de gestión urbanística válido para los desarrollos actuales, ha impedido al Excmo. Ayuntamiento de Zurgena de participar en los beneficios, generados por las plusvalías de los desarrollos urbanos.

Esto ha provocado problemas de competencias, establecimiento de normativa para licencias, construcciones sin participar en las Urbanizaciones, ausencia de generación de un patrimonio municipal para ubicación de equipamientos y construcción de viviendas.

Por último, la aprobación de la ley del Suelo, hace deseable que el municipio redacte un documento que se adapte a éste.

1.3. METODOLOGÍA PARA LA REDACCIÓN DEL P.G.O.U.

El trabajo se ha realizado en el domicilio profesional de los Arquitectos José María García Ramírez y Francisco Salvador Granados, situado en Almería en Pza de Dalías nº 1 en el Edificio Celulosa II, Oficina 1, 04007 Almería, con teléfono (950) 23 43 00 y Fax (950) 26 36 45.

El método para desarrollar el trabajo tiene varias etapas sucesivas.

Unas consisten en la elaboración de una serie de trabajos que a continuación se relatan y otras en la comunicación pública y el debate generado.

Las etapas de elaboración de documentos son las siguientes fases:

Documento Programa de trabajo

Se redactó un Programa de Trabajo en el que de forma pormenorizada se establezcan las bases metodológicas y operativas para la realización del trabajo. En él se expresaban los aspectos de información y análisis, tratamientos cartográficos y procesos de participación pública.

Documento de Información, Análisis y Diagnóstico

Este documento contiene las actividades de recogida de información, su tratamiento y análisis que se desarrollaron hasta la redacción del documento del P.G.O.U. apto para su aprobación. Durante esta fase de Información, Análisis y Diagnóstico se desarrollaron los estudios precisos y necesarios para establecer los objetivos, criterios y propuestas de ordenación.

El planteamiento en esta fase de trabajo se orientó en armonía y correlación con los objetivos y capacidades operativas de esta figura de planeamiento.

El conjunto de los estudios realizados tiene una doble versión documental. Por una parte sirvió para la elaboración de la Memoria Informativa. De otra parte constituirán una documentación complementaria aneja.

Finalmente, a los efectos previstos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y de acuerdo con la Disposición transitoria cuarta de la Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico que dice "Hasta que se desarrolle reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico será de aplicación el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía".

Documento Previo, Problemas urbanísticos, criterios y objetivos de ordenación.

Este documento ha servido como fase previa a la elaboración de los documentos que habrán de tramitarse formalmente (Avance y RED. P.G.O.U.) y al objeto de disponer de un documento que propicie y facilite el debate entre técnicos y Ayuntamiento. Dicho documento, y su discusión, permitirá por una parte ajustar el contenido de los trabajos de información urbanística y por otra, incorporar los objetivos y aspiraciones de la Corporación Local así como los criterios operativos más indicados para ello.

En este documento se definieron los criterios, objetivos y estrategias que inspiraron el Avance, así como la conveniencia de elaborar un Catálogo complementario de bienes protegidos, etc.

Documento de Avance del P.G.O.U.

En el momento en que los trabajos de elaboración del P.G.O.U. hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo se formalizará el documento de Avance en el que se contengan los criterios, objetivos y soluciones generales para su exposición al público según lo dispuesto en la legislación urbanística.

El contenido y grado de detalle de dicho Avance será valorado oportunamente a partir del proceso de debate que se inicia con el documento previo.

Periodo de Sugerencias

El proceso de información y participación pública, durante el cual el adjudicatario ha recogido la participación pública mediante la aportación de sugerencias y alternativas proponiendo la confirmación o rectificación de las soluciones de planeamiento propuestas en el Avance.

Documento del P.G.O.U.

De conformidad con los acuerdos que adopte la Corporación en relación a los resultados de la fase de Avance, se culminarán los trabajos del P.G.O.U. formalizándose la documentación final apta para su aprobación. Todo ello de acuerdo con los requisitos establecidos en esta en esta figura de planeamiento en la legislación urbanística.

Periodo de Información y participación pública. Informe de alegaciones. Documento apto para la Aprobación Provisional.

Con la aprobación inicial se abre un periodo de exposición pública durante el cual debe producirse la definitiva contrastación social de las soluciones de planeamiento que se concretarán en la formulación de alegaciones. Al igual que en la fase de Avance, el redactor estará obligado a la participación en las actividades que se desarrollen durante este periodo.

Dicho periodo también lo es para el procedimiento de información pública del EsIA que podrá generar igualmente alegaciones y sugerencias específicas sobre la incidencia ambiental de las transformaciones previstas en el P.G.O.U..

Transcurrido este periodo, el redactor analizará técnica y jurídicamente las alegaciones presentadas en el pertinente "Informe de alegaciones" especificándose las relativas al EsIA que se organizarán en un bloque diferenciado. En dicho informe se incluirán las propuestas de modificaciones que se estimen oportunas, a fin de que sean resueltas por el organismo urbanístico competente. Asimismo se formalizará el documento apto para su Aprobación Provisional.

Elaboración Texto Refundido

Aprobado definitivamente el documento de PGOU de Zurgena, se procederá a la confección del Texto Refundido, en su caso, con arreglo a la Resolución de aprobación.

1.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL P.G.O.U.

El presente Plan General de Ordenación Urbana de Zurgena está compuesto por el siguiente contenido documental:

A) DOC.1.-DOCUMENTO DE MEMORIA GENERAL.

Se trata de un documento escrito que aborda los siguientes contenidos:

- Introducción, Criterios y Objetivos de P.G.O.U.
- Información relativa a la comarca y al municipio en relación con el medio físico, la población, los sectores económicos, las construcciones, los equipamientos, las infraestructuras etc.
- Análisis y Diagnóstico de la situación actual del T.M. en relación con la información obtenida
- Descripción y justificación de las propuestas del P.G.O.U. con una descripción del modelo territorial y expresión de los distintos suelos que se clasifican
- Resultado de la participación ciudadana durante todo el proceso.

B) DOC.2.-DOCUMENTO DE PLANOS

El Plan General tiene divididos los planos en dos partes :

- Planos de Información. Los planos de información surgen como consecuencia de toda la información recogida en la primera parte del proceso.
- Planos de Ordenación. Representan tanto la ordenación estructural, como la ordenación pormenorizada propuesta.

- C) **DOC.3.-DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.**
El documento de Normas urbanísticas está compuesto por los siguientes apartados:
- Normas Generales
 - Ordenanzas Generales de edificación.
 - Ordenanzas Particulares de usos y edificación.
 - Ordenanzas de Urbanización.
 - Normas de aplicación en suelo no urbanizable
 - Normas para protección del Medio Ambiente.
 - Régimen Transitorio.
- D) **DOC.4.-CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS**
El catálogo de Bienes y Espacios protegidos que está compuesto por
- Clasificación de tipologías de protección.
 - Normas de Protección.
 - Catálogo de elementos protegidos.
- E) **DOC.5.-ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**
Estudio de Impacto ambiental con el contenido contemplado en la Ley
- F) **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**
En este documento se analiza las propuestas económicas del PGOU y su repercusión económica en el Terminio Municipal.
- G) **ANEXOS**
- 1.-Informe de Sostenibilidad Económica.
 - 2.- Resumen Ejecutivo.
 - 3.- Informe de Alegaciones.
 - 4.-Anexo de Sanidad.
 - 5.- Asentamientos en SNU

1.5. BASES PARA EL DESARROLLO DEL P.G.O.U.

El contenido del PGOU está basado en una serie de condicionantes actuales y en la persecución de unos objetivos de desarrollo a corto y medio plazo.

- Condicionantes

Por un lado la ley urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) establece unos plazos para la redacción de los planes generales en todos los municipios donde es de aplicación.

Por otro lado la situación actual del planeamiento vigente ha provocado la crisis del desarrollo urbanístico del municipio por no existir los mecanismos de gestión para el desarrollo económico de la zona. Como consecuencia de ello se han producido crecimientos no planificados y como consecuencia de estos, la Junta de Andalucía ha instado a reconducir la situación cuanto antes.

- Objetivos del Planeamiento

- 1.-Objetivos relativos a los usos del suelo
Regular de manera efectiva y sostenible los usos del suelo.
- 2.-Objetivos relativos a la integración y accesibilidad territorial

Existe una necesidad básica de mejora de las comunicaciones.

3.-Objetivos relativos a la significación del municipio en la comarca

El T.M. de Zurgena se encuentra en una clara fase de desaparición. Los problemas de trabajo, el envejecimiento de la población, una economía precaria, hacen necesario revitalizar el municipio en el marco de la comarca a la que pertenece.

4.-Objetivos relativos a la mejora de infraestructuras

Las infraestructuras en el T.M. son escasas y de calidad baja, es necesario renovar la red de infraestructuras y completar las existentes.

5.-Objetivos relativos a la actividad productiva y sectores a fomentar

La precaria situación económica del T.M. nos obliga a pensar en nuevas alternativas del sector productivo que activen e impulsen la economía de Zurgena.

6. Objetivos relativos a la mejora ambiental del municipio

A) Recuperación de los suelos en procesos de erosión y, a corto plazo, protección de los núcleos afectados por el arrastre de material.

B) Mejorar la recogida selectiva, tratamiento, y desecho de residuos urbanos, inertes y orgánicos.

C) Control de materiales de vertido en las operaciones de relleno de excavaciones para extracción de árido.

D) Protección frente a la antropización de las unidades ambientales de valor ecológico, natural y paisajístico.

E) Garantizar el caudal, para evitar la contaminación de los acuíferos.

F) Catalogar los yacimientos arqueológicos existentes para preservarlos de actuaciones incontroladas.

G) Catalogar las vías pecuarias para su mantenimiento y su protección como sistema tradicional de comunicación.

H) Delimitar las áreas agrícolas preservándolas de las expectativas incontroladas de urbanización.

I) Potenciar los recursos paisajísticos, las repoblaciones forestales y facilitar el acceso a los parajes y lugares pintorescos.

7. Objetivos específicos relativos al crecimiento de los núcleos

Objetivos relativos a los núcleos mayores (Zurgena y La Alfoquía)

- Establecer una delimitación efectiva del suelo urbano que incorpore las urbanizaciones existentes.
- Completar una vía de circunvalación en la Alfoquía para que mejoren los problemas de comunicación en los diferentes barrios.
- Creación de suelo para las promociones privadas o públicas de viviendas y acogidas a medios de protección oficial.
- Dotar de los servicios urbanos necesarios: ejecución de la red de alcantarillado y completar la red de abastecimiento de agua.
- Conseguir en suelo urbano los espacios libres destinados a jardines públicos y zonas de recreo.
- Preservar terreno para equipamiento escolar adecuado al crecimiento y desarrollo de la población.
- Protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico y rehabilitación de zonas y edificios en estado de degradación.
- Completar y definir ordenanzas y alineaciones.
- Estudio pormenorizado de las Unidades de Ejecución para facilitar su desarrollo.

Objetivos y criterios referidos a los núcleos pequeños (El Cucador, Los Carasoles, Palacés, Llanos del Peral, Menchones, Almajacio, Puntales, etc.)

- Establecimiento de una delimitación de suelo que evite la dispersión del núcleo.
- Creación de unas normas de actuación para las pequeñas intervenciones que se realicen.
- Mejorar y potenciar las infraestructuras existentes (saneamiento y abastecimiento)
- Creación de los mecanismos necesarios para obtener suelos destinados a equipamientos.

1.6. INCIDENCIA DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES

Para la redacción del presente Plan General se han tenido en cuenta las siguientes legislaciones:

1.6.1. URBANISMO

Legislación Comunidad Andaluza

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, BOJA nº 154 de 31 de diciembre de 2002.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA nº 8 de 22 de enero de 2005.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para la vivienda protegida y el suelo. BOJA nº 227 de 21 de noviembre de 2005.
- Decreto 11/2008 de 22 de enero, procedimientos para poner Suelo Urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley 2/2012 de 30 de Enero, de modificación de la L7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26 de 8 de febrero de 2012

Legislación Estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo BOE nº 154 de 26 de junio.

1.6.2. PATRIMONIO

Leyes:

- Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,
 - Publicada en el BOPA núm. 769, de 28 de noviembre de 2007.
 - Publicada en el BOJA núm. 248, de 19 de diciembre de 2007.
 - Publicada en el BOE núm. 38, de 13 de febrero de 2008.
- Ley 6/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

- Decreto 107/1989, de 16 de mayo, por el que se crea el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico. BOJA nº 46, de 13 de junio de 1989. Correcciones de errores: BOJA nº 48, de 20 de junio de 1989.
- Decreto 269/1985, de 26 de septiembre, por el que se crean los Gabinetes Pedagógicos de Bellas Artes. BOJA nº 5, de 21 de enero de 1986.

En relación con el patrimonio municipal se solicitó a la Delegación de la Consejería de Cultura de Almería información, emitiendo ésta el informe que se adjunta en los anexos.

1.6.3. MEDIOAMBIENTE

La incidencia de la Normativa ambiental será diferente en función del tipo de suelo, en este sentido podemos decir que:

Los suelos urbanos deberán cumplir la normativa ambiental relativa a las actividades, consecuencia de las agrupaciones de habitantes en este sentido tendrán incidencia las siguientes normativas:

* De ámbito Nacional:

- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrado de la contaminación. BOE nº 157, de 2 de julio de 2002.
- Decreto 2414/61 Mº de la Presidencia 30/11/61 BOE (24/04/61) Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE nº 102, 29 de abril de 2006.
- RD 509/2007, de 20 abril por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio de 2002, de prevención y control integrados de la contaminación. BOE nº 96, de 21 de abril de 2007.
- RD 117/2003, de 31 de enero, de limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidos al uso de disolventes en determinadas actividades. BOE nº 33, de 7 de febrero de 2003.
- Ley 10/98 Jefatura del estado 21/04/98 BOE (22/04/98) Ley de Residuos.
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos. BOE nº 142, de 14 de junio de 2003.
- Real Decreto 1796/2003, de 26 de diciembre, relativo al ozono en el aire ambiente. BOE nº 11, 13 de enero de 2004.
- R.D. 2116/98 Mº de Medio Ambiente 02/10/98 BOE (20/10/98) Tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Resolución Mº de Medio Ambiente 13/01/00 BOE (02/02/00) Plan Nacional de Residuos.
- R.D. 952/97 20/06/97 BOE (05/07/97) Reglamento Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y protección de la atmósfera. BOE nº 275, de 16 de noviembre de 2007.
- Orden 12 de noviembre de 1987, sobre vertidos de aguas residuales.
- Ley 10/1998 de 21 de abril, de Residuos (BOE nº 96 de 22/04/98).
- Ley 11/1997 de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases y Real Decreto 782/1998 de 30 de abril, que la desarrolla (BOE nº 104 de 1/05/98).
- Real Decreto 782/1998, de 30 de abril, de reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 11/1997 de Envases y Residuos de envases.
- Real Decreto 1416/2001, de 14 de diciembre, de Envases de productos fitosanitarios. BOE nº 311, de 28 de diciembre de 2001.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos. BOE nº 23, de 26 de enero de 2008.
- Ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental. BOE nº 255, del 24 de octubre de 2007.
- Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición. BOE nº 38, de 13 de febrero, de 2008.

- Real Decreto 106/2008 de 1 de febrero, sobre pilas y acumuladores y la gestión ambiental de sus residuos. (BOE nº 37, 12.02.2008)
- Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción. BOE nº 27, de 31 de enero de 2007.

* De ámbito Autonómico

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de Calidad Ambiental. BOJA nº 143, de 20 de julio de 2007.
- Decreto 297/1995, de 19 de diciembre que aprueba el reglamento de calificación ambiental. BOJA nº 3, de 11 de enero de 1996.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, vigente hasta que se desarrollen reglamentariamente el procedimiento para la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, según determina la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2007.
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 07/03/96).
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA nº 161 de 19/12/95).
- Decreto 326/2003, de 25 de noviembre que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, BOJA nº 243, 18 de diciembre de 2003.
- Decreto 151/2006, de 25 de julio, por el que se establecen los valores límite y la metodología a aplicar en el control de las emisiones no canalizadas de partículas por las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera. BOJA nº 147, de 1 de agosto de 2006.

Los Suelos Urbanizables son suelos que actualmente no se encuentran urbanizados, pero que tienen vocación de ser urbanos. Por este motivo los usos y actividades que en ellos se realizan tienen relación con los suelos urbanos y con los suelos urbanizables.

Por lo tanto, la incidencia de la normativa medioambiental en estos suelos dependerá de la situación de desarrollo en que se encuentren.

Para el caso en que los Suelos Urbanizables no hayan iniciado su proceso urbanizador, deberán considerar la normativa indicada para el Suelo No Urbanizable.

Cuando este suelo se encuentre urbanizado, adquieren las condiciones de urbanos y será de aplicación la legislación prevista para los Suelos Urbanos.

Los Suelos No Urbanizables son aquellos suelos no aptos para urbanizar, en los que se pretende mantener los usos de suelo actuales (agrícolas, forestales, ganaderos, etc.).

En estos suelos tienen especial relevancia la siguiente legislación:

* De ámbito Nacional:

- Ley 5/2007, de 3 de abril, de Red de Parques Nacionales. BOE nº 81, 4 de abril de 2007.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y la biodiversidad. BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2007.
- Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural. BOE nº 299, de 14 de diciembre de 2007.
- Acuerdo de 21 de junio de 2007 de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 74/1996 de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire (BOJA nº 30 de 07/03/96).

Relativo a protección del medio físico:

- Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía de 30 de julio. BOJA de 9 de Agosto de 2010.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras. BOE nº 182, de 30 de julio de 1988.
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 14 de febrero de 2007 (BOJA nº 50 de 12 de marzo). Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería.

Relativo a protección del medio biótico:

- Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y fauna silvestres (BOE nº 74 de 28/03/89), modificada por Ley 41/97, de 5 de noviembre.
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por la que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y R.D. 1193/1998, de 12 de junio, que modifica al anterior (BOE nº 151 de 25/06/98).
- Convenio de Berna de 19 de septiembre de 1979, relativo a la Conservación de la vida silvestre y del medio natural de Europa (BOE nº 235 de 1/10/86).

Relativo a emplazamientos nuevos de actividades mineras:

- Ley 22/1973 de 21 de julio de Minas, modificada por Ley 54/80 de 5 de noviembre.
- Real Decreto 2994/1982 de 15 de octubre, sobre Restauración de espacios naturales afectados por actividades mineras (BOE nº 274 de 15/11/82).

* De ámbito Autonómico:

Relativo a protección del medio físico:

- Orden de 7 de julio de 1998, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

Relativo a protección del medio biótico:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (BOJA bº 57 de 23/06/92).
- Ley 8/2003, 28 de octubre, de la flora y fauna silvestre, BOJA nº 218, de 12 de noviembre de 2003.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía (BOJA nº 117 de 07/10/97).
- Decreto 104/1994, por el que se establece el Catálogo Andaluz de Especies de Flora Silvestre Amenazada (BOJA nº 107 de 14/07/94).

1.6.4. CARRETERAS

Ley de carreteras del Estado, Ley 25/1998 de 29 de julio.

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. PORTPA.

1.6.5.- TELECOMUNICACIONES

Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)
Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.(BOE 114 de 10-05)
REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)
Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en el interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)
Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. (BOE 143 de 16-06)

2. INFORMACIÓN

2.1. SITUACIÓN. ENCUADRE COMARCAL

El municipio se ubica en el ámbito de la comarca del Alto Almanzora que comprende los municipios de: Albanchez, Albox, Alcóntar, Arboleas, Armuña, Bacaes, Bayarque, Cantoria, Cobdar, Chercos, Fines, Laroya, Lijar, Lucar, Macael, Olula del Río, Oria, Partalóa, Purchena, Serón, Sierro, Somontín, Sufilí, Tabernas, Tíjola, Urracal y Zurgena.



Ilustración 1. Encuadre comarcal de Zurgena

Esta comarca se integra de forma más genérica, histórica y tradicional, en esa gran área que se conoce como Valle del Río Almanzora, extendida a lo largo del curso del citado río.

La comarca del Alto Almanzora se sitúa ocupando la cuenca más occidental del río, en la zona centro septentrional de la provincia de Almería. Limita al Norte con la Comarca de los Vélez, al N.O. con las comarcas granadinas de las Altiplanicies, al Este con el Bajo Almanzora, y al Sur con el Río Nacimiento y Campo de Tabernas.

Su extensión total es, y según el Censo Agrario de 1.982, de 7.158 Has. y representa el 0,82% de la superficie provincial.

El municipio de Zurgena ocupa la zona más oriental de la comarca junto con el municipio de Arboleas. Su altitud media es de 300 m. y la altitud de la capital municipal de 283 m. Limita al Este con el municipio de Huerca Overa, al Oeste con Arboleas, al Norte con Tabernas y al Sur con los municipios de Antas y Lubrín. La superficie significa el 4,6% de la extensión comarcal, y su población de hecho para 1.997, 2.103 habitantes, representa el 4,5% de la población comarcal.

2.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El Municipio de Zurgena cuenta en la actualidad como figura de planeamiento con una Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente por la C.P.U. de fecha 20 de febrero de 1.987 que se refiere exclusivamente al núcleo de Zurgena. No obstante en el Anexo 1 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Almería figuran inventariados los siguientes núcleos la Alfoquía, Palacés, Los Menchones, El Cucador, Los Carasoles, Los Llanos del Peral, La Fuente del Pino y el Almajacio, todos estos núcleos así como el suelo no urbanizable del Término Municipal se rigen por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias, en suelo no urbanizable de ámbito provincial, en adelante N.N.S.S. provinciales (ap., def., 31.08.1987).

2.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL MUNICIPIO

2.3.1. GEOMORFOLOGÍA

La comarca ocupa la zona occidental de la depresión sinclinal, alargada en sentido Este-Oeste, flanqueada por la Sierra de los Filabres al Sur, y la Sierra de las Estancias al Norte. El conjunto forma parte del sistema Bético, de estructuras relativamente joven, formadas durante la era terciaria, como consecuencia de la orogénesis alpina.

El sistema orográfico de la Sierra de los Filabres presenta un aspecto macizo y pesado, y constituye uno de los sistemas más significativos de la provincia. Su línea de cumbres se mantiene en torno a los 1.800-2.000 m. de altitud, presentando sus alturas máximas en el Calar Alto, 2.168 m., Tetica de Bacares 2.086 m., etc... formadas por calizas, cuarcitas y gneis que han resistido mejor la erosión que la filitas y miaquistos de las grandes masas que componen el resto del sistema.

La sierra de las Estancias no presenta una organización tan continua, sino que se organiza en forma de macizos calizo-dolomíticos, con numerosas depresiones entre ellos. Su altitud es menor a la de la Sierra de los Filabres, con un promedio de 1.000-1.500 m. y al igual que en la de Los Filabres, la altitud disminuye conforme se avanza hacia el Este. Las alturas máximas las presenta en Sierra Lucar, 1.722 m. y en Saliente 1.500 m.

Encuadrado por estos dos sistemas se sitúa el Valle del Almanzora, seno de las comarcas del Alto y Bajo Almanzora, constituyendo una depresión cuya altitud también disminuye hacia el Este, alcanzando los 800 m. en Serón y unos 300 m. en el municipio de Zurgena, límite oriental de la comarca. Esta depresión no constituye un espacio homogéneo, sino que se ve interrumpida por diversas colinas y umbrales, individualizando pequeñas áreas o cuencas secundarias. A la vez que la depresión va disminuyendo de altitud se va ensanchando en dirección Este.

La presencia de las citadas unidades orográficas determinará una forma de relieve accidentado, aunque su altitud sea moderada, especialmente al mediar el contraste entre las sierras y la depresión limitada entre ellas, y si bien es cierto que en las sierras se alcanzan altitudes considerables, especialmente en la de los Filabres, la cuenca presenta una altitud media más suave, una media de 500-600 m., muy similar al promedio provincial. Aún así el factor altitud constituirá un factor negativo para la actividad agrícola, pues gran parte de tierras se sitúan en torno a los 1.000 m., límite de las posibilidades agrícolas de mínimo rendimiento.

Y este determinante físico actuará también negativamente sobre la actividad agrícola si se tiene en cuenta las dificultades que comporta el factor pendiente para el laboreo del campo y el fuerte efecto erosivo que supone, especialmente si se tiene en cuenta el carácter torrencial de gran parte de las precipitaciones.

2.3.2. SUELOS

Los suelos de la Comarca son poco desarrollados y fuertemente degradados, de escaso espesor, débil cantidad de humus y abundante acumulación de carbonato de calcio.

Los suelos silíceos, como las tierras pardas, se extienden por gran parte de las sierras de los Filabres y de las Estancias, compuestos fundamentalmente por silíceo, pizarras y filitas y que en general se hallan en estado muy degradado.

Los calizos, que son predominantes, se encuentran aflorando por la mayor parte de la comarca, tanto en su forma sobre materiales consolidados como no consolidados.

Y a lo largo de la gran depresión predominan, en las áreas limítrofes del cauce, los suelos pardo rojizos de costra caliza, formados por materiales de aluvión arenosos, limo-arenosos y arcillosos.

En general, los suelos son de tipo fácilmente erosionable, ya sea por su escasa capacidad de retención, del agua, gran porosidad y permeabilidad, como por los significativos grados de pendiente de la comarca, lo cual viene agravado por la torrencialidad de las precipitaciones y la escasez, en general de vegetación, y que juntos, se constituyen en factores tradicionalmente negativos para la actividad agrícola.

2.3.3. VEGETACIÓN NATURAL

Tanto las adversas condiciones climáticas, pertinaz sequía, como la abundancia de suelos raquíuticos y débiles, influyen de forma negativa sobre la vegetación natural de la comarca. La vegetación natural será escasa y fuertemente degradada, compuesta por especies capaces de soportar la sequía, no solo durante el estío, sino también durante periodos más prolongados de tiempo.

Este raquíutico paisaje natural de la comarca "es más producto de la acción del hombre que lo ha degradado mediante progresivas talas que de factores de tipo climático-edáfico" (PUYOL ANTOLIN, R. "Almería, un área deprimida del Sudeste) Actuaciones humanas en forma de roturaciones para extender la zona de cultivo, de pastoreo, uso de árboles y matorrales como leña o carbón, especialmente en la actividad metalúrgica fruto de las explotaciones mineras del pasado, etc... han sido claves en este sentido.

Y pese a todo y según el censo de 1.952, los terrenos forestales en el Alto Almanzora ocupan una extensión de 39.612 Has. que representan un 26% de la superficie total de la comarca, un valor significativo si se le compara con el promedio provincial, de sólo 12,8% y con los de otras comarcas de la provincia, como la comarca del Bajo Almanzora cuya superficie forestal representa tan solo un 4,1% e incluso comparado con el promedio nacional, un 23,4%.

Pero esta extensión de superficie forestal no es homogénea en todos los municipios de la comarca, variando los valores según la zona, presentando mayor superficie aquellos municipios de mayor altitud y situados en la cabecera del Valle, como por ejemplo Serón con un 34% y de menor superficie forestal los situados en la parte más oriental de la comarca, como el caso de Zurgena, que solo presenta un 0,15% de superficie forestal (Los valores varían significativamente entre el Censo de 1.982 y las Cámaras Agrarias, pues según éstas, Serón sólo presenta unas 800 Has. forestales, o sea un 4,8% de la superficie municipal, e igual sucede con otros municipios).

La comarca pertenece a las coníferas, y serán estas las especies más significativas entre las arbóreas, con las variedades de pino carrascado, pino pinaster, y en menor medida la encina y los árboles de ribera. El resto

de la vegetación está compuesta por bajo monte y matorral, con especies como el esparto, lentisco, retama, chaparro, tomillo, atochar, etc...

Pese a todo, no todo el terreno forestal está aprovechado, y en realidad, gran parte de él se encuentra ralo, y eso pese a las constantes campañas repobladoras llevadas a cabo, especialmente en los últimos años, por el ICONA. Así pues, la comarca se haya lejos de un aprovechamiento óptimo de su riqueza forestal, que podría constituir, sobre todo en la cabecera, una futura fuente de riqueza, que potenciada y explotada regionalmente, contribuirían a un desarrollo comarcal.

2.3.4. USOS Y COBERTURAS VEGETALES

A continuación se presenta un cuadro de los usos y coberturas vegetales del término municipal de Zurgena, en porcentajes sobre el total.

MUNICIPIO : 4103 Zurgena	Superficie	
	Absoluta (72 Km ²)	Relativa (%)
SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ALTERADAS		0.63
Zonas edificadas, infraestructuras y equip.		0.63
Zonas edificadas, infraestructuras y equip.		0.63
SUPERFICIES AGRÍCOLAS		47.53
Superficies en regadío		8.47
Otros cultivos herbáceos		0.77
Cultivos leñosos		5.43
Mosaicos de cultivos		2.27
Superficies en seco		17.84
Cultivos herbáceos		0.02
Otros leñosos		17.43
Mosaicos de cultivos		0.39
Áreas agrícolas heterogéneas		21.22
Mosaicos de cultivos en seco y regadío		0.83
Cultivos con espacios de vegetación natural		20.39
SUPERFICIES FORESTALES		49.62
Formaciones de matorral con arbolado		1.37
Coníferas		1.37
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal		48.25
Espacios abiertos con escasa cobertura vegetal		48.25
ZONAS HÚMEDAS Y SUPERFICIES DE AGUA		2.22

2.3.5. FAUNA Y FLORA

FAUNA EN ZURGENA

Al igual que las diferentes comunidades vegetales, la fauna que viven en esta Comarca están condicionados por diferentes parámetros ambientales y antrópicos, entre los destacan su singularidad geomorfológica y climática, la presencia de masas forestales dentro de un contexto altamente desertizado, la constante presión humana a la que se han visto sometidos estos espacios desde la prehistoria, provocando la extinción o disminución poblacional

de diferentes especies. Sin embargo, actualmente se mantiene una diversidad faunística que coloniza los distintos hábitats que componen el área.

LOS INVERTEBRADOS

El grupo más numeroso es el de los invertebrados entre ellos las Mariposas diurnas del tipo *Papilio machaon* que vuela por senderos, tierras en barbecho y alrededor de las flores. La *Iphiclides podalirius* que nos encontramos los huertos, prados y laderas floridas. La *Anthocharis euphenoides* la encontramos en laderas y bosques claros. La *Cynthia cardui* en en lugares abiertos, senderos, prados con flores y estribaciones montañosas. La *Melanargia ines* que vuela por praderas y bosques herbáceos y la *Pyronia cecilia* que nos encontramos por senderos y laderas con abundantes matorrales.

Además de las mariposas diurnas tambien nos encontramos bastantes Mariposas Nocturnas del tipo *Saturnia pyri* que suelen acudir a cualquier lugar en que nos instalemos con una buena luz, cebo o reclamo ,la *Acherontia atropos* y la *Celerio euphorbiae* No obstante son mariposas muy comunes y muy abundantes en toda la provincia de Almería.

También abundan los Insectos habituados a zonas pobladas y muy comunes en la provincia.

LOS VERTEBRADOS

LAS AVES

Las aves son el grupo mejor representado con más de un centenar de especies, que incluyen a las que viven de forma permanente o sedentarias, a las que pasan el invierno o a las que llegan a la zona para nidificar, abandonándola el resto del año. Como dato significativo destaca que más del 85% de las aves registradas se reproducen en la Comarca. Dentro de las aves , las mas comunes son la Perdiz roja (*Allectoris rufa*) ,el Mochuelo Común (*Atthene noctua*) el Pardillo común (*Carduelis Cannabina*) el Jilguero (*Carduelis Carduelis*) el Verderón común (*Carduelos chloris*) y la Alzacola (*Cercotrichas Galactotes*)

En las áreas forestales se va a potenciar el desarrollo de comunidades orníticas específicas, las Rapaces como el Búho real (*Bubo bubo*) y en zonas mas llanas del centro y norte del T.M. el Gavilán (*Accipiter nisur*) y el Águila Culebrera (*Circaetus gallicus*) .

LOS ANFIBIOS

Dentro de los anfibios encontramos la Rana Común, especie estrictamente acuática. Ocupa todo tipo de cuerpos de agua, aunque está presente fundamentalmente en ambientes permanentes. Muestra escasos requerimientos en relación a la calidad del agua. Y la Tortuga Mora que se encuentran en la zona sur del T.M. en zonas de media montaña, de naturaleza silíceo y escasa pendiente, asociándose a matorral de baja cobertura, especialmente donde se entremezcla con pinares abiertos y pequeñas extensiones cultivadas.

LOS REPTILES

Dentro de los reptiles encontramos la Salamanquesa Común que se encuentra tanto en roquedos y pedregales como en tapias y otras edificaciones humanas en el campo, pueblos y ciudades.

El Lagarto ocelado - *Timon lepidus* habitantes habituales de los claros del bosque mediterráneo, de los bordes de caminos y zonas agrícolas, de los pedregales, en parques urbanos. En general, es una especie a la que le no gustan las áreas con altos valores de cobertura arbustiva, por lo que es rara en el matorral cerrado. Prefiere sin duda las zonas de vegetación aclarada, siempre y cuando dispongan de numerosos refugios. Las dehesas, por ejemplo, son sistemas especialmente apreciados por los lagartos ocelados, donde alcanzan valores de densidad elevados.

La Lagartija colirroja - *Acanthodactylus erythrurus* Especie con clara preferencia por las áreas abiertas con vegetación dispersa.

La Culebra de herradura - *Hemorrhoids hippocrepis* Ofidio muy termófilo y rupícola, frecuente en los pisos bioclimáticos termo y mesomediterráneo, en espacios abiertos y soleados, rocas desnudas y formaciones de matorral. Suele utilizar construcciones humanas como hábitat y refugio.

La Culebra lisa meridional - *Coronella girondica* Ocupa un gran número de hábitats naturales, habita en zonas de cierta cobertura vegetal y laderas orientadas al norte, pero también en llanos semiáridos con mucho suelo desnudo y en cambio es más escasa en zonas agrícolas.

La Culebra de escalera - *Rhinechis scalaris* ocupa medios naturales con formaciones boscosas aclaradas, dehesas, y la galería de río. Es frecuente en medios cerealistas y otros cultivos, siempre que existan setos o matorral próximo.

La Culebra bastarda - *Malpolon monspessulanus* vive en zonas de matorral, con cobertura media y baja, y espacios abiertos, es frecuente en los medios de origen antrópico (cultivos, construcciones, basureros, etc.).

La Culebra viperina - *Natrix maura* es una serpiente de hábitos acuáticos, que ocupa tanto medios naturales (ríos, lagunas, charcas, marismas, etc.) como artificiales (balsas de riego, fuentes de decoración, acequias y albercas)

LOS MAMIFEROS

El T.M. de Zurgena es un municipio donde hay gran número de núcleos repartidos, esto hace que haya pocas zonas alejadas de los asentamientos y de las zonas de cultivo, por tanto los mamíferos que nos encontramos en libertad son escasos y del tipo de pequeño tamaño.

Actualmente representados por un reducido número de especies entre ellas nos encontramos

El Lirón careto *Eliomys quercinus* Se encuentra en zonas donde existen cúmulos de rocas grandes, o entre los muros de piedra que delimitan caminos y separan cultivos. También se encuentra en pinares, encinares, etc. pero también en bosques caducifolios. Con frecuencia se acerca a las viviendas humanas rurales.

El Tejón *Meles meles* Puede habitar todo tipo de ambientes, se le encuentra desde las zonas pseudoestepicas hasta zonas de media y alta montaña. No obstante, el tejón encuentra sus máximas abundancias en las áreas de mosaico bosque-pastizal con elevadas precipitaciones. No es raro tampoco en zonas más bajas y secas pero con alta diversidad de medios (ej. zonas de cultivos extensivos tradicionales). Es especialmente raro en las zonas agrícolas intensivas donde sólo se mantiene en los sotos fluviales bien conservados o en áreas forestales relictas.

Y repartidos por la zona otros mamíferos de pequeño tamaño asociados con zonas habitadas por el hombre: conejos, liebres, ratones de campo, topillos comunes.

FLORA EN ZURGENA

Las áreas de sierras que se ubican en el sur albergan una gran diversidad de especies vegetales, debido a diferentes parámetros. También el margen altitudinal, que oscila entre los 800,00 a los 1900,00 m, contribuye al asentamiento de la vegetación en diferentes pisos climáticos, donde la temperatura y la situación en la solana o en la umbria de las sierras juega un papel principal en la ubicación de las mismas. Asimismo, la riqueza en carbonatos de la mayor parte del suelo va a potenciar el desarrollo de comunidades vegetales determinadas y limitar el de otras tantas.

De esta forma nos encontramos dentro del área con formaciones vegetales béticas, como el *Helianthemum almeriense* Pau. Jarilla almeriense, endemismo Almeriense que se suele encontrar en tomillares y lugares despejados, en suelos secos, pedregosos, calizos, margosos o yesosos. Es abundante en diversos lugares de la mitad sur del T.M. de Zurgena sobre suelos de naturaleza muy variada, ya que presenta una notable indiferencia edáfica.

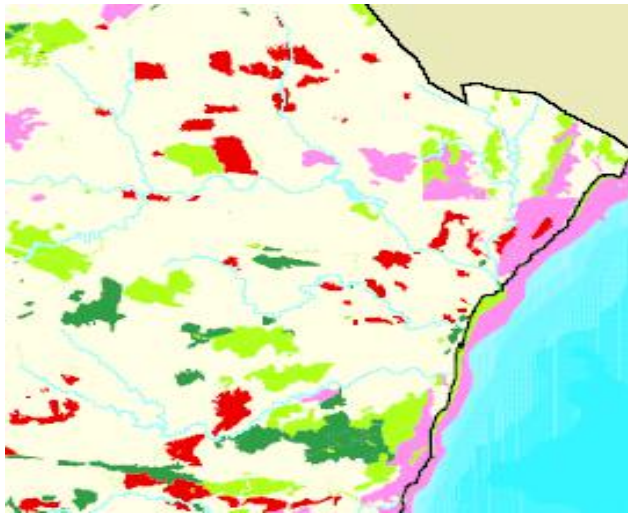
También nos encontramos el *Nerium oleander* L. La Adelfa se encuentra próxima a los cursos de agua, fondo de barrancos y ramblas, la *Retama sphaerocarpa* (L.) Boiss. Retama se encuentra en lugares áridos, ramblas y colinas secas. Es el arbusto más común de la provincia almeriense.

El pino carrasco o pincarrasco (*Pinus halepensis*) es un árbol de la familia [Pinaceae](#), género [Pinus](#), también conocido como pino de Alepo o pino blanco, de hoja perenne en forma de aguja. Es el utilizado mayormente en las repoblaciones por su fácil adaptabilidad. Está presente en bosques secos, de tipo mediterráneo donde ha entrado en competencia con la vegetación local. También se utiliza en la producción de [resina](#).

El *Rosmarinus officinalis*, el romero es una especie del género *Rosmarinus* cuyo hábitat natural es la región [mediterránea](#). Se cría en todo tipo de suelos, preferiblemente los áridos, secos y algo arenosos y permeables, adaptándose muy bien a los suelos pobres. Crece en zonas de montaña baja (laderas y collados). Forma parte de los matorrales que se desarrollan en los sitios secos y soleados en las zonas de encinar, zonas degradadas por la tala o quema y laderas pedregosas y erosionadas.

La *Stipa tenacissima* son formaciones desarrolladas sobre calizas, micaesquistos, margas yesíferas, etc., en lugares soleados de los pisos termo y mesomediterráneo con ombroclima seco. Corresponden a la degradación de encinares y se instalan sobre sustratos poco pedregosos con cierta potencia de suelo. La especie dominante es la *Stipa tenacissima* junto a la que se desarrollan otras gramíneas. Son comunidades muy extendidas pero con pequeño areal; normalmente se entremezclan con tomillares y romerales.

El *Tamarix* (*taray*) spp. de la familia [Tamaricaceae](#). Son [arbustos caducifolios](#) o [perennifolios](#), o pequeños [árboles](#) entre 1 y 15 m de altura, formando densas arboledas o matas. Frecuentemente están incrustadas con secreciones de sal.



LEYENDA

	Habitats prioritarios y exclusivos		Red hidrográfica
	Habitats prioritarios y no exclusivos		Límite provincial
	Habitats no prioritarios y exclusivos		Capitales de provincias
	Habitats no prioritarios y no exclusivos		

Dentro del municipio de Zurgena nos encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –(*Limonietalia*) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger.

También podemos encontrar coincidente con la Rambla del Peral en las cercanías del Cucador el hábitat prioritario y no exclusivo nº 3250 "Vegetación de gujarrales de lechos fluviales mediterráneos "

2.3.6. RÉGIMEN HIDROGRÁFICO

La comarca se integra en la cuenca hidrográfica del Almanzora, la más extensa de la provincia, con 2.611 km². Recoge agua de las sierras de Baza, Estancias y Filabres, drenando el 29% de la superficie provincial. El río que organiza la cuenca es el Almanzora que con sus 105 km. es el de más longitud de la provincia.

Pero el escaso valor de las precipitaciones hace que el cauce principal del sistema sea muy irregular, con fuertes y prolongadas sequías, por lo que el agua de corriente o superficial es escasa, a lo cual también contribuye el alto grado de permeabilidad de los suelos. Así pues, la mayor parte de las necesidades de agua han de abastecerse de las subterráneas, tanto por manantiales como por prospecciones o sondeos.

El potencial acuífero de la Cuenca del Almanzora se estima en unos 300 Hm². (Atlas Geográfico Provincial comentado de Almería, 1.984), aunque en la actualidad se utilizan unos 154 Hm³. de los cuales 67 son superficiales y 87 subterráneos.

Junto a la comarca del Alto Almanzora se aprovechan de esta cuenca la del Bajo Almanzora y parte de la del Río Nacimiento, lo que da una idea del problema que significa el agua, especialmente en los últimos años en que la sequía parece particularmente acentuada, presentándose numerosos casos de municipios en plena alerta roja durante los meses estivales (Noticias aparecidas repetidamente en la prensa local, y aún en la nacional, vid. País, 15 de Julio de 1.985).

2.3.7 HIDROLOGIA.

Aguas Subterráneas

El municipio de Zurgena se encuentra atravesado en dirección Este-Oeste por el Río Almanzora que pertenece a la unidad hidrogeológica de la Cuenca del Sur 06.04 y 06.03 y el Sistema Acuífero Detrítico de la Cuenca del Río Almanzora. Tiene unas salidas computadas entre inferiores a 5 Hm³, correspondientes a varios municipios. Recibe el aporte de aguas de Sierra Filabres al Sur y Sierra de las Estancias al Norte , siendo superiores las aportaciones que las salidas, estando en torno a 20-40 Hm³, por tanto se considera que las aguas subterráneas de esta unidad hidrológica no tienen peligro de sobreexplotación (datos obtenidos del Servicio de Información y Evaluación ambiental. Red de Información Ambiental de Andalucía).

Aguas superficiales

Dentro del T.M., como aguas superficiales solamente encontramos el cauce del río Almanzora y las ramblas de la Parrica al Sur y la rambla de Almajalejo al Norte, generalmente se encuentran sin agua salvo los años de muchas lluvias.

Hidrología

El T.M. de Zurgena se encuentra ubicado entre dos serranías de gran importancia, Sierra Filabres al Sur y Sierra de las Estancias al Norte y entre las dos discurre el río Almanzora.

La zona Sur del T.M. son las estribaciones de la falda Norte de sierra Filabres a están compuestas por macizos de Micaesquistos, gneises, mármoles, filitas, esquistos, areniscas, calizas, limas, conglomerados y cuarcitas con una permeabilidad baja, con áreas de Dolomías, calizas, mármoles y calcoesquistos con una permeabilidad media.

Comportamiento hidrológico de los materiales aflorantes:

Los materiales metapelíticos, esencialmente pertenecientes al complejo Filábride, visibles en las sierras de los F Nevada se pueden considerar, desde el punto de vista hidrogeológico, como rocas fisuradas, que deben su capacidad de almacenamiento y transmisión del agua a las discontinuidades y a la existencia de una franja superficial alterada y/o descomprimida. Localmente incluyen tramos carbonatados de entre los que destacan los mármoles.

La potencialidad hídrica de estos materiales metamórficos es reducida, con caudales en general inferiores a 10 l/s, lo cual no impide que algunos sondeos sean capaces de arrojar caudales dos o tres veces mayores.

La zona de aluvión en torno al río Almanzora una zona de Aluviales recientes, travertinos y playas con una permeabilidad media.

Inundabilidad

Las inundaciones son las catástrofes naturales de mayor impacto en Andalucía, al tiempo que un fenómeno de gran complejidad hidrometeorológica, territorial, económica y ambiental.

Por ello, cualquier iniciativa tendente a su prevención o resolución ha de abarcar todos los tipos de medidas que den respuesta a esa complejidad, de modo que, además de las acciones que podrían considerarse tradicionales por su atención prioritaria a las infraestructuras, es imprescindible integrar otras acciones dirigidas hacia la gestión del territorio.

La estrategia del PGOU va dirigida a La ejecución de infraestructuras de protección necesarias para conseguir una defensa de las poblaciones que reduzca a límites aceptables la frecuencia e importancia de los daños periódicos.

Dentro del T.M. de Zurgena existen dos puntos contenidos en el PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES

1.- Punto negro nº 274 situado al Oeste de Zurgena en Barranco de la Mina.

El barranco pasa a estar entubado a la entrada del pueblo por su lindero Oeste, en una longitud de 200 m., pero este colector desagua directamente en la calle principal del pueblo (antigua rambla).

El estudio referenciado propone el ensanchamiento del cauce, además de reponer el tramo del muro que está en mal estado, mediante un muro de contención de gaviones con rastrillo en 100 mts de longitud. No obstante este problema se subsanó mediante la ejecución de una pantaneta a media altura del cerro que mediante un canal abierto desvía el agua hasta la rambla de la Parrica.

2.- Punto negro nº 276 situado en La alfoquía denominado Cañada del Colegio

Se trata de una cañada en la que hay una serie de bancales y zonas ajardinadas hasta llegar al centro urbano, donde cruza la antigua escuela a través de una bóveda. El peligro reside en que a menudo la rejilla de entrada se tapona, debido a los arrastres, con el peligro que esto ocasiona para la estructura de la construcción.

El estudio referenciado propone la construcción en la margen izquierda de un muro de contención de gaviones con rastrillo. De 550 ml de longitud. El PGOU propone la realización de un PERI que analice y dé solución a este problema.

2.3.8 CLIMA.

El clima de la comarca del Alto Almanzora se puede considerar como una variedad del templado mediterráneo, denominado semiárido, subárido o árido, o como zona intermedia entre el área mediterránea y subdesértica.

SÍNTESIS CLIMÁTICA: ALMERÍA												
Unidad Territorial (Estación Meteorológica)	Años de observación		PERÍODO ESTACIONAL									
			Primavera		Verano		Otoño		Invierno		Año	
			T	P	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)	T(°C)	P(mm)
Almanzora-Alto..... (Bacares)	18	25	11,2	123,3	21,3	31,9	13,1	117,8	4,6	122,6	12,5	395,6
Almanzora-Bajo..... (Huércal Overa)	19	25	15,8	91,0	24,6	21,7	17,8	88,5	9,7	61,3	16,9	262,5

El régimen climático de la zona estará matizado por la peculiar configuración de la orografía del Valle, que actúa facilitando el movimiento de masa de aire longitudinales y entorpeciendo la penetración de masas de aire latitudinales. También influirá como elemento diferenciador del clima el factor altitud, suavizando las temperaturas y elevando los valores de precipitaciones.

Las características climáticas más significativas a nivel comarcal son, aridez elevada, especialmente en el medio Valle, acentuada en los meses de estío, un escaso valor de precipitaciones medias anuales, en torno a los 350 mm. y que se concentran en pocos días al año y con casi absoluta sequía estival, y un riesgo significativo de heladas, especialmente significativas por su peligro para la agricultura las que tienen lugar en primavera, si bien es cierto que dicho riesgo disminuye a la par que lo hace la altitud, aunque en este sentido hay otros factores que influyen, como la facilidad de penetración de masas de aire nórdico. Algunos valores orientativos del riesgo de heladas en los municipios de la comarca son: Serón 52%, Huércal Overa 66%, Bacares 45% y Albox 13%.

2.3.8.1. PLUVIOMETRÍA

Las precipitaciones son escasas, superándose solo en Bacares los 400 mm. anuales. La media anual de la comarca oscila en torno a los 346 mm. y los máximos pluviométricos se agrupan en las estaciones equinocciales, con máximo absoluto en el otoño, especialmente en el mes de Octubre. La primavera y el invierno son ligeramente más secos, y el verano extremadamente seco, hasta el punto que apenas se superan los 6 mm. en los meses de Julio y Agosto. Además las precipitaciones se concentran en pocos días al año adquiriendo carácter de gran torrencialidad y consecuentemente, elevado efecto erosivo.

En el siguiente cuadro se expresan las precipitaciones medias anuales y mensuales de la comarca comparados con los del municipio de Zurgena.

Cuadro nº1. PRECIPITACIONES MEDIAS MENSUALES. Comparativo.

ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANNUAL
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

Zurgena	17,3	12,3	30,9	28,3	12,7	17,2	2,7	4,3	13,6	62,8	27,3	21,5	250,9
COMARCA	24,6	19,3	42,9	33,5	28,1	22,0	4,2	5,9	20,7	62,0	43,9	39,5	346,9

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle de Almanzora.

(.) El promedio comarcal se ha obtenido hallando la media de las estaciones de Purchena, Bacares, Serón, Albox y Zurgena.

El municipio de Zurgena se va a caracterizar por una media anual de precipitaciones muy por debajo del promedio comarcal. El comportamiento por estaciones seguirá idéntico régimen que toda la comarca aunque por debajo siempre de los promedios comarcales.

2.3.8.2. TEMPERATURAS

El régimen térmico de la comarca no varía mucho del de otras áreas del Sudeste peninsular, aunque su latitud y las específicas condiciones del relieve aportan una serie de matices locales.

Las temperaturas medias de la comarca oscilan en torno a los 21° de Cuevas y los 11,5° de Bacares, en función de la altitud que actúa como moderador de la temperatura, convirtiendo a los municipios de la cabecera, las de mayor altitud, en los de temperaturas suaves. La zona más oriental de la comarca, por el contrario, presenta temperaturas medias más elevadas, que oscilan en torno a los 16 y 18°.

Las mínimas se producen en el periodo invernal, siendo más extremas en la cabecera, con frecuentes valores bajo 0° y de asta -10° más inferiores, especialmente en los meses de Diciembre, Enero y Febrero.

Las máximas corresponden a los meses de Julio y Agosto, con valores máximos medios entorno a los 32 y 33° y valores absolutos de hasta 43° caso de Albox, 41° en Serón.

En el siguiente cuadro se expresan las temperaturas medias mensuales y anuales de la comarca comparadas con las del municipio de Zurgena.

Cuadro nº2. TEMPERATURAS MEDIAS MENSUALES. Comparativo.

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	ANUAL
Zurgena	(.)												
COMARCA	7,8	8,6	10,2	13,0	17,3	20,4	24,1	24,2	21,0	16,0	11,4	7,6	15,1

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle de Almanzora.

(.) No hay estación de registro de temperaturas.

El municipio de Zurgena por su posición en la zona del Bajo Valle se va a caracterizar por una temperatura media anual superior a la media comarcal, con valores en torno a los 18°. El régimen térmico estacional observará idéntico comportamiento del resto de la comarca con las matizaciones inherentes a su posición más oriental y de menor altitud, con temperaturas medias mensuales superiores a las de los promedios de la comarca.

2.4. POBLACIÓN

2.4.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

El Valle del Almanzora, donde se ubica la Comarca del Alto Almanzora, ha constituido un área de tradicional valor de los asentamientos humanos. Las noticias más antiguas que se tienen se remontan al Paleolítico Superior, con la aparición de un asentamiento en el paraje conocido como "Cueva Serón" en las cercanías de Antas.

En el Neolítico la población podía considerarse ya con un alto grado de asentamiento, dados los numerosos yacimientos encontrados, siendo especialmente abundantes los situados en la zona oriental de la comarca, en los términos municipales de Vera, Antas o Cuevas del Almanzora, aunque es muy factible su existencia en el resto del Valle y en otras áreas de menor intensidad de las investigaciones y prospecciones arqueológicas.

A finales del periodo neolítico y durante los periodos Bronce I y Bronce Pleno o Argar la región conoció un intenso poblamiento originado por las explotaciones de minerales argentíferos de Sierra Almagrera, en la zona oriental, y de Herrerías, y de minerales de cobre tanto en la zona oriental como occidental, y en los municipios de Antas, Purchena y Cantoria, especialmente en el área del Argar, foco de una de las culturas más significativas de la cuenca mediterránea.

Será la riqueza minera de la zona el foco atractivo de numerosas civilizaciones del Mediterráneo, y que daría lugar a un activo comercio, a nuevos asentamiento y a nuevas aportaciones culturales. Noticias se tienen de un activo comercio fenicio, y posteriormente de la actividad de los cartagineses que continuaron la explotación de la plata de los yacimientos de Sierra Almagrera, fundando en el siglo IV a. de J.C. la colonia de Baria, próxima a Villaricos, con el objeto de asegurarse el control minero y utilizarla como plataforma de expansión en la busca de más yacimientos.

Los romanos, en su avance conquistador, llegarán a la zona igualmente atraídos por su minería, especialmente la plata, estableciendo numerosas villas en los lugares más favorecidos, y que cumplían la doble función de control del comercio y de baluarte de valor estratégico. Ejemplos de estos establecimientos se han encontrado en las cercanías de Cuevas, Vera y Tijola.

Estos establecimientos se irán desarrollando hasta el momento de la ocupación musulmana, momento en que la tradicional riqueza minera se verá drásticamente mermada a la vez que adquiriría especial importancia la actividad agrícola, y en especial los cultivos de regadía, algunos de ellos con un claro enfoque artesanal, como es el caso de la morera base de la industria sedera. Así se explica el hecho de que la mayoría de las huellas de la presencia musulmana se encuentren en zonas fundamentalmente agrícolas, y de hecho fue el periodo de más intensa transformación agrícola y el origen de un masivo asentamiento de población hasta el punto que puede afirmarse que sentaron las bases de la actual configuración de núcleos de población y de la actual organización agrícola.

La conquista cristiana introdujo un conjunto de transformaciones que afectaron profundamente a la población sometida, forzándola insistentemente a que abandonaran los centros urbanos de valor estratégico y o va a ser homogéneo en todos los municipios de la comarca, y así el municipio de Zurgena presentará signo positivo, alcanzando en la segunda década del siglo XVII, una población de 328 habitantes. orientándolas hacia zonas rurales y dispersadas, e incluso ofreciéndoles una "emigración forzada" hacia el Norte de África. Estos hechos y otros derivados de la conflictiva convivencia de dos modos de sociedad diferentes y enfrentados, y el peyorativo trato para con los vencidos irán labrando una crisis subterránea que al fin afloró entre 1.570-1.571 con la sublevación morisca y su posterior expulsión, que supuso para la comarca una pérdida de unas 13.000 personas y la posterior repoblación con "cristianos viejos" que sólo supuso un aporte de 6.300 personas, lo que significó una pérdida real de la mitad de la población (Valores para todo el Reino de Granada, según CARO BAROJA "Los Moriscos en el Reino de Granada). Situación aún más grave si se tiene en cuenta que los nuevos pobladores tardarán bastante tiempo en adaptarse al nuevo medio, ya que procedentes de áreas en las que se practicaba el secano cerealístico y la ganadería extensiva intentaron trasplantarlos en un área en la que se llevaba a cabo una agricultura de regadío, con cultivos intensivos, más desarrollados y más rentable.

Los resultados fueron con frecuencia desastrosos, siendo numerosos los casos en que los repobladores abandonaron las tierras que les fueron concedidas, y en numerosas ocasiones hubieron de repetirse sorteos y concesiones. Y a esta problemática habría que añadir el perjuicio que supuso para el campo los efectos y secuelas de la guerra, quema de campos enemigos, "razias", etc... y las repetidas crisis de subsistencia motivadas por los periodos de sequía y las epidemias que azotaron a la región entre 1.574 y 1.587.

Evidentemente, todos estos factores no actuaron como atractivo para el desarrollo y crecimiento de la población, y así la población se mantendría estancada durante todo el siglo XVI hasta sus finales en que se produjo un moderado crecimiento que contrastaría con la evolución negativa del resto del país; la explicación es sencilla, al quedar la población comarcal reducida a la mitad a consecuencia de la expulsión, cualquier síntoma de crecimiento adquiriría valores de relieve. Así, la comarca que para finales del XVI tenía una población de unos 5.927 habitantes pasa a 13.528 habitantes para finales del siglo XVII, y todos los municipios de la comarca, experimentan similares aumentos, y por ejemplo el municipio de Zurgena y para el mismo periodo pasa de 270 habitantes a 240, con una tasa negativa, bastante significativa.

Las causas de este crecimiento positivo que contrasta con el negativo del resto del país son debidas, no a un desarrollo económico, sino más bien al simple fenómeno de ocupación de una comarca que quedó fuertemente despoblada.

Este crecimiento se mantendrá durante todo el siglo XVII y en las dos primeras décadas del XVIII, aunque ahora con ritmo más moderado que en el resto del país, y estará motivado por las extensiones de cultivo mediante progresivas roturaciones de terrenos incultos. Pero este tipo de desarrollo no va a ser homogéneo en todos los municipios de la comarca, y así el municipio de Zurgena presentará signo positivo, alcanzando en la segunda década del siglo XVII, una población de 328 habitantes.

Luego, y hasta mediados del s. XVIII (1.753) los índices de crecimiento demográfico aumentan, siendo espectaculares en la zona central de comarca, y en el municipio de Zurgena se alcanzan los 1.291 habitantes. Esta fecha será el punto de arranque de un nuevo periodo de estancamiento mantenido durante toda la segunda mitad del siglo XVIII, y que se mantendría durante las tres primeras décadas del siglo XIX debido a factores de tipo caótico como la guerra de la Independencia, epidemias generalizadas, cíclicas regresiones de la pluviosidad, o el índice de saturación demográfica de una región que vivía prácticamente a expensas de la agricultura, índice que ya para 1.753 arrojaba un porcentaje medio de 1 Ha, de tierra cultivada por habitante y que se mantendrá en la actualidad en valores similares e incluso más bajos según municipios. En Zurgena y para 1.982 este índice es de 2 Has/Hab. La agricultura, pues, no va a actuar como factor de atracción de más población, y serán necesarios factores distintos los que expliquen la explosión demográfica que experimentó la comarca, especialmente a partir de 1.838, fecha del descubrimiento del filón de plomo argentífero de el Jaroso y que marcaría el inicio de una intensa actividad minera.

Entre 1.828 y 1.850 la población comarcal pasó de 56.356 habitantes a 74.479 habitantes, aunque es cierto que este crecimiento afectó principalmente a los municipios afectados por la resolución minera. Zurgena, no afectada, directamente, pero en el área minera de Cuevas del Almanzora verá también aumentar su población en un 7,4%.

También influyeron en esta reactivación demográfica, aunque en menor medida, factores como las medidas desamortizadoras y las nuevas extensiones de cultivo. La década siguiente supuso una estabilización del crecimiento en los municipios de mayores incrementos y en los demás se observó unos ligeros crecimientos. En el municipio de Zurgena se producirá un ligero retroceso en la década de 1.860. Durante el resto del siglo XIX la comarca verá crecer sucesivamente su población, fundamentalmente por los efectos de la actividad minera, aunque para finales del siglo XIX se observa de nuevo un estancamiento, siendo varias las causas, entre las que destacan la epidemia de cólera que en 1.885 azotó la comarca, con especial virulencia en la zona central, sucesivas sequías y consecuentes crisis de subsistencia, y sobre todo, el estancamiento de la minería por problemas técnicos, desagüe de las galerías, y por una caída del precio del plomo en el mercado exterior. Para este periodo el municipio de Zurgena experimentará ligeras variaciones, positivas y negativas, hasta finales de siglo en que inicia un contenido crecimiento, alcanzando en 1.900 su mayor población de todo el siglo XIX.

En el siguiente cuadro se expresan los crecimientos de población, en valores absolutos, comparando los del Valle del Almanzora con los del municipio de Zurgena, para el periodo comprendido entre los momentos previos a la expulsión de los moriscos y los finales-inicios XIX y XX.

Cuadro nº3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN. Comparativo.

	(1)	1.574	1.587	1.699	1.718	1.753	1.769
Zurgena	---	---	270	240	328	1.291	1.318
Comarca (2)	8.538	3.150	5.927	13.528	15.796	33.581	37.734

	1.787	1.828	1.850	1.860	1.877	1.887	1.900
Zurgena	1.459	2.264	2.432	2.365	2.515	2.456	2.594
Comarca (2)	45.182	56.356	74.479	77.925	91.212	91.503	91.348

Fuente: FERRE BUENO, E. El Valle del Almanzora. Elaboración propia.

(1) Antes de la expulsión de los moriscos.

1.574. Tras la expulsión y las primeras repoblaciones.

(2) Comparando todo el Valle del Almanzora.

El siglo XX se inicia en la comarca con un nuevo despegue demográfico motivado especialmente por la reactivación de las cuencas mineras y que llevarían al Valle en 1.910, a su cenit de población. De nuevo serán los municipios en los que se desarrolla tal actividad los que experimenten mayores crecimientos, e igualmente sucederá en la zona central, concretamente en la llamada área del mármol, como consecuencia del incremento de la actividad en las canteras y la actividad derivada de ellas. El resto de los municipios mantendrán ritmos de crecimiento débiles, e incluso algunos de ellos perderán población, aunque inferiores a los promedios comarcales, alcanzado su cenit demográfico en 1.920, con una población municipal de 2.815 habitantes. La causa principal de este crecimiento, tanto en Zurgena como en el resto de la comarca es la actividad minera, tanto en la zona de Serón, como de la zona de Cuevas y Sierra de Bedar que afectarán indirectamente al municipio de Zurgena.

El final de la década de 1.920 significa el límite del crecimiento demográfico de la comarca, a causa del inicio de la crisis minera que presentaba una estructura y tipo de explotación poco rentable y competitiva. Zurgena, afectada por la minería del Bajo Valle y de la Sierra de Bedar, aunque de forma indirecta, experimentará un fuerte retroceso entre 1.920 y 1.930, del orden del 21% y muy superior al de la comarca, aunque en la siguiente década recuperará un 15% de su población, crecimiento ahora por encima del promedio comarcal manteniéndose la población alcanzada en 1.940 hasta 1.950. Las causas de este crecimiento experimentado en Zurgena es de doble origen, por un lado la reactivación minera del área Cuevas - Sierra de Bedar, por otro la introducción de los cultivos de agrios en la zona, y en el municipio de Zurgena. Mientras tanto el resto de los municipios pierden población con la excepción del área del mármol, y concretamente, Olula del Río, Macael y Fines.

A partir de 1.950 el proceso es negativo en la comarca, especialmente a partir de 1.960 en que una serie de factores económicos negativos empujarán a la población a la emigración. Estos factores son: el cierre de los establecimientos mineros, la crisis del parral, las fluctuaciones del mercado de naranjas.. etc. y que son los causantes de fuertes tasas negativas a nivel comarcal, del orden del -11% en 1.970 y del 11,9% en 1.980. Zurgena diferirá ligeramente del comportamiento comarcal en el sentido de una menor pérdida de población hasta 1.970, y de una ligera tasa de crecimiento, 0,6% entre 1.970 y 1.981.

En resumen, en lo que va de siglo, Zurgena ha perdido un 17,4% de su población, retroceso ligeramente inferior al comarcal, un 21,2% para el mismo periodo. La tasa de densidad ha descendido notablemente, máxime si se tiene en cuenta que en 1.920 era de 39,8 Hab/km². muy similar a la provincial, alcanzando para 1.981 una tasa baja, 30,3%, similar a la comarcal, y muy inferior a la nacional 74,7% Hab/km². y a la provincial 46 Hab/km².

Poco ha contribuido la agricultura a este proceso regresivo y a frenar la emigración, pese a la introducción del parral y del naranjo como cultivos de mercado, y es que una vez desaparecida la minería nada se pudo hacer. Y la situación se agravaría por las fuertes fluctuaciones del mercado del parral primero y de los agrios después y que vinieron a acentuar aún más, y sobre todo desde 1.960, el proceso migratorio. La agricultura se va a mostrar, pues, incapaz de potenciar un crecimiento económico, o al menos retener población, y ello por una serie de condiciones graves, como las adversas condiciones físico-climáticas, el excesivo minifundismo de las

explotaciones, la falta de planificación y capacidad de una ágil reconversión de unos cultivos incapaces de hacer frente a las fluctuaciones del mercado, la falta de estructuras cooperativistas adecuadas... etc.

Así pues, la emigración ha actuado como válvula de escape para una población afectada por esta problemática en gran parte de los municipios de la comarca y ello hasta finales de la década de los 70 en que la crisis económica internacional cerró esta vía.

El regreso de emigrantes y la no posibilidad de una significativa emigración planteará serios problemas a la población del municipio de Zurgena, detectándose cambios de rumbo en la economía, como por ejemplo cultivos de tomates, aunque con valores muy poco significativos, pues no debe olvidarse que sólo un 15% de la superficie municipal es cultivable según el Censo Agrario de 1.982. Otras actividades, quizás más significativas, y que pudieran solucionar el problema, son la ganadería, existen explotaciones porcinas y avícolas, y la construcción, que afecta fundamentalmente al núcleo de la Alfoquía. Pero aún así, y con los datos disponibles, la situación no parece demasiado favorable.

En los cuadros nº 4, 5 y 6 se expresan los valores de la evolución demográfica en el siglo XX, y la evolución de las tasas de crecimiento y densidad del mismo periodo, comparándolos a nivel municipal, comarcal, provincial y nacional.

2.4.2. ESTADÍSTICAS

2.4.2.1. POBLACIÓN TOTAL

El municipio de Zurgena cuenta en la actualidad con un total de 3.066 habitantes (población de hecho) y 2.102 personas inscritas (población de derecho).

POBLACION SEGÚN CENSO DE 2.013

NUCLEOS	HOY (2014)
ALFOQUIA (LA)	1.456
ALMAJACIO	2
LOSCARASOLES	221
ELCUCADOR (***)	395
FUENTE DEL PINO	18
LOS LLANOS	218
LOS MENCHONES	78
EL PALACES	172
ZURGENA	697
OTROS	6
TOTAL CENSADOS	3.263

2.4.2.2. EVOLUCION DE LA POBLACIÓN

El análisis de la población de Zurgena desde las perspectivas de su crecimiento :

- En los últimos 10 años se ha producido un incremento notable de la población que alcanza el 47,47%
- Fundamentalmente es de población extranjera intracomunitaria.

EVOLUCION DE LA POBLACION DE LOS ULTIMOS 15 AÑOS

NUCLEOS	HOY (2014)	2.009	2.008	2.007	2.006	2.005	2.004	2003	2002	2001	2000	1999
ALFOQUIA (LA)	1.456	1.408	1.354	1.245	1.164	1.097	1.100	1.061	1.041	1.031	1.009	1.009
ALMAJACIO	2	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
LOSCARASOLES	221	196	190	158	135	127	118	109	99	98	100	100
ELCUCADOR (***)	395	317	299	208	146	97	99	79	78	79	81	81
FUENTE DEL PINO	18	5	5	3	4	4	4	4	0	0	0	0
LOS LLANOS	218	176	166	138	111	83	72	66	60	53	44	44
LOS MENCHONES	78	61	54	41	25	16	13	11	11	12	11	11
EL PALACES	172	166	159	158	140	130	133	132	137	140	138	138
ZURGENA	697	735	757	760	734	732	714	722	714	686	696	696
OTROS	6											
TOTAL CENSADOS	3.263	3.066	2.986	2.713	2.461	2.288	2.253	2.184	2.140	2.099	2.079	2.079
CRECIMIENTO												
RELATIVO	6,43%	2,68%										
ABSOLUTO	53,90%	10,06%	10,24%	7,56%	1,55%	3,16%	2,06%	1,95%	0,96%	0,00%		
		47,47%										

(***) Se hace la puntualización que los habitantes censados en el Cucador corresponden con el Cesos del Cucador de 156 habitantes y 239 habitantes en la cuesta de los Pinos

2.4.2.3. EVOLUCIÓN DE NACIMIENTOS

	CRECIMIENTO VEGETATIVO		MUJERES NACIDAS VIVAS		HOMBRES NACIDOS VIVOS		POBLACION			
	Zurgena	Almería	Zurgena	Almería	Zurgena	Almería	Zurgena	crec	Almería	crec
2.004	-7	3.158	12	3.631	8	3.875	2.253		580.077	
2.005	-3	3.259	13	3.795	6	4.034	2.288	1,55	612.315	5,558
2.006	-3	4.068	9	4.168	15	4.257	2.461	7,56	635850	3,844
2.007	1	3.815	11	4.103	15	4.372	2.713	10,2	646.633	1,696
2.008	-7	4.527	15	4.437	3	4.698	2.986	10,1	667.635	3,248

Zurgena representa un 0,4 % de la población total de la provincia

De la observación de los datos referidos podemos observar que:

1. El crecimiento de población en Zurgena es positivo pero muy inferior al crecimiento de la provincia.
2. Que el crecimiento vegetativo (el crecimiento como resultado de nacimientos menos defunciones) tiene una tendencia negativa, mientras que en la provincia es positivo y evoluciona de forma positiva.
3. Que la tasa de natalidad de los últimos años permanece estable en Zurgena mientras que en la provincia, tiene una evolución positiva.

Por lo que podemos concluir que en el municipio de Zurgena hay una clara tendencia de crecimiento incluso superior a la provincia esto es debido a la población inmigrante que ha supuesto unas tasas de crecimiento muy importantes.

2.4.2.4. LA POBLACIÓN SEGÚN GRADO DE CULTURA

De la población de Zurgena están cursando estudios un total de 554 habitantes lo que supone un 26,35% de la población. La Tasa de escolarización es superior a la media de la provincia, y la Tasa de analfabetismo es de 3,31% que es inferior a la media de la provincia.

Por otro lado podemos analizar el grado de cultura de la población en función del nivel de instrucción de sus habitantes.

Para lo cual establecemos la siguiente tabla para habitantes de 10 y más años en la que se refleja su nivel de instrucción.

Cuadro nº 9.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
No saber leer o escribir	61	3,31	22.993	5,93
Sin estudios	858	46,65	123.903	31,94
Estudios Primarios	404	21,96	109.371	28,19
Bachiller Elemental	257	13,97	70.386	18,14
F.P. 1º Grado	41	2,23	8.665	2,23
F.P. 2º Grado	25	1,36	5.917	1,52
Bachiller Superior B.U.P.	110	5,98	23.278	6,00
Titulación Media	1	0,08	2.937	0,75
Universitarios	82	4,46	20.506	5,30
TOTAL	1.839	100	387.956	100

Como se puede apreciar en la tabla comparativa el nivel de instrucción del T.M. de Zurgena es más bajo que la media del resto de la provincia

2.4.3. EMIGRACIONES

La comarca del Alto Almanzora se ha caracterizado, especialmente en el siglo XX, por unos altos índices de emigración, afectando en una u otra medida a todos sus municipios, con la salvedad de aquellos que en el pasado o en la actualidad son afectados por una actividad económica diferente de la agrícola. Fue el caso, en el pasado de la actividad minera, y en la actualidad y tradicionalmente de la actividad del mármol, y en menor medida la introducción del parral, primero, y del cultivo de los agrios con posterioridad, aunque sus crisis respectivas contribuyeron en gran medida a acentuar los saldos migratorios negativos, especialmente desde 1.960.

En el apartado 3.1. y en los cuadros nº4, 5 y 6, al tratar la evolución histórica de la población ya vimos en parte reflejada esta problemática, por lo que en este capítulo sólo se tratarán los valores de esta migración en el municipio de Zurgena y en el siglo XX.

Cuadro nº 10. SALDO MIGRATORIO. 1.900-1.975. Zurgena.

	1.900	1.910	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970
	1.910	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.975
Zurgena	-138	-2	-509	-647	+97	-584	-266	-50

Fuente: FERRE BUENO, E. "El Valle del Almanzora" y COZAR VARELO, M^ºE. "La emigración exterior de Almería.

La emigración afectará de modo negativo a la estructura de la población, tanto por sexo como por edad, produciendo un fuerte envejecimiento, disminuyendo las tasas de natalidad, al ser la población migratoria aquella que se sitúa en edad óptima para la fertilidad, siendo mayor la población masculina que la femenina. Y junto a la

emigración total, hay que tener en cuenta la emigración temporal, que también alcanza unos valores significativos tanto en la comarca como en el municipio.

2.4.4. INMIGRACIONES

En los últimos diez años España se ha convertido en un país receptor de inmigrantes, produciéndose un auténtico fenómeno social con entradas masivas de inmigrantes por cauces legales e ilegales.

Estos inmigrantes se desplazan de sus países con el fin de mejorar sus condiciones de vida y de ayudar a sus familias mediante el envío de recursos económicos.

El siguiente cuadro nos muestra la evolución de la población emigrante según su continente de origen:

	Africa	America	Asia	Europa	resto	total
2004	5	60	0	178	0	243
2005	5	58	0	240	0	303
2006	4	66	1	422	0	493
2007	11	77	1	660	0	749
2008	8	75	1	956	0	1040

Zurgena no permanece indiferente a este fenómeno pero con una diferencia respecto al resto del país, los inmigrantes que han llegado a Zurgena son inmigrantes de Europa, fundamentalmente Ingleses con alto poder económico. Estos vienen a Zurgena en busca de una mejora de las condiciones climáticas y han acudido tan numerosos que han creado una colonia inglesa e incluso tienen representación municipal.

2.5. ECONOMÍA DEL MUNICIPIO

2.5.1. SECTORES PRODUCTIVOS

2.5.1.1. SECTOR PRIMARIO

La Agricultura

La agricultura comarcal, pese al elevado porcentaje de población activa que ocupa, tiene unos rendimientos no muy óptimos, e incluso bajos si se tiene en cuenta la extensa superficie dedicada al secano y al sistema de barbecho. Su contribución al producto bruto no supera el 27%.

Como causas significativas de estos bajos rendimientos del sector se pueden señalar, de modo genérico y que más adelante se explicarán, las siguientes:

- Una baja productividad de las explotaciones como reflejo de las condiciones desfavorables del medio físico y de la adversa climatología, especialmente en el secano.
- Un peso significativo de los cultivos cerealísticos, aún relevante a pesar de su retroceso, de rendimientos pobres.
- Falta de cultivos industriales o con amplias perspectivas de desarrollo y que actúen como motor de un crecimiento económico diversificado.
- Especial problemática de los cultivos comerciales tradicionales sometidos a peligrosas fluctuaciones de mercado, con el riesgo de acentuadas crisis, como las ya experimentadas en el cultivo del parral y de los agrios.
- Inadecuada estructura de las explotaciones agrícolas, constituidas por parcelas francamente desfavorables para una adecuada rentabilidad y modernización de cultivos, situación especialmente crítica en el regadío, donde el minifundismo cobra especial relieve.
- Falta de orientación a los agricultores en el sentido de una modernización de la agricultura que ayuden a la potenciación de los sistemas cooperativistas, tanto de producción como de comercialización que contribuyan a paliar de forma más segura los problemas que se puedan plantear, y que permitan hacer frente a las

dificultades que de modo aislado quedarían irresolutas, como pueden ser, por ejemplo, puestas en regadío de nuevas superficies, instalación de industrias derivadas de la agricultura, como conservas, etc, canales propios de comercialización, etc; y que contribuirían al desarrollo económico de la región, al incremento de la renta, y a frenar el proceso migratorio, y como no, a evitar una mayor descapitalización de la comarca.

Aprovechamiento agrícola

Los valores del aprovechamiento agrícola se expresan en el cuadro nº 12, especificándose los usos del suelo de modo comparativo entre el municipio de Zurgena y la comarca.

La superficie dedicada al cultivo en la comarca representa un 38,6% de su extensión total, valor ligeramente por debajo del de otras comarcas de la provincia. Para el municipio de Zurgena este porcentaje, 15,1% es notablemente inferior, convirtiéndose en un condicionante negativo para la agricultura.

Pero este porcentaje de tierras de cultivo adquieren un matiz aún más relativizado si se tienen en cuenta los considerables porcentajes de tierra dedicados al secano y al sistema de barbecho. A nivel comarcal el secano supone un 85,3% de las tierras cultivadas y en Zurgena este valor decrece significativamente, un 58,4%, motivado por la falta de precipitaciones que impiden una mayor extensión de cultivos. Y la situación es aún más grave si se tiene en cuenta que el sistema de barbecho alcanza unas cotas elevadas, pues a nivel comarcal significa el 24% de las tierras de secano, mientras que en Zurgena la situación es aún más crítica, pues el barbecho supone el 40,9% de la superficie de secano.

El regadío, tanto a nivel comarcal, como en Zurgena, presentará menores valores, aunque evidentemente más rentables. En la comarca un 14,7% de la tierra cultivada es de regadío, mientras que en el municipio de Zurgena, al ser tan reducido el secano, el porcentaje de regadío resulta superior, un 41,1% de las tierras de cultivo, aunque ello no quiere decir que su extensión, en términos absolutos sea tan significativa, pues con 444 Has. sólo supone un 6,3% de la superficie municipal.

La superficie no cultivada dedicada a prados y pastizales naturales es insignificante a nivel comarcal, un 0,2% de la superficie total, y prácticamente nula en el municipio de Zurgena.

Los terrenos forestales, sin ser excesivos, adquieren cierta significación en la comarca, por cuanto suponen el 26% de la superficie total, por encima de la media provincial, 12,8% y aún de la nacional, 23,4%. Pero su distribución no será homogénea en todos los municipios de la comarca, siendo mayor en aquellos ubicados en la cabecera del río, que superan el promedio comarcal, y disminuyendo en los municipios más orientales hasta valores prácticamente insignificantes. Para Zurgena, municipio más oriental de la comarca, hemos encontrado valores contradictorios, pues según el Centro Agrario, la superficie de terrenos forestales es de solo 8 Has., que suponen el 0,1% de su superficie, y según la Cámara Agraria esta extensión es de 2.649 Has., que suponen el 37,5% de la superficie del municipio. La razón de esta fuerte disyunción reside en el método de clasificación utilizado, en función de incluir en tales terrenos todos los que potencialmente puedan ser aptos para la repoblación, o de incluir solamente los que realmente estén repoblados.

El resto de la superficie está dedicada a erial, espartizal, improductivas, etc., que en la actualidad carecen de valor económico alguno. A nivel comarcal significa un 35,2% de la superficie total, y a nivel municipal un 47,4%.

Cuadro nº 11.

Aprovechamiento	ZURGENA				COMARCA			
	SECANO		REGADÍO		SECANO		REGADÍO	
	Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Tierras de Cultivo	624	8.8	444	6.3	50.134	32.9	8.623	5.7
Prados y Pastizales	---	---	---	---	312	0.2	---	---
Tierras forestales	2.649	37.5	---	---	39.612	26.0	---	---
Otras (.)	3.353	47.4	---	---	53.726	35.2	---	---
SUBTOTAL	6.626	93.7	444	6.3	143.784	94.3	8.623	5.7
SUP. TOTAL			7.070				152.408	

Fuente: Censo Agrícola de 1.982 y Cámaras Agrarias Locales 1.984.

(.) Comprende erial, espartizal, improductiva, ríos, lagos, etc...

% Sobre la superficie total

Cultivos de secano

El secano, que constituye el marco fundamental de la agricultura en cuanto a extensión dedicada en la comarca, un 85% de las tierras de cultivo, cobrará menor valor en el municipio de Zurgena, con tan solo el 58,4% de las tierras de cultivo. En el cuadro nº 18 se especifican los principales cultivos de secano, comparando los del municipio con los de la comarca.

En el secano comarcal predominan los cultivos leñosos, un 68,3%, sobre los herbáceos, 31,7% y en Zurgena ocurre algo semejante, un 67,8% frente al 32,2% de los herbáceos.

Los herbáceos están constituidos fundamentalmente por los cultivos cerealísticos, que a nivel comarcal suponen el 30,9% del secano y el 97,5% de los herbáceos, lo cual viene a dar una idea de la escasa importancia del resto de los cultivos agrupados bajo esta categoría, y que estarán constituidos fundamentalmente por leguminosas, forrajeras y tubérculos enfocados al consumo local. En Zurgena cobran menor importancia, pues solo suponen el 20,3% del secano y el 63% de los herbáceos.

Los cereales, implantados en la comarca desde muy antiguo, fueron extendiéndose hasta mediados del siglo XIX a causa de la presión demográfica y de las peculiares características de la economía de autoabastecimiento. Desde esta fecha la situación cambiaría sensiblemente, produciéndose una reducción de la extensión cerealista motivada por la escasa competitividad de los granos comarcales frente a los procedentes de otras regiones más aptas para su cultivo, por el desarrollo de otros cultivos, tanto de secano como de regadío, más comerciales y rentables, y por la fuerte emigración que despobló de forma significativa el campo comarcal. La mayor extensión dedicada a su cultivo y su relativa mayor rentabilidad, corresponde a los municipios situados en la cabecera del río, decreciendo a media que se avanza hacia el Este. Zurgena, municipio más oriental de la comarca, aún dedica una considerable extensión a este cultivo, aunque por debajo del promedio comarcal, y muy por debajo de los promedios de municipios como Serón o Tíjola. Pero en general, los rendimientos son escasos y mediatizados por las adversas condiciones físico – climáticas (escasez de precipitaciones, pobre calidad de los suelos) que determinarán una elevada superficie dedicada al sistema de barbecho. En la actualidad puede afirmarse que el cultivo cerealístico tiene más importancia por la extensión que ocupa que por el valor de su producción.

Como en la comarca, en Zurgena predominan los cereales enfocados al consumo animal, pues de las 75 Has. de este cultivo, 40 Has. están dedicadas a la cebada, 15 a la avena, 15 al trigo y 5 al maíz.

El resto de los cultivos herbáceos de secano, forrajeras, leguminosas y patatas principalmente, juegan un papel poco significativo en cuanto a la economía y en cuanto a la superficie que ocupan, y están enfocado al consumo local.

Serán los cultivos leñosos los que ocupen mayor extensión, tanto en la comarca como en Zurgena, y serán también los de mayor significación económica. De ellos predominan los clasificados, según el Censo Agrario, bajo la categoría de "frutales", integrados en el secano casi exclusivamente por el almendro, y que a nivel comarcal suponen el 83% de los cultivos leñosos. En Zurgena su significación es ligeramente inferior, un 72,4%.

El cultivo del almendro, el más significativo del secano, no constituyó un cultivo tradicional en la comarca, sino que se hallaba en forma dispersa y su fruto solo se recogía cuando era abundante. Fue a partir de 1.960 y a causa de los fuertes incrementos del precio en el mercado cuando la situación comenzó a cambiar. Desde esa fecha el precio del kg. ha ido en aumento, desde las 15 Pts. de 1.960 a los 90 ó 100 de 1.984 y como consecuencia la comarca experimentó un progresivo desarrollo, un poco por contagio de la vecina comarca de los Vélez, donde conoció un mayor desarrollo, y evidentemente por razones de tipo económico, como su mayor rentabilidad, su mayor comodidad, el menor coste de la mano de obra, su más fácil comercialización pues al tratarse de un producto no perecedero permite el almacenamiento en espera de precios más convenientes para el agricultor.

Pero el cultivo del almendro no será homogéneo en toda la comarca, sino que alcanza mayor desarrollo en la cabecera del río Almanzora, aunque en Zurgena, situado en la parte más oriental, su cultivo también adquiere significación, y un paulatino desarrollo de la extensión de su cultivo, pasando, para la última década de 120 Has. en 1.974 a las 160 de 1.984, y ello pese a la fuerte competencia de la almendra americana que irrumpió en el mercado hacia 1.975. De las 160 Has. dedicadas en 1.984 a su cultivo, 60 son de nueva plantación, lo que da una idea de este desarrollo del almendro en secano que tiende a sustituir a otros cultivos menos rentables, especialmente olivar y cereales. Su superficie supone el 43,4% de los cultivos de secano y el 64% de los cultivos leñosos del secano municipal, a lo que habría que sumar los almendros que aparecen en diseminado, aprovechables económicamente, y que según la Cámara Agraria, asciende a unas 1.000 unidades.

La significación del olivar es mayor en el municipio de Zurgena que en el promedio comarcal, a causa de la inserción del municipio en el "dominio del olivo" aunque en la actualidad este cultivo está en franco retroceso. Las causas de este retroceso estriban en que se trata de un olivar envejecido, de no muy buena calidad, a lo que habría que añadir el incremento de los costes de la mano de obra, todo lo cual se traduce en una baja rentabilidad, y consecuentemente, en una regresión de su cultivo, y si bien no puede afirmarse que se hayan arrancado grandes extensiones, la realidad es que su significación es más paisajística que económica. En Zurgena el olivar de secano ocupa un 16% del secano, mientras que a nivel comarcal su ocupación es menor, solo un 9%.

El resto de los cultivos leñosos de secano ocupan extensiones insignificantes y en la actualidad su interés no es relevante. En Zurgena solo se detectan 9 Has. destinadas exclusivamente al cultivo de la alcaparra.

En general, el secano en Zurgena, al igual que en el resto de la comarca, está en franco retroceso a causa de la escasez de precipitaciones y de su baja rentabilidad. La situación es aún más crítica en Zurgena dada la escasa superficie de secano, inferior al promedio comarcal y dada la mayor sequía. Estas son, entre otras, las causas de que los cultivos estén sujetos a profundas transformaciones en busca de mayor rentabilidad y adaptación al medio, y así, y hasta la fecha, el almendro se constituye en el más firme sustituto, aunque sometido a factores negativos, como el peligro de las fluctuaciones del mercado, la pobreza de gran parte de los suelos, o los posibles riesgos de heladas, aunque estos no son tan acentuadas y significativas en Zurgena como en el resto de la comarca o en los municipios de la cabecera.

Cuadro nº 12. Especificación cultivos de Secano. Comparativo.

	ZURGENA		COMARCA	
	Has.	%	Has.	%
Cereales	75	20.3	10.449	30.9
Leguminosas	15	4.1	242	0.7
Tubérculos	2	0.5	8	0.02
Forrajeras	25	6.8	9	0.03
Industriales	---	---	8	0.02
Hortalizas	2	0.5	---	0.01
Otros	---	---	---	---
TOTAL HERBACEOS	119	32.2	10.720	31.7
Frutales (1)	21	5.7	19.678	58.2
Almendro	160	43.4	(2)	(2)
Olivar	60	16.3	3.044	9.0
Viñedo	---	---	179	0.5
Otros (3)	9	2.4	207	0.6
TOTAL LEÑOSOS	250	67.8	23.108	68.3
TOTAL (4)	369	100.0	33.828	100.0

Fuente: Cámara Agraria Local y Censo Agrario, 1.982.

% Sobre la superficie total del secano.

(1) En la comarca están integrados por almendro y otros frutales de secano.

(2) Integrado en frutales.

(3) Como morera, alcaparra, pita, etc.

(4) Al total hay que añadir la superficie de barbecho, 12.440 Has. en la comarca y 255 en Zurgena.

Cultivos de Regadío

Los cultivos de regadío suponen en la comarca el 5,7% de la superficie total y el 14,7% de las tierras cultivadas, mientras que para Zurgena estos porcentajes son un 6,3% y un 41,6% respectivamente.

Pero estos valores del regadío hay que considerarlos de modo cauteloso, pues no hay que olvidar que una parte significativa de estas tierras no podrán ser regadas durante todo el año, careciendo de riego generalmente durante el estío, aunque tampoco es raro que no puedan ser regadas durante periodos más prolongados. Condicionante este que actuará como freno, limitando el tipo de cultivos específicos del secano, como el olivo o el almendro, aparezcan asociados al regadío.

En el cuadro nº 14 se especifican los cultivos más importantes de esta dedicación, comparando los del municipio de Zurgena con los de la comarca.

A nivel comarcal predominan, aunque con escasa diferencia, los cultivos herbáceos, 51,2% sobre los leñosos. Sin embargo, en Zurgena el predominio corresponde a los leñosos que suponen el 74,8% de la superficie del regadío municipal.

Los herbáceos, en la comarca, estarán representados fundamentalmente por los cereales de invierno de consumo animal y por las forrajeras, mientras en Zurgena el predominio corresponde, y por este orden, a las hortalizas, 9,9%, cereales 5,6%, tubérculos 3,8%, forrajeras 3,6% y leguminosas 1,1%. Especial mención merecen las hortalizas en Zurgena que con 44 Has. constituyen el primer cultivo de los herbáceos y el segundo del regadío, tras los agrios, aún que su dedicación, un 9,9% del regadío se sitúa por debajo del promedio comarcal. Su cultivo

ha ido creciendo, aunque con un ritmo inferior y sin alcanzar ni de lejos la significación que tienen en la vecina comarca del Bajo Almanzora. Las variedades más significativas son el tomate con 15 Has., la haba verde 10 Has y el pimiento 6 Has.

Serán los leñosos los que cobren mayor importancia económica, y en Zurgena, además, mayor extensión de cultivo, pues suponen el 74,8% del regadío municipal.

A nivel comarcal el predominio de los leñosos de regadío corresponde a los clasificados bajo la categoría de "frutales" y que integran al almendro, agrios y otros frutales y que el Censo Agrario no especifica los valores de estos tipos. Para Zurgena esta asociación de cultivos es predominante, y suponen el 98,5% de los leñosos, pero su importancia es debida exclusivamente a los agrios, ya que el almendro no está presente en el regadío municipal e igual ocurre con otros frutales, que solo aparecen de modo diseminado.

La significación del olivar en Zurgena es inferior al valor de promedio comarcal, pues con 5 Has. sólo supone el 1,1% del regadío frente al 6,3% comarcal, y su problemática es similar a la apuntada para el secano, agravada por tratarse de un cultivo poco rentable que ocupa un regadío tan escaso en el municipio.

El viñedo, especialmente el parral, tan significativo en los municipios occidentales de la comarca, no va a tener dedicación en el suelo del municipio de Zurgena, pues se encuentra fuera del "dominio del parral".

Serán los agrios los que constituyan el cultivo predominante del regadío en Zurgena. Situado el municipio en el "dominio del naranjo", dedicará a este cultivo 332 Has. que suponen el 74,8% del regadío y el 31% de toda la superficie cultivada, incluidos secano y barbecho.

Este cultivo, que ya tenía tradicionalmente presencia en la comarca, se incorpora con un carácter más comercial hacia finales del siglo XIX y principios del siglo XX, por influencia de las áreas costeras levantinas, desarrollándose especialmente en los municipios más orientales y con significativa fuerza en los años 50-60, considerados como la "época dorada" de los agrios. Pero a partir de 1.966 su desarrollo se relentiza, a la vez que las variedades más tradicionales, la "comuna" y la "castellana" son sustituidas por otras de más fácil comercialización, como la "navel" y similares, y también por el limonero, más resistente y que alcanza mayores precios en el mercado. Este freno en la expansión estuvo motivado por la disminución del mercado exterior a causa de las medidas cancelarias protectoras de la C.E.E. que originaron una saturación en el mercado nacional y múltiples dificultades de comercialización, y consecuencia de ello, el descenso de su expansión, y en muchos casos un retroceso de la superficie dedicada a su cultivo.

En Zurgena, situada en la zona de mayor dedicación a su cultivo de la comarca, la expansión continua hasta la actualidad, pese a múltiples dificultades de comercialización, y pese a una reciente epidemia, la "tristeza", que está asolando los agrios en toda la provincia y en todo el levante nacional. Como muestra del desarrollo de los agrios en Zurgena hemos insertado el siguientes cuadro que explicita la evolución de su cultivo en Has. desde 1.949 hasta 1.984.

Cuadro nº 13. Evolución de los agrios en Zurgena

Años	1.949	1.958	1.966	1.970	1.974	1.984
Has.	7.8	25.2	103.4	109.2	183.3	332

Fuente: FERRE BUENO, E. "El Valle del Almanzora" y Censo Agrario de 1.970 y 1.982, Cámara Agraria de Zurgena para el año agrícola 1.984.

Como se refleja en el cuadro anterior, el mayor desarrollo fue el experimentado entre 1.958 y 1.966, frenándose entre 1.966 y 1.970, para relanzarse de nuevo a partir de 1.974, con un comportamiento similar al de la vecina comarca del Bajo Almanzora, de mayor desarrollo en su cultivo, y hasta alcanzar la actual superficie de 332 Has.

De estas 332 Has, 52 son de nuevo plantío, pues aún no están en producción, lo cual viene a confirmar la actualidad del desarrollo. Estos nuevos plantíos se distribuyen en las siguientes variedades: 35 Has. dedicadas al

naranja y 17 al limonero, mientras que las otras 280 Has. se distribuyen de la siguiente forma: 225 Has. de naranja y 55 Has. de limonero, a lo que habría que añadir más de 1.200 árboles en diseminado.

El regadío, aún constituyendo la dedicación agrícola más rentable en el municipio de Zurgena, y pese a que su superficie ha ido en aumento, adolece de graves problemas, unos derivados de las adversas condiciones físico – climáticas, como la escasez de agua, otros de tipo estructuras, como la especial atomización de las explotaciones agrícolas, o coyunturales, como la problemática que envuelve al cultivo de los agríos, sometidos a conflictivas fluctuaciones del mercado, y que una acentuación negativa en este sentido perjudicaría de forma especial a la economía municipal, al constituir dicho cultivo parte esencial de la renta, y no existir por el momento otro cultivo tendente a un desarrollo significativo, como parece ocurrir en municipios vecinos de la comarca del Bajo Almanzora, y aún en algunos del Alto Almanzora, con el melocotonero o con el almendro de regadío.

Estructura de las explotaciones agrícolas y su régimen de tenencia

Las explotaciones agrícolas en la Comarca del Alto Almanzora estarán determinadas por una serie de factores significativos, escasa superficie de cultivo especialmente en cuanto a tierras de regadío, y una excesiva atomización de las unidades, configurando todo ello un complejo damero de parcelas cuyos límites son a veces confusos y variados, y con cierta frecuencia un mismo propietario posee varias parcelas en lugares distantes, lo cual viene a constituirse en un impedimento más para un mejor aprovechamiento agrícola, para un mayor grado de mecanización y para una mayor rentabilidad económica, especialmente si se tiene en cuenta el predominio del secano sobre el regadío. El municipio de Zurgena no será una excepción, presentando, como se verá más adelante, una mayor atomización que el promedio comarcal.

En el cuadro nº 14 se detalla la estructura de las explotaciones agrícolas de modo comparativo entre la comarca y el municipio de Zurgena.

Cuadro nº 14. Estructura de las explotaciones agrícolas. Comparativo

	ZURGENA EXPLORACIONES		COMARCA EXPLORACIONES	
	Nº	%	Nº	%
Menos de 5 Has.	260	57.9	3.616	47.3
De 5 a 10 Has.	78	17.4	1.191	16.9
De 10 a 20 Has.	50	11.1	1.343	17.5
De 20 a 50 Has.	38	8.5	938	12.2
De 50 a 100 Has.	14	3.1	272	3.5
Más de 100 Has.	9	2.0	195	2.5
TOTAL (4)	449	100.0	7.655	100.0

Fuente: Censo Agrario, 1.982.

Y en el cuadro nº 15, se expresan los porcentajes de estos mismos tipos de explotaciones a nivel provincial, andaluz y nacional, para lo que tuviera de esclarecedor su comparación con los valores del municipio de Zurgena y con los de la comarca.

Cuadro nº 15. Estructura de las explotaciones agrícolas. Comparativo.

	ALMERIA	ANDALUCIA	ESPAÑA
	Nº EXPLOT. %	Nº EXPLOT. %	Nº EXPLOT. %
Menos de 5 Has.	67.4	64.3	62.0
De 5 a 10 Has.	10.7	11.9	13.2
De 10 a 20 Has.	9.8	11.4	12.9
De 20 a 50 Has.	7.4	6.7	7.2
De 50 a 100 Has.	2.5	3.5	3.1
Más de 100 Has.	2.2	2.1	1.6
TOTAL (4)	100.0	100.0	100.0

Fuente: Censor Agrario, 1.982.

Lo primero que llama la atención es la acusada dualidad entre el minifundio y el latifundio, más acentuada aún que en otras comarcas de la provincia.

El minifundio, considerando como tal a aquellas explotaciones de menos de 5 Has., es muy elevado, pues a nivel comarcal supone más del 47% del total de las explotaciones, y aún más elevado en el municipio de Zurgena, un 57,9%, aunque ambos valores se sitúan por debajo de los respectivos promedios provincial, 67%, andaluz 64% y nacional 62%. Por el contrario, el porcentaje de tierra que ocupan estas explotaciones no supera en ningún caso el 6% del total de la superficie de cultivo.

La latifundio, explotaciones de más de 100 Has., presenta porcentajes muy reducidos del total de las explotaciones, un 2,5% en la comarca y aún inferior en Zurgena, solo un 2%, mientras que la superficie que ocupan supera el 45 y 50% según los casos.

El resto de las explotaciones aparecen divididas en varios grupos, cuya representación disminuye a medida que aumenta su superficie. Sus valores quedan reflejados en los dos cuadros anteriores, aunque conviene destacar una serie de diferencias que aparecen en el municipio de Zurgena:

- Menor significación de las explotaciones comprendidas entre las 5 y 20 Has que en la comarca, aunque mayor que en la provincia, aunque al contrario que sucede en la comarca predominan con diferencia las de 5-10 Has. sobre las de 10-20 Has.
- Menor significación del resto de grupos de explotaciones que en la comarca especialmente en el grupo comprendido entre las 20-50 Has. aunque su porcentaje se sitúa por encima del provincial, andaluz y nacional.

Pero vistas desde esta perspectiva poco se puede decir de la rentabilidad económica de las explotaciones, si no se tiene en cuenta una importante directriz en cuanto a la estructura parcelaria, y es que, por regla general, se puede afirmar que a mayor tamaño de la explotación, menor porcentaje de tierra de regadío y mayor de tierras de secano, barbechos y superficie improductiva presenta.

Estas peculiaridades de las explotaciones agrícolas se traducen en una grave problemática para el campo, y como no, para la economía de la comarca o del municipio, y para la economía del agricultor, pues hay que tener en cuenta que una gran mayoría de las explotaciones son menores de 5 Has., superficie insuficiente, aún siendo de regadío, para que el agricultor alcance un nivel de ingresos adecuado, viéndose obligado a recurrir a otros medios, como obrero eventual, aparcerero o arrendatario de otras tierras, o seguir el camino de la emigración y el abandono agrícola. Y esta situación no será muy distinta para las explotaciones de mayor tamaño, pues su rentabilidad disminuye al aumentar el porcentaje de secano o improductiva en perjuicio del regadío, superficies poco aptas para el cultivo que adquieren valores elevados en aquellas explotaciones de 50 a 100 Has. y en especial en las mayores de 100 Has.

El significado de lo expuesto queda de relieve si se tiene en cuenta que, en la zona, solo aquellas explotaciones de unas 10 Has. de auténtico regadío pueden ofrecer unos ingresos relativamente suficientes para la economía familiar, siempre que se recurra a mano de obra familiar y se cultiven productos mínimamente comerciales, situación esta que no es una realidad muy común ni en la comarca ni en el municipio de Zurgena.

Por otra parte, cabe reseñar que esta excesiva parcelación lleva implícita una peculiar estructuración del régimen de tenencia de la tierra, constituido fundamentalmente por propietarios que, generalmente, explotan sus propias parcelas y por un menor número de aparceros que, incluso con su propia parcela, laborean las grandes explotaciones, y que constituyen, junto con los pequeños propietarios insuficientes, una nutrida mano de obra que se emplea tanto en tareas agrícolas eventuales o temporales, como en actividades de otro ramo, como la construcción, o que optan por el camino de la emigración.

En el cuadro nº 16 se explicita la distribución de la superficie según el régimen de tenencia, comparando los valores del municipio de Zurgena con los valores comarcales y provinciales, según el Censo Agrario de 1.982.

Cuadro nº 16. Régimen de tenencia de la tierra. Comparativo.

	SUPERFICIE TOTAL HAS (.)	PROPIEDAD		ARRENDAMIENT O		APARCERIA		OTROS	
		Has.	%	Has.	%	Has.	%	Has.	%
Zurgena	5.293	5.109	96. 5	175	3.3	0	0.0	9	0.2
Comarca	152.407	122.89 2	80. 7	4.850	3.2	14.909	9.8	9.666	6.3
ALMERIA	786.204	603.47 3	76. 8	17.981	2.3	63.716	8.1	101.03 4	12.8

Fuente: Censo Agrario, 1.982. Elaboración propia.

(.) Superficie Censada.

El sistema de propiedad es mayor en Zurgena y en la Comarca que el correspondiente valor provincial, y especialmente mayor que en aquellas comarcas y áreas de predominio del secano cerealístico y que presenta un menor porcentaje de regadío, como es el caso de la comarca de los Vélez, donde la propiedad significa sólo el 61% de las tierras. Así pues, el mayor porcentaje de propiedad tiene mucho que ver, o está muy relacionado con el regadío y con la presencia de explotaciones más pequeñas, tipo menor de 5 Has. o del tipo de 5 a 10 Has.

Por tanto, en la comarca y especialmente en el municipio de Zurgena que presentan mayor porcentaje de explotaciones pequeñas, la propiedad se constituirá en el sistema de tenencia predominante, un 80,7% y un 96,5% respectivamente, significativamente por encima del promedio comarcal, mientras que, lógicamente, los otros sistemas de tenencia presentarán menores porcentajes, especialmente en Zurgena. Sistemas que denominados de una u otra forma viene a consistir en un "alquiler" de servicios y cuyo origen es más debido a la tradición y al sistema de cultivos que a cualquier otra cuestión, y que variarán según la zona o área, aunque en líneas generales se puede decir que la aparcería es más propia del regadío y el arrendamiento más vinculado al secano.

La Ganadería

La ganadería comarcal puede considerarse como de tipo mediterráneo tradicional, con predominio de las especies de pastoreo lanar y cabría.

A nivel estabulado destaca la porcina, que tradicionalmente constituyó, y aún hoy lo constituye, un complemento más de la economía familiar, y que en algún municipio adquiere un enfoque comercial de significación basado en la proyección de las industrias cárnicas derivadas de tal ganadería.

En el cuadro nº 17 se expresan los valores, en Unidades Ganaderas, y según el Censo Agrario de 1.998 de las especies más importantes y de modo comparativo entre el municipio de Zurgena y la comarca.

Cuadro nº 17.

ESPECIE	ZURGENA	COMARCA
Vacuno	0	318
Ovino	343	43.804
Cabrio	2.181	37.297
Porcino	6.111	220.816
TOTAL	8.635	302.235

Fuente: Censo Agrario, 1.982.

La tradicional predominancia de la ganadería de pastoreo, lanar y cabría, ha dado paso en Zurgena a la de tipo estabulado, especialmente la porcina y la avícola. De la porcina existen en el municipio unas bastantes explotaciones, siendo escasamente significativa la ganadería vacuna debido a que su existencia precisa de gran cantidad de forraje al no poder ser alimentada exclusivamente con piensos como ocurre con las otras citadas.

Minería

La minería es muy escasa en el T.M. aunque existen varios derechos mineros. Actualmente solamente existen actividades de extracción de áridos en el río y en los márgenes y no supone una actividad significativa

2.5.1.2. EL SECTOR SECUNDARIO

El sector secundario, integrado por las actividades industriales y constructivas, se caracteriza por su debilidad estructural, tanto en lo que se refiere a la población activa ocupada, como por el valor de la producción. Sin embargo, la situación no será homogénea para todos los municipios de la comarca, marcándose diferencias significativas entre los municipios afectados por la actividad del mármol, con una mayor población activa en el sector y un valor de la producción más elevado, y los municipios más rurales de menor significación en este aspecto.

El porcentaje de población activa del sector secundario en la comarca es de un 27,78% valor que se sitúa por encima del provincial, 21,15%. La causa de este elevado porcentaje de población secundaria es debido a la influencia de la industria del mármol, que si bien afecta directamente a pocos municipios, influye directamente en el resto.

La Industria

Exceptuando las actividades del mármol y derivadas, la industria comarcal carece de mayor relieve, tanto por el porcentaje de la población activa que ocupa como por el valor de su producción. Además esta actividad presenta un carácter tradicional, basada fundamentalmente en el sector agroalimentario, y en los derivados de la construcción, con graves problemas coyunturales, careciendo el resto de la actividad de mayor significación y limitada a cubrir el mercado local, o como mucho, comarcal.

El municipio de Zurgena seguirá una línea similar a la comarcal aunque las industrias derivadas de la construcción no presentan la significación de otros municipios como Serón, Purchena, etc. y su actividad queda limitada a dos hornos – panaderías, con un enfoque claramente minifundista y de consumo local.

Mayor importancia adquieren las derivadas del mármol y enfocadas a la construcción, como la fábrica de terrazas y de triturados, tanto por el valor económico de su producción como por ser las que mayor población activa emplean.

También cobran importancia, por el número, los talleres mecánicos, especialmente los situados en el núcleo de la Alfoquía, y en función de la carretera nacional complementaria 323 (hoy día A-1101-R), pero su estructura no es muy diferente del minifundismo que caracteriza a la industria de la comarca.

El resto de la actividad industrial del municipio es la propia y común de otros tantos, enfocada a cubrir las necesidades locales y representada por actividades tales como la reparación de automóviles, carpintería, fragua, etc.

La distribución de los establecimientos industriales se centra en los principales núcleos de población, y en la actualidad la Alfoquía, por su situación junto a la carretera 323 (hoy día A-1101-R) y por el desarrollo de la construcción y de su población ha desplazado a la capital municipal, y así, de los 14 establecimientos industriales que reúnen entre ambos, 9 pertenecen a la Alfoquía.

Cuadro nº 18. Establecimientos industriales en Zurgena

	ESTABLECIMIENTOS	
	Nº	%
Panaderías	2	14.3
Fábrica de terrazos	1	7.1
Fábrica de triturados	1	7.1
Carpintería de madera	2	14.3
Taller mecánico	5	35.7
Vidrios	1	7.1
Fragua	1	7.1
Molino	1	7.1
TOTAL	14	100.0

En general, el sector industrial del municipio presenta estructuras débiles, y en muchos casos deficitarias, o con cobertura nula en algunas ramas industriales, como la textil, calzado, etc. La proporción de empleados por establecimiento es baja, no superándose el promedio de 3 ó 4 empleados por establecimiento, salvo las derivadas de la construcción.

La Construcción

La construcción en la comarca del Alto Almanzora se caracteriza, en general, por la presencia de empresas de dimensiones pequeñas, con la excepción de los grandes municipios, como Albos, etc. La estructura de estas empresas pequeñas no permitirá un alto nivel técnico, ni organizativo ni de mecanización.

La población activa del sector será de tipo flotante, en función de las necesidades concretas, siendo poco numerosas las empresas con un plantilla fija de cierta significación.

En el municipio de Zurgena la actividad constructiva se concentra principalmente en el núcleo de la Alfoquía. El número de empresas dedicadas a esta actividad en el municipio es de _____ y la población activa empleada en el sector supone el 14,67% de la población activa municipal.

Esta actividad, se ha ido desarrollando de modo positivo en los últimos tres años, aunque la capacidad de las empresas no es suficiente, ocupándose tanto en la construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares como en la restauración de viviendas ya existentes.

Si bien ya comenzaba a llamar la atención esta actividad en el Término Municipal, actualmente la actividad es febril.

El Ayuntamiento ha dado gran cantidad de licencias de obras, por lo que actualmente se están ejecutando muchas obras.

Los parajes fundamentales donde se ejecutan las obras son:

- La Alfoquía.

- Llanos del Peral.

2.5.1.3. EL SECTOR TERCIARIO

En el municipio de Zurgena la población ocupada en el sector, un 36,51% es ligeramente superior al promedio comarcal, pero inferior al provincial.

Este sector será compuesto fundamentalmente por el comercio y los transportes por los servicios, tanto públicos como privados, y en menor medida y con escasa o nula significación, el turismo.

El Comercio

Dada la débil capacidad de producción y el retraimiento poblacional experimentado por la comarca, la actividad comercial no alcanzará valores de especial relieve, estando enfocada generalmente al servicio localista y minorista, situación que se verá agravada por la baja "renta per capita" de gran parte de sus municipios. Y también, y como factor negativo, actuará el significativo porcentaje de población que habita en diseminado.

Esta actividad comercial funciona generalmente como complemento de la economía, y tan solo adquiere valores considerables en los municipios más significativos de la comarca, como Albos, mercado principal, o Tíjola, mercado secundario, y aún así la comarca no es suficiente, teniendo que recurrir a los mercados de Vera, Huerca Overa, Baza o la capital provincial.

Por ramas de actividad el predominio corresponde a las agroalimentarias y derivadas de la actividad agrícola, como fertilizantes, maquinaria, etc., seguidas en algunos áreas por las derivadas de la construcción y mármol. El resto de la actividad comercial transcende en poco grado el ámbito comarcal y en algunos aspectos es deficitaria.

En el cuadro nº 19 se detallan los establecimientos o licencias comerciales del municipio de Zurgena para el año 1.984, según el Anuario de Banesto del Mercado Español.

	LICENCIAS	
	Nº	%
Alimentación	22	51.2
Textil	4	9.3
Madera	4	9.3
Química	5	11.6
Construcción	4	9.3
Metal	---	---
Maquinaria	1	2.3
C. Ambulantes	2	4.6
Otras	1	2.3
TOTAL	43	100.0

Fuente: Anuario de Banesto del Mercado Nacional.

En el municipio de Zurgena, al igual que ocurre en la comarca, el predominio de la actividad comercial corresponde a la rama alimentaria, en la que se integran pequeños negocios, "spar", etc., y que suponen el 51,2% de los establecimientos del municipio.

Cierta significación adquiere la rama de las químicas, integrada en su mayoría por comercios de abonos, fertilizantes, droguerías, etc., y que suponen el 11,6% de los establecimientos municipales, y a esta rama le siguen la textil y la de la madera, ambas con un 9,3% de los establecimientos.

El resto de la actividad comercial no cobra mayor relieve que el de establecimientos enfocados a la demanda local, con cobertura insuficiente, echándose en falta ramos como el del metal, calzado y siendo insuficiente el ramo de maquinaria.

La estructura de estos establecimientos es minifundista, con muy pocos empleados por establecimiento, y en la mayoría de los casos se trata de pequeños negocios llevados en régimen familiar.

Por tanto, la situación comercial del municipio puede considerarse como débil, con clara tendencia al estancamiento, pues no puede olvidarse el carácter regresivo de la población, aunque parece que en el núcleo de la Alfoquía, la actividad comercial parece estar en un moderado crecimiento.

Por otra parte, y en especial en el núcleo de la Alfoquía, hay esperanzas de un crecimiento significativo de población en la actualidad supera con creces a la capital municipal, con lo cual sería posible un aumento de la oferta comercial, siempre y cuando los nuevos establecimientos se enfoquen a cubrir espacios o ramos inexistentes o débiles, pues de lo contrario actuarían negativamente sobre los ya existentes.

En resumen, la oferta comercial del municipio es solo suficiente en productos de primera necesidad, siendo nula o deficiente en otro tipo de bienes, como calzado o metálicas, por lo cual es necesario recurrir al mercado de Albos, Vera o Huerca Overa, o aún a la capital provincial.

Los Transportes

La escasa significación de la comarca no va a favorecer, en la mayoría de los municipios, el desarrollo de una estructura importante de la actividad del transporte, y junto a ello el medio físico actuará también de modo negativo, relieve accidentado, etc., determinando un trazado viario de insuficiente anchura y estado regular.

A nivel comarcal la red viaria se compone esencialmente de la carretera nacional complementaria 323 (hoy día A-1101-R), que se extiende por el eje del valle del río Almanzora y se une a la Nacional 340 en la proximidad del término municipal de Zurgena. Esta vía, actúa como espina dorsal de las comunicaciones de la comarca, uniendo los distintos municipios a través de ella misma o a través de una serie de carreteras locales o comarcales que confluyen a ella. De estas últimas destacan la 3325 que comunica con el Campo de Tabernas, y la que partiendo de Albox une la comarca con la de los Vélez.

El resto de las comunicaciones se llevan a cabo a través de caminos vecinales o pistas forestales, que en la mayoría de los casos son las vías que dan comunicación a los núcleos secundarios de población.

Alguna significación adquirió la red férrea, que también discurre por el Valle comunicando las tierras granadinas con el levante murciano (línea Guadix – Alcantarilla) pero que desde Enero de 1.985 está fuera de uso por criterios deficitarios según R.E.N.F.E., con lo cual la única alternativa para el transporte lo constituye el tráfico rodado por carretera mediante camiones.

El municipio de Zurgena, está situado en la Nacional Complementaria 323 (hoy día A-1101-R) que lo comunica con el resto de los municipios de la comarca. La densidad de tráfico de esta vía por el municipio toma valores relativamente considerables, unos 1.700 vehículos diarios, si se le compara con el tráfico a la altura de Serón, solo unos 900 vehículos diarios, pero inferior a Macael, unos 2.011 vehículos / día, o Albos 1.800 vehículos / día.

El transporte se lleva a cabo exclusivamente por carretera, como hemos dicho, y especialmente mediante camiones, la flota municipal es de unos 59 camiones para 1.984 y según el Anuario de Banesto de dicho año, y el transporte de pasajeros mediante autobuses, taxis y vehículos particulares. La conexión con la capital provincial se efectúa mediante una línea de autobuses diaria, que en realidad no supe las necesidades reales de la población, teniéndose que recurrir al costoso uso del taxi y a los vehículos particulares.

El Turismo

El turismo como actividad no tiene especial importancia en el municipio de Zurgena, quedando reducido a un turismo de paso, propio de los desplazamientos de los habitantes de la comarca, o de los viajeros o agentes comerciales, y en periodos temporales, de los antiguos emigrantes que pasan cortas temporadas vacacionales o de familiares de visita y que disponen del alojamiento familiar.

Por ello los establecimientos hoteleros son de reducidas dimensiones generalmente bares con habitaciones acondicionadas para tal fin y que cubren las necesidades planteadas. La población ocupada en el sector es insignificante, pues se trata de establecimientos llevados por la propia familia propietaria. En Zurgena existe en la actualidad para tal uso, sin que se hayan producido bajas en los últimos cinco años, lo cual da una idea de las pocas posibilidades del sector.

El resto de la actividad del sector se reduce a bares enfocados al consumo local.

Los Servicios

En este sector se integran todas aquellas actividades, tanto públicas como privadas, al servicio de los ciudadanos del municipio.

Estas pueden ser de tipo administrativo, como Ayuntamiento, Guardia Civil, I.C.O.N.A., Cámara Agraria Local, etc., o de tipo educativo, como centro de E.G.B., etc., o de tipo sanitario, médico, A.T.S., consultorio, etc.

No entramos en su análisis, pues serán detallados en otro apartado.

2.5.1.4. ANÁLISIS SOCIECONÓMICO DE LA POBLACIÓN

Para establecer el presente estudio vamos a analizar la incidencia de los siguientes Factores en la población de Zurgena y su relación con la media de la provincia.

- En relación con la actividad de la población.

Cuadro nº 20.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
Ocupados	505	24,02	137.844	30,42
Parados	197	9,37	37.583	8,29
Inactivos	1.388	66,61	277.650	61,29
TOTAL	2.102	100	453.017	100

- En relación con el tipo de actividad de la población.

Cuadro nº 21.

	T.M. Zurgena		Provincia de Almería	
	Nº Habit.	% S/T	Nº Habit.	% S/T
SECTOR 1				
Agricultura	159	31,54	36.206	26,52
Pesca	---	0,00	2.282	1,67
Extracción Combustible	3	0,60	36	0,03
Extracción Mental	18	3,57	1.243	0,91
TOTAL SECTOR 1	180	35,71	39.767	29,13
SECTOR 2				
Alimentación	13	2,58	2.576	1,89
Textil/Calzado	2	0,40	953	0,70
Madera	6	1,19	695	0,51
Papel	3	0,60	536	0,39
Coquería/Refinería	---	---	55	0,04
Química cemento	24	4,76	3.971	2,91
Producción Metal	3	0,60	166	0,12

Fabr. Metal	5	0,99	1.259	0,92
Fabr. equipos eléctricos	1	0,20	309	0,23
Fabr. equipos transpor.	---	---	393	0,29
Caucho	---	---	773	0,57
Energía	9	1,79	1.043	0,76
Construcción	74	14,67	16.152	11,83
TOTAL SECTOR 2	140	27,78	28.881	21,15
SECTOR 3				
Talleres vehículos	12	2,38	3.242	2,37
Comercio mayorista	1	0,20	7.864	5,76
Comercio minorista	19	3,77	10.890	7,98
Hostelería	17	3,37	6.408	4,69
Transportes comunicac.	45	8,93	6.946	5,09
Financiera	13	2,58	2.671	1,96
Servicios Empresas	4	0,79	1.944	1,42
Educación	40	7,94	7.681	5,62
Sanidad	9	1,79	5.012	3,67
Administración defensa	16	3,17	9.743	7,14
Servicio doméstico	2	0,40	2.388	1,74
Servicios recreativos	6	1,19	3.097	2,27
TOTAL SECTOR 3	184	36,51	67.886	49,72
TOTAL S-1, 2, 3.....	504	100%	136.534	100%

Como resultado de estos análisis podemos observar que la tasa de población activa de Zurgena es inferior a la media de la provincia en un 6,4% que la tasa de paro es superior a la media provincial en 1,08%.

También se puede deducir que los tres sectores de actividad se encuentran muy igualados, no obstante, el sector de más actividad en el T.M. de Zurgena es el Sector terciario con un 36,51% de la actividad, sigue en importancia el sector secundario fundamentalmente por la construcción que ocupa un 14,67% de la población activa, y en tercer lugar, el sector primario con un 35,71% de población.

Si observamos el cuadro comparativo vemos que la actividad dominante del T.M. es la Agricultura con un 31,54% seguida por la Construcción con un 14,67% y en tercer lugar los Transportes con un 8,93%.

Si comparamos estos datos con los del resto de la provincia podemos observar que en el T.M. de Zurgena la agricultura sigue siendo una de las actividades fundamentales, superando a la media provincial.

Siendo el sector primario el de niveles superiores que la media provincial.

2.5.1.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS SIGNIFICATIVAS

Las actividades económicas más significativas son las siguientes:

* La Agricultura

La Agricultura representa en Zurgena el 31,54% de la actividad de Zurgena siendo la 1ª actividad en importancia. Esto es debido a la tónica general de la última parte del siglo en el que se ha ido sustituyendo la actividad minera por la agricultura.

En la zona de la Vega de Zurgena se produce la agricultura tradicional basada en el cultivo de frutales y hortalizas, fundamentalmente los cítricos.

* La Construcción

Actividad de gran importancia que representa el 14,67% de la actividad esto es debido a los recientes desarrollos inmobiliarios de la comarca y a la política de rehabilitación de edificios llevada por la administración

* Resto de Actividades

El resto de actividades ha tenido un desarrollo discreto esperando que se produzca una mayor expansión de la ganadería y de las industrias derivadas de esta. Actualmente han proliferado bastantes unidades de criaderos de ganado porcino, siendo esta una actividad que prevé una nueva alternativa de desarrollo.

2.5.1.6 RECURSOS E INVERSIONES PÚBLICAS

El Ayuntamiento de Zurgena ha experimentado un cambio notable en relación con los presupuestos que maneja, prácticamente ha multiplicado por siete los presupuestos que tenía.

Aunque en los últimos años ha disminuido notablemente como resultado de la crisis económica que afecta al país. No obstante es significativamente superior que en el periodo 2.002-2.004.

Presupuesto municipal:

Ejercicio 2.002	581.849,96
Ejercicio 2.003	581.849,96
Ejercicio 2.004	581.849,96
Ejercicio 2.005	3.462.087,00
Ejercicio 2.006	3.462.087,00
Ejercicio 2.007	3.462.087,00
Ejercicio 2.008	3.462.087,00
Ejercicio 2.009	1.734.633,00
Ejercicio 2.010	2.593.467,00
Ejercicio 2.011	2.593.467,00
Ejercicio 2.012	1.902.492,00
Ejercicio 2.013	1.823.466,00

Esto es debido fundamentalmente al aumento de los ingresos como consecuencia de la actividad inmobiliaria.

Este aumento de presupuesto ha permitido al Ayuntamiento abordar gran cantidad de necesidades que tenía entre otras:

- Proyecto de mejora de abastecimiento y saneamiento de la barriada de los Llanos. Es una inversión programada para actuar en el cambio de tuberías de conducción tanto del abastecimiento como saneamiento de dicha barriada, ya que dado el aumento previsible de población en la zona. El presupuesto estimativo de la obra des de 1.200.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de guardería. Lugar: Barriada de la Alfoquía, Calle Colegio, Guardería Chicos. Ante la demanda de este servicio por parte de los vecinos, hoy con 15 plazas se trata de añadir una nueva aula del edificio colindante, propiedad municipal, y acondicionamiento de las existentes. El presupuesto de la obra se estima en 42.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Construcción de gimnasio. Situación: Barriada de la Alfoquía. Presupuesto estimado: 180.000 euros. Se trata de una instalación deportiva en la barriada de más habitantes del municipio, demandada tanto por la tercera edad, grupos juveniles como colectivos vecinales, ya que en el municipio no existe instalación apropiada para practicarla, hoy se está realizando en salones que no reúnen las condiciones para la práctica de la actividad. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Pistas polideportivas. Situación: Barriada de la Alfoquía. Paraje Piscina Municipal Pueblo. Presupuesto: 150.000 euros. El municipio solo cuenta con una pista abierta en la barriada de La Alfoquía, se trata de construir dos: Pueblo y Alfoquía. Zona de la piscina, que complemente los servicios de esta y la creación de un área deportiva en la zona. En cuanto a la del núcleo de Zurgena, es necesario, ya que la zona no cuenta con ninguna instalación deportiva al aire libre, necesario para las actividades de las Escuelas Deportivas Municipales. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Urbanizaciones. Situación: diversas zonas del municipio, núcleo y barriadas. Presupuesto: 410.000 euros. La obra consiste en mejora de asfaltos, aceras, alumbrado público, en diversas zonas que por su antigüedad y mal estado necesitan una reposición, son obras de mejoras y reposición, no obras nuevas. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de la glorieta. Situación: Glorieta del Olmo. Casco Antiguo. Presupuesto: 60.000 euros. Las obras a realizar son una remodelación y mejora de la existente, con cambio de suelo, alumbrado, mobiliario urbano y jardinería. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Acondicionamiento de Parques. Situación: Parque Ginés Parra. Presupuesto: 100.000 euros. Este parque situado en el casco histórico del municipio necesita una remodelación, y un cambio del mobiliario urbano, reparación quiosco, alumbrado Público, etc. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena

- Obras planes provinciales 2.006. Urbanizaciones. Los proyectos de estas obras los está realizando la Excm. Diputación Provincial y como su nombre indica se trata de asfaltos en diversas zonas del municipio. Presupuesto: 120.000 euros. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Zurgena.

- Zona Deportiva en Zurgena Pueblo que comprende la construcción de 1 pista de padel , 1 Pista Polideportiva y unos vestuarios , por un importe total de 100.000,00 €.

2.6. PATRIMONIO EDIFICADO

2.6.1. NÚCLEOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El T.M. de Zurgena posee dos grandes núcleos que difieren de los demás en tamaño y nº de población, estos son ZURGENA Y LA ALFOQUÍA. También existen pequeñas agrupaciones con carácter diseminado repartido por el T.M. y próximo a las vías de comunicación.

ZURGENA

Es uno de los núcleos de mayor dimensión y el que da nombre al municipio, cuenta con una población actual de 735 habitantes estabilizados.

El núcleo tiene forma lenticular alargada , se encuentra encajonado entre el río Almanzora en límite norte, la rambla de Zurgena por el Este y el Sur , y una estribación montañosa de rocas arcillosas que se eleva con pendientes muy elevadas por el Oeste . Su trama es irregular con calles de anchos irregulares y trazados tortuosos que se adaptan a la topografía, calles llanas y de fuertes pendientes y su crecimiento se encuentra muy limitado por los condicionantes físicos. Se encuentran diferenciadas dos zonas, la ciudad antigua situada en el norte y entorno a la Iglesia de san Ramón Nonato donde se encuentran las viviendas mas interesantes y la zona sur resultado de la expansión del pueblo que se adapta a la topografía.

LA ALFOQUÍA

El núcleo de la Alfoquía no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales .Es el núcleo de mayor dimensión del T.M., se encuentra en la ribera norte de la cuenca del Almanzora en una zona de vega. Cuenta con una población actual de 1.408 habitantes estabilizados.

Tiene forma irregular resultado de los diferentes impulsos de crecimiento que ha sufrido . Aunque mas extensa que Zurgena, también está limitada en su superficie, Al sur está limitada por la vega del Almanzora y el propio río , al Oeste tiene diferentes ramblas no muy largas pero con fuertes desniveles , al este y al norte por la antigua Redia que se verá transformada en la nueva autovía del Almanzora .Su trama es regular pero generada a base de desarrollos espontáneos. El origen de su desarrollo radica en la ubicación de la antigua estación de tren (hoy transformada en centro social) que tenía su apeadero en pleno centro de la Alfoquía y la antigua carretera del Almanzora. Primero se desarrolló hacia el sur al abrigo de dos industrias de mármol y posteriormente la ciudad

a traspasado la antigua carretera convirtiéndola en un viario del núcleo. Su topografía llana ha hecho que sea el núcleo que mayor crecimiento ha experimentado en los últimos años.

CHICAGO

Es prácticamente una extensión de la Alfoquía, aunque se encuentra físicamente separado por una rambla. Está situado al Este de la Alfoquía y está constituida por una agrupación de edificaciones aisladas diseminadas. Su trama es orgánica que se adapta al terreno.

EL CUCADOR Y LOS CARASOLES

Estos dos núcleos no tienen delimitación de suelo urbano, no obstante figuran como núcleos históricos de las NNSS provinciales. Son dos núcleos diseminados, situados al borde de la actual carretera de Huerca-Overa a Olula del Río, en el tramo denominado la Redia. No existe una distinción clara de sus límites y en los últimos años se han desarrollado diferentes urbanizaciones que tienen censados un total de 518 habitantes la mayoría de población extranjera.

Están formados por agrupaciones de edificaciones más o menos dispersas a ambos lados de la carretera con tramas irregulares y sin continuidad entre ellas.

PALACES

El núcleo de Palacés no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Se trata de una pedanía de Zurgena situada al borde de la carretera de Ballabona y Lubrín, en el lado Este del T.M. con una población actual de 166 habitantes estabilizados

Tiene una forma alargada siguiendo el trazado de su calle principal, en torno a la que se han ido asentando diferentes viviendas con morfología de vivienda en hilera y viviendas aisladas. Se trata de una agrupación de diferentes cortijadas de mayor dimensión con viviendas aisladas y adosadas en torno a dos o tres calles asfaltadas. Últimamente se han desarrollado diferentes urbanizaciones de ciudadanos extranjeros.

LOS LLANOS DEL PERAL

El núcleo de los Llanos del Peral no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Es una antigua agrupación de cortijadas que en los últimos años ha experimentado un gran desarrollo en urbanizaciones más o menos dispersas. Tiene una población censada de 176 habitantes de mayoría extranjera, reconocida como núcleo por las normas subsidiarias provinciales, actualmente presenta una trama irregular con construcciones de viviendas unifamiliares con parcelas de tamaño medio.

LOS MENCHONES

El núcleo de los Menchones no tiene delimitación de suelo urbano, no obstante es uno de los núcleos históricos que figuran en las NNSS provinciales. Se trata de un núcleo situado en el límite del término municipal con Arboleas y está formado por una serie de viviendas que tienen continuidad en el término municipal de Arboleas, en los últimos años ha experimentado un gran desarrollo en una urbanización compacta. Tiene una población censada de 61 habitantes, reconocido como núcleo por las normas subsidiarias provinciales, actualmente presenta una trama irregular con construcciones de viviendas unifamiliares con parcelas de tamaño medio

CORTIJADAS DISEMINADAS

Por último, existen cortijadas formadas por agrupaciones de dos, tres familias ó más, que no constituyen exactamente un núcleo de población, pero que interesa darle un tratamiento en la revisión. Se trata de cortijadas como las siguientes:

AGUAS ARRIBA
CUESTA CALDERON
FUENTE DEL PINO
LA PARRICA
LOS BONILLOS
LOS CHURROS
LOS PUNTALES
LOS CABRERA

2.6.2. ESTRUCTURA URBANA Y EDIFICACIONES

2.6.2.1. FORMACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN

ZURGENA

Son muy escasos los datos de los que se disponen sobre la historia de esta población, debido a la pérdida del Libro de Apeo y Población. Los pocos topónimos medievales que conocemos nos los proporciona el Censo de Ensenada.

Desde el punto de vista eclesiástico, Zurgena siguió siendo un anejo de Huerca Overa hasta 1.525. En el mencionado año Zurgena se erigió en parroquia. La iglesia se construyó durante el pontificado del obispo don Antonio Carrionero.

El núcleo de Zurgena data de los primeros asentamientos romanos en la península Ibérica que probablemente lo utilizaban como puesto intermedio entre ciudades. Este se manifiesta por los restos arqueológicos abundantes en la ubicación del núcleo de Zurgena y en las proximidades.

La organización del casco antiguo es de manera orgánica en la falda del cerro del reloj, formando un haz concéntrico de calles, que unas discurren paralelamente a las curvas de nivel y otras de manera transversal. Posteriormente, con el encauzamiento de la rambla se produjo un ensanche de calles trazadas de manera semejante.

LA ALFOQUÍA

Con la ubicación de la estación de Tren y debido a la proximidad de la carretera A-1101R, se creó una pequeña agrupación de viviendas próximas a la estación.

Posteriormente y con la mejora de las comunicaciones, lo que actualmente es el núcleo de La Alfoquía ha llegado a tener tanta importancia que supera en habitantes y viviendas el núcleo de Zurgena.

Su génesis es muy caótica, ya que la localidad de La Alfoquía ha ido formándose mediante la generación de agrupaciones inconexas entre sí que al ir ampliándose han generado bastantes problemas de comunicación, ya que siguen tramos ortogonales que obedecen a diferentes momentos de crecimiento y con directrices independientes.

RESTO DE NÚCLEOS

El resto de núcleos tienen como origen asentamientos de cortijadas que han ido creciendo con el tiempo.

2.6.2.2. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

ZURGENA

Actualmente el núcleo de Zurgena se estructura en la falda del cerro del reloj y en el ensanche hacia la rambla, donde se asienta de manera orgánica, es decir trata de acoplar el viario a las líneas de nivel, creando una serie de viarios que discurren concéntricamente y siguiendo las líneas de nivel y ortogonalmente se comunican entre estas vías con calles de elevada pendiente y practicables solamente por peatones.

El viario es muy estrecho y dificultoso para el tránsito de vehículos, que transcurre exclusivamente con una vía de penetración (Av. 19 de Octubre y calle Lubrín) y una vía de salida (Av. 19 de Octubre).

El resto de vías salvo penetraciones puntuales son de difícil uso para el tráfico.

En la localidad de Zurgena hay dos zonas claramente diferenciadas que son el casco antiguo entorno al cerro del reloj y la zona de expansión realizada en los márgenes de la rambla, que tiene una trama muy desorganizada.

Por último se observa que las posibilidades de crecimiento de Zurgena son muy limitadas, ya que la topografía por un lado y la ubicación de la rambla de la Fuente del Pino impide su desarrollo más deseado.

LA ALFOQUÍA

El núcleo de La Alfoquía se ha generado en varios focos de atracción (la carretera y la estación) con un sistema tramado rectangular incompleto e inconexo en algunos puntos.

Esto ha provocado la existencia de vacíos de tejido urbano con la dificultad que esto representa. Últimamente ha crecido y colmatado una gran superficie hasta el límite de la redia.

En los últimos años ha experimentado un desarrollo importante en los terrenos que lo limitan al Norte, en torno a la Piscina municipal.

2.6.2.3. USOS URBANOS DE LOS NÚCLEOS

ZURGENA

En la actualidad, en el núcleo principal de Zurgena, el uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria predominante para el casco histórico, vivienda unifamiliar adosada, con ocupación extensiva de la parcela de pequeñas dimensiones.

La mayor parte de los usos comerciales de Zurgena se realizan en torno a la plaza del Olmo y la Avenida 19 de Octubre, en los bajos de las edificaciones que conforman las vías de penetración de Zurgena.

LA ALFOQUÍA

En la actualidad, en el núcleo de La Alfoquía, el uso predominante es el residencial, siendo la tipología edificatoria predominante, vivienda unifamiliar adosada, con ocupación extensiva de la parcela de pequeñas dimensiones. Dentro de la trama urbana coexisten dos industrias de manufacturas del mármol de cierta importancia.

La mayor parte de los usos comerciales de La Alfoquía se realizan en torno a la carretera, en los bajos de las edificaciones que conforman las vías de penetración de La Alfoquía.

2.6.2.4. PARCELACIÓN Y MORFOLOGÍA URBANA

Analizando el parcelario de Zurgena, clasificando los solares, en distintos tipos, según sean: Menores a 100 m². entre 100 y 200 m². entre 200 y 500 m². y solares de superficie mayor a 500 m² observamos que la mayoría son parcelas menores de 100 m², parcelación típica de los núcleos asentados en faldas de montaña con topografías dificultosas para la construcción.

2.6.2.5. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Forma de ocupación parcelaria:

Al analizar la forma de ocupación de las parcelas por parte de la edificación, consideramos ocupación intensiva, aquella que deja menos del 20% de la superficie del solar, a huerta ó corral descubierto: el resto, las consideraremos ocupaciones extensivas.

Zurgena, es un pueblo donde predomina de forma abrumadora la ocupación intensiva de la parcela. Esta es relativamente normal, ya que como vimos anteriormente el tamaño de la parcela suele ser pequeña.

La ocupación extensiva, se haya dispersa por todo el núcleo de forma esporádica, solamente aparecen algunos grupos de esta ocupación en los barrios periféricos.

Altura edificatoria:

La altura dominante en el casco histórico, es de una y dos plantas. Sin embargo puntualmente en las zonas de más pendiente se dan tres plantas. En este sentido podemos observar, que las alturas edificatorias por zonas es bastante homogénea.

La mayoría de las edificaciones, son unifamiliares, con estructuras muy variadas en las que se producen superposiciones de niveles.

2.6.2.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN Y USO DE EDIFICACIONES

Para este análisis hemos clasificado el estado de las edificaciones en:

Bueno: Aquellas que están recientemente construidas, reformadas, ó que sin ser así, son edificaciones cuidadas por sus propietarios y aunque antiguas, sus elementos constructivos están en perfecto estado.

Regular: viviendas que sin estar muy deterioradas, presentan un aspecto descuidado, con elementos constructivos afectados de forma muy localizada, subsanables con una pequeña reparación ú obra menor.

Malo: Construcciones donde el deterioro es generalizado y en elementos importantes del inmueble, que de no reformarlas en los próximos años, puede conducirlos a la ruina total ó parcial. Las reformas a acometer en estos casos son globales y en elementos importantes como cubierta, muros, forjados, etc.

Ruinosa: Son Construcciones que aparte de un estado malo generalizado, tiene elementos estructurales caídos, muchas de las cuales por la degradación generalizada, son irreversibles con reforma, necesitando una nueva edificación.

El estado de conservación de las edificaciones del Casco Histórico, es preocupante, al predominar los estados regular y malo de conservación. Lo cierto es que un buen número de viviendas necesitan reformas importantes, y que habría que incentivar a los propietarios a ejecutarlas para que no se deterioren más.

Las edificaciones en estado malo y ruinoso en el Casco Histórico, hay que tener especial atención con ellas, ya que se pueden convertir en puntos negros de esta zona.

2.6.3.- LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.

2.6.3.1. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE LA VIVIENDA.

Tipología constructiva: La podemos resumir en dos grandes grupos:

- Construcción típica de Zurgena.
- Construcción actual.

* Consideraremos como edificación "típica de Zurgena", aquella que responde a una construcción a base de muros de carga, ejecutados de mampostería o muros de tapial, de gran espesor, con forjados de madera en listones, sobre estos un entramado de madera, sobre los que se colocan el solado. La cubierta inclinada normalmente tiene cornisa, vuelo, y los muros están enfoscados y pintados de cal. Los huecos por lo general son alargados verticales y con criterio compositivo que divide en Planta Baja, Primera y Cámara, con carpintería de madera y rara vez con rejas y los huecos se remarcen con molduras, de influencias clásicas.

Este tipo de edificación perdura durante bastantes siglos, ya que la misma tradición constructiva, se mantiene inalterable desde tiempos de los árabes, por lo que son de difícil dotación.

Esta tipología constructiva, es menos complicada que otras, y al emplear materiales fácilmente asequibles, se desarrolla en los barrios de centro histórico, siguiendo posiblemente una tradición constructiva de la zona.

* Edificación actual: La definimos, como aquella que utiliza materiales, y tipos constructivos actuales como: Estructura y viguería de hormigón, acero estructural, ladrillo hueco, impermeabilizantes, carpintería de todas clases y materiales, tejas distintas a la curva árabe, etc.

Normalmente se ubican en los ensanches del pueblo y en La Alfoquía, aunque existen también en pleno casco histórico, apareciendo en la mayoría de los casos, como auténticos puntos negros en el paisaje urbano.

2.6.3.2. OCUPACIÓN DE VIVIENDAS

Desde el punto de vista de la ocupación y según los datos del último censo de viviendas de 1.991, Zurgena tiene un total de 1.002 viviendas, de estas son viviendas principales 622 viviendas, 127 son viviendas secundarias y 219 están desocupadas.

2.6.3.3. SUPERFICIES DE VIVIENDAS

En relación a la superficie de las viviendas tenemos que el 40% son viviendas entre 60 y 90 m², el 3,8% son inferiores a 60 m² y el 56,2% son viviendas con superficie superior a 90 m².

2.6.3.4. ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Las viviendas de Zurgena se pueden clasificar en función del año de su construcción de la siguiente manera:

Anteriores a 1.941.....	301
De 1.941 a 1.950.....	37
De 1.951 a 1.960.....	58
De 1.961 a 1.970.....	109
De 1.971 a 1.980.....	257
De 1.981 a 1.990.....	239
En 1.991.....	---

Como vemos se puede observar que el efecto de construcción de viviendas es progresivo y aumenta constantemente, pudiéndose observar que en las dos últimas de cada, la cantidad de viviendas construidas se han estabilizado.

2.6.4. EDIFICACIONES DE INTERÉS HISTÓRICO ARTÍSTICO- AMBIENTAL.

Desde el punto de vista arquitectónico, los edificios y conjuntos de mayor valor corresponden al casco antiguo del núcleo urbano de Zurgena que se sitúa en la ladera del Cerro del Reloj con su Torre que tiene un valor simbólico para el núcleo urbano.

La Iglesia de San Ramón Nonato es el edificio que centra la estructura urbana del casco antiguo constituyéndose en monumento.

Su planta es de cruz latina, se compone de una nave con dos capillas adosadas a la cabecera. Un artesonado de par e hilera con nudillos y tirantes cubre la nave. La cabecera está resuelta mediante cúpula de media naranja apoyada sobre arcos de medio punto que descansan sobre pilares de capitel jónico y entablamento. Exteriormente la cúpula se formaliza con planta ochavada con cuatro cuerpos adosados actuando de contrafuertes.

La sacristía y capillas se cubren así mismo con cúpulas de media naranja. La torre prismática de planta cuadrada se remata con cubierta a cuatro aguas.

Los principales periodos históricos de la Iglesia se centran en los siglos XVI-XVIII y estilísticamente con el mudéjar, neoclásico y barroco.

La arquitectura civil de mayor valor se debe a la arquitectura historicista desarrollada durante el siglo XIX y comienzos del XX. Su tipología dominante es la casa – patio de luces. El patio cubierto, pero abierto lateralmente, centra la planta. La escalera, adosada a él, mantiene una relación espacial con el patio.

Volumétricamente, el patio de luces se establece como un cuerpo que emerge sobre la cubierta, normalmente de teja árabe, del edificio cobrando un valor simbólico.

Además de las referidas edificaciones Zurgena tiene una serie de viviendas que por su tipología y por reunir los elementos que mas se repiten de la arquitectura son destacables. Podemos señalar las siguientes:

A)- Bienes de Interés Cultural (B.I.C.)

- 1.- Escudo de D. Antonio Carrionero (Iglesia de San Ramón Nonato).
- 2.- Castillo de los Correos.

B)- Bienes de Catalogación General

- 3.- Torre del Reloj.
- 4.-Ayuntamiento de Zurgena.

C)- Bienes de patrimonio Arquitectónico de interés Histórico Artístico.

C.1)- Arquitectura Religiosa

5. Iglesia de San Ramón Nonato.
6. La Ermita de la Virgencica del Calvario.
- 7.-La Ermita de María Auxiliadora.
- 8.-La Hornacina de la Virgen del Carmen.

C.2)- Arquitectura Urbana

9. Casa Parroquial- Pza. Iglesia 1
- 10.- Casa en Pza. de La Gloria- Pza. del Olmo nº 3
- 11.- Casa en C/ Matadero nº 13
- 12.-. Casa en C/ El Pinar nº 7
- 13.-. Casa en C/ Matadero nº 7
- 14.- Casa en C/ Matadero nº 9
- 15.- Casa en C/ Padre Torres nº 3
- 16.- Casa en Pza. de la Iglesia nº 2
- 17.- Casa en Pza. de la Iglesia nº 3
- 18.- Casa en Pza. de la Gloria.-Pza. del Olmo nº 7
- 19.- Vivienda Señorial en calle Orán.
- 19bis.- Fca. De Harina de San Cristóbal

C.3)- Arquitectura rural.

- 20.- Caserío de La Alfoquía.
- 21.- Caserío de Almajalejo.
- 22.- Caserío de Los Carasoles.
- 23.- Caserío del Cucador.
- 24.- Caserío de Los Llanos.
- 25.- Caserío de los Menchones.
- 26.- Caserío De Palaces.
- 27.- Cortijada de Fuente del Pino.
- 28.- Cortijada de las Lomas del Granado.

C.4)- Arquitectura Ferroviaria.**29.- Estación de Ferrocarril.****D).- Cascos Históricos**

- 30.- Casco histórico de Zurgena
- 31.- Casco histórico de La Alfoquía.

El Plan General recogerá este patrimonio histórico heredado estableciendo una normativa acorde a sus especiales características en el catálogo.

Como consecuencia de ello, la rehabilitación de viviendas es la actividad a propiciar para asegurar la conservación y el mantenimiento del casco antiguo de Zurgena.

2.6.5. DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.**Núcleo de Zurgena, La Alfoquía y PALACES**

El equipamiento comunitario existente actualmente en el núcleo de Zurgena es el siguiente.

DENOMINACION	DOTACIONES DE ZURGENA				
	DOCENTE	DEPORTIVO	SOCIAL	COMERCIAL	INFRAESTRUCT.
SG-EL MOLINO		1.287,00			
COLEGIO	1.611,00				
NUEVO COLEGIO	7.173,00				
TEATRO			181,00		
LOCAL SOCIAL			246,00		
SG-DEPOSITO AGUA					224,00
DEPURADORA					9.137,00
TOTAL	8.784,00	1.287,00	427,00		9.361,00
					19.859,00
DENOMINACION	ELP				
SG-CERRO DEL RELOJ	19.664,00				
SG-PARQUE DEL ALMANZORA	9.345,00				
PARQUE DE LASCRUCEZ	2.004,00				
PASAJE FDEZ CUESTA	640,00				
PLAZA DEL OLMO	350,00				
PLAZA	246,00				
PLAZA DE LA CRUZ	860,00				

TOTAL	33.109,00
-------	-----------

❖ El equipamiento comunitario existente actualmente en el núcleo de La Alfoquía es el siguiente.

DENOMINACION	DOTACIONES DE ALFOQUIA					INFRAESTRUCT
	DOCENTE	DEPORTIV O	SOCIAL	COMERCIAL		
COLEGIO PUBLICO	10.106,00					
CUARTEL GUARDIA CIVIL			1.656,00			
C.D. PISCINA GASOLINERA		7.936,00	0		572,00	
IGLESIA			670,00			
EQUIPAMIENTO E1			2.361,00			
			0			
TOTAL	10.106,00	7.936,00	4.687,00	572,00		23.301,00

DENOMINACION	ELP
SG-PARQUE ESTACION	21.011,00
PLAZA LIBERTAD	728,00
PLAZA ALMANZORA	756,00
GLORIETA VIRGEN CARMEN	260,00
ELP L1	692,00
ELP L2	481,00
ELP L3	696,00
ELP L4	619,00
ERA DE CHICAGO	130,00
TOTAL	25.373,00

El equipamiento en otros núcleos

DENOMINACION	DOTACIONES DE OTROS NUCLEOS					INFRAESTRUCT
	DOCENTE	DEPORTIV O	SOCIAL	COMERCIAL		
ESCUELA PALACES	730,00					
IGLESIA PALACES			640,00			
IGLESIA LOS LLANOS			675,00			
TOTAL	730,00	0,00	1.315,00	0,00	0,00	2.045,00

DENOMINACION	ELP
ZONA VERDE CUCADOR	1.321,00
ZONA VERDE CARASOLES	815,00
ZONA VERDE LOS LLANOS	317,00
TOTAL	2.453,00

2.6.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD.

El transporte público en el T.M. de Zurgena está cubierto por la empresa de autobuses Provincial, que cubre las comunicaciones de Zurgena con las principales ciudades de Andalucía y con los núcleos próximos a Zurgena.

El transporte interior del núcleo de Zurgena no está cubierto, debiendo realizarse de manera individual por los habitantes de Zurgena.

El tráfico en Zurgena es muy escaso. El aparcamiento de vehículos es dificultoso y se realiza fundamentalmente en los alrededores de la Plaza del Olmo y la Avenida del 19 de Octubre y adyacentes, en el resto del núcleo no es muy dificultoso.

En la Alfoquía existe algo más de tráfico y el viario es más ancho por lo que el aparcamiento se produce sin dificultad de manera homogénea en todo el asentamiento.

En el resto de núcleos el tráfico es muy escaso, por lo que es fácil aparcar en casi todos.

2.6.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**2.6.7.1. RED DE CARRETERAS**

La red de carreteras que atraviesan el T.M. de Zurgena está compuesto por las siguientes:

- Carreteras Provinciales:
AL -7104: “ De la A-334 a Zurgena por Arboleas.”
AL- 7106 “ De la A-7 en Huerca – Overa a la A- 1101 por Palacés
- Carreteras Autonómicas:
A-334 De Baza a Huerca-Overa.
A-1101 De Sorbas a Zurgena
A-1101R .

- También atraviesan el T.M. otras vías ó caminos de menos importancia, que conectan cortijadas ó parajes con las vías principales.

- Actualmente se está ejecutando el proyecto de la autovía del Almanzora. En los planos de ordenación se ha marcado el trazado definitivo, de dicha Autovía en su paso por el T.M..

2.6.7.2. RED VIARIA URBANA

La red viaria interior de Zurgena es muy deficiente, ya que solamente permite el tráfico con dificultad en las vías interiores del pueblo.

Para entrar en el pueblo se usa la Avenida 19 de Octubre y para salir se emplean la Plaza del Olmo, C/ Lubrín y Avenida 19 de Octubre, creando un circuito muy simple de entrada y de salida.

Estas vías son estrechas, muy irregulares, prácticamente sin aceras y mal estructuradas.

El resto de las vías salvo raras excepciones no permiten el tráfico rodado de vehículos y se usan de manera peatonal por los habitantes.

La zona de La Alfoquía se ha realizado con infraestructuras parciales a veces incorrectas y de diferentes anchos.

No obstante el problema de comunicación es de difícil solución, debido a que es resultado de la propia estructura del pueblo y a la falta de medios para abordar un problema de infraestructura.

2.6.7.3. MOBILIARIO URBANO Y URBANIZACIONES

El mobiliario urbano en Zurgena es muy variado, no existe uniformidad en los criterios de urbanización y ha sido desarrollado a impulsos deficientes, obteniéndose un resultado caótico.

2.6.7.4. ABASTECIMIENTO.

Todo lo relacionado con el suministro de Agua potable viene expresado en el Estudio hidrológico realizado con motivo de la redacción del PGOU y que forma parte de los Anexos del presente PGOU.

2.6.7.5. SANEAMIENTO

Todo lo relacionado con la red de Saneamiento viene expresado en el Estudio hidrológico realizado con motivo de la redacción del PGOU y que forma parte de los Anexos del presente PGOU.

2.6.7.6. SUMINISTRO ELÉCTRICO

Dentro del núcleo de Zurgena existen dispuestos dentro de los tramos urbanos una serie de transformadores de Alta Tensión que son los que proporcionan el suministro eléctrico a la población.

El suministro eléctrico corresponde a la empresa ENDESA que realiza las previsiones y proyecta las necesarias para dar suministro a los desarrollos previstos por el PGOU.

El PGOU ha sido informado por la Cía. suministradora que nos comunica la necesidad de prever la implantación de una Subestación con carácter municipal. A tal efecto se ha previsto un Sistema General que se obtendrá del desarrollo urbanístico del municipio y que se ha visto la ubicación más idónea para la citada Subestación eléctrica.

2.6.7.7. ALUMBRADO PÚBLICO

La Red de Alumbrado del término municipal está a cargo del Excmo. Ayuntamiento de Zurgena
Se distinguen diferentes partes:

. Red de Distribución

Es propiedad de la empresa eléctrica, a través de estos se da suministro a los distintos usuarios:

. Zurgena

.Canalización aérea, está en la principal en el municipio de Zurgena se ramifica por el centro del núcleo, en una de sus ramificaciones al norte-este se encuentra el armario de alumbrado público.

.Canalización soterrada, se localiza en los márgenes del municipio al este y oeste del mismo.

. La Alfoquía

.Canalización aérea, esta se extiende por el sur del núcleo ramificándose por sus calles.

.Canalización soterrada, se localiza al norte del mismo. En la zona oeste se encuentran seis armarios de alumbrado público.

. Carasol y Cucador

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo. Tiene siete cuadros de alumbrado público repartidos hacia el sur y este del núcleo.

. Palacés

.Canalización aérea, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo. Tiene tres armarios de alumbrado público, dos al sur y uno al norte del núcleo.

. Llanos del Peral

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo.

. Los Menchones

.Canalización soterrada, es la totalidad de las canalizaciones de este núcleo.

. Receptor

En cada municipio se utiliza un aparato diferente en función de sus necesidades y circunstancias.

. Zurgena

.Luminaria mural, esta luminaria se encuentra en su mayoría ligada a la canalización aérea aunque en alguna zona está enlazada directamente con la línea eléctrica aérea.

.Luminaria de báculo, esta luminaria se encuentra en su mayoría ligada a la canalización soterrada aunque en alguna zona está enlazada directamente con la línea eléctrica enterrada.

. La Alfoquia

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

. Carasol y Cucador

Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio ligadas a la canalización soterrada.

. Palacés

.Luminaria de báculo, esta es la mayoría de las luminarias del municipio.

.Luminaria mural, son una minoría que se encuentran en las últimas estribaciones de la red.

. Llanos del Peral

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

. Los Menchones

.Luminaria de báculo, esta es la totalidad de las luminarias del municipio.

3. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL

3.1. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO

De los datos obtenidos para la redacción del PGOU podemos concluir que el Término Municipal no presenta unas características muy relevantes en su medio físico. No posee ningún paraje natural, no está incluido en los lugares de interés comunitario ni en su Término Municipal existen áreas de protección de aves.

No obstante quien haya visitado el Término Municipal si que puede apreciar la existencia de valores naturales que si bien no tienen una relevancia especial en un ámbito mayor, si es importante que se mantenga y se proteja.

También hay que mencionar las áreas con pendientes mayores de 25 % que será necesario preservarlas así como una gran extensión de terreno situada en el Oeste del Término Municipal que se encuentra dentro de la

zona de Hábitat prioritarios de interés comunitario. Por último reseñar la gran cantidad de ramblas y cauces existentes en el Término Municipal y la necesidad de cuidar estos cauces para evitar problemas más importantes.

Por lo demás goza de un clima benigno con temperaturas suaves y ausencia de precipitaciones lo que hace que los acuíferos estén sobreexplotados y con problemas de salinización.

3.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

De la población de Zurgena se puede decir que ha crecido espectacularmente, pero este crecimiento no es debido al crecimiento natural de la población, sino a la afluencia masiva de ciudadanos de Europa que se instalan en Zurgena por el clima benigno que posee. En general la población de Zurgena es una población que envejece, que no se renueva, no solo por la población autóctona, sino por las aportaciones de residentes comunitarios que son de avanzada edad y si no se presentan alternativas económicas válidas el final del Término Municipal es que desaparezca como tantos otros pueblos en España ó que se transforme en una población dependiente. Por tanto este PGOU apuesta por revitalizar la población mediante la activación de la economía que suponga un atractivo que permita un crecimiento positivo en número y en edad.

3.3. ANÁLISIS DE LA ECONOMÍA MUNICIPAL

Al igual que la población, la economía no tiene muchas posibilidades. Una economía basada en subsidios, subvenciones con una población envejecida que se mantiene con las rentas del Estado, necesita un revulsivo que genere riqueza.

En estos últimos años la actividad frenética de la construcción ha llegado a Zurgena, esto ha generado un espejismo sobre las posibilidades de futuro. La población trabajadora y la población que venga a residir necesitarían servicios y comercios. La situación de crisis estatal y las políticas públicas de regularización de los últimos asentamientos de población comunitaria han paralizado el espejismo que se vivió en los años 2.003 a 2.007. Actualmente es un municipio que languidece y que sobrevive de manera dificultosa.

3.4. ANÁLISIS DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Del patrimonio edificado de Zurgena se puede decir que es una construcción de mala calidad y que necesita una importante rehabilitación. No obstante habría que distinguir en el patrimonio antiguo y las nuevas construcciones, ya que estas se están realizando con mejor calidad y cumpliendo la normativa aplicable durante su construcción.

Por otro lado tanto la parcelación como la superficie de viviendas se va reduciendo debido fundamentalmente al alto coste de las nuevas viviendas.

3.5. DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Como conclusión global de la situación actual del municipio de Zurgena, podemos extraer las siguientes:

1. El T.M. de Zurgena presenta unas características que sin ser especiales, constituyen un área muy atractiva por su ubicación, paisaje, comunicaciones, etc. Prueba de ello es la cantidad de urbanizaciones y de asentamientos que se han construido en la última década.

2. El municipio actualmente se encuentra en una fase de reacción adversa provocada por los indicadores que reflejan una lenta desaparición del municipio (población, economía, etc). Esta reacción ha concluido con la aparición desordenada de algunos asentamientos urbanos en el T.M. que surgen como alternativa a un crecimiento poblacional a esta actividad económica. Esta reacción se ha paralizado en seco y muchas de las construcciones iniciadas han quedado abandonadas.

3. Estas tendencias de desarrollo se han realizado espontáneamente, apoyándose en agrupaciones de viviendas existentes y sin una planificación lógica de las infraestructuras ni de los equipamientos necesarios. Es necesario canalizar las sinergias actuales para que las tendencias actuales deriven hacia un desarrollo ordenado y sostenible que tenga en consideración los posibles impactos que pueden generar.

4.- El mayor problema que tiene el T.M. de Zurgena es dar una solución urbanística a los núcleos inventariados por las NN.SS. provinciales que actualmente no tienen delimitación y que han experimentado fuertes crecimientos al amparo de una legislación urbanística muy dispersa.

3.6 TENDENCIAS FUTURAS DE DESARROLLO.

Con la parálisis de la economía nacional debido a la crisis económica iniciada en el 2.007/08 se ha perdido la gran esperanza que los nuevos asentamientos destinados a población inmigrante de los países de Europa supuso. Esto ha paralizado la economía y la generación de nuevos recursos todos los indicadores nos señalan que este proceso va ser largo difícil.

Las tendencias de futuro pasan por que se consoliden las zonas marcadas como suelos no consolidados y los suelos urbanizables y que una vez construida la Autovía del Almanzora se produzcan un revulsivo económico.

En este sentido el Plan General prevé de manera generosa pero medida la expansión de los núcleos existentes de manera que esto motive el desarrollo económico.

Por otro lado y aprovechando la inexistencia de espacios con valores esenciales, también se han previsto desarrollos externos a los núcleos con diferentes sectores de suelo urbanizable.

Por lo que se espera que la aprobación del PGOU constituya un acicate y un impulso a la maltrecha economía y a la población de Zurgena.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL P.G.O.U.

El presente Plan General pretende dar respuesta a la problemática del Término Municipal de Zurgena. Estas soluciones parten de unos objetivos que se concretan en unas estrategias que afectan al territorio.

4.1. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL P.G.O.U.

OBJETIVOS GLOBALES

1.- DESARROLLO SOSTENIBLE

Es necesario que los desarrollos futuros se planteen bajo un equilibrio entre los recursos que nos ofrece el medio físico y las necesidades que una sociedad moderna demanda. Para conseguir este equilibrio es preciso que las urbanizaciones, las construcciones, los usos y las tradiciones se realicen de forma que:

- Exista la máxima eficiencia energética, tanto en los procesos de producción, como en los productos terminados.
- Exista la máxima eficacia en cuanto a los recursos para evitar el despilfarro, incentivar la utilización de materiales reciclados y gestión adecuada de los residuos
- Exista un reequilibrio energético aprovechando las energías renovables tratando de compensar el déficit energético del municipio.
- Se mejoren las comunicaciones y se optimicen los desplazamientos.
- Se evite la dispersión de las ciudades. Al finalizar el proceso del PGOU se finalizará con la indefinición que ha dado lugar a las urbanizaciones creadas en la última década y que han generado tanta alerta social.

- Se aglutinen las ciudades con desarrollos concéntricos de forma que los desarrollos nuevos ayuden a crear una ciudad compacta

OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

1.- OBJETIVOS RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

- A) Protección de los espacios con valores naturales, ambientales, forestales y arqueológicos.
- B) Limitar la transformación de los suelos con altas pendientes y alto riesgo de erosión.
- C) Establecer medidas de compatibilidad de los recursos naturales con las nuevas demandas en expansión: agricultura intensiva y turismo.
- D) Restaurar el paisaje en zonas degradadas.
- E) Recuperar los cauces ocupados y restablecer el equilibrio hidrológico.
- F) Racionalizar el consumo de agua y controlar la explotación y contaminación de los acuíferos, manteniendo el caudal de regeneración.
- G) Regular el crecimiento y mejorar las condiciones ambientales de los asentamientos espontáneos.

2.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

- A) Mejorar la comunicación con otros municipios y diversificar los medios de transporte.
- B) Mejorar la comunicación con los pueblos de la comarca y con los del área de influencia, facilitando el acceso desde ellos.
- C) Mejorar las comunicaciones entre los núcleos del municipio.

3.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

- A) Potenciar el crecimiento demográfico de Zurgena y de La Alfoquía y detener el proceso de envejecimiento de la estructura actual.
- B) Potenciar la diversificación de la actividad productiva y generar oferta de empleo en todos los sectores existentes y posibilitar la ubicación de nuevos sectores emergentes.
- C) Mejorar la cualificación de la actividad productiva y profesional, en las especialidades relacionadas con las singularidades económicas predominantes actualmente y las previsibles en el futuro.
- D) Aumentar la dotación de equipamientos de ámbito comarcal y servicios de representatividad institucional.
- E) Potenciar las actividades que generen empleo técnico cualificado y no cualificado.

4.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

- A) Diseñar las redes de abastecimiento y saneamiento en función de la demanda actual y futura.
- B) Alcanzar el 100% de depuración de todas las aguas residuales de las distintas áreas urbanas del término y de las áreas de nueva creación.
- C) Implantar el sistema separativo en los suelos de nuevo desarrollo.
- D) Suprimir el riesgo de inundaciones en las áreas urbanas. Se contempla el plan de prevención contra avenidas e inundaciones en cauces urbanos para el municipio de Zurgena.
- E) Eliminación de las líneas eléctricas aéreas en las áreas urbanas y mejorar el nivel de iluminación de los viarios.
- F) Prever la cobertura territorial de las redes de telecomunicaciones por cable en los nuevos desarrollos.
- G) Gestionar adecuadamente los residuos agrícolas.
- H) Contemplar en el sistema de comunicaciones la nueva Autovía prevista por la Junta.
- I) Adaptar lo máximo posible el trazado de la red de comunicaciones a la topografía del territorio, evitando los grandes desmontes y terraplenes.
- J) Urbanizar todo el viario y mejorar la pavimentación en viarios arteriales.

5.- OBJETIVOS RELATIVOS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

- A) Apoyo a la diversificación económica, que pasa por fortalecer el sector terciario, impulsar al sector industrial y consolidar el sector agrícola.

- B) Disponer de suelo industrial urbanizado y bien equipado para cubrir la demanda endógena y ofertar para nuevas implantaciones.
- C) Aumentar el valor añadido en la agricultura, incorporando los procesos de industrialización.
- D) Aumentar la dotación de comercializadoras, próximas a los lugares de producción.

6. OBJETIVOS RELATIVOS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

- A) Recuperación de los suelos en procesos de erosión y, a corto plazo, protección de los núcleos afectados por el arrastre de material.
- B) Mejorar la recogida selectiva, tratamiento, y desecho de residuos urbanos, inertes y orgánicos.
- C) Control de materiales de vertido en las operaciones de relleno de excavaciones para extracción de árido.
- D) Protección frente a la antropización de las unidades ambientales de valor ecológico, natural y paisajístico.
- E) Garantizar el caudal, para evitar la contaminación de los acuíferos.
- F) Catalogar los yacimientos arqueológicos existentes para preservarlos de actuaciones incontroladas.
- G) Catalogar las vías pecuarias para su mantenimiento y su protección como sistema tradicional de comunicación.
- H) Delimitar las áreas agrícolas preservándolas de las expectativas incontroladas de urbanización.
- I) Potenciar los recursos paisajísticos, las repoblaciones forestales y facilitar el acceso a los parajes y lugares pintorescos.

7. OBJETIVOS RELATIVOS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

- A) Establecer una delimitación efectiva del suelo urbano que incorpore las urbanizaciones existentes.
- B) Completar una vía de circunvalación en La Alfoquía para que mejoren los problemas de comunicación en los diferentes barrios.
- C) Conseguir en suelo urbano los espacios libres destinados a jardines públicos y zonas de recreo.
- D) Preservar terreno para equipamiento escolar adecuado al crecimiento y desarrollo de la población.
- E) Protección del patrimonio arquitectónico, histórico y artístico y rehabilitación de zonas y edificios en estado de degradación.
- F) Completar y definir ordenanzas y alineaciones.
Estudio pormenorizado de las Unidades de Ejecución para facilitar su desarrollo.
- G) Continuación del desarrollo y expansión de la trama según su crecimiento histórico.
- H) Acabado de los bordes de la ciudad con especial atención a su cualificación urbana.
- I) Mejorar las dotaciones sanitarias para cubrir las necesidades de toda la población.
- J) Mejorar las dotaciones deportivas existentes y cubrir las zonas deficitarias.
- K) Aumentar las dotaciones de equipamiento social, ampliando la oferta de centros para mayores, jóvenes y menores. Aumentar la oferta de Residencias de Mayores. Aumentar las dotaciones de bibliotecas y salas de lectura. Ampliar las dotaciones culturales con nuevas instalaciones.
- L) Prever suelo para desarrollo de nuevos centros administrativos.
- M) Prever suelo para nuevo Cementerio Municipal de Zurgena.
- N) Cubrir las deficiencias detectadas en espacios libres. Mejorar las dotaciones existentes de espacios libres.

ESTRATEGIAS DEL PLANEAMIENTO

1. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LOS USOS DEL SUELO

- A) Establecer protección y diseñar planes de conservación y puesta en valor de los espacios naturales.
- B) Establecer normativa de protección que garantice las cotas altas para uso forestal e impida la actividad agrícola. Establecer protección para la conservación, mantenimiento e integración del paisaje.
- C) Establecer mecanismos de protección de los núcleos urbanos frente a acciones hidrológicas.
- D) Elaborar normativa que condicione la transformación de la topografía mediante bancales o explanaciones.
- E) Diseñar una red general de Alcantarillado para dar cobertura a las áreas actualmente sin saneamiento.

- F) Dar cobertura legal a la existencia de los asentamientos espontáneos, reconociendo la situación y elaborar normativa de compatibilidad.
- G) Protección de áreas paisajísticas de interés.
- H) Recuperación de áreas degradadas y Planes de Actuación.

2. ESTRATEGIAS A LA INTEGRACIÓN Y ACCESIBILIDAD TERRITORIAL

- A) Contemplar la construcción de la nueva Autovía del Almanzora.
- B) Contemplar los tres accesos de la Autovía a la red local del Término Municipal.
- C) Mejora de la carretera de Zurgena-Lubrín en todo el Término Municipal.
- D) Mejora de la carretera del Norte que une Carasoles-Cucador.
- E) Mejora de la carretera de comunicación de Zurgena y Arboleas.
- F) Construcción de parque de la Alfoquía sobre el espacio ocupado por la estación del tren.

3. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA SIGNIFICACIÓN DEL MUNICIPIO EN LA COMARCA

- A) Disponer de suelo bien dotado y equipado para la actividad industrial cualificada en Zurgena.
- B) Reservar en el núcleo principal suelo para equipamientos públicos y privados con fácil acceso desde el centro urbano y desde la comarca.
- C) Reservar suelo para centro comercial de ámbito comarcal.

4. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURAS

- A) Redacción y Ejecución de un plan director de infraestructuras que contemple el Abastecimiento y el Saneamiento de los núcleos- Los Llanos del Peral, Cucador y Carasoles (Zona Norte).
- B) Redacción y Ejecución de un plan director de infraestructura que contemple el Abastecimiento y el saneamiento de Palacés Zona Sur).
- C) Proyectos y Ejecución de dos EDAR nuevas, una para la zona norte del Término Municipal y otra para Palacés y sectores asignados a esta.
- D) Sustitución de redes eléctricas aéreas por redes subterráneas y distribución de nuevos centros de transformación que den servicio a las nuevas demandas.
- E) Redacción y Ejecución de un proyecto de Alumbrado complementario para dotar a todas las barriadas de Alumbrado Público.

5. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA Y SECTORES A FOMENTAR

- A) Limitar y delimitar espacialmente los suelos destinados a cada sector productivo.
- B) Clasificar suelo para uso industrial en Zurgena.
- C) Clasificar suelo para tecnología agroalimentaria.
- D) Elaborar un plan de mejora de caminos y electrificación del suelo agrícola.
- E) Recuperación y creación de nuevos equipamientos para encuentros, congresos, deportes y similares.

6. ESTRATEGIAS RELATIVAS A LA MEJORA AMBIENTAL DEL MUNICIPIO

- A) Proteger, de las actividades agrícolas, los suelos con alto riesgo de erosión y deslizamiento.
- B) Desarrollo de proyectos de ordenación y puesta en valor de la diversidad del Término Municipal, caracterizando éstas bien de forma natural, rural o urbana, incluyendo recorridos peatonales y accesos para vehículos hasta áreas de interés.
- C) Establecimiento de un plan de selvicultura preventiva en las áreas forestales.
- D) Control administrativo sobre los movimientos de tierras para la implantación de cultivos.
- E) Control administrativo sobre el relleno de las excavaciones en explotaciones de extracción de árido una vez éstas han concluido.
- F) Creación de áreas protegidas para unidades paisajísticas de interés.
- G) Recuperación de caminos y veredas.
- H) Elaboración de un plan de control del comportamiento y evolución de los acuíferos.
- I) Establecimiento, en suelos urbanos, de medidas correctoras como la implantación progresiva de masas vegetales, la utilización de pavimentos acústicos que amorticen las vibraciones, el uso de pantallas acústicas en vías rápidas, etc...

7. ESTRATEGIAS RELATIVAS AL CRECIMIENTO DE LOS NÚCLEOS

- A) Establecer un crecimiento en los núcleos de colmatación intersticiales con el fin de generar un trama mononuclear.
- B) Estudiar los enlaces entre las unidades de ejecución para conectar el Suelo Urbano No Consolidado con el Consolidado.
- C) Realizar una distribución equilibrada de un conjunto de sistemas locales repartidos por todos los núcleos que permitan compensar los deficientes existentes.
- D) Realizar un estudio detallado de la propiedad catastral para que las Unidades de Ejecución se realicen acuerdos en lo posible con la estructura de la propiedad.

4.2. PROPUESTAS DEL P.G.O.U.

Paralelamente a las determinaciones del plan general es necesario marcar unos objetivos concretos que complementen estas determinaciones y que son los siguientes:

- 1) Establecer una serie de propuestas prioritarias que orienten la política urbanística del municipio. Estas propuestas se materializan en instrumentos de desarrollo y de gestión.
- 2) Plantear la necesidad de elaborar una serie de medidas que contribuyan a minimizar los impactos generados como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos. Estas medidas se materializan en la elaboración de Ordenanzas.

4.2.1. PROPUESTAS PRIORITARIAS DEL PLAN GENERAL RELATIVOS A INFRAESTRUCTURAS

- Redacción de un Plan Director de Infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento.
- Proyecto para la construcción de EDAR en Palacés.
- Proyecto para la adaptación y mejora de EDAR en los Pinos.
- Proyecto para la construcción de EDAR en los Carasoles.
- Proyecto de mejora de la carretera de Zurgena a Lubrín.
- Proyecto de mejora de la carretera de Zurgena a Arboleas
- Proyecto de mejora de la carretera Norte de la Redia
- Proyecto y construcción de una planta de transformación Energía Solar.

RELATIVOS A EQUIPAMIENTOS

- Proyectos y Ejecución de Equipamientos Deportivos en los S.G. de los núcleos.
Los Carasoles –Cucador- Piscina y pistas Deportivas.
- Proyecto y Ejecución de Equipamiento Social local.
- Proyecto y Ejecución de un Equipamiento Docente en Zurgena.
- Proyecto de un Equipamiento Comercial.

RELATIVOS AL FOMENTO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA

- Desarrollo del Polígono Industrial del Cucador.
- Desarrollo de los sectores de industria media de Zurgena

RELATIVOS AL CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE

Elaboración de Plan Especial de protección del dominio público hidráulico.

El dominio público hidráulico constituye uno de los elementos del territorio más amenazados en cuanto a su propia esencia y existencia, debido a su elevada vulnerabilidad. La variedad de causas que ha provocado el de-

terio de las masas de agua, y que afectan a una degradación progresiva y lamentable de la calidad ambiental de nuestros ríos, riberas y arroyos es tan extensa como profunda.

La invasión permanente y continuada de los cauces, los vertidos de origen doméstico, industrial o agrícola, el uso incivilizado de los ríos como lugar de evacuación y vertedero, suponen de hecho un deterioro continuo de la calidad de los ríos y una progresiva pérdida de valores medioambientales.

De este modo es necesario acometer las obras necesarias para minimizar el impacto que este problema presenta en el dominio público hidráulico.

El objetivo genérico es el cese en el deterioro progresivo de los ecosistemas fluviales y la calidad de los ríos y riberas y la restitución de los valores ecológicos, medioambientales y paisajísticos de estos entornos.

Entre las necesidades más específicas a contemplar se deberán de considerar:

- Acondicionamiento y recuperación ambiental de los cauces y riberas, mediante simples labores de limpieza, podas, eliminación de residuos sólidos vertidos o arrastrados por las aguas.
- Restitución de las corrientes a sus condiciones naturales de funcionamiento hidrológico, mediante la eliminación de aterramientos, correcciones en las secciones y aumento en la capacidad de desagüe.
- Realización de podas o talas selectivas de vegetación de ribera, retirada de peces muertos, ejecución de defensas de márgenes, reparación de canalizaciones de tramos y plantaciones de especies autóctonas.

Para ello las actuaciones incluidas en el plan se han articulado en torno a la siguiente tipología:

- a) Realización de limpiezas de sedimentos, aterramientos, aumentando la sección del cauce y la capacidad de desagüe.
 - b) Realización de limpiezas de residuos, desbroces, podas y plantaciones, mejorando la calidad del ecosistema fluvial en áreas muy degradadas.
 - c) Realización de pequeñas obras de defensa de márgenes en áreas con desequilibrios en la dinámica fluvial y que suponen riesgos para la población o los bienes materiales
- Reforestación de las áreas de no urbanizable de montes.
Proyecto y construcción de un Centro de transferencia y separador de residuos sólidos inertes.

RELATIVAS A ELABORACIÓN DE ORDENANZAS

Elaboración de las siguientes ordenanzas:

- * Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- * Ordenanza de uso de zonas verdes.
- * Ordenanza sobre tenencia de animales.
- * Ordenanza de limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos.
- * Ordenanza de control de aguas residuales.
- * Ordenanza de control de ruidos y vibraciones.
- * Ordenanza sobre condiciones ambientales para las edificaciones.
- * Ordenanza sobre condiciones paisajísticas y estéticas.

RELATIVOS A LA ESCASEZ DE RECURSOS HIDRICOS.

El suministro de abastecimiento de agua excede del ámbito del Término Municipal sin embargo se insta desde el Plan General a la Compañía Suministradora para evaluar las necesidades de Abastecimiento y las defina con un plan de Abastecimiento que se concrete en la construcción de desaladoras o nuevos pozos.

Partimos de la base de que un balance hídrico deficitario, que conlleve un uso sostenible de los recursos hídricos debe condicionar el modelo de ocupación del territorio

La cuenca del Almanzora presenta un balance hídrico claramente deficitario. La razón de este déficit reside en la escasez de recursos disponibles en relación con la demanda existente, que ha aumentado de forma intensa y rápida como consecuencia del modelo de crecimiento de la última década con nuevos asentamientos más ó menos controlados y el incremento de las superficies que se han destinado a regadío.

La cuenca del Almanzora presenta una escasez importante de precipitaciones, por lo que los recursos superficiales son prácticamente inexistentes.

Por otro lado los recursos subterráneos resultan, por el contrario, importantes y estratégicos, pero presentan graves niveles de sobreexplotación. Por tanto nos encontramos con un panorama de restricciones en cantidad y calidad de agua para el regadío y, en menor medida, para la urbanización.

El Trasvase del Negratín al pantano de Cuevas de Almanzora constituye, sin duda, una operación estratégica fundamental para Almería. Sus caudales, unidos a otros recursos procedentes de las desaladoras de las Comunidades de Regantes, de la desaladora de la Central Térmica Litoral de Carboneras y del Trasvase Tajo-Segura (de momento, difíciles de incrementar), deberían contribuir a garantizar la demanda agraria y de abastecimiento existente y a reequilibrar, en la medida de lo posible, el estado en que se encuentran los acuíferos de la comarca.

En definitiva el diagnóstico del ciclo del agua en la zona que nos encontramos se define por:

- la severa escasez de recursos naturales disponibles;
- la creciente demanda por parte de un modelo de desarrollo especialmente necesitado del recurso.
- el dinamismo de la iniciativa privada en las acciones dirigidas a la consecución del agua a cualquier coste, y a su eficiente y muy productivo uso
- el aprovechamiento insostenible de los recursos propios subterráneos, que soporta el déficit local, en parte ya agotados;
- un balance crecientemente deficitario ante las expectativas de expansión (urbana y agraria) que se advierten, basadas estructuralmente en transferencias externas y en acciones de las administraciones públicas, dominadas por la incertidumbre en lo que a grandes transferencias respecta.

Todo ello sitúa el agua como aspecto prioritario dentro del debate sobre el futuro modelo territorial, con una serie de decisiones y de condicionantes que se emplazan fuera del ámbito del Término Municipal de Zurgena, en la medida que el modelo es dependiente y está basado en aportaciones externas.

Objetivos relativos al balance hídrico

El objetivo fundamental en materia de agua es reequilibrar y, en la medida de lo posible, solventar el agua déficit hídrico de la zona. Ese objetivo general no libera a la comarca de transferencias externas.

Dentro también del objetivo general de uso y gestión sostenible del recurso, tanto en abastecimiento urbano, como sobretodo en agricultura, es prioritario avanzar en la mejora y modernización de los actuales regadíos tradicionales.

En ese sentido de reequilibrio del balance y de garantía de la demanda existente, las aportaciones de las desaladoras, planificadas y adecuadamente tratadas desde el punto de vista ambiental, resultan esenciales para el sistema".

La solución no podría ser otra que nuevas operaciones de envergadura en materia de desalación y (desaladoras para riego, ante la creciente pérdida de calidad de las aguas subterráneas).

Un adecuado tratamiento de las aguas residuales garantiza el suministro para una previsible ampliación del número de campo de golf, hasta conseguir un circuito comarcal".

Propuestas generales

Las decisiones y medidas a tomar para el suministro de agua, exceden el ámbito municipal e incluso el comarcal en cuanto que es dependiente de aportaciones externas. No obstante desde el ámbito del Plan General se pretende contribuir a disminuir el déficit hídrico mediante:

- La modernización de los actuales regadíos, que suponen un 90% del consumo, con lo que una reducción del mismo, supone "liberar" una cuantía importante de agua para consumo humano.
- Las aportaciones procedentes de desaladoras y desalobradoras.
- La reutilización de aguas residuales.

4.3. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO POR EL P.G.O.U.

La promulgación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incide en el proceso de elaboración del Plan General. Establece la LOUA los fines y objetivos generales diferenciados según correspondan a la Ordenación Territorial o a la Ordenación Urbana.

De Ordenación Territorial

El uso racional sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y la adecuada utilización y protección del dominio público, garantizando el uso público de los terrenos de dominio público.

Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida y vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

Incorporar objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica y asegurar la protección y mejora del paisaje.

Preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de todos los terrenos que por sus valores específicos deban ser protegidos, aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actuación deba ser prevenida y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Integrar de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que por su uso industrial, turístico segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo consolidado se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural.

Establecer la ordenación de acuerdo a las características del municipio y a los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y los previsibles a medio plazo.

De Ordenación Urbana

Diseñar la ordenación para conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos que permitan hacer de las ciudades espacios de convivencia y espacios vivos, diseñando las dotaciones nuevas necesarias y sistemas de recualificación y reequipamiento en aquellos sectores urbanos que lo precisen.

Establecer la ordenación estructural en base a las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana.

Establecer la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y remodelación, en su caso.

Asegurar la conservación protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de los núcleos, ubicando las dotaciones y equipamientos de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad.

Establecer criterios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural en coordinación con la legislación sectorial existente.

Atender las demandas de vivienda social u otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y necesidades de población.

Comparando las líneas directrices elegidas, definidas a través de las Bases y Objetivos de la Diagnósis con los objetivos y fines de la Ley, se puede afirmar que la concordancia tanto territorial como urbana de unos y otros, se produce adecuadamente, confirmando los principios que dan lugar a la definición del modelo territorial y urbano que sustentan la propuesta de Ordenación General.

El Modelo Territorial

La ordenación territorial, independientemente del ámbito en el que actúe, deber ser capaz de ofrecer un marco de referencia espacial para el despliegue de la actividad económica y social, utilizando el territorio como soporte, siendo éste, con sus potencialidades y sus características intrínsecas un factor decisivo para establecer las estrategias de desarrollo. Es pues, un recurso complejo que, integrando población, medio físico, recursos naturales, cultura, servicios y procesos de evolución y ocupación, sirve de soporte a cualquier estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo.

Las estrategias de desarrollo dependen de las potencialidades y oportunidades y de los problemas estructurales e inadecuaciones de cada zona estudiada. En los documentos de Análisis y Síntesis, se han analizado todas estas variables y se han realizado propuestas que en este documento tienen expresión gráfica y características definidas de forma que permitan alcanzar los objetivos perseguidos.

Las propuestas se agrupan por elementos de representación y definición territorial, sustituyendo el método de análisis sectorial, pasando así a la concreción de las actuaciones sobre los dos elementos que claramente pueden asumir las decisiones, el territorio y la ciudad; del primero hablaremos refiriéndonos a su propia capacidad de articulación y vertebración, y de la segunda, a su estructura, funcionalidad, organización, capacidad de acogida de nuevos usos y del potencial funcional de ambos para responder a los retos que hoy se plantean, especialmente en los municipios que por su dinámica de crecimiento positiva y con tendencias importantes de aumento demográfico, por la diversidad de recursos económicos y naturales, su estratégica situación en el centro de la comarca del Almanzora y atravesada por la nueva Autovía del Almanzora, le corresponde dar respuesta.

Además de esto, hay que evaluar la función que cada área territorial debe cumplir como parte integrante de un territorio más amplio en el que el equilibrio sectorial es fundamental para garantizar su funcionalidad.

Incidencia en la provincia

La Comarca del mármol se ubica en al zona Norte del Poniente Almeriense, constituye un área de núcleos rurales organizados frente a dos elementos estructurantes: "El río Almanzora y la carretera del mármol".

La Comarca del mármol tiene un peso específico importante en la economía provincial por ser una zona de gran proyección nacional e internacional por la calidad de su producción. Esto no ha acompañado a la interconexión con la capitalidad de la provincia por un problema fundamentalmente de comunicaciones. La Comarca del Mármol puede estar mejor conexas con Granada y Murcia que con Almería, lo que ha incidido en las relaciones internas.

Los núcleos de Zurgena participan plenamente de estas reflexiones y quieren iniciar un proceso de transformación que evite la diáspora de su juventud que viene sucediendo en los últimos tiempos. Por lo que es condición prioritaria para Zurgena conseguir un papel preponderante en la Comarca del mármol.

Pero si reflexionamos en el T.M. no existen actividades primarias relacionadas con la actividad de la comarca, será misión del presente plan presentar alternativas viables para:

Complementar la actividad extractiva con actividades secundarias ó terciarias derivadas.
Sugerir nuevas alternativas respetuosas con la situación actual.

Incidencia en la Comarca

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece la distinción en función del tamaño de las ciudades en

Las Grandes Ciudades.
Las Ciudades de tamaño medio.
Las pequeñas ciudades
Los núcleos rurales

En el T.M. de Zurgena por tamaño de los núcleos y por la población, tendríamos para Zurgena y La Alfoquía lo que el POTA denomina núcleos rurales.

Estos núcleos rurales se organizan en lo que el POTA denomina un área de Montaña y que nosotros vamos a referirnos como la Comarca del Almanzora cuyo carácter más conocido de cara al exterior es su actividad en la producción de mármol "la comarca del Mármol".

Los núcleos rurales de la comarca no son elementos aislados, sino elementos capaces de completar estructuras susceptibles de funcionar como redes o sistemas. Estas redes de núcleos rurales, a su escala, son conjuntos de ciudades de poca extensión y muy próximas que organizan o pueden organizar coherentemente una comarca relativamente homogénea. Esta red de núcleos rurales se complementa con asentamientos históricos de mucha menor superficie e incidencia, pero que aunque no se contemplan en el POTA existen y presentan una cierta complejidad en sus relaciones con los núcleos principales.

Hoy día el municipio de Zurgena no tiene un peso específico dentro del entramado económico de la comarca, No obstante lo que se pretende es cambiar la tendencia natural.

CONSOLIDACION DE LA RED DE CIUDADES

La consolidación de la red está supeditada a la capacidad de multiplicar las posibilidades de relación entre sus elementos a través de estrategias de cooperación dirigidas a racionalizar la gestión territorial y generar sinergias positivas que, a su vez, sean capaces de mejorar la competitividad del conjunto y la de cada uno de sus elementos.

El papel que han de jugar los núcleos rurales es fundamental para el reequilibrio del territorio contribuyendo a complementar las pequeñas ciudades y las ciudades medias, definidos éstos como pueblos o

ciudades más pequeños que, junto con ellas, determinan un conjunto más amplio de centros urbanos con funciones de ámbito subregional, formando una auténtica red de óptima distribución espacial.

El desarrollo socioeconómico de Zurgena, según el análisis realizado, está definido por una economía basada en una nueva alternativa al Turismo de interior, prueba de ello son los numerosos asentamientos que se han realizado en el trienio que media entre 2.003 y 2.006. Esta actividad febril de la construcción debe de aprovecharse para crear un tejido económico que impulse el municipio. Por tanto los planteamientos del modelo, respetando el sistema de ciudades, pretende incidir en el sector secundario y terciario para reactivar la economía del municipio-

Para asumir correctamente estas funciones, deben plantearse dos exigencias fundamentales: la dotación rápida y adecuada al marco actual de infraestructuras suficientes de comunicación y el diseño del territorio en un marco de sostenibilidad, que garantice el aprovechamiento de los recursos. De realizarlo bien, depende en buena medida la capacidad del territorio y de la ciudad para progresar hacia una mayor complejidad de su economía y mayor madurez urbana, consiguiendo como efecto derivado el arrastre hacia nuevas y más altas cotas de bienestar.

CONDICIONANTES DEL MODELO TERRITORIAL

La elección del modelo territorial propuesto parte de la preexistencia de una serie de condicionantes.

- La dualidad por la capitalidad entre los núcleos de la Alfoquía y Zurgena.
- La división del Término municipal en dos zonas, por el río Almanzora.
- Las Mejores condiciones físicas y territoriales para la actividad edificatoria de la zona Norte que la Zona Sur.
- La falta de definición de los núcleos de Carasoles, el Cucador y los Llanos del Peral.

Todas ellas condicionan de forma sustancial la formalización del modelo económico y el territorial, pero si además añadimos la ocupación del territorio por agrupación de numerosas construcciones de baja densidad, la existencia de otras construcciones diseminadas por el territorio, las urbanizaciones turísticas de reciente implantación, y los crecimientos urbanos, como algunos de los usos que compiten sobre un territorio que tiene como característica la de que los propios usos se expanden con tal dinamismo que alteran profundamente las condiciones ambientales del medio sin mediar tiempo de acomodación, generando una elevada renta económica, pero, simultáneamente, ocasionando problemas de sostenibilidad en el aspecto ecológico, cultural y social, que hay que resolver y compatibilizar para que los usos posibles puedan seguir evolucionando de forma concordante.

No obstante esta tendencia se ha detenido de forma rotunda, los procesos judiciales iniciados en la zona , la crisis económica que afecta al país y la publicidad de estos procesos jurídicos en los países de inmigración , ha frenado de manera brutal la actividad económica de la zona basada en la construcción. Hoy día muchas de las viviendas construidas en el periodo del boom inmobiliario se encuentran amenazadas, en una situación de inseguridad jurídica que ha frenado toda la actividad incluso ha provocado el abandono de muchas de las viviendas que se habían iniciado.

ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL

Los elementos que van a definir el modelo territorial son los siguientes:

- La red de Comunicaciones y sus jerarquías.
- La forma de ocupación del suelo, en núcleos jerarquizados.
- La implantación de un conjunto de sistemas generales con dos escalas (a nivel de núcleo y a nivel municipal).

A) La red de Comunicaciones y sus jerarquías.

La Red de comunicaciones de Zurgena está condicionada por la ubicación de la nueva Autovía del Almanzora. Esta Autovía divide el territorio en dos zonas en sentido Este-Oeste, dejando en la zona Sur los dos

núcleos más importantes del T.M. Zurgena y La Alfoquía y al Palacés. Y en el lado Norte los núcleos de menor importancia Carasoles-Cucador y los Llanos del Peral.

La Autovía tiene tres enlaces con el municipio:- La salida de La Alfoquía, la salida del Cucador-Carasoles y la salida de Palacés. Estas tres salidas son determinantes en el modelo estructural, ya que al estar tan próximas entre ellas gran parte de las comunicaciones entre núcleos se realizarán por la Autovía.

Además de la Autovía se pretende mejorar y consolidar la carretera de Zurgena a Palacés para las comunicaciones del T.M. sur. Esta consolidación de las comunicaciones se produce concentrando la máxima actividad industrial que tendrá como soporte esta carretera. Se han previsto cuatro sectores industriales. Uno de mayor dimensión destinado a albergar las iniciativas más ambiciosas y que tendrá un acceso directo a la autovía desde el núcleo del Cucador y tres sectores de menor dimensión que vienen a consolidar la zona industrial existente y que servirá para la ubicación de la pequeña y mediana industria que dará servicio a los núcleos principales.

Por otro lado se pretende mejorar y fortalecer la carretera de comunicación entre Cucador y Los Llanos del Peral de manera que una vez enlazada con la Autovía las comunicaciones entre los núcleos menores y principales queden mejoradas.

B) La forma de ocupación del suelo, en núcleos jerarquizados.

La Ocupación del suelo mantiene el sistema actual, el núcleo de Zurgena pierde protagonismo en su carácter residencial fundamentalmente por sus condicionantes de territorio (al norte el río Almanzora, al sur y al este la rambla de Zurgena, y al oeste una elevación del terreno que hace imposible su ampliación, no obstante para equilibrar se han dispuesto próximos a Zurgena la mayor parte de la actividad industrial, tal y como ya hemos descrito. En la Alfoquía se han concentrado el máximo crecimiento residencial, por un lado se ha tratado de dar respuesta a las zonas de viviendas existentes que se encontraban en situación precaria por los procesos judiciales mencionados y por otro lado se han dispuesto los mayores crecimientos residenciales y terciarios por ser el núcleo que desde el punto de vista topográfico es el que mejores condiciones reúne.

En el resto de núcleos se ha pretendido dar, exclusivamente, respuesta a las promociones terminadas o pendientes para que puedan consolidarse si cumplen con los preceptos de la LOUA mediante procesos de justificación de dotaciones y demás condicionantes. Así en núcleos como Carasoles, Cucador, Llanos del Peral, Almajacio y los Menchones se han marcado las zonas de suelo no consolidado que deberán de justificar sus infraestructuras completas, sus cesiones para dotaciones y la construcción de viviendas de protección.

También habría que hacer mención a las áreas urbanas de Los Pinos. En estas áreas se han desarrollado diferentes iniciativas, hoy día, paralizadas. El aspecto de las diferentes zonas es múltiple, hay zonas bastante consolidadas (los Pinos) hay zonas con bastantes habitantes y con zonas no consolidadas y hay zonas abandonadas (Los Puntales). Cada zona de estas tiene problemáticas diferentes, la opinión del Excmo. Ayuntamiento y de el equipo redactor es que no se puede plantear el PGOU sin considerar estas situaciones. Sin entrar a valorar el origen de los desarrollos mencionados, puesto que gran parte de las actuaciones se encuentran inmersas en diferentes procedimientos judiciales, es nuestra opinión que no podemos redactar el PGOU sin plantear una solución global para estas zonas y por tanto se han planteado como unidades independientes, que podrán desarrollar procesos independientes y que corresponderá a otra administración considerar el ofrecer o no una posible solución a los habitantes afectados

Por último hay que hablar de una forma de vida de parte de los habitantes de Zurgena, esta es el diseminado. Se han regulado las formas de asentamientos para evitar la especulación y permitir que esta forma de vida subsista.

El resto de terreno del término municipal se ha tratado de preservar para el mantenimiento de los usos actuales ó en el caso de las áreas con una cualificación especial se han protegido.

C) La implantación de un conjunto de sistemas generales con dos escalas (a nivel de núcleo y a nivel municipal).

El último eslabón del modelo territorial es la red de sistemas generales, implantado a nivel de núcleo con las reservas para dotaciones deportivas y sociales, a nivel municipal con bolsas de sistemas generales para las infraestructuras básicas (EDAR) y Los Espacios Libres. Se han marcado los Sistemas generales existentes y los sistemas generales a obtener, creando una red de sistemas generales de Espacios Libres, equipamientos, Infraestructuras y la red de comunicaciones.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (art.10 de la LOUA)

4.4.- LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente PGOU clasifica los suelos del T.M. en los siguientes:

4.4.1.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO

Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en los artículos 8 de la LS- 6/98 y 45 de la LOUA, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este planeamiento general propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos antes reseñados.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

4.4.1.1.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Y además cumpla las siguientes condiciones:

A) Cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares.

B) Y por tanto NO precisan una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano Consolidado los siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO		
NUCLEOS	USO PRPAL.	SUP.(m2)
ZURGENA	RESIDENCIAL	183.826,46
LA ALFOQUIA	RESIDENCIAL	324.323,11
EL CUCADOR	RESIDENCIAL	32.165,00
LOS CARASOLES	RESIDENCIAL	89.385,00
LOS LLANOS DEL PERAL	RESIDENCIAL	29.615,71
EL PALACES	RESIDENCIAL	89.456,45
LOS MENCHONES	RESIDENCIAL	16.726,00
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		765.497,73

4.4.1.2.-CLASIFICACION DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

No obstante SI precisan una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.
- b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.
- c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

A su vez el plan ha agrupado las áreas de reparto en tres grandes grupos en función de su relación con los núcleos de población por lo que nos encontramos:

Grupo 1.-

Son áreas de suelo urbano no consolidado que **NO** se encuentran adscritas a ninguna Unidad de Ejecución por no precisar de reparcelación y por ser de muy poca entidad y que representan un problema importante para su gestión por qué son suelos ocupados tradicionalmente como suelos urbanos y se encuentran muy consolidados. Estas áreas se han marcado como suelo urbano no consolidado con todas sus obligaciones, pero con un régimen especial de desarrollo

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD
										LIBRE	VPO	VIV/Ha
ARSIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES	0,354	26.579,29	0,48	25.292,99	68	80	0	27,94
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES	0,354	16.976,54	0,32	15.521,84	46	28	0	15,25
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES	0,354	2.990,10	0,16	2.990,10	7	6	0	6,77
	PALACES	A04	61.659,45	RES	0,354	17.929,25	0,27	16.606,23	47	50	0	15,73
			182.363,45			64.475,18		60.411,16	168	164	0	

Grupo 2.-

Son áreas de reparto que incluyen aquellas áreas de suelo urbano no consolidado que se encuentran en el interior de los núcleos de población y cuya delimitación sirve para consolidar los vacíos intersticiales del núcleo.

Son áreas que pueden encontrarse edificadas total ó parcialmente, pero en las que se ha detectado alguno de los siguientes supuestos:

- Infraestructuras insuficientes
- Falta de completar las determinaciones del art. 17 de la LOUA en cuanto a las cesiones dotacionales
- Falta cumplimentar las exigencias relativas a vivienda protegida.
- Falta cumplimentar la cesión del 10 % del Aprovechamiento Medio

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD
										LIBRE	VPO	VIV/Ha
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	13.746,00	RES	0,238	3.502,23	0,27	3.657,71	0	17	9	18,91
	ZURGENA	ZU-R02	18.518,00	RES	0,238	4.476,28	0,25	4.705,00	2	20	11	17,82
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	24.150,00	RES	0,275	7.446,64	0,30	7.335,00	0	37	18	22,77
	ALFOQUIA	AF-R02	19.340,00	RES	0,275	5.219,52	0,30	5.828,00	2	31	14	24,30
	ALFOQUIA	AF-R03	13.730,00	RES	0,275	4.037,32	0,29	4.000,00	1	18	9	20,39
	ALFOQUIA	AF-R04	9.898,00	RES	0,275	2.897,16	0,29	2.887,00	1	13	7	21,22
	ALFOQUIA	AF-R05	10.600,00	RES	0,275	3.084,04	0,29	3.055,00	0	15	8	21,70
	ALFOQUIA	AF-R06	5.570,00	RES	0,275	1.621,12	0,29	1.600,00	0	8	4	21,54
	ALFOQUIA	AF-R07	18.358,00	RES	0,275	5.005,72	0,30	5.455,00	0	30	14	23,97
	ALFOQUIA	AF-R08	5.747,00	RES	0,275	1.621,12	0,28	1.600,00	0	8	4	20,88
	ALFOQUIA	AF-R09	10.115,00	RES	0,275	2.803,74	0,30	3.075,00	0	17	8	24,72
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	18.846,00	RES	0,260	4.810,24	0,28	5.210,00	0	29	13	22,29
	ALFOQUIA	AF-R11	10.080,00	RES	0,260	2.572,36	0,29	2.890,00	0	17	7	23,81
	ALFOQUIA	AF-R12	11.870,00	RES	0,260	3.121,48	0,28	3.357,00	5	10	6	17,69
	ALFOQUIA	AF-R13	7.122,00	RES	0,260	1.927,06	0,30	2.101,00	0	9	5	19,66
	ALFOQUIA	AF-R14	5.062,00	RES	0,260	1.462,92	0,29	1.455,00	0	7	4	21,73
	ALFOQUIA	AF-R15	2.065,00	RES	0,260	1.171,81	0,70	1.446,50	0	8	4	58,11
	ALFOQUIA	AF-R16	30.536,00	RES	0,260	8.086,16	0,29	8.850,00	0	37	22	19,32

	CUCADOR	CU-R02	16.877,00	RES	0,154	2.868,61	0,00	0,00	0	14	7	12,44
AR-ZUR-I01	ZURGENA	ZU-I01	7.005,00	IND	0,341	2.521,89	0,40	2.802,10	0	0	0	0,00

Grupo 3.-

Son áreas de reparto que incluyen Asentamientos Urbanísticos reconocidos en el Anexo de Asentamientos Urbanísticos en suelo no urbanizable y cumplen las condiciones de art. 45.1.b) de la LOUA y que son compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Pertencen a este grupo las siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO	UE	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS			
					MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha
										LIBRE	VPO	
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES	0,212	3.996,46	0,23	4.256,00	19	8	4	16,67
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES	0,212	28.630,32	0,22	28.516,00	209	24	19	19,15
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES	0,212	13.822,10	0,25	15.394,00	105	28	15	23,92
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES	0,212	2.672,16	0,21	2.645,00	0	13	7	16,10
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	39.433,00	RES	0,154	5.997,81	0,16	6.158,34	22	14	7	10,90
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	46.004,00	RES	0,188	9.038,02	0,21	9.478,87	25	23	14	13,48
	CARASOLS	CA-R02	16.622,00	RES	0,188	3.098,00	0,19	3.098,00	23	0	0	13,84
	CARASOLS	CA-R03	7.889,00	RES	0,188	1.531,36	0,20	1.578,00	7	3	2	15,21
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	12.979,00	RES	0,107	1.422,48	0,11	2.106,00	4	4	2	7,70
	LLANOS	LLA-R01	19.963,00	RES	0,107	2.106,00	0,12	1.516,22	17	0	0	8,52
	LLANOS	LLA-R03	84.250,00	RES	0,107	9.174,99	0,11	9.379,71	50	12	6	8,07
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	11.365,00	RES	0,139	1.671,75	0,15	1.698,00	10	3	3	14,08
	MENCHON	ME-R02	16.599,00	RES	0,139	2.308,00	0,14	2.308,00	20	0	0	12,05
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	14.723,00	RES	0,187	2.888,48	0,20	2.956,81	13	4	2	12,90
	PALACES	PA-R02	14.019,00	RES	0,187	2.603,00	0,19	2.721,00	8	7	4	13,55
	PALACES	PA-R03	9.485,00	RES	0,187	1.875,64	0,21	1.952,50	4	6	3	13,71

4.4.2.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

1. Suelo No Urbanizable (S.N.U.): Conforme a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA comprende los terrenos excluidos del desarrollo urbano en virtud de la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- Entenderse necesario para la protección del litoral.
- Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:

- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Legislación específica. SNU-ZEPL.
- Suelos no urbanizables de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística. SNU-ZEPPL.
- Suelos no urbanizables de carácter natural. SNU-CN.
- Suelos no urbanizables de Hábitat rural diseminado. SNU-HRD.

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen.

3. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de "Determinaciones Estructurales" del Termino Municipal.

Pertencen a este tipo de suelo los siguientes:

4.4.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECÍFICA (SNU-ZEPL)

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones están sujetos a la condición de dominio público ó estar sujetos a limitaciones ó servidumbres ó algún régimen de protección correspondiente a alguna legislación administrativa.

Esta limitación de usos y actividades se regula por la propia legislación que les afecta.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA			
		(S Has)	
CARRETERAS	ZEPL-1	36,06	
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPL-2	46,13	
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPL-3	6,18 (*)	
		88,37	

Estos suelos están sujetos a legislaciones específicas de rango superior, por lo que cualquier determinación del presente plan que pueda entrar en contradicción con las legislaciones específicas no será válida.

SNU-ZEPL-1: Especial Protección Carreteras. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 8/2001 de 12 de julio de carreteras de Andalucía (Boja nº 85 de 26 de julio de 2.001)

El Dominio Público de la Red Viaria, constituido por el terreno ocupado por las carreteras y sus elementos funcionales así como las franjas de terreno paralelas a las mismas de ancho variable en función de la categoría de la vía.

SNU-ZEPLE-2 Especial Protección Vías Pecuarias. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (BOE nº 71 de 24/03/95).
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A. (BOJA nº 87 de 04/08/98).

Actualmente encuentran deslindadas las siguientes:

- . nº 04103003 "VEREDA DEL CAMINO DE LORCA A BAZA" en el tramo desde la cra. de Zurgena a Albox , hasta la rambla del Peral , aprobado por resolución de 11/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente. (BOJA nº 255 de 24/12/2008).
- nº 04103004 "VEREDA DEL CAMINO DE ZURGENA-LUBRIN" en el tramo desde los límites de T.M. de Zurgena y de Lubrín, hasta el cruce del río Almanzora con la rambla del Peral, aprobado por resolución de 18/11/2.008 de la D.G. de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente (BOJA nº 254 de 23/12/2.008).

Se ha marcado las vías pecuarias que disponen de deslinde aprobado en el Término municipal.

SNU-ZEPLE-3 Especial Protección del Patrimonio Histórico. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2.009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.
- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

Se ha marcado los elementos patrimoniales que disponen de un reconocimiento expreso de la administración en el Término municipal y que se encuentren localizados en el Suelo No Urbanizable.

4.4.2.2.- SUELO NO URBANIZABLE POR ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA (SNU-ZEPPL).

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas que por sus condiciones especiales de relevancia natural, paisajística o por estimar el plan que deben de destinarse a actividades necesarias para desarrollos especiales vinculadas con actividades que minimizan los impactos generados por el plan deben de excluirse del proceso urbanizador.

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del origen de sus protecciones, así como las determinaciones específicas de las mismas:

		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERÉS PAISAJÍSTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VÍAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGÍA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERÉS ARQUEOLÓGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECAÑO Y OTROS)		2.745,25	37,45

Estos suelos NO están sujetos a legislaciones específicas de rango superior por que no ha habido una declaración expresa, pero podría realizarse en un futuro y también se han marcado los que el Plan ha considerado que tienen características que merecen la pena establecer una regulación especial.

SNU-ZEPPL-1 Especial Protección Forestal.

Se trata de áreas del municipio que si bien, no están sometidas a una legislación territorial específica sus características para el mantenimiento de un área forestal y por las elevadas pendientes >25% y a instancias de la Delegación de Medio Ambiente de la junta de Andalucía según informes.

Del Departamento de Prevención Ambiental de fecha 28/03/05.

Del Asesor Técnico de Actuaciones en el Medio natural de fecha 19/01/2005.

Del Jefe del servicio de Gestión del Medio natural de fecha 31/01/2005.

Y posteriormente ampliadas mediante un análisis de la topografía del municipio para incluir aquellos terrenos con pendientes superiores al 25%.

SNU-ZEPPL-2a Especial Protección Interés paisajístico.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, que si bien no están sometidas a una legislación territorial específica, sus características naturales y de paisaje, a juicio del equipo redactor, hacen merecedor de preservarlas de los desarrollos urbanísticos.

Tendrán la consideración de zonas de especial protección por interés paisajístico aquellos terrenos que figuran dentro de los límites de las zonas así delimitadas en los planos de ordenación del presente Plan General.

SNU-ZEPPL-2b Especial Protección Hábitats prioritario.

Se trata de una zona delimitada por el Programa Hábitat que establece las áreas que contienen los hábitats de interés Comunitario.

Dentro de este área encontramos el hábitat de interés comunitario 1510 "vegetación halófila mediterránea continental –estepas salinas –(*Limonietalia*) catalogado como Prioritario por el RD 1193/1998 . Este hábitat se ubica en la zona Centro Oeste del T.M y se ha clasificado como SNU-ZEPPL y se ha incluido en el catálogo de elementos a proteger.

SNU-ZEPPL-2c: Especial Protección Cauces. Espacios sometidos a la siguiente legislación:

- Ley 9/2.010, de 30 de julio de Andalucía (BOJA de 09/08/2010).
- Ley 46/1999, de 13 de diciembre, que modifica a la anterior (BOE nº 298 de 14/12/99).
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (BOE nº 103 de 30/04/86).

Pero que no ha habido un reconocimiento expreso por la administración responsable. En previsión de un futuro deslinde, se ha realizado un Estudio hidrológico por el Ayuntamiento y se ha marcado el hipotético Dominio

Público Hidráulico que pudiera resultar de un proceso de deslinde según los procedimientos regulados al efecto, está constituido por los Cauces, Riberas y Márgenes de las ramblas existentes dentro del Término municipal.

En tanto la administración responsable no proceda al deslinde, será este deslinde el que suplirá con carácter provisional el deslinde definitivo.

SNU-ZEPPL-2d Suelo No Urbanizable de Especial Protección vías-pecuarias NO Deslinde. (SNU-ZEPPL-2d)

Tendrán la consideración de especial protección vías pecuarias las vías pecuarias que NO se encuentren deslindadas y que se encuentren inventariadas a la aprobación definitiva del PGOU. En esta relación figuran la totalidad de las vías pecuarias, porque realmente solamente se encuentran deslindadas 2 tramos no completos de la 04103003 Vereda del Camino de Lorca a Baza y de la 04103004 Vereda del Camino de Zurgena a Lubrín.

SNU-ZEPPL-3 Especial Protección Energía Renovable.

Se trata de áreas ó sectores del municipio, cuyas características naturales y de paisaje no son relevantes y que en aras de la sostenibilidad y minoración de impactos, el equipo redactor ha visto la oportunidad de preservarlas para su destino a granjas solares/ parques eólicos ó actuaciones similares que minimicen las demandas energéticas consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos.

SNU-ZEPPL-4a Suelo No Urbanizable de Especial Protección Interés Arqueológico ND. (SNU-ZEPPL-4a)

Actualmente no se ha definido ningún ámbito dentro de esta categoría de suelo no urbanizable, no obstante se han marcado las coordenadas utm, facilitadas por la delegación responsable, con la posible ubicación de los yacimientos y una zona cautelar de protección. Una vez que dichos yacimientos se delimiten mediante los procedimientos previstos por la legislación vigente procederá la realización de una Innovación que incorpore las zonas delimitadas a esta categoría de suelo no urbanizable.

Dentro de esta categoría de suelo se incorporarán todos aquellos yacimientos arqueológicos delimitados que estando situados en Suelo No Urbanizable y que por sus valores y condiciones merecen la protección y aunque no existe resolución expresa sobre ellos se consideran Patrimonio Histórico Andaluz y se encuentran dentro de las siguientes categorías:

-Bienes de Interés recogidos en inventarios de reconocimiento del Patrimonio Histórico Inventario de Arqueología de la Junta de Andalucía.

Son Espacios sometidos a la siguiente legislación:

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2.009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985.

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. BOE nº 24, de 28 de enero de 1986. Modificaciones: Real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. BOJA nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995, de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el periodo 1996/1999. BOJA nº 76, de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores: BOJA nº 60, de 20 de abril de 1995.

- Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

No obstante sobre los puntos marcados no se ha realizado, por la administración responsable, prescripciones específicas que limiten sus condiciones. Se han marcado con carácter cautelar en previsión de la existencia de elementos patrimoniales que debieran de protegerse.

Tendrán la consideración de Zonas de Protección arqueológica en suelo no urbanizable los siguientes ámbitos:

- Los Yacimientos de interés arqueológico y aquellos que tengan un especial interés para los estudios de las condiciones geológicas, geomorfológicos y paleontológicos de la zona.
- Los suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.

SNU-ZEPPL-4b Especial Protección por Interés Patrimonial No Declarado

Son Inmuebles sobre los que no se ha realizado una declaración específica de la administración responsable y sin embargo pertenecen a algún tipo de inventario establecida por esta. Estos inmuebles sometidos a la siguiente legislación.

Leyes:

- Ley 14/2.007, de 26 de Noviembre de 2.007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, BOJA nº 248, de 19 de diciembre de 2.007. Modificaciones: DL 1/2009 de 24 de febrero y DL 3/2009 de 22 de diciembre (BOJA nº 254, de 24 de diciembre de 2009).
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, BOE nº 155, de 29 de junio de 1985

Reales Decretos:

- REAL DECRETO 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, BOE nº 24 de 28 de enero de 1986. Modificaciones: real Decreto 64/1994, de 21 de enero (BOE nº 52, de 2 de marzo de 1994) y por Real Decreto 162/2002, de 8 de febrero (BOE nº 35, de 9 de febrero de 2002).

Decretos:

- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de actividades Sarqueológicas. BOJA Nº 134, de 17 de julio de 2003.
- Decreto 106/1995 de 25 de abril, por el que se acuerda la formulación del Plan General de Bienes Culturales de Andalucía para el período 1996/1999. BOJA nº 76 de 26 de mayo de 1995.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995. Correcciones de errores, BOJA nº 60 de 20 de abril de 1995
- Decreto 4/1993, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía. BOJA nº 18, de 18 de febrero de 1993. Modificaciones: Decreto 19/1995, de 7 de febrero (BOJA nº 43, de 17 de marzo de 1995).

No obstante sobre lo elementos patrimoniales marcados no se ha realizado, por la administración responsable, prescripciones específicas que limitan sus condiciones. Se han marcado con carácter cautelar en previsión de la existencia de elementos patrimoniales que debieran de protegerse.

El resto de elementos Patrimoniales considerados por el PGOU se encuentran ubicados en Suelos Urbanos y por lo tanto no son susceptibles de consignar en este apartado.

SNU-ZEPPL-5 Especial Protección Recursos Mineros. Espacios que han sido objeto de alguna concesión de explotación relacionada con la extracción de recursos mineros.

Se han marcado las áreas que tienen adjudicadas concesiones en el Término municipal.

4.4.2.3.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL (SNU-CN)

Dentro de esta categoría se incluyen los espacios o zonas con potencial agrícola ó ganadero y que atendiendo a las características del municipio se han considerado necesario preservar sus condiciones de carácter rural,

Dentro de esta clasificación se establecen distintas categorías en función del carácter natural, así como las determinaciones específicas de las mismas:

SNU-CNR	REGADIO
SNU-CNS	SECANO

4.4.2.4.-CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO (SNU-HRD)

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.

Analizados las diferentes agrupaciones, **NO** se ha considerado que ninguna de ellas reúna las condiciones necesarias para delimitar un HRD

4.4.2.5.-SISTEMAS GENERALES QUE DEBAN ESTAR EN SNU(SNU-SG)

No es una clasificación de suelo, no obstante dentro del suelo No Urbanizable se localizan una serie de áreas/ emplazamiento que están clasificados como suelo No urbanizable afecto a algunas de las categorías anteriores, no obstante siendo su clasificación la expresada anteriormente, disponen de una condición relacionada con su función de elemento Dotacional que sirve al municipio (Sistema General).

Se incluyen dentro de este apartado los sistemas generales que por sus especiales características deban de ir emplazados en el suelo no urbanizable. Distinguiamos los siguientes:

- 1.-Sistema General de Transportes.
 - Carreteras.
 - Ferrocarriles.
2. Sistema General de Transporte de Energía.
 - Líneas eléctricas.
 - Subestación Eléctricas.
 - Gaseoducto.
3. Sistema General de Espacios Libres en SNU:
4. Sistema General de Infraestructuras Urbanas SNU-SG-INF:
 - Estación depuradora de aguas residuales.
 - Depósitos de aguas para suministro.
 - Red General de aguas residuales.
 - Residuos Sólidos Urbanos.
5. Sistema General de Equipamientos SNU-SG-EQ:
 - Cementerio.
 - Tanatorio.

4.4.2.6.- RESUMEN DE CLASIFICACION DE SUELO NO URBANIZABLE

A continuación se presenta un cuadro resumen de las superficies de suelo no urbanizable que se han clasificado por el presente PGOU.

SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA			
		(S Has)	%
CARRETERAS	ZEPLE-1	36,06	0,49
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2	46,13	0,63
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3	6,18 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		82,19	1,12
SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA			
		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERES ARQUEOLOGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		2.745,25	37,45
SNU DE CARACTER NATURAL			
		(S Has)	%
CN-REGADIO	CH-R	330,23	4,51
CN-SECANO	CN-S	3.868,03	52,77
		4.198,26	57,28
SNU HABITAT RURAL DISEMINADO			
		(S Has)	%
HABITAT RURAL DISEMINADO	HRD	0,00	0,00
		0,00	0,00
TOTAL SNU		7.329,88	100,00

4.4.3.-CLASIFICACION DE SUELO URBANIZABLE.

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la LS-6/98.

2. El Plan divide el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.E.S), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.N.S.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización. Su descripción y resto de determinaciones vienen expresados en el art. 2.2.2.3. del capítulo I de Normas Generales del Documento 3

4.4.3.1.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO. (SUES-O)

El presente Plan General **NO** contempla esta categoría de suelo. No obstante, desde la aprobación de su ordenación detallada, el Suelo Urbanizable Sectorizado pasará a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, definido como aquél que establece directamente la ordenación detallada o pormenorizada que legitima directamente la actividad de ejecución.

4.4.3.2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUES)

Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. También se han incorporado como suelo urbanizable sectorizado los asentamientos reconocidos que cumplan las condiciones expresadas en la legislación vigente.

El presente PGOU delimita las siguientes áreas de suelo urbanizable sectorizado:

CON USO RESIDENCIAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO												
ÁREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				
				MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha	
									LIBRE	VPO		
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	229.470,36	RES	0,114	26.622,37	0,12	27.564,28	138	40	30	9,06
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	19.953,00	RES	0,243	5.098,04	0,25	5.040,00	0	26	13	19,55
	ALFOQUIA	R03	122.064,80	RES	0,243	30.810,81	0,26	32.191,61	0	153	87	19,66
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	11.767,00	RES	0,209	4.889,22	0,42	4.905,00	0	26	14	33,99
	CARASOLS	R05	29.664,00	RES	0,209	4.060,40	0,14	4.294,00	11	8	5	8,09
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	44.439,00	RES	0,165	7.542,30	0,18	7.840,20	36	6	4	10,35
			457.358,16			79.023,14		81.835,09	185	259	153	

N USO INDUSTRIAL

ÁREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO	APROVECHAMIENTO		EDIFICABILIDAD		VIVIENDAS				
				MEDIO (UA/M2)	TOTAL (UA)	(M2T/M2 SUELO)	M2	EXISTENTES	NUEVAS		DENSIDAD VIV/Ha	
									LIBRE	VPO		
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	196.934,00	IND	0,341	70.896,24	0,40	78.773,60	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-2	122.502,00	IND	0,341	44.100,72	0,40	49.000,80	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-3	26.480,00	IND	0,341	9.532,80	0,40	10.592,00	0	0	0	0,00
	ZURGENA	I-4	27.190,00	IND	0,341	9.788,40	0,40	10.876,00	0	0	0	0,00
			373.106,00			134.318,16		149.242,40				

4.4.3.2.-SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. (SUES-NS)

Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Este suelo se ha clasificado teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de suelo urbanizable no sectorizado:

NO SECTORIZADOS	ZU-01	ZU-02	ZU-03	ZU-04	ZU-05	ZU-06	ZU-07	ZU-08	ZU-09
NUCLEO/ASENTAMIENTO	ZURGENA	ALFOQUIA	LOS PINOS	CARASOLS	CARASOLS	CARASOLS	LOS LLANOS	PALACES	MENCHONES
USO PREVISTO	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.
SUPERFICIE (M2)	117.494,00	77.654,00	24.095,00	34.167,00	14.332,00	21503,00	12.809,00	42.454,00	24.454,00
NO SECTORIZADOS	I,1								
NUCLEO/ASENTAMIENTO	CUCADOR								
USO PREVISTO	INDUSTRIAL								
SUPERFICIE (M2)	117.494,00								

4.5.- LAS RESERVAS DE LOS TERRENOS PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Las diferentes legislaciones aprobadas por la Junta de Andalucía en relación con la obligatoriedad de incluir viviendas sometidas a algún régimen de protección regulan lo siguiente:

La LOUA en su artículo 10.1.B.a establecía:

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación

Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Posteriormente la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo modificaba este artículo con lo siguiente:

b) En cada área o sector con usos residencial, las reservas de los terrenos equivalentes , al menos , al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública . Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Por último la Ley 1/2006 modifica ambas leyes en lo siguiente:

c) En cada área o sector con usos residencial, las reservas de los terrenos equivalentes , al menos , al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública . El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

El presente plan general establece una reserva obligatoria en todas las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable residencial la obligatoriedad de reservar el 30 % de la edificabilidad residencial a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El presente Plan General establece la siguiente estimación de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial.

PARA EL SUNC

SUNC											
M2 RESIDENCIAL NUEVA	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	TOTAL	%
V LIBRE (M2)	5.050,00	21.050,00	5.175,00	11.290,00	3.600,00	3.900,00	2.400,00	450,00	2.449,14	65.364,14	69,18
VPO (M2)	2.200,00	9.460,00	6.710,00	4.950,00	1.708,69	1.760,00	1.039,93	210,00	1.076,67	29.115,29	30,82
TOTAL	7.250,00	30.510,00	21.885,00	16.240,00	5.308,69	5.660,00	3.439,93	660,00	3.525,81	94.479,43	100

RA EL SUES

SUES						
M2 RESIDENCIAL NUEVA	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	TOTAL	%
V LIBRE (M2)	7.000,00	25.320,00	4.720,00	1.026,00	38.066,00	69,30
VPO (M2)	3.330,00	11.000,00	2.090,00	440,00	16.860,00	30,70
TOTAL	10.330,00	36.320,00	6.810,00	1.466,00	54.926,00	100

Los datos reflejados se han obtenido del resumen final de SUNC y SUES que figura en las páginas finales del DOC-3 de Normas. Resultando los siguientes:

SUELO	M2 RES	M2 VPO
SUNC	94.479,43	29.115,29
SUES	54.926,00	16.860,00
TOTAL	149.405,43	45.975,29
%	100,00	30,77

De un total de 149.405,43 m2 de techo construible previsto por el PGOU se ha previsto destinar a vivienda protegida 45.975,29 m2 , lo que supone un 30,77 % del total > del 30,00 %

4.6.- SISTEMAS GENERALES

1. Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamientos públicos y Sistemas de Infraestructuras básicas.

2. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención

3. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Determinaciones Estructurales". En cuanto a las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en la LOUA.

Para analizar los sistemas partiremos de los S.G. que el T.M. ya dispone de ellos por haberlos obtenido por otro tipo de procedimientos (compra expropiación. Estos sistemas generales ya se encuentran en uso y actualmente existen los siguientes:

A continuación se representa tres cuadros con los siguientes:

1.- SISTEMAS GENERALES EXISTENTES							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
							26.645,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
							16.532,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
							10.044,00

NP. Estos Sistemas Generales no procede su obtención por pertenecer al patrimonio municipal

4.6.1.-SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS PARA SU OBTENCION

El presente Plan General propone obtener mediante el desarrollo urbanístico los siguientes:

2.- SISTEMAS GENERALES A OBTENER POR EL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00 (*)
							36.429,00
(*)	Este sistema General se destina a Vía Verde por lo que tiene relevancia supramunicipal y no computará a los efectos de estándar fijado por el art.10 de la LOUA						
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
							5.558,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	730,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
							16.355,00

la columna de OBTENCION se ha designado el área de reparto a la que se le ha asignado el sistema general en cuestión.

Como resultado de la suma de los S.G. existentes y de los que vamos a obtener con el desarrollo del PGOU tenemos los siguientes:

3.- RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION	OBTENCION	SUPERFICIE
					SUELO	ADSCRITO	
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00 (*)
							63.074,00
(*)	Este sistema General se destina a Vía Verde por lo que tiene relevancia supramunicipal y no computará a los efectos de estándar fijado por el art.10 de la LOUA						

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
							22.090,00

DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	730,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
							26.399,00

RATIO SISTEMAS GENERALES EN EL MUNICIPIO DE ZURGENA

HABITANTES AÑO 2.016		2.939	HABITANTES
HABITANTES CRECIMIENTO PREVISTO POR EL PGOU			
VIVIENDAS SUNC			
EXISTENTES	547	1.313	HABITANTES
NUEVAS	756	1.814	HABITANTES
VIVIENDAS SUES			
EXISTENTES	185	444	HABITANTES
NUEVAS	412	989	HABITANTES
	1900	4.560	HABITANTES
RATIO SG/HABITANTES		ESPACIOS LIBRES	6,21 M2/HABITANTE
		EQUIPAMIENTOS	2,95 M2/HABITANTE
		INFRAESTRUCTURAS	3,52 M2/HABITANTE

> 5M2/HABITANTE ART.10 LOUA

4.6.2.- JUSTIFICACION DE QUE LOS SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS COINCIDEN CON EL REPARTO REALIZADO A CADA AREA DE REPARTO.

LOS SISTEMAS GENERALES SE HAN REPARTIDO EN FUNCION DE LAS UNIDADES DE APROVECHAMIENTO QUE TIENE CADA UNIDAD DE EJECUCION. EXCLUYENDO EL AR QUE NO DISPONE DE UNIDADES DE EJECUCION

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE TODAS LAS AR	SUNC	163.093,98	UA
	SUES	213.341,30	UA
	TOTAL	376.435,28	UA

LOS SISTEMAS GENERALES QUE TENEMOS QUE OBTENER Y REPARTIR SON LOS SIGUIENTES

	SG-EL	36.429,00	M2
	SG-EQ	5.558,00	M2
	SG-IF	16.355,00	M2
	TOTAL	58.342,00	M2

Tenemos que repartir estos m2 de sistemas generales entre todas las áreas de reparto y de manera proporcional a las Unidades de Aprovechamiento que cada área de reparto tenga y por otro lado la suma de los m2 de Sistemas Generales asignados en cada ficha coincida con el total que se ha previsto.

Los datos reflejados se han obtenido del resumen final de SUNC y SUES que figura en las páginas finales del DOC-3 de Normas. Resultando los siguientes:

	AR-ZUR-R01	AR-ZUR-R02a	AR-ZUR-R02b	AR-ZUR-R02c	AR-ZUR-R03	AR-ZUR-R04	AR-ZUR-R05	AR-ZUR-R06	AR-ZUR-R07	AR-ZUR-I01	TOTAL SUNC
APROV. SUNC(UA)	7.978,51	33.736,37	23.52,03	49.121,04	8.866,43	13.667,39	12.703,47	3.979,75	7.367,12	2.521,89	163.093,98
SG-EL	772,11	3.264,79	2.240,51	4.753,62	858,04	1.322,64	1.229,36	385,13	712,94	244,05	15.783,19
SG-EQ	117,80	498,11	341,84	725,26	130,91	201,80	187,56	58,76	108,77	37,24	2.408,05
SG-IF	346,64	1.465,75	1.005,89	2.134,16	385,22	593,81	551,93	172,91	320,08	109,57	7.085,95
	1236,55	5.228,65	3.588,23	7.613,05	1.374,17	2.118,25	1.968,85	616,80	1.141,80	390,86	25.277,20
	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	AR-SUES-I1	TOTAL SUES	TOTAL SUNC -SUES				
APROV. SUES(UA)	26.622,370	35.908,852	8.949,620	7.542,300	14.318,160	213.341,302	376.435,28				
SG-EL	2.576,34	3.475,03	866,09	729,90	12.998,45	20.645,807	36.429,00				
SG-EQ	393,07	530,19	132,14	111,36	1.983,18	3.149,946	5.558,00				
SG-IF	1.156,66	1.560,13	388,83	327,69	5.835,73	9.269,049	16.355,00				
	4.126,08	5.565,35	1.387,06	1.168,95	20.817,36	33.064,80	58.342,00				
REPARTO PROPORCIONAL											

A modo de resumen tenemos que:

SG-EL	15.783,19	20.645,807	36.429,00
SG-EQ	2.408,05	3.149,946	5.558,00
SG-IF	7.085,95	9.269,049	16.355,00
	25.277,20	33.064,80	58.342,00

Si cotejamos con los datos obtenidos del resumen de las fichas podemos comprobar que coinciden con los Sistemas Generales a obtener con el desarrollo del PGOU definidos en el apartado anterior 4.6.1

4.7.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES PARA LAS DISTINTAS ZONAS DEL SUELO URBANO Y PARA LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO.

El artículo 10.1.A.d LOUA exige que se establezcan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

Para el suelo urbano consolidado se ha realizado una delimitación de zonas a efectos de cumplimentar la exigencia de determinar uso, edificabilidad y densidades globales. Las zonas no se refieren al ámbito concreto de cada ordenanza sino a ámbitos más generales en los que se han agrupado ordenanzas similares que configuran un modelo urbano coherente formal y funcionalmente, a la vez que reconocible físicamente. Todo ello se ha hecho en consideración a los siguientes criterios:

- Uso Global: En los núcleos urbanos solo es posible distinguir entre el uso global residencia e industrial, conforme a los usos pormenorizados establecidos en las Normas.

- Agregación de zonas de ordenanzas de un mismo uso global. La diferenciación de las zonas se realiza por diferencias sustanciales en los clásicos parámetros de la edificación: las condiciones de posición, tipológicas, de aprovechamiento y estéticas. Esto es así por la dificultad que entraña la distinción por modelos urbanos diferentes en núcleos urbanos cuya consolidación urbana es en su mayoría muy reciente.

Conforme a la aplicación de los criterios señalados se han delimitado las siguientes zonas en cada uno de los núcleos urbanos del municipio:

4.7.1- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Para la estimación del techo de las diferentes zonas se ha calculado la superficie de parcelas lucrativas correspondientes a cada ordenanza aplicándoles la edificabilidad asignada por las mismas, obteniéndose la superficie total construible en cada zona. Para la estimación del número de viviendas se ha aplicado un módulo de 110 m²/vivienda para las tipologías plurifamiliares reservando un % para terciario compatible. En las zonas unifamiliares se ha aplicado el criterio de la parcela mínima por vivienda. Con los datos obtenidos se ha redondeado aproximando. Para el suelo urbano consolidado hemos obtenido los siguientes:

El presente plan establece las siguientes:

NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD VIVIENDAS	
	CLASIF.	AR/ORDENZ.			TECHO (M2)	E(M2/M2)	Ud	Ud/Ha
ZURGENA	SUC	R1-CH	RESIDENCIAL			1,00		60
Y	SUC	R2-VUA	RESIDENCIAL			0,30		15
ALFOQUIA	SUC	R3-VUP	RESIDENCIAL			0,35		20
	SUC	R4-VUD	RESIDENCIAL			0,40		25
	SUC	R5-VPA	RESIDENCIAL			0,80		55
	SUC	R6-VPM	RESIDENCIAL			1,15		75
	SUC	I-1	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-2	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-3	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	T-1	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-2	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-3	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-4	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-5	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-6	TERCIARIO			0,75		0

NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO		USO	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD VIVIENDAS	
	CLASIF.	AR/ORDENZ.			TECHO (M2)	E(M2/M2)	Ud	Ud/Ha
RESTO	SUC	R2-VUA	RESIDENCIAL			0,30		15
DE	SUC	R3-VUP	RESIDENCIAL			0,35		20
NUCLEOS	SUC	R4-VUD	RESIDENCIAL			0,40		25
	SUC	I-1	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	I-2	INDUSTRIAL			0,60		0
	SUC	T-2	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-3	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-4	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-5	TERCIARIO			0,75		0
	SUC	T-6	TERCIARIO			0,75		0

4.7.2.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para suelos urbanos no consolidados NO incluidos en Unidad de Ejecución hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO	UE	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD			
					ASOCIAD	AREA	GLOBAL	
							VIV/Ha	CARACT
AR SIN U.E.	ALFOQUIA	A01						
	ALFOQUIA	A02						
	CUCADOR	A03						
	PALACES	A04	RES	0,35	19,55	BAJA		

Para suelos urbanos no consolidados SI incluidos en Unidad de Ejecución hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2/M2	DENSIDAD	
					GLOBAL	
					VIV/Ha	CARACT
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	RES	0,26	18,29	MEDIA/BAJA
	ZURGENA	ZU-R02				
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	RES	0,30	22,72	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R02				
	ALFOQUIA	AF-R03				
	ALFOQUIA	AF-R04				
	ALFOQUIA	AF-R05				
	ALFOQUIA	AF-R06				
	ALFOQUIA	AF-R07				
	ALFOQUIA	AF-R08				
	ALFOQUIA	AF-R09				
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	RES	0,30	21,38	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R11				
	ALFOQUIA	AF-R12				
	ALFOQUIA	AF-R13				
	ALFOQUIA	AF-R14				
	ALFOQUIA	AF-R15				
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	RES	0,23	20,09	MEDIA/BAJA
	ALFOQUIA	AF-R18				
	ALFOQUIA	AF-R19				
	ALFOQUIA	AF-R20				
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	RES	0,11	11,37	BAJA
	CUCADOR	CU-R02				
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	RES	0,20	13,76	BAJA
	CARASOLS	CA-R02				
	CARASOLS	CA-R03				
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	RES	0,11	8,11	BAJA
	LLANOS	LLA-R01				
	LLANOS	LLA-R03				
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	RES	0,14	12,87	BAJA
	MENCHON	ME-R02				
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	RES	0,20	13,34	BAJA
	PALACES	PA-R02				
	PALACES	PA-R03				

En relación con el Aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto hay que observar que las diferencias entre unas y otras supera el 10% previsto por la LOUA. Esto es debido a que prácticamente la mayor parte de Unidades contenidas en las áreas de reparto se encuentran ocupadas por edificaciones existentes, siendo el grado de ocupación y su edificabilidad construida muy variable.

Por tanto es prácticamente imposible ajustamos a esta variación del 10% ya que esto nos llevaría a la generación de aumentos de edificabilidades artificiales para compensar con las zonas densamente pobladas y por tanto cambiaría el modelo de ciudad que se pretende.

4.7.3.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Para suelos urbanizables sectorizados hemos considerado los siguientes:

AREA REPARTO	NUCLEO		SECTOR	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	
	ASENT.					GLOBAL	
	ASOCIAD					M2/M2	VIV/Ha
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	RES	0,12	9,06	BAJA	
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	RES	0,26	19,65	MEDIA/BAJA	
	ALFOQUIA	R03					
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	RES	0,22	15,45	MEDIA/BAJA	
	CARASOLS	R05					
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	RES	0,18	10,35	BAJA	
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	IND	0,40	0,00	NULA	
	ZURGENA	I-2					
	ZURGENA	I-3					
	ZURGENA	I-4					

En relación con el Aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto hay que observar que las diferencias entre unas y otras supera el 10% previsto por la LOUA. Esto es debido a que prácticamente la mayor parte de los Sectores contenidos en las áreas de reparto se encuentran ocupadas por edificaciones existentes, siendo el grado de ocupación y su edificabilidad construida muy variable.

Por tanto es prácticamente imposible ajustamos a esta variación del 10% ya que esto nos llevaría a la generación de aumentos de edificabilidades artificiales para compensar con las zonas densamente pobladas y por tanto cambiaría el modelo de ciudad que se pretende.

4.8.- LAS CONDICIONES PARA PROCEDER A LA SECTORIZACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.-N.S.) está integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

Para que se pueda a proceder a la Sectorización de estos suelos han de cumplirse una serie de condiciones objetivas. El presente PGOU contempla las siguientes:

-AREA SUE-NS-ZU01

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R01 que corresponde al núcleo de Zurgena. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU02

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R02 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU03

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU04

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU05

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU06

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU07

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R4 que corresponde a la zona del núcleo de Los Llanos del Peral que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU08

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R07 que corresponde a la zona del núcleo de Palaces que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU09

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R06 que corresponde a la zona del núcleo de Los Menchones que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-I.1

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Industrial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-I1 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

4.9.- DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO DE LOS SUELOS URBANIZABLES.

El artículo 10.1.A.f LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones estructurales.

El presente PGOU establece las siguientes:

SECTORIZADOS	AR-SUES-R1	AR-SUES-R2	AR-SUES-R3	AR-SUES-R4	AR-SUES-I1
APROV. MEDIO (UA/M2)	0,14	0,243	0,209	0,165	0,341
APROVECHAMIENTO (UA)	26.622,370	35.908,852	8.949,620	7.542,300	134.318,160
TIPO SUELO	SUES	SUES	SUES	SUES	SUES
USO	RESIDENCIA	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL
TIPOLOG. PCPAL	VUA	VUA	VUA	VUA	INDUSTRIAL

4.10.- ÁMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.

SUSPENDIDO

4.11.- **NORMATIVA DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Según el artículo 10.1.A.h. LOUA, La Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de la LOUA, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos formaran parte de la ordenación estructural.

En este sentido el PGOU señala en el capítulo 5 del documento de Normas Urbanísticas y Ordenanzas:

- La normativa general y particular de aplicación de las categorías de suelo no urbanizable de Especial Protección (SNU-ZEPL)
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En cuanto a los elementos de valor histórico, natural ó paisajístico se contemplan en el Catálogo de este PGOU.

4.12. **JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES (ART. 17 DE LOUA).**

El presente Plan contiene los siguientes:

Para Suelo Urbano no Consolidado:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)											
AR	SUELO	USO	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
			SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 12M2/100M2	PGOU
AR-ZUR-R01	SUNC	RES	32.264,00	8.362,71	NF	1.505,29	3.226,40	3.226,40	NF	1.003,53	1.003,53
AR-ZUR-R02a	SUNC	RES	117.508,00	34.835,00	NF	6.270,30	11.750,80	11.750,80	NF	4.180,20	4.180,20
AR-ZUR-R02b	SUNC	RES	85.581,00	25.309,50	NF	4.555,71	8.558,10	8.726,60	NF	3.037,14	3.037,14
AR-ZUR-R02c	SUNC	RES	224456	50.811,00	NF	9.145,98	22.445,60	22.445,60	NF	6.097,32	6.097,32
AR-ZUR-R03	SUNC	RES	56310	9.162,69	NF	1.649,28	5.631,00	5.631,00	NF	1.099,52	1.099,52
AR-ZUR-R04	SUNC	RES	70515	14.154,87	NF	2.547,88	7.051,50	7.051,50	NF	1.698,58	1.698,58
AR-ZUR-R05	SUNC	RES	117192	13.001,93	NF	2.340,35	11.719,20	11.719,20	NF	1.560,23	1.560,23
AR-ZUR-R06	SUNC	RES	27964	4.006,00	NF	721,08	2.796,40	2.796,40	NF	480,72	480,72
AR-ZUR-R07	SUNC	RES	38227	7.630,31	NF	1.373,46	3.822,70	3.822,70	NF	915,64	915,64

AR	SUELO	USO	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
			SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 4% SUP	PGOU
AR-ZUR-I01	SUNC	IND	7.005,00	2.802,10	NF	NF	700,50	700,50	NF	280,20	280,20

Para Suelo Urbanizable Sectorizado:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUES)												
AR	SUELO	USO	VIVIENDAS Uds	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)			
				SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 18M2/100M2	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 12M2/100M2	PGOU
AR-SUES-R1	SUES	RES	208	229.470,36	27.564,28	3.744,00	4.961,57	22.947,04	22.947,04	2.912,00	3.307,71	3.307,71
AR-SUES-R2	SUES	RES	279	142.017,80	37.231,61	5.022,00	6.701,69	14.201,78	14.201,78	3.906,00	4.467,79	4.467,79
AR-SUES-R3	SUES	RES	53	41.431,00	9.199,00	954,00	1.655,82	4.143,10	4.143,10	742,00	1.103,88	1.103,88
AR-SUES-R4	SUES	RES	10	44.439,00	7.840,20	180,00	1.411,24	4.443,90	4.443,90	140,00	940,82	940,82

AR	SUELO	USO	VIVIENDAS Uds	SUPERFICIES		ESPACIOS LIBRES (M2 SUELO)			EQUIPAMIENTOS (M2 SUELO)		
				SUELO (M2)	TECHO(M2)	S/REG PLAN	MIN 10% SUP	PGOU	S/REG PLAN	MIN 4% SUP	PGOU
AR-SUES-I1	SUES	IND	0	373.106,00	149.242,40	37.310,60	37.310,60	37.310,60	14.924,24	14.924,24	14.924,24

4.13. JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.

El Plan de Ordenación del Territorio Andaluz establece en su apartado 45 Modelo de Ciudad en el punto 4 a) que 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.

El D-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 en su Disposición adicional segunda establece.

a) 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.

b) Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros

- 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
- 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
- 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes

El D 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece en sus art. 13 al 20 el procedimiento para la Incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable.

La Instrucción 1/2013 de la secretaría general de ordenación del territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general, conforme a la norma 45.4.a) del plan de ordenación del territorio de Andalucía.

La Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Así mismo la Instrucción referida 1/2013 ha sido sustituida por la Instrucción 1/ 2.014 que cambia sustancialmente de criterio. En esta instrucción se establece que los SUNC no computarán a efectos de crecimiento, pero que se extremará el rigor a la hora de decidir la clasificación de SUNC ó de SUES.

Si bien este cambio de criterio es recogido dentro del PGOU tenemos que manifestar que los criterios que antes de esta instrucción nos sirvieron para decidir que suelos eran SUNC y cuales SUES no han variado, por lo que mantenemos el mismo tipo de clasificación a expensas de ulterior criterio por parte de los técnicos del servicio de Urbanismo. En el caso de que este criterio de los técnicos de la J.A. sea distinto, se procederá a modificar esta clasificación ajustando los parámetros y justificaciones a lo expresado.

A la vista de las diferentes normas para la justificación de los crecimientos previstos por el PGOU tenemos que realizar lo siguiente:

4.13.1.- *DISTINCION DE LOS NUCLEOS DE SUELO URBANO PREVISTOS POR EL PGOU.*

Dentro del presente PGOU vamos a distinguir tres tipos de núcleos:

- Grupo 1. Los Núcleos de suelo urbano que provienen de una planificación general anterior y que han coexistido con características de suelo urbano desde antes de la aprobación de la LOUA. Nos referimos a :
 - Zurgena
 - La Alfoquía.
- Grupo 2. Los Núcleos de suelo urbano que provienen de una consideración amplia de la LOUA, que han crecido al amparo de las NNSS provinciales que los mencionaban en su Anexo 1, que al amparo de la legislación referida anteriormente han crecido como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. Nos referimos a :
 - Asentamientos en la Alfoquía.
 - El Cucador.
 - Los Carasoles.
 - Los Llanos del Peral.
 - Los Menchones.
 - PALACES.

- Grupo 3. Los Núcleos de suelo urbano que han crecido en el T.M. alejados de alguno de los núcleos anteriores y también tienen cabida, al amparo de la legislación referida anteriormente, como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. Nos referimos a :
 - Urbanización Los Pinos.
 - Urbanización en Los llanos
 -
- Cada uno de estos grupos tendrá en el PGOU una consideración distinta y por tanto un tratamiento diferenciado tal y como viene recogido en la legislación vigente.

4.13.2.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION PROPUESTA.

Grupo 1.

ZURGENA (Pueblo).

Se ha delimitado con un carácter amplio el núcleo de Zurgena partiendo de la DSU con A.D. y una serie de terrenos en el límite Oeste que el Ayuntamiento tiene cedidos para la construcción de un equipamiento educativo. El resto de límites son prácticamente límites naturales. Al Norte se ha incluido el parque del Almanzora actualmente ejecutado y en uso cuyo límite llega hasta el río Almanzora. Al Este y al Sur se ha considerado el Encauzamiento de la rambla de Zurgena. También se ha incluido dentro de la delimitación una bolsa de terreno situada al Oeste donde se encuentran ubicadas las naves municipales de la Escuela de empresas con uso Industrial.

En la zona delimitada el 80 % es suelo urbano consolidado por cumplir las determinaciones del art. 45 de la LOUA y coincide con la DSU y por el sur se ha incorporado 2 Unidades de Ejecución carecer las de infraestructuras necesarias.

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana
Abastecimiento de Agua
Saneamiento
Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
SI
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO
