



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

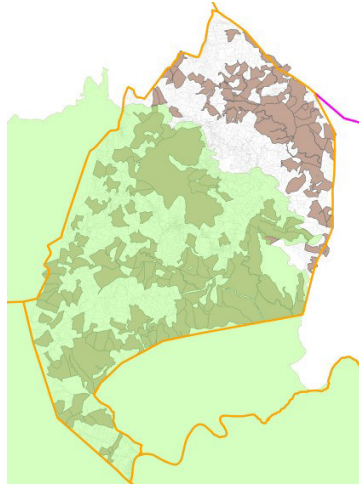
Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BÉDAR

**SOBRE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA,  
ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS Y RÉGIMEN DE FUERA DE  
ORDENACIÓN.**

**BÉDAR (ALMERIA)  
REF.: 23-4022T0396**



**AVANCE/BORRADOR  
DOCUMENTO PARA EL INICIO DE LA  
TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BÉDAR.**

**ARQUITECTO: RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA  
UAM LEVANTE  
Área de Asistencia a Municipios  
EXCMA. DIPUTACIÓN DE ALMERÍA**

**FECHA: Abril de 2026**



DIPUTACIÓN  
DE ALMERÍA



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## **ÍNDICE**

### **A. MEMORIA GENERAL.**

#### **1-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.**

**1.1- ANTECEDENTES.**

**1.2- MARCO NORMATIVO.**

**1.3- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.**

**1.4- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

**1.5- AFECCIONES DE LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

**1.6- DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

**1.7- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

#### **2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

**2.1- MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

**2.2- RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.**

#### **3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

**3.1- DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**

**3.2- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA Y DE SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES.**

**3.2.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA.**

**3.2.2 VIABILIDAD LEGAL.**

**3.3- DOCUMENTACIÓN.**

**3.4- ORDENACIÓN.**

**3.5- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.**

#### **4.- MEMORIA ECONÓMICA.**

### **B.- NORMATIVA URBANÍSTICA. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

### **C.- CARTOGRAFÍA.**

### **D.- ANEXOS.**

### **E.- RESUMEN EJECUTIVO.**



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## **A. MEMORIA GENERAL.**

- 1- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.**
- 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.**
- 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.**
- 4.- MEMORIA ECONÓMICA.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## 1- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.

### 1.1- ANTECEDENTES.

A instancias del Excmo. Ayuntamiento de Bédar, se procede a la redacción del presente documento técnico para el inicio de la tramitación urbanística y ambiental de una Modificación Puntual (en adelante, MP) del planeamiento general vigente. La finalidad de esta innovación es la actualización y adaptación normativa integral en tres ejes fundamentales: la regulación de la **vivienda unifamiliar aislada no vinculada**, la integración del régimen de las **actuaciones extraordinarias** en el medio rural, y la actualización de las condiciones generales aplicables a los **edificios y usos fuera de ordenación**.

Es preciso señalar que las determinaciones relativas a los usos y actuaciones permitidas en el medio rural contenidas en el actual PGOU-Adaptación Parcial (y sus sucesivas modificaciones) fueron concebidas bajo el paradigma normativo de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), hoy derogada.

La reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022, en adelante RG-LISTA) ha instaurado un nuevo marco legislativo. Este nuevo contexto no solo flexibiliza los usos en suelo rústico (introduciendo figuras inéditas en Bédar como la vivienda no vinculada), sino que redefine por completo los procedimientos de autorización (sustituyendo los antiguos Proyectos de Actuación y figuras de Interés Público por el régimen de Actuaciones Extraordinarias) y clarifica el tratamiento de las edificaciones irregulares o preexistentes. Esta evolución legislativa ha dejado patentes diversos vacíos normativos en el planeamiento local que hacen ineludible su actualización.

### 1.2- MARCO NORMATIVO.

#### Legislación urbanística y del suelo.

- RDLeg-7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo. (TRLS-15)
- L-7/2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).
- D-550/2022 Reglamento General de la L-7/2021 (RG LISTA).
- Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978 (RPU)
- Real Decreto 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**Ordenación del territorio.**

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense -BOJA 24mar2009- (POTLA).

**Ordenación Urbanística.**

- NN.SS. de Bédar rev. 1996. (ap. def. BOP 19abr1996) y Modificaciones posteriores (en lo no derogado por la Adaptación Parcial).
- PGOU-Adaptación Parcial NN.SS de Bédar (ap. def. BOP 12dic2011).
- MP-1 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo Urbano- (ap. def. BOP 14dic2011).
- MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable- (ap. def. BOJA 07may2013 y BOJA 17jun2014).
- MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación- (ap. def. BOP 29sep2015).



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

### 1.3- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS.

El planeamiento vigente de Bédar contiene en su normativa en el Título X "SUELO NO URBANIZABLE". Y de forma particular la -MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable- (ap. def. BOJA 07may2013 y BOJA 17jun2014), que trata de lo referente al Suelo no urbanizable. Así como, la -MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación- (ap. def. BOP 29sep2015).

Los artículos contenidos en las citadas MP fueron configurados dentro del marco normativo anterior (LOUA). Tras la reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA y su reglamento RG LISTA, ha supuesto importantes novedades. Quedando algunos de estos artículos fuera de contexto puesto que las condiciones de base difieren en algunos criterios respecto de los establecidos en el PGOU (en el marco de la anterior ley LOUA).

Podemos diferenciar tres bloques:

- **La prohibición de vivienda no vinculada.** Cuyo exponente más claro se encuentra en el Art. 4.2.3 (Usos prohibidos) de las Normas Particulares de ordenación del suelo no urbanizable

-Art. 4.2.3. Usos prohibidos:

"Las viviendas unifamiliares que no estén vinculadas a una actividad primaria con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico."

En la práctica, la persistencia de este articulado generaría una situación de inseguridad jurídica y disparidad de criterios. Por un lado, la legislación autonómica (Art. 31 RG-LISTA) contempla y establece los parámetros para este uso; por otro, la normativa urbanística local lo prohíbe de forma genérica. Esta colisión normativa no solo deja sin efecto la figura prevista en la LISTA dentro del municipio, sino que priva al Ayuntamiento de Bédar de la capacidad de ordenar, acotar y establecer las condiciones de integración paisajística y territorial que requiere este tipo de edificación para no mermar los valores ambientales del entorno.

- **El planeamiento actual sigue regulando las intervenciones en el campo bajo los antiguos epígrafes de "Actuaciones de Interés Público" y "Utilidad Pública"** (Art. 5.2.1). La LISTA ha sustituido esta terminología y sus requerimientos procedimentales por el régimen unificado de **Actuaciones Extraordinarias** (Art. 21 y 22 de la LISTA). Mantener la terminología antigua genera confusión en la tramitación de expedientes y en la exigencia de parámetros urbanísticos.

- **Desfase en el régimen de Fuera de Ordenación:** Las vigentes Normas regulan los edificios y usos fuera de ordenación basándose en el marco normativo anterior. La LISTA y su Reglamento han evolucionado también en esta materia, debiendo distinguir en la situación de fuera de ordenación, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

#### 1.4- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene por objeto la adaptación, actualización y armonización del régimen normativo del planeamiento vigente de Bédar a las determinaciones de la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento General.

Lejos de suponer una desregulación, la finalidad de la Modificación Puntual es:

- **Establecer un marco jurídico claro que permita la implantación de las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas**, dotando al municipio de las herramientas normativas necesarias para que dicho uso se desarrolle de forma compatible con la preservación de los valores ecológicos, medioambientales y paisajísticos locales. Asimismo, se busca compatibilizar este nuevo uso con las restricciones emanadas de la ordenación territorial supramunicipal (POTLA), garantizando una integración armónica en el paisaje.

- **Adecuar la normativa de usos en Suelo Rústico al nuevo régimen de Actuaciones Extraordinarias**, actualizando la terminología y los requisitos procedimentales del planeamiento a los estándares de la LISTA.

- **Actualizar el régimen jurídico de los edificios y usos fuera de ordenación**, clarificando los actos constructivos autorizables en estas edificaciones, en consonancia con la ley autonómica actual.

En consecuencia, el ámbito territorial de aplicación de la presente modificación abarca la totalidad del suelo no urbanizable del municipio (denominado Suelo Rústico según la terminología de la LISTA), si bien su alcance y parámetros de aplicación directa vendrán condicionados y zonificados por las diferentes categorías de protección y las afecciones territoriales concurrentes en dicho ámbito. Por su parte, la actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, afectando a cualquier edificación que se encuentre en dicho supuesto normativo con independencia de la clase de suelo en la que se ubique.

#### 1.5- AFECCIONES DE LEGISLACIÓN SECTORIAL.

##### Legislación ambiental.

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía recoge la Evaluación Ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Se entiende que la presente MP de planeamiento es “**una modificación menor**” del instrumento de ordenación urbanística general y por tanto, salvo que lo



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

determine el órgano ambiental, la presente modificación estará sometida a **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**.

De este modo, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conllevará que, **con carácter previo a la aprobación inicial**, el Ayuntamiento de Bédar, como promotor del presente documento, deberá presentar ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, acompañada del borrador de esta MP y un Documento Ambiental Estratégico.

El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador de la MP.

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico, y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que la MP debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria -porque puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente- o que la MP no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental para su publicación en el plazo de 15 días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

En el supuesto que la MP no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

### **Evaluación de impacto en la salud.**

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía establece que la evaluación de impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de, entre otros, los instrumentos de planeamiento urbanístico general así como sus innovaciones, como es el caso (art. 56).

Por otro lado el artículo 13 del Decreto 169/2014, indica que **las administraciones promotoras de instrumentos de planeamiento podrán dirigirse al órgano competente para conocer si el instrumento de planeamiento debe someterse a evaluación de impacto en la salud**. Decisión condicionada a que pueda descartarse la aparición de impactos significativos sobre la salud de la población como consecuencia de esta actuación.

En el caso en que el instrumento de planeamiento deba someterse a evaluación de



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

impacto en la salud, la Administración promotora recibirá información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación.

**La solicitud de información se realizará**, según modelo establecido en el **Anexo IV** (Decreto 169/2014), **antes de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento** y deberá incluir una memoria resumen que contenga, al menos, información sobre:

- a) Identificación de la Administración promotora del instrumento de planeamiento.
- b) Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- c) Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.
- d) Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida.
- e) Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.
- f) Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.

Así, en el apartado D, de anexos, de esta Memoria se adjunta la anterior información.

## **1.6- DETERMINACIONES QUE AFECTAN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.**

En lo que respecta al marco de ordenación territorial supramunicipal, el término municipal de Bédar se encuentra bajo el ámbito de aplicación y las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y, de forma más específica, del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), aprobado mediante Decreto 54/2009 (BOJA de 24 de marzo de 2009).

Si bien la presente Modificación Puntual opera directa y exclusivamente sobre el planeamiento urbanístico general del municipio (PGOU-Adaptación Parcial, MP-2 y MP-3), su formulación se lleva a cabo en estricta sujeción y congruencia con el marco territorial superior. De este modo, la adaptación a la LISTA se realizará de forma plenamente armonizada con las directrices de ordenación y las normas de protección ambiental y paisajística establecidas tanto en el POTA como en el POTLA, garantizando la coherencia del modelo territorial a todas las escalas



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## 1.7- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El Excmo. Ayuntamiento de de Bédar en base a todas las consideraciones anteriormente expuestas, ve conveniente la tramitación del presente expediente de modificación con la intención de alcanzar los fines y objetivos anteriormente citados y, con ellos, dotar al término municipal una aplicación más acorde al nuevo contexto que supone la LISTA.

La oportunidad temporal de esta iniciativa se fundamenta en la voluntad proactiva de la Administración Local de adaptarse al nuevo marco legislativo autonómico con la mayor celeridad posible. La actual disparidad de criterios y la pervivencia de prohibiciones anacrónicas suponen una barrera administrativa que frena el desarrollo municipal. Con esta adaptación normativa, se busca evitar la pérdida de oportunidades frente a otros territorios, habilitando nuevas vías para la dinamización socioeconómica de Bédar, la fijación de población al entorno rural y la puesta en valor de su patrimonio, siempre desde la óptica de la sostenibilidad y el escrupuloso respeto al paisaje local.

En cualquier caso, es el Ayuntamiento en el ejercicio de su potestad para establecer la ordenación urbanística en base al interés general el que estima su conveniencia y oportunidad.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

### 2.1- MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Se puede considerar que unas primeras medidas son esta memoria y la inclusión del Resumen Ejecutivo en el presente documento. De acuerdo con el art. 62.1 de la LISTA, el Resumen Ejecutivo contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

No obstante, queda de manifiesto en el el art.10 LISTA que es un derecho la participación de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, en el presente proceso.

#### Artículo 10.1 La participación ciudadana.

“1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana **tienen derecho**:

- a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

Para ello,

#### Artículo 10.3

“2. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que los derechos a los que se hace referencia en el presente artículo puedan ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación”

Más allá de las medidas expuestas en el párrafo anterior, el presente documento tiene el carácter de avance/borrador y ha sido redactado para el inicio de la tramitación ambiental del expediente. En el momento que el órgano ambiental formule el informe ambiental estratégico (en caso de no tener efectos significativos), se adoptaran medidas de difusión generalizada.



**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**2.2- RESULTADO DE LAS MEDIDAS Y DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA.**

El momento actual de tramitación de la MP propuesta en el que nos encontramos es el de “inicio de los expedientes urbanístico y ambiental” por lo que en consecuencia las citadas medidas e información pública del punto anterior no han podido generar resultados aún.

Resultados que serán reflejados (tras el periodo de información pública) en los documentos que se elaboren para continuar la tramitación correspondiente.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1- DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

La Memoria de ordenación contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada (art.62.1.a.3º LISTA).

En este sentido cabe recordar, que el objeto de esta MP es la **adaptación, actualización y armonización** del régimen normativo del planeamiento vigente de Bédar a las determinaciones de la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento General.

. De forma que, en este caso únicamente podría plantearse la alternativa de la adaptación, o dicho de otra forma sólo caben:

-La Alternativa 0, que representaría la situación actual.

-La Alternativa 1, que representaría la modificación propuesta (ver CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA).

Y como es lógico, del análisis de estas se deduce como más conveniente la 1, puesto que es esta la que representa el objeto de la modificación.

#### 3.2- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA Y DE SU ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS GENERALES.

##### 3.2.1 JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA.

Se considera oportuna y conveniente la MP propuesta al objeto de facilitar la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana de Bédar . Tras la reciente entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía LISTA y su reglamento RG LISTA, y al objeto de garantizar la correcta aplicación del planeamiento, dotándolo de coherencia frente al marco legislativo supramunicipal.

En la actualidad, las condiciones reguladas en el PGOU-Adaptación Parcial de Bédar (redactado bajo el amparo de la derogada LOUA) presentan disfunciones materiales frente a esta nueva regulación. En concreto, los criterios municipales vigentes difieren respecto a la normativa autonómica en los siguientes aspectos:

- Por un lado, la legislación autonómica (Art. 31 RG-LISTA) contempla y establece los parámetros para este uso (vivienda no vinculada); por otro, la normativa urbanística local lo prohíbe de forma genérica.
- La ausencia de parámetros y condiciones urbanísticas objetivas en el PGOU para la implantación de la vivienda no vinculada tal como sí se establece para viviendas vinculadas , frente a las establecidas en el Art. 31 del RG-



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

---

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

---

**LISTA.**

- Clasificación de las intervenciones en el medio rural: El planeamiento actual (Art. 5.2.1 MP-2) sigue utilizando la figura general de "Actuaciones de Interés Público", un régimen y procedimiento que la LISTA ha sustituido por el de "Actuaciones Extraordinarias".
- Situación legal de fuera de ordenación: La distinción entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

No obstante, pese a estas divergencias originadas por el cambio legislativo temporal, las normas del PGOU de Bédar contienen determinaciones plenamente compatibles, e incluso complementarias, con la filosofía de la LISTA. Son compatibles respecto de la nueva normativa los siguientes aspectos:

- Condiciones objetivas que generan riesgo de formación de nuevos asentamientos (art. 2.3 MP-2).
- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (art. 5.2.3 MP-2); Actuaciones de interés público (art. 5.2.1 MP-2); y demás condiciones de integración paisajística,...

Por tanto, el objetivo de este documento es adaptar el planeamiento local a dichos parámetros objetivos, homogeneizando los criterios de aplicación respecto al riesgo de "Nuevos Asentamientos". Para ello, se introduce el Art. 5.2.5 (Vivienda unifamiliar aislada no vinculada), cuyos condicionantes se han definido partiendo del principio fundamental de congruencia y jerarquía de usos en el suelo rural.

El uso residencial desvinculado constituye el uso más excepcional en este tipo de suelo. Por consiguiente, sus condiciones de implantación en ningún caso pueden resultar más favorables, flexibles o incentivadoras que las exigidas en el planeamiento vigente para las Actividades Primarias (agrícolas, ganaderas, forestales) o las Actuaciones de Interés Público.

Para evitar agravios comparativos, desvirtuar el modelo territorial de Bédar y prevenir la proliferación de asentamientos encubiertos, la justificación de los parámetros definidos en el nuevo Art. 5.2.5 se sustenta en el siguiente análisis comparativo frente al modelo actual:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## CUADRO COMPARATIVO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS (Suelo Rústico de Bédar)

Parámetro Urbanístico	V. Agrícola (Vigente MP-2)	V. Ganadera (Vigente MP-2)	Actuación Interés Público (Vigente)	V. No Vinculada (Nuevo Art. 5.2.1.2)
<b>Parcela Mínima</b>	50.000 m <sup>2</sup> (secano) / 25.000 m <sup>2</sup> (regadío)	50.000 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>	<b>50.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Condición de la Parcela</b>	Admite parcelas discontinuas	Admite parcelas discontinuas	Continua	<b>Estrictamente Continua</b>
<b>Edificabilidad</b>	40 m <sup>2</sup> /ha (secano) / 80 m <sup>2</sup> /ha (regadío)	40 m <sup>2</sup> /ha	60 m <sup>2</sup> /ha	<b>40 m<sup>2</sup>/ha</b>
<b>Ocupación Máxima</b>	No especificada	No especificada	No especificada	<b>1% (LISTA)</b>
<b>Límite Máx. Absoluto</b>	200 m <sup>2</sup> (Excepcional en explotaciones)	200 m <sup>2</sup>	Mín. 180 m <sup>2</sup> (según parcela)	<b>200 m<sup>2</sup> de techo edificable</b>
<b>Retranqueos a Linderos</b>	5 metros	5 metros	5 metros	<b>25 metros</b>
<b>Distancia a viviendas</b>	No especificada	No especificada	No especificada	<b>&gt; 100 metros</b>

En conclusión, la presente Modificación Puntual pretende armonizar y unificar los criterios entre la normativa autonómica (LISTA) y la local (PGOU). Adaptando el planeamiento a los nuevos parámetros, se elimina la inseguridad jurídica, se evitan interpretaciones dispares y se dota al Ayuntamiento de herramientas eficaces para el control de su territorio.

Por todo lo expuesto, la actuación propuesta se ajusta íntegramente a lo dispuesto en el artículo 4 de la LISTA, dando cumplimiento a los fines y principios de la ordenación territorial y urbanística. Muy especialmente, esta modificación fomenta un uso racional de los recursos naturales, previene la dispersión desordenada, dota de seguridad jurídica a la actuación administrativa y contribuye a la mejora del bienestar y al desarrollo rural sostenible de la población de Bédar.

### 3.2.2 VIABILIDAD LEGAL.

La presente modificación puntual se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 86 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Puesto que:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

-Disposición transitoria segunda (LISTA).

*“ 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.”*

*“3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley”*

La nueva ordenación está fundamentada en el mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de principios y fines de la actividad urbanística. Según este mismo art. 86 (LISTA) la innovación propuesta tendrá carácter de modificación, puesto que no se trata de un nuevo modelo de ordenación. Además, no será necesario dictamen del Consejo Consultivo puesto que no afecta a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes.

-Artículo 86 Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística

*“1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

*En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y, en su caso, de la proporción alcanzada entre la superficie de estas y el aprovechamiento urbanístico.*

*“3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.”*

El reglamento RG LISTA indica que la MP propuesta deberá observar las mismas determinaciones y procedimiento que el PGOU.

-Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

*“2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de*



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

*las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.”*

## JUSTIFICACIÓN DE LA GARANTÍA DE LA MP PROPUESTA SOBRE LA PRESERVACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.

La MP propuesta garantiza la preservación del suelo rústico puesto que :

1 No se modifican las normas relativas a PARCELACIÓN URBANÍSTICA, estas establecen unos condicionantes encaminados a impedir cualquier tipo de parcelación urbanística, al mismo tiempo que preserva las pautas tradicionales del suelo rústico. Estas normas prohíben las parcelaciones sucesivas, divisiones horizontales, forma parcelaria impropia,... Ajustándose en todo caso a la legislación agraria. No se modifican.

2 No se modifican las normas relativas a NUEVOS ASENTAMIENTOS. Por tanto, los condicionantes que: impiden la no generación de infraestructuras servicios urbanos y actividades específicas del medio urbano; así como, la superficie mínima establecida para cada uso en el PGOU; trazados viarios, servicios e infraestructuras ajenas, etc. Todos ellos continúan sin modificaciones asegurando la preservación del suelo rústico. No se modifican.

3 Los artículos que sí son objeto de esta MP, armonizan sus criterios con el reglamento RG LISTA propiciando así una protección de las mismas características que en el resto del territorio autonómico. Y facilitando la aplicación de dichos criterios que es el fin último de la MP. Se adaptan garantizando la preservación.

### 3.3- DOCUMENTACIÓN.

La documentación de que consta la presente MP se ha redactado conforme a lo dispuesto en el art. 62 de la LISTA. Y en consecuencia el presente documento integra los documentos sustitutivos de los correspondientes que son objeto de modificación del instrumento de planeamiento en vigor. Se incorpora el contenido documental adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, e integra los documentos que complementan o sustituyen a los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contienen las determinaciones objeto de la presente modificación.

De forma que, en función de dicho alcance y determinaciones, para el presente documento consta de la siguiente documentación:

#### A. MEMORIA GENERAL.

- 1-MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO.
- 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.
- 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- 4.- MEMORIA ECONÓMICA.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

B.- NORMATIVA URBANÍSTICA. **CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.**

C.- CARTOGRAFÍA.

D.- ANEXOS.

E.- RESUMEN EJECUTIVO.

Respecto de la memoria económica, en este caso al ser el objeto de esta modificación puntual la regulación de aspectos concretos de los artículos relativos a las normas de formación de nuevos asentamientos. Esta innovación no supone el mantenimiento de nuevas infraestructuras ni la ampliación de los suelos aptos para su transformación urbanística, por lo que se estima que queda justificada la no afectación de esta innovación en la sostenibilidad económica del municipio.

De la misma manera que en el punto anterior esta MP no modifica información gráfica ni cartografía, debido a que el objeto de la misma no incide en este tipo de información del planeamiento vigente; su ámbito es el correspondiente al suelo no urbanizable del municipio así reflejado en los planos del vigente PGOU-AP. Por lo que los planos aportados en la MP se hacen a nivel informativo, para conocer su alcance.

La actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, y tampoco requiere que se modifique información gráfica o cartográfica.

En cuanto al Resumen Ejecutivo, de acuerdo con el art. 62.1 de la LISTA se incluye el correspondiente anexo Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

### 3.4- ORDENACIÓN.

La modificación propuesta adapta su contenido y determinaciones en lo referente a los objetivos descritos. Estas tendrán carácter de norma.

-Artículo 63.3 LISTA

“Las determinaciones relativas a las categorías, la regulación de usos, condiciones de edificación, medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y protecciones del suelo rústico del Plan General de Ordenación Municipal, así como otras expresamente recogidas en el mismo, tendrán carácter de Norma en el suelo rústico ...”

### 3.5- TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

La presente modificación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento,



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Además, al no afectar a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes no requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía (Art. 86 LISTA).

Corresponderá por tanto al municipio la tramitación y aprobación de la MP, con el correspondiente informe de la Consejería Ordenación del Territorio y Urbanismo (Art. 75 LISTA).

Se redacta el presente Avance para la aprobación por parte del municipio y el inicio de la tramitación urbanística y ambiental del expediente. De hecho, para el procedimiento ambiental **este avance tendrá consideración de borrador**.

NOTA: A los efectos oportunos de tramitación, y con **carácter previo a la Aprobación Inicial** de la Modificación Puntual, el Ayuntamiento deberá impulsar las siguientes actuaciones vinculantes:

- **Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada** (Art. 101 RG-LISTA): Con carácter previo a la Aprobación Inicial, el Ayuntamiento deberá remitir este documento al órgano ambiental autonómico competente para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- **Consulta sobre la Evaluación de Impacto en la Salud (Art. 13 Decreto 169/2014)**: Con carácter previo a la Aprobación Inicial, el Ayuntamiento solicitará al órgano competente (mediante el Anexo IV y la justificación del Anexo D.1) la exención o sometimiento del instrumento a Evaluación de Impacto en la Salud.
- **Trámite de Consulta Pública Previa (Art. 100 RG-LISTA)**: La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública recabando la opinión de la ciudadanía y los interesados sobre la necesidad y objetivos de la modificación. esta obligación administrativa se considerará cumplida mediante la publicación del presente documento de Avance en el portal web municipal.

La tramitación del presente documento se deberá de realizar, conforme a lo dispuesto en el art. 78 de la LISTA .



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

#### 4.- MEMORIA ECONÓMICA.

Respecto de la memoria económica, en este caso al ser el objeto de esta modificación puntual la regulación de los aspectos descritos anteriormente. Esta innovación no supone el mantenimiento de nuevas infraestructuras ni la ampliación de los suelos aptos para su transformación urbanística, por lo que se estima que queda justificada la no afección de esta innovación en la sostenibilidad económica del municipio.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## B.- NORMATIVA URBANÍSTICA. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

### TEXTO MODIFICADO.

#### TÍTULO X. SUELO NO URBANIZABLE

**Se modifica el art. Art. 3.1.12 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

3.1. Generalidades.

...

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. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 5 metros de los linderos de la finca. Las edificaciones además deberán situarse 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.

...

12. En relación al uso ganadero, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, se considerarán actividades ganaderas ordinarias y por tanto no necesitará ser tramitada la autorización previa, para aquellas que estén vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales según los requisitos de la normativa específica vigente para ganadería extensiva, autoconsumo y ecológica (o asimilables).

**Se modifica el art. Art. 4.1.3. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

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

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades relacionados con la naturaleza de la finca, y los regulados en el art. 5 (Art. 5.2, Art. 5.2.1, Art. 5.2.2, Art. 5.2.3 y Art. 5.2.4) que sean compatibles con la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. Lo que deberá ser valorado por la administración competente durante el procedimiento de autorización de la actuación.

**Se modifica el art. Art. 4.2.3. y 4.2.4. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

#### **Art. 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>.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- 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.
- Así como, los usos o actividades relacionados con la naturaleza de la finca, y los regulados en el art. 5.5 (Art. 5.2, Art. 5.2.1, Art. 5.2.2, Art. 5.2.3 y Art. 5.2.4) que sean compatibles con la regulación y protección por planificación territorial o urbanística.

**Se modifica el Art. 5.2** (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

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

**Se modifica el Art. 5.2.1** (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

### 5.2.1. Actuaciones extraordinarias.

#### 5.2.1.1 Interés público o incompatible con el medio urbano.

Actuaciones de interés público que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales y medioambientales.

▪ Categoría 1. Instalaciones ganaderas de bovino y porcino. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 30 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 1 planta o 6 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.
- Distancia mínima a suelo urbano o actuaciones de transformación urbanística delimitadas: 2.000 m.

▪ Categoría 2. Instalaciones ganaderas de caprino, ovino, conejos o aves (o asimilables). Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 200 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 1 planta o 6 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

▪ Categoría 3. Servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 600 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

En el caso de actuaciones promovidas directamente por la Administración, Instituciones Públicas o que den un servicio público, podrán admitirse edificaciones, construcciones o instalaciones con parcelas de superficie inferior y alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación al lugar de implantación y al uso solicitado.

▪ Categoría 4. Otras actuaciones. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 100 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 planta o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

**5.2.1.2 Vivienda unifamiliar aislada no vinculada.**

Se consideran como tales las edificaciones destinadas a uso residencial que no guarden relación de dependencia con una explotación agrícola, ganadera o forestal.

El procedimiento para su autorización requerirá la previa aprobación del correspondiente procedimiento de Actuación Extraordinaria regulado en la legislación urbanística autonómica (LISTA), así como la preceptiva licencia municipal de obras.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> (No se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas), y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior.
- Edificabilidad y ocupación: La edificabilidad máxima será de 40 m<sup>2</sup>/ha. (con un límite máximo absoluto de 200 m<sup>2</sup> de techo).
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.
- Distancia a otras edificaciones residenciales: Superior a 100 metros.
- Infraestructuras y servicios: Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

**Se modifica el Art. 5.2.2 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

**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**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**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:

**Categoría 1**

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: 100 m<sup>2</sup>/ha.
- Ocupación máxima de 400 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 1 plantas o 4 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

**Categoría 2 Casetas de aperos.**

- Sin conexión a redes generales de infraestructuras y para suelos en regadío existentes que no requieran de nuevas roturaciones.
- Parcela mínima en regadío de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Sup. Construida máxima. < 15 m<sup>2</sup>.
- Atura máxima - 3 m.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.
- Acabados: muros de carga con cubierta ligera, con terminaciones que armonicen con su entorno rústico; y en cualquier caso evitando terminaciones metálicas.

**No se modifican los Art. 5.2.3 y 5.2.4 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

**III.1 -CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

**Se modifica el Art. 1.2 (MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación-).**

**1.2.- El régimen general aplicable en el municipio, es el previsto en la legislación urbanística con las siguientes particularidades:**

a) En el régimen propio de la situación legal de fuera de ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Esta regulación es de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS****Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

aplicable. En cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Por lo que, en relación con el párrafo anterior, en los suelos de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación, u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, será necesario solicitar informe al organismo competente en la materia de que se trate, autorizándose únicamente las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

b) La situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, con la particularidad que a las parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

b.1) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación totalmente incompatibles. Se diferencia dos categorías:

- b.1.1.) Las construcciones y usos que se hallaren en dotación pública( zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento) o impidan la efectividad de su destino, excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal, son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento, debiendo ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

- b.1.2) En el caso de construcciones situadas en suelos con la condición de dominio público.

b.2) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación parcialmente incompatibles. Las que solo parcialmente sean incompatibles con la nueva ordenación. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal y se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**TEXTO ACTUAL.****Art. 3.1.12 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

## 3.1. Generalidades.

...

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.

...

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.

**4.1.3. Usos permitidos y compatibles. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

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.

**Art. 4.2.3.Usos prohibidos: (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

- 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. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

- 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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

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.

### 5.2. Clases de usos. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

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 LOU A.
- 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 y medioambientales.

Su tramitación se realizará de acuerdo al art. 53 de la LOU A.

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

- Edificaciones, construcciones, instalaciones 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.
- El interés público puede venir atribuido por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Para actividades recreativas, de ocio, deportivas o culturales, se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando no sea posible otro emplazamiento por las características de la instalación en sí.

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

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 60 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. Excepcionalmente, en el caso de actuaciones promovidas directamente por la Administración, Instituciones Públicas o que den un servicio público, podrán admitirse edificaciones, construcciones o instalaciones 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:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- 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.

Se consideran tres tipos, en función de la actividad primaria a la que va a quedar vinculada:

### VIVIENDA AGRÍCOLA

Se trata de la tradicional vivienda familiar ligada a una explotación agrícola. En este concepto se engloban los tradicionales cortijos locales. También se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como almacenes, hornos familiares, etc. Siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizar la construcción de este tipo de viviendas, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada la vivienda, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> en secano y 25.000 m<sup>2</sup> en regadío (Se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas).
- Edificabilidad: 40 m<sup>2</sup>/ha. En secano y 80 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.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones agrícolas en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

### VIVIENDA GANADERA

La ganadería, fundamentalmente la caprina y ovina, es un importante soporte económico para Bédar. La vivienda ganadera forma parte del paisaje tradicional de su sierra y es la residencia habitual del ganadero. Para autorizar una nueva vivienda ganadera, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> (Se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas).
- Edificabilidad: 40 m<sup>2</sup>/ha.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones ganaderas en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

### VIVIENDA FORESTAL

Se trata de una vivienda vinculada a la explotación o aprovechamiento controlado de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales. Para autorizar una vivienda de estas características, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 100.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 20 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones forestales en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

#### **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.

### **III.1 -CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

**Se modifica el Art. 1.2 (MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación-).**

#### **1.2.- El régimen general aplicable en el municipio, es el previsto en la legislación urbanística con las siguientes particularidades:**

a) En el régimen propio de la situación legal de fuera de ordenación: Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

Esta regulación es de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable. A ella nos remite el art.7.3 del DSNU 2/2012, en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

b) La situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

Conforme al art.34.d) y art.7 del DSNU/2012 : Las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, con la particularidad que a las parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

b.1) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación totalmente incompatibles. Se diferencia dos categorías:

- b.1.1.) Las construcciones y usos que se hallaren en dotación pública( zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento) o impidan la efectividad de su destino, excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal, son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento, debiendo ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

- b.1.2) En el caso de construcciones situadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación, u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, se consideran como totalmente incompatibles con el plan. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, teniendo en cuenta que en estos casos solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. Para ello se tendrá que solicitar informe al organismo titular del dominio público y/o competente en la materia del riesgo de que se trate.

b.2) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación parcialmente incompatibles. Las que solo parcialmente sean incompatibles con la nueva ordenación. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal y se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

### **SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y PROPORCIONALIDAD.**

De conformidad con lo dispuesto en el art. 78 LISTA, la Administración competente para la aprobación inicial de este instrumento de ordenación urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión será de tres años. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación. Art. 103.3 RG LISTA.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA



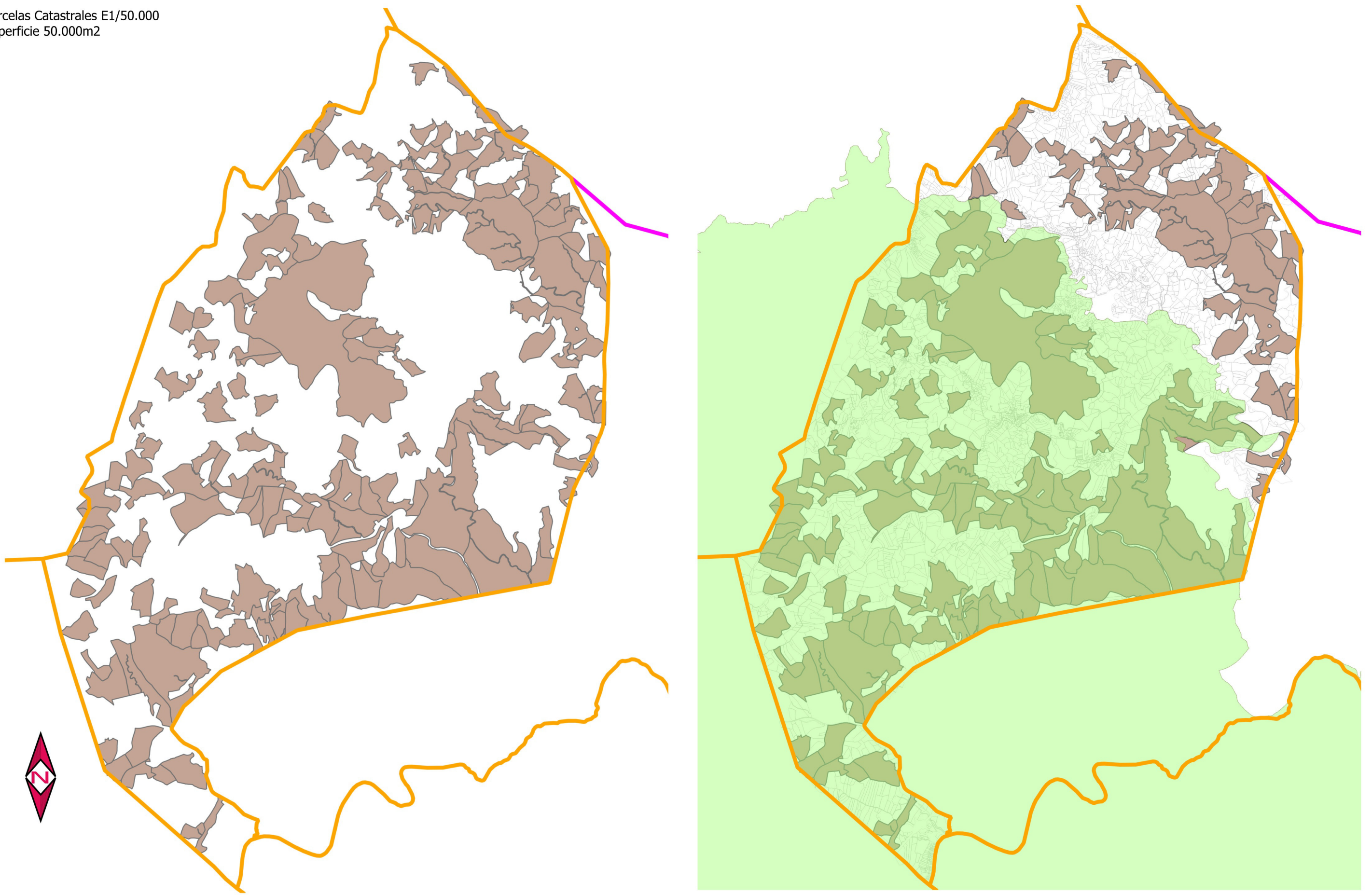
ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## C.- CARTOGRAFÍA.

Parcelas Catastrales E1/50.000  
Superficie 50.000m2



Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en Ayuntamiento de Bédar . CVD: https://app.dipalme.org/csv/?id=4C66-3868-6E5A\*3241-4C39 verificable en su Sede Electrónica. Firmado por: RODRIGO LANDABURU GARCIA en fecha 30/04/2026 13:41:23.



PARCELA  
 Superficie > 50.000m2

Red Natura 2000  
 Red Natura 2000  
 A. ZEPA  
 B. ZEC/LIC  
 C. ZEC/LIC y ZEPA

 DIPUTACIÓN DE ALMERÍA Área de Asistencia a Municipios Servicio de Asistencia a Municipios Sección Urbanismo	<b>MUNICIPIO:</b>	<b>PLANO:</b>	<b>Nº:</b>
	<b>BÉDAR</b>	<b>ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN</b>	
<b>SOBRE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO VINCULADA, ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS Y RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN. .</b>	AUTOR: RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA		ESCALA: <b>1:50.000</b>
	REFERENCIA: 23-4022T0396	DIBUJADO: RODRIGO L.G.	FECHA: 27/04/2026



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## D.- ANEXOS.

### ANEXO D.1 IMPACTO EN LA SALUD.

Consultas previas

#### Índice

- a) Identificación de la Administración promotora del instrumento de planeamiento.
- b) Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.
- c) Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.
- d) Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida.
- e) Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.
- f) Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.

#### **a) Identificación de la Administración promotora del instrumento de planeamiento.**

El promotor de la presente Modificación Puntual es el Excmo. Ayuntamiento de Bédar, CIF P0402200J, [Pl. de la Constitución, 1, 04288 Bédar, Almería.](#)

#### **b) Ámbito de actuación, situación y emplazamiento, con cartografía adecuada.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

---

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

Urbanizable del municipio (denominado Suelo Rústico según la Ley 7/2021, LISTA). No se produce ninguna alteración, reclasificación ni modificación de los límites de los suelos urbanos o urbanizables existentes. El ámbito espacial se corresponde íntegramente con el reflejado en los planos de ordenación estructural del vigente PGOU, los cuales no son objeto de alteración gráfica.

Por su parte, la actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, afectando exclusivamente a aquellos inmuebles que se encuentren legalmente en dicha situación.

**c) Objetivo y justificación del instrumento de planeamiento. Principales acciones o ejes de actuación.**

El presente documento tiene un carácter normativo y regulador. Su objetivo principal es la actualización y armonización del planeamiento local para adaptarlo a los nuevos parámetros de la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento (D. 550/2022) **en tres ejes fundamentales: la regulación de la "Vivienda unifamiliar aislada no vinculada", la adecuación de los usos a las "Actuaciones Extraordinarias" y la clarificación del régimen general de "Fuera de Ordenación"**. La acción principal consiste en establecer unas normas urbanísticas estrictas (parcela mínima, limitaciones de edificabilidad y ocupación, y distancias restrictivas) para ordenar estos usos legales, evitando vacíos normativos o duplicidades de criterios que pudieran derivar en la desprotección del territorio. (Para contenido de la modificación ver documento B de la presente propuesta).

**d) Descripción de las principales modificaciones del entorno urbano previstas y sus posibles afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida.**

**Si bien la clarificación del régimen de Fuera de Ordenación es de aplicación general, se trata de una actualización puramente jurídica que no conlleva alteración ni transformación física del entorno urbano.** Por su parte, respecto a la normativa que opera sobre el suelo rústico, desde la perspectiva de los determinantes de la salud y el medio ambiente, la MP es plenamente garantista por los siguientes motivos:

- **Afecciones ambientales y de infraestructuras:** La norma modificada exige que cualquier edificación aislada deba ser autónoma. Al limitando la extensión de redes municipales, no se generan sobrecargas en las infraestructuras públicas de abastecimiento o saneamiento. Se exige la depuración autónoma de aguas residuales mediante sistemas homologados sin impacto en acuíferos, así como la autosuficiencia energética y la gestión privada y controlada de los residuos sólidos urbanos, anulando cualquier posible foco de insalubridad.
- **Afecciones demográficas y estilos de vida:** La modificación afianza las medidas contra la parcelación urbanística y la formación de nuevos asentamientos, impidiendo la dispersión urbana desordenada. Por tanto, no se alteran los estilos de vida locales ni se genera contaminación acústica, lumínica o atmosférica asociada a nuevos desarrollos urbanos.

En definitiva, la MP propuesta garantiza la preservación del territorio, mantiene las normas para evitar la parcelación urbanística y la formación de nuevos asentamientos, al tiempo que



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

unifica criterios normativos.

**e) Población (existente o prevista) potencialmente afectada por estas modificaciones. Características de esta población, identificando en su caso, rasgos de especial vulnerabilidad, situaciones de inequidad y opinión ciudadana.**

Según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA 2025), una parte menor de la población de Bédar (357 habitantes) reside en diseminados en el medio rural. Esta población no se verá afectada negativamente; al contrario, la presente MP les protege frente a la proliferación descontrolada de nuevas edificaciones que pudieran mermar los recursos hídricos o el entorno natural del que disfrutaban.

No se genera ninguna situación de inequidad social, ni se identifican afecciones sobre poblaciones de especial vulnerabilidad (infancia, tercera edad o personas con afecciones de salud previas), ya que no se alteran dotaciones, zonas verdes, ni equipamientos públicos.

**f) Valoración de la relevancia de los potenciales impactos sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas. Medidas propuestas para optimizar dichos impactos.**

La valoración de los potenciales impactos sobre la salud es **neutra o inexistente**. Al no haber transformación urbanística de nuevo suelo, no preverse incremento significativo de la densidad demográfica, y obligarse a que cualquier edificación autorizable cumpla con estándares rigurosos de higiene, saneamiento autónomo y no contaminación (agua, suelo y atmósfera), se concluye que la MP carece de incidencia sobre la salud pública. Por lo expuesto, se considera debidamente justificada la **INNECESARIEDAD de someter el presente instrumento a Evaluación de Impacto en la Salud**, al no presentar impactos significativos sobre los determinantes de la salud de la población de Bédar.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

## E.- RESUMEN EJECUTIVO.

El Resumen Ejecutivo, de acuerdo con el art. 62.1 de la LISTA contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Según el art. 25.3 del TRLS-15 en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

El ámbito de la modificación propuesta al tratarse de las normas viviendas unifamiliares no vinculadas en suelo rústico es el correspondiente al suelo no urbanizable del municipio, suelo rústico según la LISTA. Por tanto, su ámbito y situación es el correspondiente al suelo no urbanizable del municipio así reflejado en los planos del vigente PGOU que no son objeto de modificación alguna en la presente MP.

Por ello, no es necesario aportar un nuevo plano que delimite el ámbito y alcance de la alteración (Suelo No Urbanizable), puesto que esta información ya está reflejada en los planos del vigente PGOU que no son objeto de modificación alguna en la presente MP. La actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, y tampoco requiere que se modifique información gráfica o cartográfica. En todo caso los planos aportados en la MP se hacen a nivel informativo, para conocer su alcance.

Respecto de la comentada suspensión de licencias, se indica lo establecido en el art. 78 LISTA. Así como, que el acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación. Art. 103.3 RG LISTA.

### 1. Objeto y finalidad del Modificación Puntual.

El presente documento tiene por objeto la adaptación, actualización y armonización del régimen normativo del planeamiento vigente de Bédar a las determinaciones de la Ley 7/2021 (LISTA) y su Reglamento General.

Lejos de suponer una desregulación, la finalidad de la Modificación Puntual es:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- **Establecer un marco jurídico claro que permita la implantación de las viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas**, dotando al municipio de las herramientas normativas necesarias para que dicho uso se desarrolle de forma compatible con la preservación de los valores ecológicos, medioambientales y paisajísticos locales. Asimismo, se busca compatibilizar este nuevo uso con las restricciones emanadas de la ordenación territorial supramunicipal (POTLA), garantizando una integración armónica en el paisaje.

- **Adecuar la normativa de usos en Suelo Rústico al nuevo régimen de Actuaciones Extraordinarias**, actualizando la terminología y los requisitos procedimentales del planeamiento a los estándares de la LISTA.

- **Actualizar el régimen jurídico de los edificios y usos fuera de ordenación**, clarificando los actos constructivos autorizables en estas edificaciones, en consonancia con la ley autonómica actual.

En consecuencia, el ámbito territorial de aplicación de la presente modificación abarca la totalidad del suelo no urbanizable del municipio (denominado Suelo Rústico según la terminología de la LISTA), si bien su alcance y parámetros de aplicación directa vendrán condicionados y zonificados por las diferentes categorías de protección y las afecciones territoriales concurrentes en dicho ámbito. Por su parte, la actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, afectando a cualquier edificación que se encuentre en dicho supuesto normativo con independencia de la clase de suelo en la que se ubique.

Para ello se modifican los siguientes artículos que afectan a las normas de suelo no urbanizable, y queda como sigue a continuación:

**CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.****TEXTO MODIFICADO.****TÍTULO X. SUELO NO URBANIZABLE**

**Se modifica el art. Art. 3.1.12 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

3.1. Generalidades.

...

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. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 5 metros de los linderos de la finca. Las edificaciones además deberán situarse 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.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

...

12. En relación al uso ganadero, a efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, se considerarán actividades ganaderas ordinarias y por tanto no necesitará ser tramitada la autorización previa, para aquellas que estén vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales según los requisitos de la normativa específica vigente para ganadería extensiva, autoconsumo y ecológica (o asimilables).

**Se modifica el art. Art. 4.1.3.** (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

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

Únicamente se autorizarán aquellos usos o actividades relacionados con la naturaleza de la finca, y los regulados en el art. 5 (Art. 5.2, Art. 5.2.1, Art. 5.2.2, Art. 5.2.3 y Art. 5.2.4) que sean compatibles con la consecución de los objetivos previstos por la legislación sectorial que les sea de aplicación. Lo que deberá ser valorado por la administración competente durante el procedimiento de autorización de la actuación.

**Se modifica el art. Art. 4.2.3. y 4.2.4.** (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

#### **Art. 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>.
- 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.
- Así como, los usos o actividades relacionados con la naturaleza de la finca, y los regulados en el art. 5 (Art. 5.2, Art. 5.2.1, Art. 5.2.2, Art. 5.2.3 y Art. 5.2.4) que sean compatibles con la regulación y protección por planificación territorial o urbanística.

**Se modifica el Art. 5.2** (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

#### **5.2. Clases de usos.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

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

**Se modifica el Art. 5.2.1 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

**5.2.1. Actuaciones extraordinarias.****5.2.1.1 Interés público o incompatible con el medio urbano.**

Actuaciones de interés público que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales y medioambientales.

▪ Categoría 1. Instalaciones ganaderas de bovino y porcino. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 200.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 30 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 1 planta o 6 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.
- Distancia mínima a suelo urbano o actuaciones de transformación urbanística delimitadas: 2.000 m.

▪ Categoría 2. Instalaciones ganaderas de caprino, ovino, conejos o aves (o asimilables). Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 200 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 1 planta o 6 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

▪ Categoría 3. Servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 600 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

En el caso de actuaciones promovidas directamente por la Administración, Instituciones Públicas o que den un servicio público, podrán admitirse edificaciones, construcciones o instalaciones con parcelas de superficie inferior y alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación al lugar de implantación y al uso solicitado.

▪ Categoría 4. Otras actuaciones. Las condiciones de ejecución de actuaciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 100 m<sup>2</sup>/ha.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- Altura máxima: 2 planta o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

**5.2.1.2 Vivienda unifamiliar aislada no vinculada.**

Se consideran como tales las edificaciones destinadas a uso residencial que no guarden relación de dependencia con una explotación agrícola, ganadera o forestal.

El procedimiento para su autorización requerirá la previa aprobación del correspondiente procedimiento de Actuación Extraordinaria regulado en la legislación urbanística autonómica (LISTA), así como la preceptiva licencia municipal de obras.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> (No se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas), y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior.
- Edificabilidad y ocupación: La edificabilidad máxima será de 40 m<sup>2</sup>/ha. (con un límite máximo absoluto de 200 m<sup>2</sup> de techo).
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.
- Distancia a otras edificaciones residenciales: Superior a 100 metros.
- Infraestructuras y servicios: Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello sólo se precisen las obras de acometida.

**Se modifica el Art. 5.2.2 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

**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:

**Categoría 1**

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: 100 m<sup>2</sup>/ha.
- Ocupación máxima de 400 m<sup>2</sup>
- Altura máxima: 1 plantas o 4 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

**Categoría 2 Casetas de aperos.**



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- Sin conexión a redes generales de infraestructuras y para suelos en regadío existentes que no requieran de nuevas roturaciones.
- Parcela mínima en regadío de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Sup. Construida máxima. < 15 m<sup>2</sup>.
- Atura máxima - 3 m.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.
- Acabados: muros de carga con cubierta ligera, con terminaciones que armonicen con su entorno rústico; y en cualquier caso evitando terminaciones metálicas.

**No se modifican los Art. 5.2.3 y 5.2.4 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

### **III.1 -CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

**Se modifica el Art. 1.2 (MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación-).**

#### **1.2.- El régimen general aplicable en el municipio, es el previsto en la legislación urbanística con las siguientes particularidades:**

a) En el régimen propio de la situación legal de fuera de ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Esta regulación es de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable. En cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Por lo que, en relación con el párrafo anterior, en los suelos de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación, u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, será necesario solicitar informe al organismo competente en la materia de que se trate, autorizándose únicamente las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

b) La situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, con la particularidad que a las parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

b.1) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación totalmente incompatibles. Se diferencia dos categorías:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

**Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante**

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- b.1.1.) Las construcciones y usos que se hallaren en dotación pública( zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento) o impidan la efectividad de su destino, excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal, son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento, debiendo ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

- b.1.2) En el caso de construcciones situadas en suelos con la condición de dominio público.

b.2) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación parcialmente incompatibles. Las que solo parcialmente sean incompatibles con la nueva ordenación. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal y se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**TEXTO ACTUAL.****Art. 3.1.12 (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

## 3.1. Generalidades.

...

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.

...

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.

**4.1.3. Usos permitidos y compatibles. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

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.

**Art. 4.2.3.Usos prohibidos: (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

- 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. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).**

- 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



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

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.

### 5.2. Clases de usos. (MP-2 PGOU-Adaptación Parcial –Suelo No Urbanizable).

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 LOU A.
- 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 y medioambientales.

Su tramitación se realizará de acuerdo al art. 53 de la LOU A.

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

- Edificaciones, construcciones, instalaciones 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.
- El interés público puede venir atribuido por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. Para actividades recreativas, de ocio, deportivas o culturales, se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural cuando no sea posible otro emplazamiento por las características de la instalación en sí.

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

- Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 60 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. Excepcionalmente, en el caso de actuaciones promovidas directamente por la Administración, Instituciones Públicas o que den un servicio público, podrán admitirse edificaciones, construcciones o instalaciones 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:



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- 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.

Se consideran tres tipos, en función de la actividad primaria a la que va a quedar vinculada:

### VIVIENDA AGRÍCOLA

Se trata de la tradicional vivienda familiar ligada a una explotación agrícola. En este concepto se engloban los tradicionales cortijos locales. También se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico, tales como almacenes, hornos familiares, etc. Siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizar la construcción de este tipo de viviendas, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada la vivienda, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> en secano y 25.000 m<sup>2</sup> en regadío (Se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas).
- Edificabilidad: 40 m<sup>2</sup>/ha. En secano y 80 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.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones agrícolas en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

### VIVIENDA GANADERA

La ganadería, fundamentalmente la caprina y ovina, es un importante soporte económico para Bédar. La vivienda ganadera forma parte del paisaje tradicional de su sierra y es la residencia habitual del ganadero. Para autorizar una nueva vivienda ganadera, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 50.000 m<sup>2</sup> (Se admite que esta superficie provenga de parcelas discontinuas).
- Edificabilidad: 40 m<sup>2</sup>/ha.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 5 m.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones ganaderas en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

**VIVIENDA FORESTAL**

Se trata de una vivienda vinculada a la explotación o aprovechamiento controlado de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales. Para autorizar una vivienda de estas características, el promotor debe justificar la viabilidad económica de la explotación a la que quedará vinculada, así como la necesidad de su ejecución para el mantenimiento de la actividad.

Las condiciones para su ejecución serán las siguientes:

- Parcela mínima: 100.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: 20 m<sup>2</sup>/ha.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 25 m.

Excepcionalmente y con independencia de las condiciones anteriores, en explotaciones forestales en servicio a la fecha de entrada en vigor de la presente modificación, se permitirá la construcción de una vivienda con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. En estos casos deberá justificarse que la explotación se encuentra en pleno rendimiento y que cuenta con todos los registros y/o autorizaciones que le fueran exigibles.

**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.

**III.1 -CONDICIONES GENERALES DE EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

**Se modifica el Art. 1.2 (MP-3 PGOU-Adaptación Parcial –Edificios Fuera de Ordenación-).**

**1.2.- El régimen general aplicable en el municipio, es el previsto en la legislación urbanística con las siguientes particularidades:**

a) En el régimen propio de la situación legal de fuera de ordenación: Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Excepcionalmente podrán realizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

## ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

Esta regulación es de aplicación, sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial aplicable. A ella nos remite el art.7.3 del DSNU 2/2012, en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

b) La situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquella.

Conforme al art.34.d) y art.7 del DSNU/2012 : Las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente o parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, con la particularidad que a las parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.

b.1) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación totalmente incompatibles. Se diferencia dos categorías:

- b.1.1.) Las construcciones y usos que se hallaren en dotación pública( zonas verdes, espacios libres, viales públicos o zonas de uso para dotaciones de equipamiento) o impidan la efectividad de su destino, excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal, son declarados, expresamente por estas normas, fuera de ordenación totalmente incompatibles con el planeamiento, debiendo ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

- b.1.2) En el caso de construcciones situadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación, u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, se consideran como totalmente incompatibles con el plan. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, teniendo en cuenta que en estos casos solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo. Para ello se tendrá que solicitar informe al organismo titular del dominio público y/o competente en la materia del riesgo de que se trate.

b.2) Instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación parcialmente incompatibles. Las que solo parcialmente sean incompatibles con la nueva ordenación. Les será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal y se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen.



DIPUTACIÓN DE ALMERÍA

**ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS**

Sección de Asesoramiento Urbanístico / UAM Levante

Ref. Exp. 2023/D51621/590-598/00420

**2. Delimitación del ámbito de ordenación**

El ámbito de ordenación de la presente Modificación es principalmente el del suelo no urbanizable. Y para la actualización del régimen de Fuera de Ordenación será de aplicación a la totalidad del término municipal, afectando únicamente a las edificaciones que se encuentren en dicho supuesto normativo con independencia de la clase de suelo en la que se ubique.

**3. Ámbito en el que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.**

Respecto de la comentada suspensión de licencias, el art. 78 LISTA indica que , la Administración competente para la aprobación inicial de este instrumento de ordenación urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión será de tres años. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación. Art. 103.3 RG LISTA.

El Técnico Redactor

RODRIGO LANDÁBURU GARCÍA

Fdo.:

Arquitecto de la UAM