



2025/408620/955-012/00002

ACTA 2/2025 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE SORBAS (ALMERÍA) DE FECHA 29 DE ENERO DE 2025.

ALCALDE

D. Juan Francisco González Carmona

CONCEJALES PRESENTES

D^a María de los Ángeles Rodríguez Sánchez

D. José Fernández Amador

D. Jesús Rodríguez Herrera

SECRETARIA-INTERVENTORA

D^a. Carmen Valenzuela González

En la villa de Sorbas (Almería), siendo las 12:01 horas del día 29 de enero de 2025, se reúnen en el despacho de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sorbas, el Sr. Alcalde, los Sres. Concejales reseñados y la Sra. Secretaria de la Corporación, al objeto de celebrar sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local debidamente convocada, en tiempo y forma, en primera convocatoria, de acuerdo con el orden del día previamente establecido.

Comprobada la existencia del quórum necesario, el Sr. Alcalde-Presidente ordena el inicio de la sesión, procediéndose al tratamiento de los asuntos relacionados en el orden del día, cuyos puntos son los siguientes:

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.

El Sr. Alcalde toma la palabra, indicando que visto el borrador del Acta de la sesión anterior de fecha 15 de enero de 2025, y no produciéndose objeciones a la misma, se somete a votación, resultando aprobada la misma por unanimidad de votos de los Sres. Miembros de la Junta de Gobierno asistentes.

2. Aprobación certificación núm. 5 contrato administrativo de obra para la mejora de abastecimiento y reducción de pérdidas en la red de agua potable de Sorbas (Almería).

Visto el expediente administrativo para la contratación de la obra de mejora del abastecimiento y reducción de pérdidas en la red de agua potable de Sorbas (Almería), subvencionado en base a la la Orden de 13 de junio de 2022, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 121 de fecha 27 de junio de 2022) por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora del abastecimiento y reducción de pérdidas en redes de pequeños y medianos municipios, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR –financiado por la unión europea– NextGenerationEU, (Componente 5, Inversión 1 “Materialización de actuaciones de depuración, saneamiento, eficiencia, ahorro, reutilización y seguridad de infraestructuras (DSEAR)), y se efectúa su convocatoria en el año 2022.

Visto que el mismo se adjudicó mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 15 de mayo de 2024, a la mercantil Construcciones de Obras y Edificaciones Monteagud S.L., C.I.F.



B04230389, por importe de 265.229,99 euros I.V.A. incluido, (219.198,34 euros más I.V.A. 21 %, 46.031,65 euros), formalizándose el 21 de mayo de 2024.

Vista la Certificación de Obra núm. 5 del contrato indicado, por importe de 77.875,85 euros más I.V.A. 16.353,93 euros, lo que supone un total de 94.226,78 euros, cumplimentada por Director de obra D. Francisco Javier Fernández Alviz, (AIMA Ingeniería S.L.P.) adjudicatario de los servicios (Expte. 2024/408640/006-305/00038), y con el conforme de la empresa adjudicataria Construcciones de Obras y Edificaciones Monteagud S.L., C.I.F. B04230389.

Visto el informe de fiscalización de la intervención municipal.

Considerando lo dispuesto en los artículos 198.1 y 4 y 240 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y artículos 147 y ss del RD 1098/2001, y en virtud de la delegación de competencias realizada por el Alcalde a favor de la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía núm. 535/2023, de 29 de junio de 2023 (BOP núm. 140 de 24 de julio de 2023), la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

PRIMERO. - Aprobar, con cargo al Presupuesto municipal, la Certificación núm. 5 por importe de 77.875,85 euros más I.V.A. 16.353,93 euros, lo que supone un total de 94.226,78 euros, correspondiente al Contrato administrativo de la obra de mejora del abastecimiento y reducción de pérdidas en la red de agua potable de Sorbas (Almería), subvencionado en base a la la Orden de 13 de junio de 2022, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible (publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 121 de fecha 27 de junio de 2022) por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, para la mejora del abastecimiento y reducción de pérdidas en redes de pequeños y medianos municipios, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR –financiado por la unión europea– NextGenerationEU, (Componente 5, Inversión 1 “Materialización de actuaciones de depuración, saneamiento, eficiencia, ahorro, reutilización y seguridad de infraestructuras (DSEAR)), y se efectúa su convocatoria en el año 2022 (Expte. 2023/408640/006-002/00001), adjudicada a la empresa Construcciones de Obras y Edificaciones Monteagud S.L., C.I.F. B04230389, el día 15 de mayo de 2024 y formalizado el 21 de mayo de 2024.

SEGUNDO. – Dar cuenta a los servicios de Intervención para su conocimiento y a los efectos legales oportunos.

TERCERO. – Notificar el presente acuerdo a Construcciones de Obras y Edificaciones Monteagud S.L., C.I.F. B04230389, y al Director de obra D. Francisco Javier Fernández Alviz, (AIMA Ingeniería S.L.P.), para su conocimiento, indicándole los recursos que procedan contra el mismo.

3. Adjudicación directa del puesto núm. 12 del mercado de abastos de Sorbas.

A la vista de que este ayuntamiento es propietario del siguiente bien de dominio público:

Referencia catastral	7962307WG7076S0001HU
Localización	C/ Andalucía n.º 11
Clase:	Urbano
Superficie:	518 m2



Coeficiente:	100 %
Uso:	comercial
Año de Construcción:	1995

Con fecha 23 de octubre de 2024 se inició expediente con referencia 2024/408640/001-700/00001, para realizar una concesión administrativa de uso privativo de los puestos de mercado de abastos vacantes, con la finalidad de garantizar la adecuada utilización y explotación de los puestos vacantes del Mercado Municipal y el correcto funcionamiento del servicio público.

Con fecha 28 de octubre de 2024 se publicó anuncio en la Plataforma de Contratación del Sector Público, presentándose dentro del plazo otorgado dos solicitudes para la concesión del puesto de mercado número 9.

Tras su valoración por la mesa de contratación y posterior presentación de documentación exigida por el licitador propuesto para su adjudicación, Junta de Gobierno Local reunida en sesión ordinaria de fecha 15 de enero de 2025 otorgó la concesión administrativa de uso privativo de bien de dominio público, puesto núm. 9.

En la misma sesión se declararon desiertos el resto de puestos de mercado vacantes, concretamente:

NÚMERO DE PUESTO	SUPERFICIE
3	7,77 m ²
7	17,60 m ²
10	6,79 m ²
11	7,32 m ²
12	9,60 m ²

Con fecha 16 de enero de 2025, registro de entrada núm. 118 se presenta solicitud por María Teresa Ramos García, con D.N.I. 752****7*C, en representación de MULTISERVICIOS CARIATIZ S.L. con C.I.F. núm. B04772166, para la concesión del puesto de mercado número 12 de la Plaza de Abastos de Sorbas. En fecha 24 de enero de 2024, registro de entrada núm. 197, se completa la anterior solicitud. La documentación que consta en el expediente es:

- Documento Nacional de Identidad.
- Declaración censal de alta en el Censo de Empresarios, Profesionales y Retenedores.
- Alta en Seguridad Social.
- Escritura de constitución de la empresa.
- Certificado de estar al corriente con las obligaciones de la Seguridad Social.
- Certificado de estar al corriente de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
- Certificado de estar al corriente de la Agencia Tributaria de Andalucía.
- Certificado de estar al corriente con el Ayuntamiento de Sorbas.
- Carné de manipulador de alimentos.
- Seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de la actividad comercial.
- Pago de la constitución de garantía definitiva (100 €).



Visto el Informe de Secretaría de fecha 24 de enero de 2025, cuyo resultado es favorable para utilizar la figura de la adjudicación directa, puesto que no se presentó proposición alguna para varios puestos de mercado, entre ellos, el puesto número 12, no se modifican sustancialmente las condiciones iniciales, y se cumplen por el interesado los mismos requisitos exigidos que en el pliego que regía la licitación (Expte. Municipal 2024/408640/001-700/00001).

De conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y en virtud de la delegación de competencias realizada por el Alcalde a favor de la Junta de Gobierno Local mediante Resolución de Alcaldía núm. 535/2023, de 29 de junio de 2023 (BOP núm. 140 de 24 de julio de 2023), la Junta de Gobierno Local, por unanimidad de sus miembros asistentes, acuerda:

PRIMERO. Adjudicar la concesión administrativa del uso privativo del bien de dominio público para el ejercicio de la venta de productos cárnicos (carnicería) en el puesto nº 12 del mercado municipal de abastos con 9,60 m² a MULTISERVICIOS CARIATIZ S.L. con C.I.F. núm. B04772166, con un canon de 250 € anuales (IVA incluido).

SEGUNDO. Publicar anuncio de adjudicación en el perfil de contratante en plazo de 15 días.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo al adjudicatario del contrato y citarle para la firma del contrato.

CUARTO. Publicar anuncio de formalización del contrato en el Perfil de contratante en plazo no superior a quince días tras la perfección del contrato y con el contenido contemplado en el anexo III de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

4. Inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con la actuación: obras sin el perceptivo título habilitante en Peñas Negras, Parcela 212, Polígono 24.

Visto el informe emitido por la policía local de fecha 31 de julio de 2024, expte. municipal 2024/408660/003-975/00003, cuyo resultado es: *“Siendo las 12:45 horas del día 30 de julio de 2024, la dotación policial compuesta por los agentes con número profesional 8737 y 15375, estando realizando labores de seguridad ciudadana por la barriada de Peñas Negra-Mizala, dentro del término municipal de Sorbas, proceden a observar una construcción de una nave-cochera dentro de un vallado, dicha construcción se encuentra tapada por una red verde con la intención de no ser vista, ya que en el año 2021, los agentes actuantes se personaron cuando se estaba empezando a hacer la construcción y se paralizó la obra verbalmente, ya que no tenían concedida la licencia de obras para dicha construcción.*

Que, tras consultar la base de datos de urbanismo, se puede comprobar que con fecha 08-02-2021, se solicitó declaración responsable por D. Diego Menchón Llorente con d.n.i. 27.240.213W consistente en reparación de grietas, pintura de fachada, sustitución de premarcos interiores y ventanas exteriores.

Que, con fecha 03/05/2021, se solicitó declaración responsable de vallado de parcela con valla metálica de 2 metros de altura.

Se informa, que la construcción actual, no se corresponde con lo solicitado, estando la misma terminada, y careciendo la misma de licencia de obras para su construcción.

Se adjuntan dos fotografías de la construcción.

...”



Visto que se solicitó informe al Área de Asesoramiento Urbanístico de la Diputación Provincial de Almería, U.A.M. Filabres Alhamilla en fecha 2 de septiembre de 2024, registro de salida núm. 2114, recibíéndose en fecha 21 de noviembre de 2024, registro de entrada núm. 3280 (Ref. 24-4086T0573), de cuyo contenido se destaca:

"6. Determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

6.1 Usos.

Según el artículo 10.2.2.4.2 del PGOU establece lo siguiente respecto a los usos y actividades:

10.2.2.4.2 Ordenación de Usos y Actividades

1. Con carácter general los usos compatibles en estos hábitats son las siguientes:

- Usos existentes a la entrada en vigor de este PGOU (incluyéndose expresamente los vinculados al medio rural de los terrenos próximos y las viviendas existentes), salvo los manifiestamente incompatibles por incumplir alguna determinación de la normativa ambiental o sectorial de aplicación que los haga incompatibles con los usos preferentes del Hábitat Rural Diseminado.
- Actividades vinculadas al medio rural.
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Son usos y actividades compatibles los siguientes:

- Usos turísticos.
- Comercial, en la categoría de local comercial.
- Residencial unifamiliar con las características singulares del hábitat rural diseminado, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Son usos prohibidos todos los demás.



El uso de Nave Agrícola, puede enclavarse dentro de las Actuaciones Ordinarias, recogidas en el Art. 21, LISTA, por tanto, el uso planteado es compatible con el régimen del Suelo Rústico.

El mencionado uso, debe de ajustarse a los condicionantes recogidos en la Legislación Urbanística vigente, fundamentalmente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos (Art. 24, RELISTA), así como su adecuación y proporcionalidad (Art.26, RELISTA).

6.2 Resto de determinaciones urbanísticas.

La actuación planteada, para que pueda considerarse como actuación ordinaria no debe superar el 2 % de la superficie de parcela donde se desarrolla la explotación (Art.28.5, RELISTA).

De otro lado, el artículo 10.1.3 del PGOU de Sorbas establece las siguientes condiciones generales de edificación en el Suelo No Urbanizable:

• *Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación adaptándose al ambiente.*

Los paramentos exteriores se terminarán en color blanco u ocre. El ladrillo visto se permitirá únicamente en almacenes.

- *La cubierta se realizará, en general, con teja curva, conservando el carácter ambiental, excepto otras tipologías de uso singular que justifique soluciones diferentes.*
- *Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos, aunque se consideran compatibles los no vivideros vinculados a los fines del art. 52.1.B.b LOUA.*
- *Altura máxima: 2 plantas o 7,5 m. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura siempre que se justifique la necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental.*



- *Se computará como superficie edificable la totalidad de las edificaciones existentes en la finca, salvo las ganaderas.*

En el artículo 10.2.1.1.b) del PGOU de Sorbas establece las siguientes condiciones particulares para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

- *Parcela mínima: 5.000 m², justificándose mediante escritura pública.*
- *Retranqueo mínimo a linderos: 5 m salvo autorización del colindante.*
- *Edificabilidad: 150 m²/Ha con un máximo absoluto de 5.000 m² (no exigible para instalaciones ganaderas a las que se les establece una ocupación máx. del 25% de la parcela). En parcelas inferiores a 5.000 m² se permite la construcción de almacén agrícola inferior a 25 m².*

El art. 10.2.1.5 del PGOU y 11.19. D) regulan la protección a carreteras y caminos municipales, estableciendo:

- *Separación mínima de edificaciones a carreteras municipales: 10 m desde el borde.*
- *Separación mínima de instalaciones provisionales, invernaderos y vallados a carreteras municipales: 4 m del eje.*
- *Separación mínima de edificaciones, a caminos municipales: 6 m desde el eje del vial.*
- *Separación mínima de instalaciones provisionales, invernaderos y vallados a caminos municipales: 5,5 m desde el eje del vial.*

7.- Actuación realizada.-

La actuación objeto de denuncia consiste en la ejecución de una edificación sin licencia en la parcela con Ref. Catastral: 04086A024002120000EF del T.M. de Sorbas.

Según consta en el Informe de la Policía Local se trata de una obra de nueva construcción y de la que consta en el Ayuntamiento resolución relativa a l denegación de licencia de obras correspondiente.

Con fecha 20 de noviembre de 2024 se realiza visita de inspección al lugar de emplazamiento, no pudiendo acceder a su interior.

Tras inspección ocular exterior, se deduce que se trata de una edificación de un planta de altura y cubierta plana.

Además se observa en la misma parcela la existencia de una vivienda y varias construcciones más que no son objeto de este informe.

8.- Reportaje Fotográfico.-

A continuación se aporta reportaje fotográfico sobre el estado de la edificación en el momento de la visita:





Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE SORBAS (P0408600E) verificable en:
[https://ov.dipalme.org/csv/?id=YGzFahgaC6vEVr0uAw9X_A==JUAN FRANCISCO GONZALEZ CARMONA \(Firma\) actuando como ALCALDE - PRESIDENTE en fecha 30/01/2025 - 15:31:00 y CARMEN VALENZUELA GONZALEZ \(Firma\) actuando como Secretaria Interventora Ayuntamiento de Sorbas en fecha 31/01/2025 - 08:21:00](https://ov.dipalme.org/csv/?id=YGzFahgaC6vEVr0uAw9X_A==JUAN FRANCISCO GONZALEZ CARMONA (Firma) actuando como ALCALDE - PRESIDENTE en fecha 30/01/2025 - 15:31:00 y CARMEN VALENZUELA GONZALEZ (Firma) actuando como Secretaria Interventora Ayuntamiento de Sorbas en fecha 31/01/2025 - 08:21:00)



9.-Comprobaciones realizadas.-



La actuación descrita en el apartado anterior es un acto sujeto a licencia urbanística municipal (art. 137.1 LISTA y art. 291.e RLISTA).

En cuanto a la conformidad con la ordenación territorial y urbanística aplicable, se observan los siguientes incumplimientos:

- No consta que la actuación realizada cuente con la preceptiva licencia urbanística (art. 137.1 LISTA y art. 291.e RLISTA).*

A efectos de lo establecido en el art. 152.4 LISTA, se considera que deberá justificarse la posibilidad de legalización de la actuación realizada mediante el correspondiente proyecto de legalización emitido por técnico competente así como el nombramiento de la dirección de las obras en período de ejecución.

10.- Fecha de terminación de las obras.-

A efectos lo establecido en el art. 153 LISTA sobre el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística se hace constar que según lo establecido en el art. 355.2 RLISTA "En el caso de obras sin título administrativo o presupuesto habilitante será admisible para determinar la fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quién en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes".

11.- Conclusiones.-

En consecuencia con lo anterior, se estima informar que el uso planteado (nave agrícola), es compatible con el régimen del suelo rústico en el que se ubica, estando condicionado su ejecución al cumplimiento de los condicionantes señalados en el Apartado 6 del presente informe, de no ser posible su legalización, deberá iniciarse el correspondiente procedimiento de protección de la legalidad urbanística, con audiencia a los interesados, conforme a lo señalado en el art. 360 de RGLISTA."

Es preciso indicar que Sobre el inmueble objeto del presente informe consta en este Ayuntamiento los siguientes antecedentes:

Expediente municipal 2021/408660/003-002/00002, de licencia de obras para construcción de cobertizo en la Barriada Peñas Negras, que fue denegada mediante Resolución núm. 136/2021 de fecha 15 de marzo de 2021, del Primer Tte. de Alcalde.

2021/408660/003-006/00006, de presentación de declaración responsable para la reparación de grietas, pintura de fachada, sustitución de premarcos interiores y ventanas exteriores

2021/408660/003-006/00022, de presentación de declaración responsable para la ejecución de vallado de parcela con valla metálica de simple torsión de 2m de altura en Peñas Negras

Visto el informe de secretaría de fecha 27 de enero de 2025.

Examinada la documentación que acompaña al expediente y en virtud de la delegación de competencias realizada por el Alcalde a favor de la Junta de Gobierno Local mediante Resolución núm. 535/2023, de 29 de junio de 2023 (BOP núm. 140 de 24 de julio de 2023), se acuerda por unanimidad de los Sres. Concejales presentes:

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística en relación con la siguiente actuación: obras que se han ejecutado en la Barriada Peñas Negras, Parcela 212, Polígono 24 (R.C.: 04086A024002120000EF) del T.M. de Sorbas, consistentes en la ejecución de una nave-cochera de una planta de altura y con cubierta plana, dentro de un vallado, estando la obra terminada, por carecer de licencia urbanística, de conformidad con los artículos 151 y ss de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y artículos 360 y ss del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.



El suelo en el que se localiza el inmueble objeto de actuación se encuentra clasificado por el PGOU de Sorbas como Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado e incluido dentro de la delimitación Lic's ES10005 "Sierra Cabrera Bédar"(artículo 10.2.2.3.2 del PGOU).

Su regulación es la establecida en el artículo 10.2.1 del PGOU "Normas Urbanísticas con carácter general para todo el suelo no urbanizable" y artículo 10.2.2.4 "Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado".

SEGUNDO. - Requerir a los interesados D. Diego Menchón Llorente con D.N.I. 27.2. **3W y D. Carlos Menchón Llorente con D.N.I. 27.1**. **6T para que, en el plazo de dos meses contados desde la recepción de la notificación de la orden de suspensión, solicite la oportuna licencia o autorización urbanística que corresponda, para en su caso legalizar los actos objeto de este expediente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, haciendo la advertencia expresa de que, transcurrido el plazo indicado sin instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, y en todo caso y como mínimo, 600 euros, conforme a lo indicado en el artículo 152.6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; y sin perjuicio de que transcurrido el plazo otorgado para la legalización o ajuste de las obras esta no se haya llevado a cabo por causas imputables al interesado, o si las obras devinieran ilegalizables según la ordenación urbanística, se proceda a la adopción de las medidas de reposición de la realidad física alterada que correspondan, con demolición en su caso de lo construido.**

Para ello, y considerando el Informe emitido por el Área de Asesoramiento Urbanístico de la Diputación Provincial de Almería, U.A.M. Filabres Alhamilla, recibido en fecha 21 de noviembre de 2024, registro de entrada núm. 3280 (Ref. 24-4086T0573):

"11.- Conclusiones.-

En consecuencia con lo anterior, se estima informar que el uso planteado (nave agrícola), es compatible con el régimen del suelo rústico en el que se ubica, estando condicionado su ejecución al cumplimiento de los condicionantes señalados en el Apartado 6 del presente informe, de no ser posible su legalización, deberá iniciarse el correspondiente procedimiento de protección de la legalidad urbanística, con audiencia a los interesados, conforme a lo señalado en el art. 360 de RGLISTA."

El apartado 6 del precitado informe indica:

"6. Determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

6.1 Usos.

Según el artículo 10.2.2.4.2 del PGOU establece lo siguiente respecto a los usos y actividades:

10.2.2.4.2 Ordenación de Usos y Actividades

1. Con carácter general los usos compatibles en estos hábitats son las siguientes:

- Usos existentes a la entrada en vigor de este PGOU (incluyéndose expresamente los vinculados al medio rural de los terrenos próximos y las viviendas existentes), salvo los manifiestamente incompatibles por incumplir alguna determinación de la normativa ambiental o sectorial de aplicación que los haga incompatibles con los usos preferentes del Hábitat Rural Diseminado.
- Actividades vinculadas al medio rural.
- Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.
- Residencial unifamiliar vinculado a la explotación agrícola.

2. Son usos y actividades compatibles los siguientes:

- Usos turísticos.
- Comercial, en la categoría de local comercial.
- Residencial unifamiliar con las características singulares del hábitat rural diseminado, de acuerdo con lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA.

3. Son usos prohibidos todos los demás.





El uso de Nave Agrícola, puede enclavarse dentro de las Actuaciones Ordinarias, recogidas en el Art. 21, LISTA, por tanto, el uso planteado es compatible con el régimen del Suelo Rústico.

El mencionado uso, debe de ajustarse a los condicionantes recogidos en la Legislación Urbanística vigente, fundamentalmente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos (Art. 24, RELISTA), así como su adecuación y proporcionalidad (Art.26, RELISTA).

6.2 Resto de determinaciones urbanísticas.

La actuación planteada, para que pueda considerarse como actuación ordinaria no debe superar el 2 % de la superficie de parcela donde se desarrolla la explotación (Art.28.5, RELISTA).

De otro lado, el artículo 10.1.3 del PGOU de Sorbas establece las siguientes condiciones generales de edificación en el Suelo No Urbanizable:

- *Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación adaptándose al ambiente. Los paramentos exteriores se terminarán en color blanco u ocre. El ladrillo visto se permitirá únicamente en almacenes.*
- *La cubierta se realizará, en general, con teja curva, conservando el carácter ambiental, excepto otras tipologías de uso singular que justifique soluciones diferentes.*
- *Se prohíbe la construcción de sótanos y semisótanos, aunque se consideran compatibles los no vivideros vinculados a los fines del art. 52.1.B.b LOUA.*
- *Altura máxima: 2 plantas o 7,5 m. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura siempre que se justifique la necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental.*
- *Se computará como superficie edificable la totalidad de las edificaciones existentes en la finca, salvo las ganaderas.*

En el artículo 10.2.1.1.b) del PGOU de Sorbas establece las siguientes condiciones particulares para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas:

- *Parcela mínima: 5.000 m², justificándose mediante escritura pública.*
- *Retranqueo mínimo a linderos: 5 m salvo autorización del colindante.*
- *Edificabilidad: 150 m²/Ha con un máximo absoluto de 5.000 m² (no exigible para instalaciones ganaderas a las que se les establece una ocupación máx. del 25% de la parcela). En parcelas inferiores a 5.000 m² se permite la construcción de almacén agrícola inferior a 25 m².*

El art. 10.2.1.5 del PGOU y 11.19. D) regulan la protección a carreteras y caminos municipales, estableciendo:

- *Separación mínima de edificaciones a carreteras municipales: 10 m desde el borde.*
- *Separación mínima de instalaciones provisionales, invernaderos y vallados a carreteras municipales: 4 m del eje.*
- *Separación mínima de edificaciones, a caminos municipales: 6 m desde el eje del vial.*
- *Separación mínima de instalaciones provisionales, invernaderos y vallados a caminos municipales: 5,5 m desde el eje del vial."*

TERCERO.- Acordar la suspensión del plazo legal para resolver el procedimiento de restablecimiento por el tiempo que medie entre su notificación y el del plazo concedido. Dicha suspensión se prolongará hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

CUARTO.- Notificar el presente acto administrativo a los interesados D. Diego Menchón Llorente con D.N.I. 27.2**. **3W y D. Carlos Menchón Llorente con D.N.I. 27.1**. **6T, poniendo en



su conocimiento, de conformidad con lo exigido en el apartado 4 del art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que el plazo de resolución y notificación del presente procedimiento es de 1 año en virtud del art. 152.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

QUINTO.- Durante el plazo conferido al interesado para que inste la legalización y a la adopción de las medidas de reposición de la realidad física alterada que correspondan, queda de manifiesto el expediente al mismo, por lo que de conformidad con el trámite de audiencia previsto con carácter general en el artículo 84 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en particular el artículo 360.2 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, podrá presentar cuantas alegaciones y documentos consideren pertinentes en defensa de sus derechos, en el plazo de diez días.

SEXTO. - Comuníquese el presente acto a las entidades y empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, si fuese oportuno, así como en todo caso, a los relacionados en el artículo 142 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, con el objeto de que en el plazo máximo de 5 días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios sobre el inmueble que es objeto del presente procedimiento, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el levantamiento de la orden de suspensión o el otorgamiento de la licencia urbanística, de conformidad con el art. 358.8 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes provisionales o definitivas de cesar en el suministro, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

SÉPTIMO. - Solicitar a Registro de Propiedad la práctica de la anotación preventiva de la incoación del presente expediente sobre el inmueble en cuestión, a tenor de lo dispuesto en los arts. 65 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el art. 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Los gastos abonados por la Administración competente por tales conceptos se repercutirán a las personas infractoras en procedimiento separado del procedimiento de disciplina territorial o urbanística del que traiga causa, de conformidad con el art. 159.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

5. Ruegos y preguntas.

No se formulan ruegos ni preguntas.

No habiendo más asuntos que tratar que figuren en el orden del día, por el Sr. Alcalde-Presidente se levanta la sesión a las 12:18 horas del día de su comienzo, de lo que yo, la Secretaria con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, doy fe.



Ayuntamiento de
Sorbas



Plaza de la Constitución, 1
C.I.F.: P0408600E
Teléfonos: 950364701
Fax: 950364001

En Sorbas, a la fecha de firma electrónica

VºBº el Alcalde

Fdo- La Secretaria-Interventora

Juan Francisco González Carmona

Carmen Valenzuela González