

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

*ANUNCIO de 23 de abril de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, recaída en el expediente que se cita, sobre la Modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a suelo no urbanizable, del término municipal de Bédar (Almería).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 13 de febrero de 2013 adoptó en relación al expediente PTO 18/12, sobre la Modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a suelo no urbanizable, del término municipal de Bédar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 26.3.2013 y con el número de registro 5630 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogado dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 2 del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a suelo no urbanizable, del término municipal de Bédar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento. Resolución (Anexo I) y Memoria Técnica (Anexo II).

#### ANEXO I

#### R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 18/12 sobre la Modificación núm. 2 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del término municipal de Bédar (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

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

El planeamiento general de Bédar lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 7.3.1996, instrumento que se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA según documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 20 de enero de 2010.

El expediente se presentó el 21.9.2012, aportándose nueva documentación el día 24.1.2013.

#### O B J E T O Y D E S C R I P C I Ó N

El objeto del expediente que se analiza es el establecimiento de la normativa para el suelo no urbanizable del municipio con el objeto de rellenar el vacío se que se produce tras la incorporación de nuevas categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido en el documento de Adaptación Parcial, la introducción de modificaciones en la regulación existente en las Normas Subsidiarias, así como a la incorporación de una regulación más pormenorizada de una serie de determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA).

En el expediente consta un informe del Servicio de Espacios naturales Protegidos de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 6.7.2012 en el que se indica que la actuación no esta sometida a Evaluación Ambiental por no estar recogida de forma expresa en el Anexo I de la Ley 7/2007 GICA.

Posteriormente se aporta otro informe del Servicio de Espacios naturales Protegidos de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 21.1.2013 en el que se indica que los sectores 2 y 3 y parte de los sectores 1, 4 y 5 están afectados por el LIC; cuestiones que no afectan al objeto del presente expediente.

Asimismo consta informe de incidencia territorial en el que se concluye que el presente expediente deberá ajustar sus determinaciones a los criterios y determinaciones del POTALA según las observaciones señaladas en el apartado III. «Valoración de la incidencia territorial», de los cuales el último documento aportado deja sin resolver el establecimiento de usos incompatibles con los que se determinan en el artículo 56.2 del POTALA en el Ámbito Serrado de Bédar.

Respecto a la remisión a la legislación sectorial de aplicación actualizada respecto a vías pecuarias, carreteras, montes públicos, Patrimonio Histórico, LICs, etc., incorporando algunas definiciones y/o artículos de las mismas y, en el caso de los LICs el establecimiento de que hasta tanto no se apruebe el plan o instrumento de gestión oportuno, se estará a lo que el órgano sectorial competente en la materia estipule en el correspondiente informe.

Respecto a la incorporación de una regulación más pormenorizada de una serie de determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA) que son de aplicación al término municipal de Bédar, el documento establece una serie de medidas para el desarrollo de las áreas de adecuación recreativa, otras para la protección de los itinerarios recreativos y paisajísticos, así como unas medidas para la protección de los conjuntos paisajísticos, cumpliendo todas ellas con lo regulado en los artículos 27, 28, 29, 30 y 59 del POTALA.

Respecto a la normativa propuesta para la categoría de especial protección territorial o urbanística, el PGOU vía Adaptación Parcial refleja dos subcategorías, una que arrastra de las Normas Subsidiarias denominado «Monte de El Pinar» y otra sobrevenida por el POTALA denominada «Ámbito Serrano de Bédar». Para la primera el documento modifica la regulación establecida adaptándola a la regulación de la del «Ámbito Serrano»; en cuanto a la segunda, tanto los usos prohibidos como los permitidos propuestos en el artículo 4.2.3 y 4.2.5 son contradictorios con lo regulado en el artículo 56 del POTALA, posibilitando, en principio, actividades no compatibles con los valores a proteger según el citado artículo, en concreto:

1. En el caso del artículo 4.2.3, excepcionando como uso prohibido y, por tanto, permitiendo las viviendas unifamiliares que no estén vinculadas a una actividad primaria con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

2. En el caso del artículo 4.2.5, estableciendo como usos compatibles todos los no mencionados como prohibidos.

Respecto a la introducción de modificaciones en la regulación existente en el planeamiento vigente, se distinguen 2 cuestiones:

- En cuanto a la regulación de usos, en el artículo 5.2.1 se establecen las instalaciones que tendrán la consideración de interés público, entre las que se especifican las que generen empleo estable y las que necesiten grandes superficies de almacenamiento al aire libre para su necesario funcionamiento. En cuanto a las primeras, cualquier actividad genera empleo, no siendo esta cuestión motivo suficiente como ya viene marcando la reiterada jurisprudencia; en cuanto a las segundas, tampoco es motivo suficiente ya que lo fundamental aquí es si la actividad de que se trata es compatible con los valores territoriales que se pretenden proteger y, por tanto, la necesidad de grandes superficies de almacenamiento no implican una consideración de utilidad pública o interés social.

- En cuanto a la regulación de usos, en este mismo artículo 5.2.1 se establecen unas condiciones de ejecución de actuaciones de interés público donde el parámetro de parcela mínima no se limita; dado que se trata de suelos espacialmente protegidos deberá establecerse unos parámetros de parcela mínima más restrictivos, aunque puedan existir varios valores en función de los distintos usos.

- En cuanto a la regulación de la vivienda unifamiliar, en el artículo 5.2.3 se establecen las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, altura máxima y distancia a linderos y bienes de dominio público de las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), las condiciones genéricas establecidas junto al parámetro de parcela mínimas establecidos son contradictorios con lo regulado en el artículo 56 del POTALA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

## I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

I. De acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cohesionado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva de manera parcial del expediente PTO 18/12 atinente a la Modificación núm. 2 del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del término municipal de Bédar (Almería), suspendiendo:

1. Lo regulado en el apartado del artículo 4.2.3. que establece como uso prohibido «- Las viviendas unifamiliares que no estén vinculadas a una actividad primaria con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico, y por tanto, permitiéndolas; por ser una determinación contraria al artículo 56 del POTALA, la nueva propuesta deberá tener en cuenta que se trata de un suelo especialmente protegido».

2. Lo regulado en el artículo 4.2.5 donde se establece como «usos compatibles todos los demás», es decir, todos los no mencionados como prohibidos y compatibles; por ser una determinación contraria al artículo 56 del POTALA, en concordancia de lo establecido en el punto anterior; los usos permitidos deberán enumerarse de una manera restrictiva dado el carácter de especialmente protegido de los suelos, no cabe la amplia generalidad del término «todos los demás».

3. Lo regulado en el artículo 5.2.1 en el apartado donde se establecen unas condiciones de ejecución de actuaciones de interés público donde el parámetro de «parcela mínima no se limita»; dado que se trata de suelos especialmente protegidos, deberán establecerse unos parámetros de parcela mínima más restrictivos, aunque puedan existir varios valores en función de los distintos usos.

4. Lo regulado en el artículo 5. «Regulación de Usos», apartado 5.2.3. donde se establecen las «condiciones de parcela mínima, edificabilidad, altura máxima y distancia a linderos y bienes de dominio público de las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico)»; por ser una determinación contraria al artículo 56 del POTALA, con la consideración, además, de que si bien se establece en el expediente como regulación genérica, en el caso de Bédar, hay que tener en cuenta que el suelo que cuenta con protección territorial Ámbito Serrano abarca la totalidad del suelo no urbanizable del municipio, extremo que igualmente sirve en la argumentación para punto anterior.

Y, denegando los puntos del apartado 5.2.1. «Actuaciones de interés público» del artículo 5. «Regulación de Usos», que establecen que tendrán consideración de actuaciones de interés público: «las actuaciones que generen empleo estable» y «las que necesiten grandes superficies de almacenamiento al aire libre para su necesario funcionamiento»; por no suponer en ambos casos tal implicación, en el primer caso ya existe una remarcada jurisprudencia al respecto, STSJ de Castilla La Mancha (RJCA 2000/1487), donde se especifica que, en general, son actuaciones que tienden a satisfacer necesidades primarias del común de los ciudadanos (equipamientos o servicios públicos, o bien, las que comportan la necesidad de espacio o que no tengan cabida en otros suelo (planta de tratamiento de residuos urbanos, depuradoras, etc.

Las instalaciones cuya utilidad pública o interés social no venga conferida por legislación específica, deberán justificarlas, siendo las causas variables, la Norma 27.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de Ámbito Provincial de la provincia de Almería establece como marco común para justificarlas: Que resuelva un problema dotacional eliminando un déficit existente, que se resuelva un problema ligado a la defensa nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacio aéreo, etc., que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, etc., extremos que no se cumplen.

La argumentación para las segundas sería en los mismos términos que lo antes establecido para las primeras, añadiendo que en todo caso sería una justificación para la necesidad de emplazamiento y, estas mismas Normas antes citadas establecen al respecto que dicha justificación se debería basar en la existencia de alguna legislación que impida la ubicación de dichas instalaciones en núcleos de población, que sin existir la legislación anterior, la ubicación sea precisa por ser razón básica de su emplazamiento, etc., extremos que tampoco se aducen.

Por otra parte, el no establecimiento de parcela mínima con carácter general para todas las actuaciones de interés público, con carácter general, no es concordante con el carácter de suelo especialmente protegido de los suelos.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Contra la presente Resolución, en su parte aprobada definitivamente, podrá interponerse 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 la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra la presente Resolución, en su parte denegada o suspendida, podrá interponer recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante el Titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, según se prevé en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con lo dispuesto en el artículo 23.2 y 4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Almería, 13 de febrero de 2013. El Vicepresidente de la CPOTU, José Manuel Ortiz Bono.

## ANEXO II

### MEMORIA TÉCNICA

#### 1. Antecedentes.

A petición del Excmo. Ayuntamiento de Bédar, se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con objeto de adecuar el documento vigente a la realidad urbanística del municipio y facilitar su aplicación en aspectos concretos que se definirán más adelante.

Actualmente en Bédar son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, sobre cuyo documento recayeron las siguientes actuaciones:

- Aprob. Def. Pleno Ayuntamiento: 3 de mayo de 1995.
- Aprob. Def. Com. Prov. Urbanismo: 7 de marzo de 1996.
- Publicación BOP de 19 de abril de 1996.

Posteriormente se aprobaron diversas modificaciones puntuales para adecuar su contenido a necesidades más acordes con la realidad física del municipio. Recientemente ha sido aprobado el PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales de Bédar.

#### 2. Finalidad del documento.

El presente documento tiene por objeto modificar la regulación de las actuaciones en suelo no urbanizable del municipio.

#### 3. Ámbito de aplicación.

La presente Modificación Puntual es de aplicación en todo el suelo no urbanizable del término municipal de Bédar.

#### 4. Documentación.

El presente documento consta de:

- Memoria Técnica.
- Plano C-01 «Clasificación y categorización del suelo».

(Este plano es copia fiel del original de la Adaptación Parcial. No es objeto de este documento modificar dichos ámbitos.)

## 5. Viabilidad de la Modificación Puntual.

### 5.1. Viabilidad Urbanística.

Recientemente ha sido aprobado en Bédar el PGOU-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales. En el plano C-01 de dicho documento aparece la clasificación y categorización del suelo no urbanizable del municipio. Existen únicamente dos categorías de suelo no urbanizable:

- De especial protección por planificación territorial o urbanística.
- De especial protección por legislación específica.

El documento de la Adaptación Parcial se remite para la regulación de estos suelos al Capítulo 10.3 «SNU-2 Normas Aplicables a las Zonas de Especial Protección» de las NN.SS. vigentes.

El Capítulo 10.1-SNU-1. Normas aplicables al suelo no urbanizable común regula, hasta la aprobación de la Adaptación Parcial, la mayor parte del suelo del término municipal; sin embargo a partir de su aprobación ha desaparecido su ámbito de aplicación.

Ante esta excepcional situación se considera conveniente establecer una regulación del suelo no urbanizable, actualizada y acorde con las necesidades del municipio.

### 5.2. Viabilidad Legal.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento está prevista y regulada en el art. 36 L-7/02. Así como en el vigente Reglamento de Planeamiento (art. 161).

Observaciones:

Por tratarse de una innovación que afecta a la ordenación estructural, corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda su Aprobación Definitiva (art. 36.2.c.1.<sup>a</sup> L-7/02).

### 5.3. Viabilidad Ambiental.

La modificación propuesta podría verse incluida en las categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental relacionados en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Esta circunstancia pudiera derivar en la necesidad de realizar el trámite previsto para este tipo de actuaciones en materia de calidad ambiental.

La presente Modificación Puntual de las NN.SS., como se ha indicado anteriormente, afecta a la regulación del suelo no urbanizable y no introduce elementos que afecten potencialmente al medio ambiente, por lo que se considera innecesaria la tramitación conforme a este procedimiento.

Observaciones:

No obstante, para determinar claramente si esta modificación está sometida o no al procedimiento de prevención ambiental previsto en la citada ley se puede realizar consulta previa a la Consejería de Medio Ambiente.

### 5.4. Incidencia en la Ordenación del Territorio.

En este punto se valora específicamente la incidencia de la aplicación de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio, tal y como establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero (LOTA), la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 11 de diciembre (LOUA) y el art. 165 del POT.

Sistema de comunicaciones y transportes.

La aplicación de las determinaciones del presente documento afecta de manera positiva en el sistema de comunicaciones y transportes. Esta regulación se conforma por una remisión a la normativa sectorial aplicable en cada caso y por una regulación específica de las carreteras y caminos de titularidad municipal.

No obstante los trazados y dimensiones de los mismos forman parte del sistema general de comunicaciones y no es objeto de este documento alterar su disposición.

Sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales.

Este documento regula específicamente las actividades de intervención singular y las obras públicas ordinarias en el suelo no urbanizable. Se considera positiva la regulación de este tipo de actividades en el impacto que las mismas pudieran causar sobre el territorio.

Recursos naturales básicos.

El presente documento regula las actividades compatibles en el monte «El Pinar» y el «LIC Sierra de Cabrera Bédar» por estar clasificado como suelo no urbanizable de especial protección.

Así mismo se regula el suelo afectado por el Ámbito Serrano definido en el POT, cuyo ámbito está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Este suelo contiene la totalidad de los recursos naturales básicos del municipio, por lo que se considera positiva la repercusión que, sobre su preservación, establece este documento.

Repercusión en el sistema de asentamientos.

Bédar cuenta con varios núcleos de población dispersos en el término municipal, que proporcionan una configuración de la sierra muy característica. Es muy importante preservar esta configuración, tratar de consolidar sus núcleos y proteger el resto del suelo no urbanizable de actuaciones diseminadas desordenadas.

El presente documento regula las actuaciones en el suelo no urbanizable, fijando una serie de condiciones y densidades para conseguir la preservación del sistema actual de asentamientos.

Se han establecido las condiciones de riesgo de formación de núcleo de población, manteniéndose en lo fundamental con respecto a la regulación anterior.

Las condiciones de superficie mínima de parcela y edificabilidades se han mantenido, con carácter general para los diferentes usos, con respecto a la regulación de las NN.SS. siendo, en algunos casos, más restrictivas.

Por lo tanto, se considera positiva la incidencia en la ordenación del territorio, en relación con la repercusión en el sistema de asentamientos.

#### 6. Modificación propuesta.

Se propone la modificación del texto del Título X de las NN.SS. «Suelo no urbanizable».

### REDACCIÓN ACTUAL

#### TÍTULO X

#### SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 10.1

#### Disposiciones generales

##### Artículo 10.1.1. Definición.

El suelo no urbanizable es el que debe ser sustraído al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del programa urbano previsto o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

##### Artículo 10.1.2. Ámbito de aplicación.

Las Normas establecidas en este título serán de aplicación en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable, hasta que se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

El ámbito del suelo no urbanizable queda delimitado en los planos a escala 1:10.000 y su deslinde con el suelo urbano y urbanizable queda expresado en los planos a escala 1:2.000.

##### Artículo 10.1.3. Clasificación.

A los efectos de lo establecido en este Título, se distinguen las siguientes zonas en el suelo no urbanizable:

##### SNU-1 Suelo no Urbanizable Común.

Comprende las zonas de suelo no urbanizable que no son objeto de una especial protección.

##### SNU-2 Zonas de Especial Protección.

##### SNU-2.1. Zona de especial protección por su interés forestal, paisajístico y ambiental:

Situada en el Paraje de «El Pinar».

##### SNU-2.2. Zona de especial protección por su interés arqueológico:

Comprende todos los yacimientos arqueológicos existentes declarados o no Bien de Interés Cultural.

##### Artículo 10.1.4. Normas Generales de Edificación.

##### 1. Edificaciones permitidas.

Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a los fines que se señalen en el artículo 86 en relación con el artículo 85 de la Ley del Suelo:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

##### 2. Tipologías.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

### 3. Altura máxima.

Se permitirá una altura máxima de 2 plantas o 7,00 metros. Cuando se trate de instalaciones especiales que requieran superar la altura de 7,00 metros, se permitirán siempre que se justifique la adaptación de la edificación que se pretende realizar al lugar de implantación.

### 4. Protección de caminos agrícolas.

No podrán llevarse a cabo construcciones de ningún tipo a una distancia inferior a 8 metros del eje de los caminos agrícolas existentes. Esta norma es aplicable a las vallas de obra.

### 5. Retranqueos a linderos particulares.

El retranqueo mínimo no será inferior a 5 metros.

## Artículo 10.1.5. Núcleo de población.

1. Características del municipio: El municipio de Bédar se caracteriza por un hábitat agrupado en el núcleo de Bédar, una serie de núcleos menores y pequeñas cortijadas.

2. Condiciones en las que existe peligro de formación de núcleo de población: A efectos de lo establecido en este artículo se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico. Estas condiciones pueden existir cuando se dé alguna de las siguientes causas:

a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

b) Parcelación sistemática de terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

c) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas y suburbanas.

d) Construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos a distancias inferiores a 50 m entre ellas.

f) Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.

g) Que la densidad existente sea igual o superior a 2 viviendas por hectárea.

## CAPÍTULO 10.2

### SNU-1. Normas aplicables al Suelo no Urbanizable Común

#### Artículo 10.2.1. Régimen específico de las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

##### 1. Usos permitidos.

Únicamente se admitirá la tramitación, de acuerdo con lo establecido en este artículo, de construcciones destinadas al mejor uso agrícola, ganadero o minero de los terrenos afectados.

##### 2. Tramitación.

Para la obtención de la licencia municipal, el Ayuntamiento podrá exigir un informe del Ministerio de Agricultura en el que se acredite que las edificaciones se ajustan a los planos o normas del mencionado Ministerio. En el caso de instalaciones extractivas se estará a lo dispuesto en la Normativa Municipal vigente.

##### 3. Condiciones de aprovechamiento.

Parcela mínima: 1 ha (no exigible para instalaciones ganaderas o mineras).

Edificabilidad: 150 m<sup>2</sup>/ha (no exigible para instalaciones ganaderas o mineras).

#### Artículo 10.2.2. Régimen específico de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

##### 1. Usos permitidos.

Se entenderán comprendidas en este apartado las instalaciones necesarias para el suministro de energía para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación tales como gasolineras o instalaciones sanitarias de urgencia.

##### 2. Tramitación.

La concesión de la licencia corresponde al Ayuntamiento, previa autorización o informe del organismo encargado de la ejecución o mantenimiento de la obra pública afectada en el que señalará el carácter temporal o permanente de la instalación.

#### Artículo 10.2.3. Régimen específico de las instalaciones de interés social o utilidad pública.

##### 1. Usos permitidos.

En ningún caso podrá admitirse la tramitación por este artículo de instalaciones industriales o comerciales, con excepción de las que se relacionan a continuación:

- Restaurantes y hostales en carretera.

- Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

- Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

## 2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo. Deberá justificarse la necesidad de implantación de la instalación en suelo no urbanizable.

## 3. Condiciones de aprovechamiento.

Se establecen prescripciones específicas en los siguientes casos:

## 3.1. Restaurantes y hoteles.

El Ayuntamiento únicamente podrá admitir estas instalaciones cuando se justifique su necesidad o conveniencia, previo informe del organismo del que dependa la carretera afectada, que se señalará, en su caso, las características de la conexión con la vía. Las construcciones cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 1 ha.

- Edificabilidad: 150 m<sup>2</sup>/ha.

(Redactado según acuerdo del Ayuntamiento.)

Se permitirá la construcción de hoteles en una franja entre 200 y 500 metros del pueblo, con un máximo de 2 hoteles.

## 3.2. Instalaciones destinadas al almacenaje y comercialización de los productos agrícolas.

Los agricultores, individual o colectivamente, podrán promover la construcción de edificios destinados al almacenaje o comercialización de sus productos en suelo no urbanizable, con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad: 50 m<sup>2</sup> construidos por cada ha de regadío afectada. El interesado presentará documentación acreditativa de la propiedad de los terrenos afectados.

- Máxima superficie edificable: 10.000 m<sup>2</sup>.

3.3. Instalaciones comprendidas en la legislación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural.

- Edificabilidad: 50 m<sup>2</sup> construidos por cada ha afectada. El interesado presentará documentación acreditativa de propiedad de los terrenos afectados.

- Máxima superficie edificable: 10.000 m<sup>2</sup>.

## 3.4. Aparcamiento junto a Cementerio.

Se prevé la ordenación de un espacio libre y la construcción de aparcamientos en una zona situada junto al Cementerio. Para ello se realizará un proyecto de obras ordinario.

Los aparcamientos se delimitarán mediante arboleda, no permitiéndose la construcción de ningún edificio o cubrición.

## Artículo 10.2.4. Régimen de las viviendas familiares.

## 1. Edificaciones que se permiten.

Sólo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares en lugares en los que no existe peligro de formación de núcleo de población en base a lo establecido en el artículo 10.1.5.

## 2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

## 3. Tipología.

Sólo se admitirá edificaciones aisladas.

## 4. Condiciones de aprovechamiento.

	En regadío	En secano
Parcela mínima	1 ha	2,5 ha
Edificabilidad	150 m <sup>2</sup> /ha	60 m <sup>2</sup> /ha

En los casos de vivienda para agricultores no se computarán las instalaciones anejas a la vivienda destinadas a la explotación agrícola.

## CAPÍTULO 10.3

## SNU-2. Normas aplicables a las zonas de especial protección

## Artículo 10.3.1. SNU-2.1. Zona de especial protección por su interés forestal, paisajístico y ambiental.

## a) Edificaciones permitidas.

Quedan expresamente prohibidas las nuevas construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y las viviendas, admitiéndose obras de mejora, reforma o ampliación de las existentes. Únicamente se permitirán las edificaciones destinadas a los usos que se regulan en los apartados «b» y «c» de este artículo.

b) Régimen específico de las instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas.

1. Usos permitidos.

Sólo se admitirá la construcción de aquellas instalaciones que resulten imprescindibles para el normal servicio de las obras públicas y que hayan de emplazarse necesariamente en el SNU-2.1.

2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 10.2.2, apartado 2, de esta Normativa.

c) Régimen específico de las instalaciones de interés social y utilidad pública.

1. Usos.

Sólo se permiten las instalaciones de uso público destinadas al mejor aprovechamiento de los valores que se pretende proteger.

2. Tramitación.

Se efectuará según lo establecido en el artículo 44.2 en su relación con el artículo 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 10.3.2. SNU-2. Zona de especial protección por su interés arqueológico.

1. Definición de área de interés arqueológico.

Son las áreas incluidas en el Precatálogo del Patrimonio Arqueológico de la provincia de Almería y las señaladas en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, también serán de aplicación las previsiones recogidas en estas Normas a todas aquellas áreas en las que se realicen nuevos hallazgos.

2. Definición de tipologías de áreas de interés arqueológico.

a) Tipología 1. Protección Integral.

Incluye todas aquellas áreas que hayan sido declaradas «Bien de Interés Cultural», o se haya incoado expediente de declaración.

b) Tipología 2.

Aquellas áreas, ya delimitadas, en las que existen restos arqueológicos de interés y que por razones del estado de conservación de éstos, o bien porque necesitan un estudio más pormenorizado, no ha sido incoado expediente de BIC.

c) Tipología 3. Protección cautelar.

Yacimiento con presencia de materiales arqueológicos en superficie que hace prever la existencia de restos.

3. Normas de Actuación y Protección.

a) En áreas de tipología 1.

Cuando por la Consejería de Cultura se acuerde la declaración de un «Bien de Interés Cultural», será ésta la que determine los criterios para la redacción del Plan Especial correspondiente, o cualquier otro instrumento de planeamiento, a los efectos previstos en el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Cualquier actuación urbanística que afecte a estos suelos deberá ser notificada a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

b) En áreas de tipología 2.

Para acometer obras de edificación o movimiento de tierras en estas áreas será preceptivo el informe favorable de la consejería de Cultura.

c) En áreas de tipología 3.

Cuando se actúa urbanísticamente sobre estos suelos, se notificará a la Delegación de Cultura la concesión de licencia de obras o la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo determinará las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

## REDACCIÓN PROPUESTA

### TÍTULO X

#### SUELO NO URBANIZABLE

1. Objetivos.

El objetivo del suelo clasificado como suelo no urbanizable en esta figura de planeamiento municipal es que dichos suelos sean destinados de acuerdo con sus características agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, conforme a su naturaleza y preservarlos de las actuaciones que supongan pérdida o merma de sus valores propios.

Estas Normas tienen por objeto, en el Suelo No Urbanizable, la regulación de los actos de segregación, obra, construcción, edificación e instalación así como la implantación de usos.

Para una mejor adecuación de los usos del suelo clasificado como no urbanizable al destino definido en esta modificación puntual, y sin alterar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, podrán redactarse Planes Especiales con las finalidades establecidas en el artículo 14.1.a), e), f), g) y h) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

## 2. Normas relativas a la parcelación de suelo y formación de nuevos asentamientos.

### 2.1. División del suelo.

1. Se prohíben en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas (artículo 68.2 de la LOUA). Solo procederán aquellas divisiones que no tengan la consideración de parcelación urbanística.

2. Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir la formación de nuevos asentamientos.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para usos agropecuarios dados en las zonas en que se encuentre.

- Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

- Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas.

4. La documentación a presentar para cualquier solicitud de licencia de parcelación o, en su caso, declaración municipal de innecesariedad será un proyecto de parcelación o división suscrito por técnico competente, que ha de incluir planos a escala adecuada de la situación y la superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

### 2.2. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los definidos en la legislación urbanística de aplicación, entre los que se incluyen los siguientes:

1. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

2. La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada.

3. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

### 2.3. Actos que suponen riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable.

1. Se considera que se dan las condiciones objetivas para la formación de nuevos asentamientos cuando se actúa sobre territorio transformando el uso rústico por otro de características urbanas sin la previa calificación del suelo como urbano.

2. Son condiciones objetivas que generan riesgo de formación de nuevos asentamientos alguno o algunos de los siguientes actos:

- División de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m<sup>2</sup>, indistintamente de cuál sea su finalidad.

- La materialización sobre el terreno de trazados viarios con accesos e infraestructuras a distintas porciones de terreno susceptibles de ser usadas independientemente.

- La construcción o existencia de redes de servicios e infraestructuras ajenas al uso agrícola o a los usos que, en su caso, sean declarados de interés público conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

- La construcción de edificaciones de manera seriada a lo largo de caminos y carreteras a distancias inferiores a 50 metros entre ellas y con accesos desde los citados caminos o carreteras.

- La construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana, entendiéndose como tales el conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente la implantación de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o haga perder el carácter natural al paisaje de su entorno.

- La división del conjunto edificado destinado a un mismo uso en elementos independientes y aislados.

3. Normas generales relativas a la edificación y construcciones en suelo no urbanizable.

3.1. Generalidades.

1. A los efectos de lo regulado en estas normas se define el concepto de edificación como «toda obra de fabrica construida para habitación o usos análogos, bien para servir de morada permanente o albergue transitorio, bien lo sea para otros fines».

2. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se vinculen.

3. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 5 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, que no forme parte de la misma actividad o explotación, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el suelo no urbanizable.

4. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

5. Se ha de procurar que la edificación se realice de la forma más compacta posible, evitando que el conjunto edificado se desarrolle en módulos independientes y aislados, con el objeto de evitar el impacto de las edificaciones en el paisaje del término municipal.

6. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. A tal efecto, las construcciones en el medio rural utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpinterías, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento para las cubiertas y el ladrillo visto en fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

7. Por encima de la altura máxima de la edificación ejecutada no se permitirá ningún elemento constructivo (cajas de escalera, cuerpos de luces, etc.) salvo los de la cubierta de la edificación. Solo se admitirán las instalaciones que obligatoriamente deben ejecutarse en cubierta y siempre que sean impuestas por alguna normativa técnica o legislación sectorial vigente o resulten necesarias para el desarrollo de la actividad (lo que deberá justificarse técnicamente). En cualquier caso la maquinaria que se pretenda ubicar en la cubierta de la construcción ha de quedar oculta desde el exterior del inmueble e integrada en el diseño de la edificación.

8. Los cerramientos o vallados de las propiedades de cualquier uso (agrícolas, ganaderos, de interés público, etc.), serán como los tradicionales, con materiales autóctonos de la zona y, en todo caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 60 centímetros de alto en cualquier punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 170 centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos elementos transparentes como mallas metálicas o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 120 centímetros.

9. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje.

10. Las presentes normas regulan además, en cada categoría de Suelo No Urbanizable las particularidades de las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

11. En aquellas parcelas, clasificadas como suelo no urbanizable, en las que se pretendan implantar edificaciones vinculadas a distintos usos, los porcentajes de las edificaciones permitidas para cada uso no son independientes. Por tanto, no se admitirán edificaciones o construcciones en parcelas donde ya existieran o se hubiesen autorizado edificaciones vinculadas a otros usos, ya que el uso inicial agota el potencial edificatorio de la parcela. Excepcionalmente podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar, vinculada al uso principal de la parcela, cuyo porcentaje edificatorio computará de forma independiente.

12. En relación al uso ganadero, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, se considerará ganadería extensiva y por tanto no necesitará ser tramitada como actuación de interés público, la que disponga de un número de animales que cumpla los siguientes requisitos: Instalaciones de estabulación de menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino; así como las granjas de menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

3.2. Normas relativas a las infraestructuras.

3.2.1. Accesos.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa a la anterior. En el proyecto técnico que se formule se han de justificar expresamente las características de la conexión con los viarios de titularidad pública. Los viarios interiores de la parcela se han de realizar con elementos tradicionales de la zona evitando elementos propios de las áreas urbanas.

### 3.2.2. Abastecimiento de agua.

Sólo podrán autorizarse edificaciones siempre que se justifique la disponibilidad de contar con el caudal y las condiciones higiénicas mínimas para el uso que se pretenda.

### 3.2.3. Evacuación de residuales.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos que, en todo caso, ha de garantizar la no contaminación de aguas superficiales o subterráneas. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por el medio adecuado a las características del vertido, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas, y prohibiéndose, en todo caso, el uso de pozos negros.

En el caso de que se opte por la solución de fosa séptica, previamente al otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización, se deberá presentar la siguiente documentación:

- Acreditación de haber notificado y, en su caso solicitado autorización, de implantación de la fosa séptica a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia.

- Certificado de estanqueidad firmado por técnico competente.

- Contrato de la empresa gestora encargada de retirar los vertidos con la periodicidad que proceda en cada caso.

- Cuando la fosa séptica implique un vertido de las aguas depuradas se deberán solicitar, a la Agencia Andaluza del Agua u organismo competente en dicha materia, los valores máximos exigibles a dichos vertidos.

### 3.2.4. Instalaciones eléctricas.

- Los proyectos de tendidos eléctricos deberán contemplar, en el marco de la legislación ambiental aplicable, las medidas necesarias para minimizar su incidencia ambiental y paisajística.

- Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y límites parcelarios. Cuando se realicen paralelos a estas infraestructuras se situarán, en su caso, en cotas más altas con respecto a éstas.

- Se evitarán los trazados aéreos siguiendo la línea de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las partes más bajas del relieve.

- Se evitarán en lo posible desmontes y se minimizarán los movimientos de tierras.

- Se recomienda que los instrumentos de planeamiento general establezcan las áreas en las que por su proliferación, o su incidencia ambiental o paisajística, deba efectuarse la reordenación de los tendidos eléctricos aéreos, asegurando en todo caso el mantenimiento de la calidad del suministro.

- En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 87 a 90 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.

## 3.3. Normas relativas a la protección de carreteras o caminos municipales.

### 3.3.1. Jerarquización y funcionalidad de la red de caminos rurales:

La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades autorizadas en este tipo de suelo.

El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:

- Carreteras de propiedad municipal que discurran por el medio rural.

- Caminos principales. Son aquellos que discurren entre los diferentes núcleos de población, dentro del término municipal.

- Caminos transversales. Son aquellos que transcurren entre un camino principal y otro camino principal.

- Caminos de acceso a fincas.

### 3.3.2. Distancias mínimas:

En general se mantendrán los siguientes anchos de viario hasta cualquier vallado, edificación o instalación:

- Las carreteras de propiedad municipal deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 7 m.

- Los caminos principales deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 4 m.

- Los caminos transversales deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 3 m.

- Los caminos de acceso a fincas deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 2,5 m.

### 3.3.3. Construcción de nuevos caminos en terrenos privados.

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario un proyecto de construcción que ha de incluir la siguiente documentación:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas normas urbanísticas en suelo no urbanizable.

- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento, no quede suficientemente acreditada la necesidad de su apertura.

3.4. Normas relativas a la protección de las características naturales del suelo.

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen mayor de 5.000 m<sup>3</sup>, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

En suelos con pendiente superior al 20% quedan prohibidos los movimientos de tierras que los dejen sin cubierta vegetal que afecten a superficies superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.

Quedan, así mismo, prohibidas las obras o instalaciones que puedan comportar previsiblemente riesgos de inundabilidad. Para ello el Ayuntamiento podrá exigir, cuando exista sospecha razonable de este riesgo, un informe preceptivo al órgano competente en materia de prevención de este riesgo, en la tramitación de autorización urbanística o de la licencia municipal.

3.5. Medidas para la restauración y puesta en valor del patrimonio arqueológico y minero.

Conforme determina el art. 57.1.b) del POTLA se explicitan a continuación las medidas para la restauración y puesta en valor del patrimonio arqueológico y minero.

En Bédar existen inscritos dos bienes en el Catálogo General de Patrimonio Industrial, que guardan relación directa con su pasado minero, cuyos restos arqueológicos se pretenden preservar, restaurar y poner en valor.

Poblado Minero de El Pinar Estación de Carga «Tres Amigos»	Patrimonio Industrial Patrimonio Industrial
---	--

**CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS. BEDAR**

**PATRIMONIO INDUSTRIAL IND-01**

Denominación:  
**Poblado Minero el Pinar de Bédar**

DESCRIPCION:  
 Tipo: **Patrimonio Industrial**  
 Propiedad: **Privada**  
 Estado de Conservación: **Ruinas**  
 Usos: **Abandonado**

PROTECCION:  
 Régimen de Protección: **Catálogo General**  
 Estado Administrativo: **Inscrito 07/01/2004**  
 Tipo de Patrimonio: **Inmueble**  
 Publicación: **BOJA 12/02/2004**

IDENTIFICACION Y SITUACION:

Delimitación del Bien	XUtm.	YUtm.
Punto 1	592180	4114715
Punto 2	592250	4141195
Punto 3	592185	4114465
Punto 4	592150	4114700

Legislación Específica:  
 Resolución de 18 de Julio de 2002 de la Dirección General de Bienes Culturales está incoando el procedimiento para la inscripción genérica colectiva, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, de 44 Bienes inmuebles del Patrimonio Industrial relacionado con la minería de los siglos XIX y XX en la provincia de Almería.



**PATRIMONIO INDUSTRIAL IND-02**

Denominación:  
**Estación de carga de Tres Amigos**

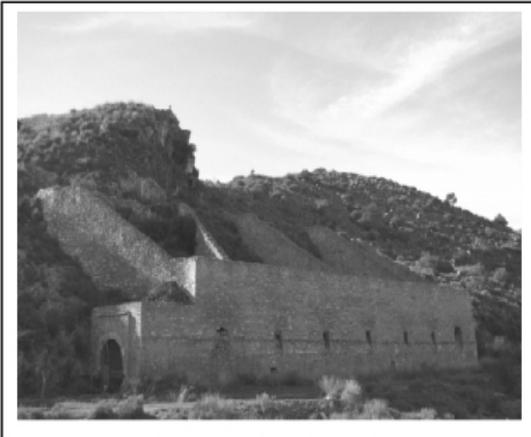
DESCRIPCION:  
 Tipo: **Patrimonio Industrial**  
 Propiedad: **Privada**  
 Estado de Conservación: **Ruinas**  
 Usos: **Abandonado**

PROTECCION:  
 Régimen de Protección: **Catálogo General**  
 Estado Administrativo: **Inscrito 07/01/2004**  
 Tipo de Patrimonio: **Inmueble**  
 Publicación: **BOJA 12/02/2004**

IDENTIFICACION Y SITUACION:

Delimitación del Bien	XUtm.	YUtm.
Punto 1	591500	4116215
Punto 2	591525	4116215
Punto 3	591525	4116105
Punto 4	591495	4116110

Legislación Específica:  
 Resolución de 18 de Julio de 2002 de la Dirección General de Bienes Culturales está incoando el procedimiento para la inscripción genérica colectiva, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, de 44 Bienes inmuebles del Patrimonio Industrial relacionado con la minería de los siglos XIX y XX en la provincia de Almería.



Son de aplicación las determinaciones de la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los bienes integrantes del patrimonio arqueológico o minero del municipio, tanto los que han sido detectados, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro:

- Yacimientos de interés arqueológico así como aquellos que tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológico y paleontológico de la zona.

- Suelos en los que se hayan detectado indicios que hagan suponer la existencia de Yacimientos de interés arqueológico o científico.

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la remoción de terrenos estará sujeta a informe previo vinculante sobre la importancia de los restos encontrados que los promotores solicitarán a través del ayuntamiento al organismo competente en materia de Patrimonio Histórico. Dicho informe establecerá las cautelas a tomar y determinará si se precisa o no la modificación del proyecto.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará al Organismo competente en materia de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.

- En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

- Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

Se realiza la siguiente clasificación:

Nivel III.1 «Protección Integral».

Asignada a restos constructivos emergentes y zonas declaradas, incoadas o propuestas como «BIC» o inscritas en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Nivel III.2 «Protección Cautelar o Zonal».

Se asignará a yacimientos que por su relevancia, al aparecer material en su superficie o exista un conocimiento no preciso acerca de la existencia de restos arqueológicos de interés en los mismos, precisen acometer estudios arqueológicos previos.

Nivel III.3 «Nuevos descubrimientos».

En este caso el contenido de protección hará alusión a lo indicado en esta Normativa.

Para todos los niveles de protección (III.1, III.2 y III.3) anteriormente descritos, en las zonas en las que se haya detectado la existencia de yacimientos arqueológicos y en las que existan indicios suficientes que hagan suponer su existencia, queda expresamente prohibida la utilización de aparatos de teledetección en suelos arqueológicos sin autorización expresa por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.6. Medidas para el desarrollo de las áreas de adecuación recreativa.

De conformidad con el artículo 27 del POTLA se establecen dos áreas de adecuación recreativa, cuya ubicación queda establecida en el Plano 02 del presente documento.

En estas áreas se acondicionarán espacios para acoger visitantes y actividades de ocio de carácter extensivo (picnic, senderismo, bicicleta de montaña) y sólo se permitirán instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, edificaciones destinadas a servicios de restauración y observatorios o miradores. Su ordenación cumplirá las siguientes condiciones:

- Disponer de aparcamientos en los puntos de entrada.

- Adaptarse a las características morfológicas, topográficas y ambientales del lugar e integrarse en su entorno paisajístico, no situándose en suelos con presencia visual relevante (situados en promontorios, cumbres o bordes de escarpes).

- Tener conexión con otros elementos de la red de espacios libres mediante modos no motorizados (bicicleta, a pie, a caballo), con posibilidades de complementarse entre sí.

- Incluir zonas de acogida con mesas, bancos, cocinas, agua, etc.

- Incluir actividades capaces de generar recursos económicos (merenderos, tiendas) que garanticen su mantenimiento.

- Su acondicionamiento deberá considerar los siguientes criterios:

- No se alterará la superficie natural del terreno mediante movimientos de tierras en más de un 15% de la superficie de la actuación, ni se modificarán las rasantes por desmonte o terraplén, en más de 2 (dos) metros.

- No se pavimentará con materiales impermeables en más del 5% de la superficie de la actuación.
- La altura total de las edificaciones sobre la rasante del terreno natural o transformado en cualquiera de sus puntos será inferior a cuatrocientos cincuenta (450) cm.

### 3.7. Medidas para la protección de los itinerarios recreativos y paisajísticos.

De conformidad con los artículos 28 y 30 del POTLA se establecen las medidas para la protección de los itinerarios recreativos y paisajísticos. Su recorrido queda establecido en el Plano 02 del presente documento.

El objetivo principal de estos itinerarios es el siguiente:

- Facilitar el acceso público respetuoso al medio natural, posibilitando el conocimiento y disfrute públicos de los valores naturales, paisajísticos y culturales de las áreas por las que discurren los itinerarios.

- Conectar áreas rurales con los entornos urbanos.

- Promocionar los medios de movilidad sostenible y las actividades eco-recreativas en contacto con la naturaleza.

- Configurar una red territorial funcional que incorpore toda la riqueza cultural y paisajística de Bédar.

- Contribuir a implementar nuevas iniciativas de desarrollo rural sostenible.

- Dar a conocer la importancia de las poblaciones rurales y sus actividades en la conservación y el mantenimiento del medio natural y del paisaje.

Se considerará como zona de protección, los terrenos ocupados por los Itinerarios recreativos y paisajísticos y sus elementos funcionales. Se considerará como límite de la zona de protección, la arista exterior de la explanación que es la intersección del talud de desmonte, del terraplén, cunetas o, en su caso, de los muros colindantes sobre el terreno natural.

En la zona de protección se establecen las siguientes medidas de régimen y uso:

a) Serán usos permitidos:

- La utilización de los itinerarios con fines turísticos, recreativos, ecológicos, deportivos, práctica de senderismo, paseo, cicloturismo y otras formas de desplazamiento necesario para el acceso al residencial local.

- La circulación de vehículos que prestan un servicio público y para los fines propios del Itinerario, tales como ambulancias, bomberos y policía, así como los de circulación de vehículos afectos a la vigilancia, servicio y mantenimiento del itinerario.

- Pruebas deportivas en las que no participen vehículos de motor y sean compatibles con los usos permitidos.

- Los usos de conservación y mejora ambiental.

b) Serán usos prohibidos:

- La ocupación o utilización del itinerario, sus elementos o instalaciones para actividades incompatibles con su destino.

- La publicidad estática (carteles, rótulos, vallas publicitarias, etc.) que no tenga que ver con la información viaria y paisajística.

- El vertido de basuras y residuos.

- Las infraestructuras de carácter lineal y vertical en una banda de al menos 500 m a una y otra margen del itinerario.

### 3.8. Medidas para la protección de los conjuntos paisajísticos.

De conformidad con el artículo 59.1.b) del POTLA se establecen las medidas para la protección de los conjuntos paisajísticos. Su ámbito de aplicación queda delimitado en el Plano 02 del presente documento.

En este ámbito se establecen las siguientes medidas de protección:

- Se potenciará el mantenimiento del uso agrícola en las terrazas y bancales, y se procederá a la restauración de zonas degradadas por canteras y vertidos.

- Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías y otros análogos se incorporarán como condicionante de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar. Las acciones de integración serán coherentes con las características y el uso de los elementos topográficos artificiales, garantizando la reposición de dichos elementos cuando resultaren afectados por la ejecución de cualquier tipo de obra.

- Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

- Se prohíbe la colocación y mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o fin indicativo o informativo, con las características que fije, en su caso, la administración competente.

- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales que existieran en su entorno más inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

- Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes, en la cresta de las montañas o cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural del núcleo urbano y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones. En el caso de equipamientos de utilidad pública deberá justificarse técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.

- Cualquier actuación mantendrá el carácter de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de itinerarios paisajísticos y recreativos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

- Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales, tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

#### 4. Categorías del suelo no urbanizable.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

##### a) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por la Legislación Específica (SNU-LE).

Se incluye en esta categoría, los suelos afectados por el dominio público de carreteras y vías pecuarias; así como los LIC's y los Montes Públicos.

##### b) Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística (SNU-PTU).

Incluye el «Ámbito Serrano» definido en el POTLA y el monte de «El Pinar».

4.1. Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU-LE).

##### 4.1.1. Definición.

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios que son objeto de regulación y protección por legislación específica. Se distinguen las siguientes zonas:

- Dominio público de carreteras.
- Dominio público de vías pecuarias.
- Lugares de Importancia Comunitaria (LIC's).
- Montes Públicos.

##### 4.1.2. Condiciones de uso e implantación.

Las condiciones de uso e implantación vienen establecidas en las normas reguladoras contenidas en la legislación sectorial vigente que les sea de aplicación.

##### 4.1.3. Usos permitidos y compatibles.

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades que estén expresamente encaminados a la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación.

##### 4.1.4. Usos prohibidos.

No se permite ninguna actividad constructiva ni cualquier utilización que implique merma o transformación de los valores protegidos.

##### 4.1.5. Determinaciones.

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial vigente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en esta modificación puntual.

A continuación se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial vigente para concretar y completar el régimen de protección.

##### 4.1.5.1. Determinaciones para la protección de las carreteras.

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y el Reglamento de la misma aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y para las carreteras autonómicas se estará a

lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

De acuerdo con el artículo 56.6 de la Ley 8/01, en los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un plan especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (autorización ambiental unificada, autorización ambiental integrada o calificación ambiental) según se establece en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley 7/2007, de 9 de julio).

a) Carreteras generales (autonómicas, provinciales y locales):

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, establece en las carreteras las siguientes zonas:

- Dominio Público Viario:

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (artículo 2).

- Zonas funcionales de las carreteras:

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (artículo 11).

- Zonas de dominio público adyacente:

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (artículo 12.1)

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente (artículo 12.2).

En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmote o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (artículo 12.4)

La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (artículo 12.6).

- Áreas de servicios de las carreteras y zonas de servicio:

Para las áreas de servicio de las carreteras y las zonas de servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (artículos 13 y 14).

- Zonas de servidumbre legal:

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (artículo 54.3).

- Zona de afección:

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 55.1).

Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (artículo 64.2).

- Zona de no edificación:

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (artículo 56.1).

En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (artículo 64.3).

- Accesos a las carreteras:

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (artículo 57.1).

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (art. 57.2).

- Publicidad y carteles:

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar visible desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (artículo 58.1).

En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (disposición transitoria tercera.1).

4.1.5.2. Determinaciones para la protección de las vías pecuarias.

Se han tenido en cuenta, entre otros documentos, la Clasificación de Vías Pecuarias del Término Municipal de Bédar, aprobada por Resolución de la Presidencia del Instituto Andaluz de Reforma Agraria de fecha 2 de septiembre de 1993 y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/98, de 21 de julio.

DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	ANCHO LEGAL
Vereda del Campico	Código VP04022001	18 m
Vereda de Los Matreros	Código VP04022002	20 m
Vereda de La Barrilla	Código VP04022003	5 m
Cordel del Campico	Código VP04022004	30 m
Vereda del Boliche	Código VP04022005	15 m
Vereda de la Torrecilla	Código VP04022006	15 m
Vereda del Albarico	Código VP04022007	15 m
Vereda de Serena	Código VP04022008	12 m
Vereda de los Corrales	Código VP04022009	12 m

También se encuentran clasificados los siguientes Lugares Asociados:

DENOMINACIÓN	MATRÍCULA
Abrevadero-Descansadero Los Contreras	Código LA04022501
Abrevadero de los Cortijillos	Código LA04022502
Abrevadero-Descansadero de la Almazara	Código LA04022503

Todas las vías pecuarias y lugares asociados se encuentran sin deslindar.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación y, en caso de conflicto, prevalece la descripción de las mismas sobre su representación gráfica, salvo en las que hayan sido deslindadas, en las que su itinerario será el aprobado en el correspondiente deslinde.

La documentación gráfica del presente documento incluye las vías pecuarias (no deslindadas) cuyo trazado ha sido facilitado al equipo redactor por parte del departamento de vías pecuarias de la delegación provincial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Son de aplicación las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía, y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

De acuerdo a la definición legal se entiende por vías pecuarias (artículo 1.2) las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, éstas vías (artículo 2) son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables, correspondiendo (artículo 3) a la Consejería competente regular su uso, asegurar su conservación y garantizar su utilización pública, por lo que deberá dar las correspondientes autorizaciones a las acciones que sobre ellas se desarrollen.

Según artículos 10 y 11.1 de la misma ley se procederá a la desafectación y modificación de su trazado por razones de interés público.

Las vías pecuarias por su naturaleza jurídica como bienes de dominio público de la comunidad autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1995), y en aplicación de dicha Ley 3/1995 y el Decreto 155/1998, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el artículo 21 de la Ley 3/1995, antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la consejería competente, pues se interrumpe el tránsito ganadero.

a) Régimen urbanístico de las vías pecuarias:

- Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano, o urbanizable que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1999 (según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99, en el caso de que no hayan sido desafectadas.

- Las vías pecuarias existentes en el municipio, de acuerdo con los artículos 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantiene su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

- Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo, se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el artículo 39 y siguientes del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

4.1.5.3. Determinaciones para la protección de los Lugares de Importancia Comunitaria-LICs.

a) Definición y ámbito.

Los Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) son todos aquellos ecosistemas protegidos con objeto de contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres en el territorio consideradas prioritarias por la Directiva 92/43/CEE de los estados miembros de la Unión Europea.

En la provincia de Almería existen veinticuatro LICs, de los cuales, los que se transcriben a continuación afectan al término municipal:

- LIC «Sierra de Cabrera Bédar».

En la actualidad, los LICs no han sido todavía aprobados con la consideración de ZEC y carecen de regulación propia. Una vez se haya producido la aprobación de la regulación concreta esta prevalecerá frente a lo establecido en esta modificación puntual.

En tanto no se disponga de una regulación propia de estos espacios aprobada por el organismo competente será requisito elevar consulta al mismo para que se emita informe sobre la compatibilidad de la actuación solicitada.

Conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, que se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal y en las normas adicionales de protección dictadas por las Comunidades autónomas, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar. A la vista de las conclusiones de la evaluación de las repercusiones en el lugar y supeditado a lo dispuesto en el apartado 5 del mismo artículo, los órganos competentes para aprobar o autorizar los planes, programas o proyectos solo podrán manifestar su conformidad con los mismos tras haberse asegurado de que no causará perjuicio a la integridad del lugar en cuestión y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

b) Regulación según el POTLA.

Este suelo se encuentra regulado en el POTLA como «Zona de protección ambiental». Se integra en esta categoría según el apartado c) del art. 54 «Los lugares incluidos en la Red Natura 2000».

- La protección de los recursos naturales de estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que les sea de aplicación.

- En los lugares incluidos en la Red Natura 2000 sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación.

- La modificación de los límites de los espacios incluidos en las Zonas de Protección Ambiental por sus respectivas normativas sectoriales supondrá un ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo.

#### 4.1.5.4. Determinaciones para la protección de los Montes Públicos.

##### a) Definición y ámbito.

El ámbito del Monte Público es el definido en el plano 01 del presente documento.

##### b) Determinaciones.

Son de aplicación las determinaciones de la Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio, y el resto de normativa que resulte de aplicación o las normas que las sustituyan.

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

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

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

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

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

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

4.2. Normas particulares de ordenación del suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNU-PTU).

##### 4.2.1. Definición.

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios, definidos en el Plano P02 del presente documento y que son objeto de regulación y protección por planificación territorial o urbanística. Se distinguen las siguientes zonas:

- Ámbito Serrano.

- Monte de «El Pinar».

Estos lugares albergan los principales valores formales y estructurales del municipio y, en general, las escenas más visibles y mejor conservadas. Tanto desde el punto de vista compositivo como perceptivo, el paisaje municipal serrano, responde a variadas texturas litológicas y geoformas.

##### 4.2.2. Condiciones de uso e implantación.

a) En las cortijadas, edificaciones o agrupaciones de edificaciones ubicadas en alguna de las Zonas de Protección Territorial que no estén clasificadas como suelo urbano sólo se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort, excepto si el objeto es su aprovechamiento como alojamiento hotelero.

b) La ordenación del crecimiento de las cortijadas, barriadas o núcleos tradicionales existentes que cuenten con clasificación de suelo urbano deberá incluir un estudio paisajístico que garantice su integración en el medio y el mantenimiento de las condiciones tipológicas de la trama y de sus edificaciones.

c) Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en estas zonas adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.

d) Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en el trámite de evaluación ambiental un estudio de integración paisajística.

e) En la sierra de Bédar se establecerán medidas para la restauración y puesta en valor del patrimonio arqueológico y minero, estableciéndose un centro de interpretación del patrimonio arqueológico y minero, vinculado al centro de interpretación del paisaje.

#### 4.2.3. Usos prohibidos.

- Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.
- La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.
- Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos en el POTALA.
- Los parques de aerogeneradores y las instalaciones de generación de energía solar con una superficie de paneles de más de 100 m<sup>2</sup>.
- Las viviendas unifamiliares que no estén vinculadas a una actividad primaria con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.
- Actuaciones de interés público incompatibles con la preservación de los valores forestales y medioambientales.

#### 4.2.4. Usos compatibles.

- Explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.
- Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, forestal o ganadería extensiva, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: Señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

#### 4.2.5. Usos permitidos.

- Todos los demás.

#### 4.2.6. Determinaciones.

Las determinaciones que se incluyen en la legislación sectorial vigente serán de aplicación con carácter obligatorio y preferente a las incluidas en esta modificación puntual.

A continuación se realiza un resumen de las determinaciones más importantes que influyen en el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo. En todo caso se deberá acudir a lo previsto en la legislación sectorial vigente para concretar y completar el régimen de protección.

##### 4.2.5.1. Determinaciones para la protección del «Ámbito Serrano».

###### a) Definición y ámbito.

El «Ámbito Serrano» queda definido en el POTLA y recogido en el Plano 02 del presente documento.

###### b) Determinaciones.

- Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales.

- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales que existieran en su entorno más inmediato. Además deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística, sin que ello suponga la renuncia a lenguaje arquitectónico alguno.

- Se prohíben los crecimientos urbanísticos y construcciones sobre elementos dominantes, en la cresta de las montañas o cúspides del terreno salvo cuando forme parte del crecimiento natural del núcleo urbano y no se modifique sustancialmente la relación del núcleo con el paisaje en el que se inserta, así como las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública que deban ocupar dichas localizaciones.

- Cualquier actuación mantendrá el carácter de las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos históricos, típicos o tradicionales, y del entorno de itinerarios paisajísticos y recreativos, no admitiendo la construcción de cerramientos, edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten el campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

- Se preservarán los hitos y elevaciones topográficas naturales, tales como laderas, cerros, montañas, sierras, cauces naturales y cualquier otro de análoga naturaleza, manteniendo su visibilidad y reforzando su presencia como referencias visuales del territorio y su función como espacio de disfrute escenográfico. A tal efecto se prohíben las transformaciones de cualquier naturaleza que alteren o empeoren la percepción visual de tal condición.

##### 4.2.5.2. Determinaciones para la protección del monte de «El Pinar».

###### a) Definición y ámbito.

El ámbito del monte de «El Pinar» es el definido en el plano 02 del presente documento.

###### b) Determinaciones.

Para establecer las determinaciones en este suelo, la presente norma se remite a las definidas para los montes públicos en el apartado b) del art. 4.1.5.4 del presente documento.

## 5. Regulación de usos.

### 5.1. Alcance.

Estas normas tienen por objeto regular los usos y construcciones que, en virtud del ejercicio de los derechos urbanísticos inherentes a la propiedad del suelo, quedan regulados en el art. 50 de la LOUA.

Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos anteriores prevalecerán, referentes a las distintas zonas de suelo no urbanizable, a las del presente capítulo.

### 5.2. Clases de usos.

A efectos del presente título, los usos del suelo pueden ser:

- Usos permitidos: Son aquellos que pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

- Usos compatibles: Son aquellos que pueden implantarse, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según el procedimiento establecido en el artículo 43 de la LOUA.

- Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

#### 5.2.1. Actuaciones de interés público.

Actuaciones cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales.

Su tramitación se realizará de acuerdo al art. 53 de la LOUA.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público las que a continuación se relacionan:

- Instalaciones, edificaciones y/o actividades que resuelvan un problema dotacional, eliminando un déficit existente y las que solucionen un problema ligado a la administración central o autonómica o que posibiliten el uso y disfrute de la naturaleza. No están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.

- Instalaciones que generen un empleo estable.

- Instalaciones que por su especial peligrosidad aconsejen su aislamiento respecto a otras actividades.

- Instalaciones que necesiten grandes superficies de almacenamiento al aire libre para su necesario funcionamiento.

Las condiciones de ejecución de actuaciones de interés público son las siguientes:

- Parcela mínima: No se limita.

- Edificabilidad: 200 m<sup>2</sup>/ha.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros, salvo en el caso de edificaciones promovidas directamente por la Administración o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de implantación y al uso solicitado.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

5.2.2. Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, forestal o ganadería extensiva, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola, forestal o ganadera, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. Las condiciones de ejecución de las obras o instalaciones agrícolas y ganaderas son las siguientes:

- Estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad: 200 m<sup>2</sup>/ha.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

5.2.3. Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), cuando se justifique suficientemente la necesidad de esta vinculación. El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra. Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 10.000 m<sup>2</sup> en regadío.

- Edificabilidad: 60 m<sup>2</sup>/ha. En secano y 150 m<sup>2</sup>/ha. En regadío.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

5.2.4. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Para estas construcciones o instalaciones no se determinan condiciones de parcela mínima, edificación u ocupación; debiéndose ubicar a una distancia superior a 500 m de cualquier núcleo urbano.

#### 7. Consideraciones finales.

Es potestad del planeamiento establecer la ordenación urbanística adecuada para alcanzar el modelo de ciudad pretendido por el municipio, con base al interés general.

Se considera oportuna y conveniente la presente Modificación Puntual, con el fin de facilitar el desarrollo urbanístico del municipio.

Por lo expuesto anteriormente, el objeto y la finalidad del presente documento se consideran viables urbanística y legalmente; así como favorable la valoración sobre su conveniencia, oportunidad e incidencia en la ordenación del territorio.

Almería, 23 de abril de 2013.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.