



ACTA 15/2025 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE SORBAS (ALMERÍA) DE FECHA 17 DE SEPTIEMBRE DE 2025.

ALCALDE

D. Juan Francisco González Carmona

CONCEJALES PRESENTES

Dña. María de los Ángeles Rodríguez Sánchez

D. Jesús Rodríguez Herrera

D. José Fernández Amador

SECRETARIA-INTERVENTORA

D^a. Carmen Valenzuela González

En la villa de Sorbas (Almería), siendo las 12:57 horas del día 17 de septiembre 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 3 de septiembre de 2025, y no produciéndose objeciones a la misma, se somete a votación, resultado aprobada la misma por unanimidad de votos de los Sres. Miembros de la Junta de Gobierno asistentes.

2.- Certificación administrativa, si procede, de edificación asimilada en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en Calle Calvario, t.m. de Sorbas.

Vista la solicitud de fecha 23 de enero de 2025, registro de entrada núm. 194, de Dña. Mercedes Contreras Calatrava con NIF ***4925**, para el reconocimiento según el régimen de edificaciones terminadas conforme a la Disposición Transitoria Quinta de la LISTA, de una Edificación sita en la C/ Calvario, nº 25, t.m. de Sorbas, con RC 7862105WG7076S0001ZU.

Visto el informe al Área de Asesoramiento Urbanístico de la Diputación Provincial de Almería, U.A.M. Filabres Alhamilla, de fecha 27 de mayo de 2025 y recibido en fecha 17 de septiembre de 2025 (Ref. 25-4086T0106), cuyo resultado es favorable.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 10 de septiembre de 2025.

Examinada la documentación que acompaña al expediente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa de la Alcaldía en su Resolución núm. 535/2023 de 29 de



junio, sobre Delegación de Competencias en materia de urbanismo entre otras, acuerda por unanimidad de sus miembros asistentes:

PRIMERO. Expedir, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, **certificación administrativa** en la que conste que la **edificación destinada al uso de aparcamiento, con superficie construida total de 42,20 m², situada en C/ Calvario, nº 25, t.m. de Sorbas, encontrándose toda ella en el interior de un inmueble con referencia catastral 7862105WG7076S0001ZU, se asimila en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística**, con arreglo al Certificado de Edificación en Situación Legal de Fuera de Ordenación en el TM. De Sorbas (Almería), con visado colegial de fecha 22 de enero de 2025, redactado por Juana María Ramos Aliaga, Arquitecta Técnica; todo ello, de conformidad con lo establecido en el Informe Técnico emitido por el Área de Asesoramiento Urbanístico de la Diputación Provincial de Almería, U.A.M. Filabres Alhamilla en fecha 27 de mayo de 2025, y recibido en fecha 28 de mayo de 2025, registro de entrada núm. 1455 (Ref. 25-4086T0106), así como informe jurídico de fecha 10 de septiembre de 2025, que quedan incorporados al expediente municipal 2025/408660/003-971/00001.

El lugar de emplazamiento esta clasificado por el PGOU de Sorbas como Suelo Urbano Consolidado, siéndole de aplicación la ordenanza ordenanza CH (Centro Histórico).

SEGUNDO. Notificar a la interesada el presente acuerdo con indicación de los recursos que procedan contra el mismo.

3.- Denegación, si procede, de licencia de obra mayor para la construcción de almacén agrícola Polígono 62, Parcela 132, en Paraje Los Charcones, t.m. de Sorbas.

Vista la solicitud presentada por Dña. María Benita Campos Molina, con D.N.I. núm. ***5737**, en representación de D. Bartolomé Fernández Muñoz, con D.N.I. núm. ***1558**, en fecha 25 de julio de 2023, registro de entrada núm. 2302, de licencia de obra para la construcción de Nave Almacén en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, con ref. Catastrales 04086A021012960000EI y 04086A021012970000EJ, de acuerdo con la siguiente documentación técnica: Memoria Técnica "Construcción de Almacén Agrícola", en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, redactado por Dña. M.ª Benita Campos Molina, Ingeniero Técnico Agrícola núm. col. 962 del COITAAL, con visado colegial de fecha 21 de julio de 2023, presentado en fecha 25 de julio de 2023, registro de entrada núm. 2302; así como el Anexo I a la Memoria Técnica: "Construcción de Almacén Agrícola", en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, redactado por Dña. M.ª Benita Campos Molina, Ingeniero Técnico Agrícola, de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en igual fecha, registro de entrada núm. 2508.

Vistos los informes técnicos emitidos, el último de ellos con Ref. 24-4086T0284-02, de la Diputación Provincial de Almería, concretamente del Área de Asistencia a Municipios, Sección de Asesoramiento Urbanístico U.A.M. Filabres – Alhamilla 13 de noviembre de 2024, registro de entrada núm. 3079.

Visto el informe sectorial emitido, que queda incorporado al expediente, de Espacios Naturales Protegidos, emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de fecha 8 de julio de 2025 (Ref. : ENP_25_000), y recibido en fecha 10 de julio de 2025, registro de entrada núm. 2043 , por el que se informa desfavorablemente la actuación. Al respecto, indica lo siguiente:



“ ...

2º.- Según consta en el “Informe de Servicio del Agentes de Medio Ambiente” de fecha 14/03/2025 solicitado por este Servicio, en la parcela catastral n.º 1296 y 1297 del polígono 21 del término municipal de Sorbas (Almería) se han llevado a cabo recientemente desbroces y explanaciones, instalación de un vallado perimetral de 200 metros de longitud por 1'5 metros de altura sobre murete de bloques de hormigón aligerado, se ha realizado un acceso y colocado un portón metálico de entrada, se han instalado 4 depósitos de agua y gomas para el sistema de riego, se han instalado 12 paneles solares fotovoltaicos (8 de ellos sobre una estructura metálica y 4 sobre el suelo), y se han instalado 2 caravanas habitables tipo “roulette” directamente sobre el terreno, sin que conste si cuentan con fosas sépticas o conexión a red de saneamientos, todo ello sin el informe ambiental que resulta preceptivo para su autorización urbanística.

3º.- En cuanto a los valores ambientales presentes en el ámbito de la actuación, en la ortofotografía aérea de la zona correspondiente al último vuelo realizado, se observa que sobre la mayor parte de la superficie de las parcelas existe una plantación reciente de frutales (higueras, olivos y otras especies).

Examinada la serie histórica de imágenes aéreas de la zona, se aprecia que las parcelas han permanecido sin cultivar al menos desde el año 2004 a 2020, que hasta ese fecha existía regeneración de la cubierta vegetal natural compuesta por arbolado disperso, matorral y herbazal con variables grados de cobertura, que constituían terrenos naturales, seminaturales o incultos, que posteriormente ha sido eliminada.

Consultado el sistema de información geográfica actualizado (REDIAM_2025), se comprueba que la zona de construcción dista unos 50 metros por el este del cauce catalogado del “arroyo de Gafares” (c.r. 2007), pudiendo afecta las actuaciones a la Zona de Protección delimitada por la legislación de aguas. El ámbito de actuación, se corresponde con el área de distribución actual de la tortuga mora* (Testudo graeca), especie que se encuentra catalogada como “Vulnerable” en el Decreto 139/2011, de 4 de febrero (BOE nº 46, de 23/02/2011), que desarrolla el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas, e incluida en la categoría “En Peligro de Extinción” en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas. En el entorno, se encuentra identificada la presencia de algunas especies de flora amenazada, catalogadas y de interés comunitario, tales como “Coris hispanica”, “Galium ephedroides”, “Helianthemum alypoides”, “Rosmarinus eriocalyx”, “Salsola papillosa”, “Santolina viscosa”, “Teucrium charidemi”, entre otras, y dado el carácter dinámico de las poblaciones, podrían darse en su interior. La superficie de las parcelas, no se corresponde actualmente con el área de distribución de ninguno de los tipos de hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo.

4º.- La totalidad de la superficie de actuación delimitada por el promotor en la “Memoria Técnica: Construcción de Nave Agrícola” aportada, se localizan dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Sierra de Cabrera – Bédar” (ES6110005), espacio incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) de la región biogeográfica mediterránea, aprobada por Decisión de la Comisión Europea de fecha 19 de julio de 2006 (DOUE de 21/09/2006), que se viene actualizando anualmente, y que de conformidad con la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, tiene la condición de espacio natural protegido de la Red Natura 2000, y dista tan solo unos 50 metros por el este de la delimitación del Parque Natural, Reserva de la Biofera, ZEPA y ZEC “Cabo de Gata – Níjar” (ES0000046). La ZEC “Sierra de Cabrera – Bédar” (ES6110005), declarada mediante el Decreto 2/2015, de 13 de enero, de la Junta de Andalucía (BOJA nº 53, de 18 de marzo), cuenta con un Plan de Gestión (PG) que fue aprobado mediante Orden de 19 de marzo de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (BOJA nº 60, de 27 de marzo). Se trata de una actuación puntual de naturaleza urbanística que forma parte de un “Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura” que el promotor viene



ejecutando y tiene previsto desarrollar en las parcelas, cuyas posibles repercusiones ambientales deben evaluarse en su conjunto, sin fraccionamientos espaciales (por elementos, zonas o tramos) ni temporales (por fases). El "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra la nave agrícola planteada, supone la ejecución de obras y movimiento de tierras, la construcción de edificaciones y la instalación de elementos para el desarrollo de actividades agrícolas intensivas, que constituye una de las principales presiones y amenazas para las prioridades de conservación identificadas en el Plan de Gestión de la ZEC "Sierra de Cabrera – Bédar" afectada, por lo que considerado individualmente, en función de su emplazamiento, características y dimensiones, teniendo en cuenta los efectos "sinérgico" y "acumulativo", podrían afectar de una manera apreciable, de forma directa e indirecta, a los objetivos y prioridades de conservación establecidos en el Plan de Gestión de las referidas ZEC, dificultarlos o contribuir a hacerlos inviables.

5º.- De acuerdo con el análisis realizado en el presente informe, el "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra la nave agrícola planteada, que el promotor viene ejecutando y tiene previsto desarrollar en las parcelas, de mayor alcance y repercusión, en las fases de ejecución y de uso o explotación afectará de forma directa a unas 0'2082 has. De superficie de la ZEC, en un entorno donde se ha identificado la presencia de valores ambientales destacados en términos de biodiversidad, por lo que podrían afectar a determinadas especies de flora y de fauna silvestre catalogada incluidas en el Anexo II y IV de la Directiva 92/43/CEE, Anexo II de la Ley 42/2007, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, y Anexo II de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, que publica el Catálogo Andaluz de Especies Silvestres Amenazadas, que se encuentran identificadas en el entorno del ámbito de actuación, como las descritas en el apartado anterior, además de afectar a zonas especialmente sensibles como el cauce catalogado del "arroyo de Gafares" (c.r. 2007), que constituye un elemento de singular importancia para la conectividad. Por tanto el "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra el almacén agrícola planteado, considerado en combinación con otras actuaciones de similar carácter y naturaleza desarrolladas en el entorno desde el 21/09/2006, fecha de publicación en el DOUE de la "Lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) de la región biogeográfica mediterránea" (fecha de referencia), entraña riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas que no han sido debidamente identificados, evaluados, prevenidos y corregidos o mitigados en el documento aportado por el promotor."

Visto el Informe de Secretaría de fecha 10 de septiembre de 2025.

Examinada la documentación que acompaña al expediente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa de la Alcaldía en su Resolución núm. 535/2023 de 29 de junio, sobre Delegación de Competencias en materia de urbanismo entre otras, acuerda por unanimidad de sus miembros asistentes:

PRIMERO. Denegar licencia de obra mayor a D. Bartolomé Fernández Muñoz, con D.N.I. núm. 27215585F, para la construcción de Nave Almacén en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, con ref. Catastrales 04086A021012960000EI y 04086A021012970000EJ, de acuerdo con la siguiente documentación técnica: Memoria Técnica "Construcción de Almacén Agrícola", en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, redactado por Dña. M.ª Benita Campos Molina, Ingeniero Técnico Agrícola núm. col. 962 del COITAAL, con visado colegial de fecha 21 de julio de 2023, presentado en fecha 25 de julio de 2023, registro de entrada núm. 2302; así como el Anexo I a la Memoria Técnica: "Construcción de Almacén Agrícola", en las parcelas 1297 y 1298 del polígono 21, del TM de Sorbas, redactado por Dña. M.ª Benita Campos Molina, Ingeniero Técnico



Agrícola, de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en igual fecha, registro de entrada núm. 2508, al no cumplir esta actuación con los requisitos exigidos en el informe sectorial emitido de Espacios Naturales Protegidos, emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, de fecha 8 de julio de 2025 (Ref. : ENP_25_000), y recibido en fecha 10 de julio de 2025, registro de entrada núm. 2043, y por el que se informa desfavorablemente la actuación. Al respecto, indica lo siguiente:

“ ...

2º.- Según consta en el “Informe de Servicio del Agentes de Medio Ambiente” de fecha 14/03/2025 solicitado por este Servicio, en la parcela catastral n.º 1296 y 1297 del polígono 21 del término municipal de Sorbas (Almería) se han llevado a cabo recientemente desbroces y explanaciones, instalación de un vallado perimetral de 200 metros de longitud por 1'5 metros de altura sobre murete de bloques de hormigón aligerado, se ha realizado un acceso y colocado un portón metálico de entrada, se han instalado 4 depósitos de agua y gomas para el sistema de riego, se han instalado 12 paneles solares fotovoltaicos (8 de ellos sobre una estructura metálica y 4 sobre el suelo), y se han instalado 2 caravanas habitables tipo “roulette” directamente sobre el terreno, sin que conste si cuentan con fosas sépticas o conexión a red de saneamientos, todo ello sin el informe ambiental que resulta preceptivo para su autorización urbanística.

3º.- En cuanto a los valores ambientales presentes en el ámbito de la actuación, en la ortofotografía aérea de la zona correspondiente al último vuelo realizado, se observa que sobre la mayor parte de la superficie de las parcelas existe una plantación reciente de frutales (higueras, olivos y otras especies).

Examinada la serie histórica de imágenes aéreas de la zona, se aprecia que las parcelas han permanecido sin cultivar al menos desde el año 2004 a 2020, que hasta ese fecha existía regeneración de la cubierta vegetal natural compuesta por arbolado disperso, matorral y herbazal con variables grados de cobertura, que constituían terrenos naturales, seminaturales o incultos, que posteriormente ha sido eliminada.

Consultado el sistema de información geográfica actualizado (REDIAM_2025), se comprueba que la zona de construcción dista unos 50 metros por el este del cauce catalogado del “arroyo de Gafares” (c.r. 2007), pudiendo afecta las actuaciones a la Zona de Protección delimitada por la legislación de aguas. El ámbito de actuación, se corresponde con el área de distribución actual de la tortuga mora* (Testudo graeca), especie que se encuentra catalogada como “Vulnerable” en el Decreto 139/2011, de 4 de febrero (BOE nº 46, de 23/02/2011), que desarrolla el Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y el Catálogo Español de Especies Amenazadas, e incluida en la categoría “En Peligro de Extinción” en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas. En el entorno, se encuentra identificada la presencia de algunas especies de flora amenazada, catalogadas y de interés comunitario, tales como “Coris hispanica”, “Galium ephedroides”, “Helianthemum alypoides”, “Rosmarinus eriocalyx”, “Salsola papillosa”, “Santolina viscosa”, “Teucrium charidemi”, entre otras, y dado el carácter dinámico de las poblaciones, podrían darse en su interior. La superficie de las parcelas, no se corresponde actualmente con el área de distribución de ninguno de los tipos de hábitats de interés comunitario incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo.

4º.- La totalidad de la superficie de actuación delimitada por el promotor en la “Memoria Técnica: Construcción de Nave Agrícola” aportada, se localizan dentro de la Zona de Especial Conservación (ZEC) “Sierra de Cabrera – Bédar” (ES6110005), espacio incluido en la Lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) de la región biogeográfica mediterránea, aprobada por Decisión de la Comisión Europea de fecha 19 de julio de 2006 (DOUE de 21/09/2006), que se viene actualizando anualmente, y que de conformidad con la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, tiene la condición de espacio natural protegido de la Red Natura 2000, y dista tan solo unos 50 metros por el este de la delimitación del Parque Natural, Reserva de la Biofera, ZEPA y ZEC “Cabo de Gata – Níjar”



(ES0000046). La ZEC "Sierra de Cabrera – Bédar" (ES6110005), declarada mediante el Decreto 2/2015, de 13 de enero, de la Junta de Andalucía (BOJA nº 53, de 18 de marzo), cuenta con un Plan de Gestión (PG) que fue aprobado mediante Orden de 19 de marzo de 2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía (BOJA nº 60, de 27 de marzo). Se trata de una actuación puntual de naturaleza urbanística que forma parte de un "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" que el promotor viene ejecutando y tiene previsto desarrollar en las parcelas, cuyas posibles repercusiones ambientales deben evaluarse en su conjunto, sin fraccionamientos espaciales (por elementos, zonas o tramos) ni temporales (por fases). El "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra la nave agrícola planteada, supone la ejecución de obras y movimiento de tierras, la construcción de edificaciones y la instalación de elementos para el desarrollo de actividades agrícolas intensivas, que constituye una de las principales presiones y amenazas para las prioridades de conservación identificadas en el Plan de Gestión de la ZEC "Sierra de Cabrera – Bédar" afectada, por lo que considerado individualmente, en función de su emplazamiento, características y dimensiones, teniendo en cuenta los efectos "sinérgico" y "acumulativo", podrían afectar de una manera apreciable, de forma directa e indirecta, a los objetivos y prioridades de conservación establecidos en el Plan de Gestión de las referidas ZEC, dificultarlos o contribuir a hacerlos inviables.

5º.- De acuerdo con el análisis realizado en el presente informe, el "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra la nave agrícola planteada, que el promotor viene ejecutando y tiene previsto desarrollar en las parcelas, de mayor alcance y repercusión, en las fases de ejecución y de uso o explotación afectará de forma directa a unas 0'2082 has. De superficie de la ZEC, en un entorno donde se ha identificado la presencia de valores ambientales destacados en términos de biodiversidad, por lo que podrían afectar a determinadas especies de flora y de fauna silvestre catalogada incluidas en el Anexo II y IV de la Directiva 92/43/CEE, Anexo II de la Ley 42/2007, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, y Anexo II de la Ley 8/2003, de 28 de octubre, que publica el Catálogo Andaluz de Especies Silvestres Amenazadas, que se encuentran identificadas en el entorno del ámbito de actuación, como las descritas en el apartado anterior, además de afectar a zonas especialmente sensibles como el cauce catalogado del "arroyo de Gafares" (c.r. 2007), que constituye un elemento de singular importancia para la conectividad. Por tanto el "Proyecto de transformación agraria y gestión de recursos hídricos para la agricultura" en el que se integra el almacén agrícola planteado, considerado en combinación con otras actuaciones de similar carácter y naturaleza desarrolladas en el entorno desde el 21/09/2006, fecha de publicación en el DOUE de la "Lista de Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) de la región biogeográfica mediterránea" (fecha de referencia), entraña riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas que no han sido debidamente identificados, evaluados, prevenidos y corregidos o mitigados en el documento aportado por el promotor."

SEGUNDO. Notificar al interesado el presente acuerdo junto con la comunicación de los recursos pertinentes.

4.- Certificación administrativa, si procede, de edificación asimilada en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, edificación existente en Barriada de Moras, t.m. de Sorbas.

Vista la solicitud de fecha 13 de junio de 2025, registro de entrada núm. 1729, y fecha 10 de julio de 2025, registro de entrada núm. 2045, se presentó por D. Juan Antonio Hernández Gómez,



con D.N.I. núm. ***3317**, en representación de Dña. Remedios Muñoz Contreras, con D.N.I. núm. ***6968**, solicitud para el reconocimiento de edificación en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicada en Barriada de Moras, SN. ("Los Bizcochos"), del t.m. de Sorbas, con referencia catastral 04086A003007810000EA.

Vistos los Informes Técnicos emitidos por el Arquitecto Municipal, el último de ellos de fecha 12 de septiembre de 2025, con Referencia 2025/408660/003-102/00003-IT2.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 15 de septiembre de 2025.

Examinada la documentación que acompaña al expediente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa de la Alcaldía en su Resolución núm. 535/2023 de 29 de junio, sobre Delegación de Competencias en materia de urbanismo entre otras, acuerda por unanimidad de sus miembros asistentes:

PRIMERO. Expedir, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 5ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, **certificación administrativa** en la que conste que la **edificación destinada a vivienda de dos plantas y con una altura total de 5.90 m, con una superficie útil de 99,34 m² y una superficie construida de 141,12 m², sobre una parcela de 3.501,13 m², situado en Barriada de Moras s/n (Los Bizcochos), del t.m. de Sorbas, con referencia catastral DI1503400WG71B0001DL**, con arreglo a la documentación técnica redactada por el Arquitecto D. Juan Antonio Hernández Gómez en fecha 11 de septiembre de 2025 (sin visado colegial) y presentada en fecha 11 de septiembre de 2025, registro de entrada núm. 2511, así como el resto de documentos técnicos aportados por el interesado en fecha 13 de junio de 2025, registro de entrada núm. 1729, en fecha 10 de julio de 2025, registro de entrada núm. 2045, en fecha 20 de agosto de 2025, registro de entrada núm. 2331, en fecha 27 de agosto de 2025, registro de entrada núm. 2389, y en fecha 11 de septiembre de 2025, registro de entrada núm. 2511; todo ello, de conformidad con lo establecido en los Informes Técnicos emitidos por el Arquitecto Municipal, el último de ellos de fecha 12 de septiembre de 2025, con Referencia 2025/408660/003-102/00003-IT2.

La parcela en que se ubica la edificación objeto de reconocimiento se encuentra clasificado por el PGOU de Sorbas como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Si bien, esta clasificación fue denegada por el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en la sesión celebrada el día 27 de marzo de 2015 en el que se aprobaba de forma definitiva el Plan y se denegaban, entre otras, la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos incluidos en las Áreas de Reforma Interior de los asentamientos urbanísticos de [...] Moras; terrenos a los que se les deberá otorgar la categoría de suelo urbanizable que corresponda, debidamente justificada.

Por lo tanto, atendiendo al Plano de Ordenación Territorial O1b, la clasificación del suelo en el que se emplaza la edificación objeto de informe es **SUELO RÚSTICO COMÚN** con vocación agrícola.

Las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela sobre la que se ubica la edificación son las establecidas en el capítulo 10 "Normas particulares del suelo no urbanizable" del PGOU de Sorbas.

SEGUNDO. La edificación se encuentra en SITUACIÓN LEGAL DE FUERA DE ORDENACIÓN por ser disconforme con la ordenación urbanística vigente en la actualidad

No podrán realizarse en ella obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.



En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas (Art. 4.29 del PGOU).

En este inmueble se permiten las siguientes intervenciones, de conformidad con lo indicado en el informe técnico de fecha 12 de septiembre de 2025, con Referencia 2025/408660/003-102/00003-IT2:

Obras de conservación. Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.

Obras de consolidación. Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución parcial de elementos estructurales dañados.

Obras de restauración. Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución parcial de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.

Obras de acondicionamiento. Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras los cambios de tabiquearía, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.

Obras de reestructuración. Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores y elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc. En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

TERCERO. Proceder a la devolución de ingresos indebidos por el concepto de tasa por expedición de la resolución administrativa que acuerda el reconocimiento de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación y de la situación legal de fuera de ordenación de aquellas obras, edificaciones e instalaciones ubicadas en suelo no urbanizable y urbano, cuyo importe asciende a 899,72 €, toda vez que el interesado ha presentado autoliquidación por un importe superior al establecido en la ordenanza fiscal vigente (0,10 % del PEM), habiéndose realizado las verificaciones y comprobaciones oportunas por la Intervención Municipal según lo revisto en el artículo 120.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y no habiendo operado la institución de la prescripción del artículo 66 c) del mismo cuerpo legal.

CUARTO. Notificar a la interesada el presente acuerdo con indicación de los recursos que procedan contra el mismo.

Antes de entrar en el turno de ruegos y preguntas, el Sr. Alcalde, de conformidad con el contenido del artículo 91 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Administraciones Locales, propone incluir un asunto en el orden del día por razones de urgencia: se trata del reconocimiento de Situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificación existente en Paraje Rabía, t.m. de Sorbas, el interesado tiene que atender un requerimiento relacionado con este asunto ante la Junta de Andalucía, cuyo plazo vence este



próximo viernes, y considerando que se han emitido los informes preceptivos para este procedimiento con posterioridad a la convocatoria de esta sesión, se tiene a bien incluirlo para su aprobación.

Con anterioridad al debate de este asunto, se procede a votar su urgencia, siendo aprobado por unanimidad de los miembros asistentes.

Se procede a incluir el siguiente asunto como número 5 del orden del día, y reordenando la numeración de asuntos incluidos en el orden del día de esta sesión.

5.- Reconocimiento, si procede, de Situación de Asimilado al Régimen de Fuera de Ordenación de edificación existente en Paraje Rabía, t.m. de Sorbas.

Vista la solicitud de fecha 1 de octubre de 2024, registro de entrada núm. 2671, se presentó por Francisco Mañas Cintas, con D.N.I. núm. ****2066**, solicitud para el reconocimiento de edificación en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación ubicada en el polígono 60, parcela 3, Paraje Rabía, del t.m. de Sorbas, con referencia catastral 04086A060000030000ED.

Vistos los Informes Técnicos del Área de Asistencia a Municipios Filabres- Alhamilla, Sección de Asesoramiento Urbanístico de la Excm. Diputación Provincial de Almería, el último de ellos con Referencia 24-4086T0604-05 recibido en fecha 16 de septiembre de 2025, registro de entrada núm. 2500, cuyo resultado es favorable.

Visto el Informe de Secretaría de fecha 17 de septiembre de 2025.

Examinada la documentación que acompaña al expediente y de conformidad con lo establecido en el artículo 21.1.q) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, la Junta de Gobierno Local, por delegación expresa de la Alcaldía en su Resolución núm. 535/2023 de 29 de junio, sobre Delegación de Competencias en materia de urbanismo entre otras, acuerda por unanimidad de sus miembros asistentes:

PRIMERO. Reconocer la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de dos edificaciones, una destinada a vivienda y otra a almacén, y con una superficie construida de 146,71 m² y 25,29 m² respectivamente, situadas en la parcela 3 del polígono 60 del TM. de Sorbas, Paraje Rabía, del t.m. de Sorbas, con referencia catastral 04086A060000030000ED, con arreglo a la documentación técnica redactada por el Arquitecto Técnico D. Guillermo Morales Forte en fecha septiembre de 2024 (sin visado colegial) y presentada en fecha 1 de octubre de 2024, registro de entrada núm. 2671, así como el resto de documentos técnicos aportados por el interesado en fecha 7 de mayo de 2025, registro de entrada núm. 1208, 8 de julio de 2025, registro de entrada núm. 2012 y 5 de septiembre de 2025, registro de entrada núm. 2472; todo ello, de conformidad con lo establecido en los Informes Técnicos emitidos por el Área de Asesoramiento Urbanístico de la Diputación Provincial de Almería, U.A.M. Filabres Alhamilla, el último de ellos con resultado favorable, de fecha 16 de septiembre de 2025 (Ref. 24-4086T0604-05).

Quedan asimismo incorporado al expediente municipal 2024/408660/003-775/00008 el informe jurídico de fecha 17 de septiembre de 2025.

La parcela en que se ubican las edificaciones objeto de reconocimiento está clasificado como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural-SNUP(A), vocación forestal.



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 10.2.2.3 “Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural”.

SEGUNDO. Reconocer que ha transcurrido el plazo de seis años para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

TERCERO. Reconocer que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 407 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.

CUARTO. Reconocer que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos.

QUINTO. Los servicios básicos que pueden prestarse por compañías suministradoras son los de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad, siempre que no se precisen más obras de las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes.

Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 142.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles.

SEXTO. Su régimen jurídico aplicable será el establecido en el Título VIII de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en el Título VIII 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, así como en el Plan General de Ordenación Urbanística de este municipio (BOJA nº 210 de 28/10/2015) y la Ordenanza Reguladora de la Documentación a presentar en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de Ordenación y de certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación de las edificaciones existentes (BOP nº 185 de 24/09/2012 modificada por BOP nº 218 de 13/11/2013).

La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado.

Para las edificaciones declaradas en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización.

SÉPTIMO. Las obras que pueden autorizarse, conforme a lo establecido en el artículo 410.4 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, son las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

OCTAVO. Reconocer la inexistencia de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad urbanística en este Ayuntamiento.



NOVENO. Dar traslado del presente acuerdo al Registro de la Propiedad para hacer constar la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal.

DÉCIMO. Notificar al interesado el presente acuerdo con indicación de los recursos que procedan contra el mismo.

6.- Ruegos y preguntas.

El Sr. Alcalde da cuenta a los Sr. Concejales miembros de la Junta de Gobierno Local que en aplicación del artículo 10 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y de acuerdo con los artículos 44 y 114 a 118, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, mediante Resolución de Alcaldía 674/2025 de 11 de septiembre de 2025, se resolvió la avocación puntual de la competencia de la Alcaldía delegadas en esta Junta de Gobierno, consistente en *"...La aprobación de los proyectos de obras y de servicios cuando sea competente para su contratación o concesión y estén previstos en el presupuesto"*, atendiendo a la urgencia y necesidad de aprobar la Memoria Valorada y el Documento de Gestión Preventiva de la obra/servicio a ejecutar con cargo al Programa de Fomento de Empleo Agrario 2025, "REFORMA EN EDIFICIO "BAR LA PISCINA" EN SORBAS 2025", que fue comunicado por el Área de Fomento, Infraestructuras, Vertebración del Territorio y Agua de la Diputación Provincial de Almería, y cuyo plazo de finalización para su presentación vencía el mismo día en que se aprobó.

En consecuencia, no habiendo más asuntos que tratar que figuren en el orden del día, por el Sr. Alcalde-Presidente se levanta la sesión a las 13:30 horas del día de su comienzo, de lo que yo, la Secretaria con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente , doy fe.

En Sorbas a fecha de firma electrónica.

VºBº el Alcalde

La Secretaria-Interventora

Fdo. Juan Francisco González Carmona

Fdo. Carmen Valenzuela González