

ADMINISTRACIÓN LOCAL

4905/20

AYUNTAMIENTO DE SORBAS

EDICTO

INNOVACIÓN Nº2 DEL PGOU. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ARTÍCULOS.

Mediante Acuerdo del Pleno de fecha 11 de junio de 2020, se aprobó definitivamente la innovación nº2 del PGOU de Sorbas, "Modificación Puntual de diversos artículos".

Con fecha 22 de septiembre de 2020 se inscribió en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con n.º de registro 003, Sección A Instrumentos de planeamiento, subsección A1 Planeamiento urbanístico.

Asimismo con fecha 02 de octubre de 2020, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanístico, asignándole el Número de Registro 8428, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de SORBAS en la Unidad Registral de ALMERÍA.

El Acuerdo de aprobación definitiva tiene el tenor literal siguiente:

«5º.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA INNOVACIÓN Nº 2 DEL PGOU DE SORBAS. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DIVERSOS ARTÍCULOS.

El Sr. Alcalde somete al Pleno de la Corporación, el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente como sigue:

Visto que mediante solicitud dirigida a asistencia a municipios de la Excm. Diputación Provincial de Almería se encargó la elaboración y redacción del proyecto de innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de este Municipio a los técnicos de la Sección de Asesoramiento Urbanístico U.A.M. Filabres Alhama.

Visto que con fecha 16 de julio de 2018 se emitió informe de Secretaría en el que se señalaba la legislación aplicable y el procedimiento a seguir durante la tramitación de la modificación propuesta.

Visto que con fecha 28 de agosto de 2018 se requirió a las Administraciones sectoriales correspondientes para que emitieran informes previos y vinculantes en relación con la aprobación inicial de la innovación mediante modificación.

Visto que aprobada inicialmente la innovación mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística por Acuerdo del Pleno de fecha 19 de julio de 2018, fue sometida a información pública durante el plazo de 1 mes, mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia de Almería* n.º 175, de fecha 11/09/2018 y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, así como publicación en el Diario El Ideal de fecha 12/09/2018.

Visto que en el período de información pública, no se han presentado alegaciones al respecto.

Visto que con fecha 28/08/2018, se comunicó a los Ayuntamientos de los Municipios colindantes el contenido del Plan para que, si lo estimaran pertinente, pudieran comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses, sin que se hayan presentado alegaciones al respecto.

Visto que con fecha de registro de entrada 06/02/2020 y número 427, se recibió informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Visto el informe propuesta de Secretaría de fecha 25/05/2020 y en virtud del artículo 36.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) y 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se somete al Pleno la adopción del siguiente

ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente la Innovación n.º2 mediante modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, que se puede sintetizar como sigue:

1. En las Normas generales de edificación y en las Determinaciones generales-Condiciones particulares para cada uso simplemente se aclaran conceptos u contradicciones.

2. En las normas particulares de suelo urbano, con carácter general se incluye la admisión de los usos pormenorizados de oficinas y de equipamiento comunitario o dotacional local regulados en el art. 13.13, excepto los cementerios. En los casos de las normas de centro histórico, se compatibilizan las cafeterías, bares y restaurantes, siendo estos usos ya existentes en este suelo antes de la entrada en vigor del PGOU de Sorbas.

Además, en el suelo clasificado con uso industrial se flexibiliza el sistema de ordenación de las actividades permitidas por el PGOU de Sorbas.

Segundo. Inscribir en el Registro Administrativo Municipal la Innovación n.º. 2 mediante modificación del Plan General y remitir los documentos completos de la innovación al Registro de la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía. Asimismo, remitir al Registro Autonómico copia del resumen ejecutivo del citado instrumento de planeamiento.

Tercero. Previo depósito e inscripción en el Registro Autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus Normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, indicando los recursos procedentes contra el mismo.

El Sr. Sánchez Ramírez toma la palabra y pregunta al Sr. Alcalde en que consistía fundamentalmente la Innovación 2.

El Sr. Alcalde indica que la modificación consistía fundamentalmente en la aclaración de diversos conceptos y contradicciones detectadas en las normas de edificación y en las determinaciones generales condiciones particulares, en la inclusión de los usos pormenorizados de oficinas y de equipamiento comunitario o dotacional local en las normas particulares de suelo urbano, excepto en los cementerios.

Asimismo, en las normas de centro histórico, se compatibilizan las cafeterías, bares y restaurantes y además, en el suelo clasificado con uso industrial se flexibiliza el sistema de ordenación de las actividades permitidas por el PGOU de Sorbas.

A continuación, el Sr. Alcalde somete la propuesta a votación, produciéndose tres abstenciones del partido socialista de Sorbas y seis votos a favor del grupo popular de Sorbas. Resultando el presente acuerdo aprobado por mayoría de votos. ».

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Almería con sede en Almería, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Asimismo, de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se publican a su vez las Normas urbanísticas modificadas, que entrarán en vigor al siguiente día de su publicación.

«

La innovación propuesta modifica y aclara los siguientes artículos del PGOU de Sorbas:

3.1.1.-NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

· Art. 5.2. Definiciones

· Art. 5.2.13. Superficie edificada o construida.(VIGENTE)

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada, salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso al que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, que computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- Espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100 %.

- Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres lados, y los cubiertos por estructuras ligeras o descubiertos, con independencia de estar o no cerrados lateralmente, computarán al 50 %.

- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos con elementos ligeros desmontables.

- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.

- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas etc., o de remates de cubierta siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,40 m.

Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

· Art. 5.2.13. Superficie edificada o construida. (MODIFICADO)

Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada, salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso al que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, que computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

- Espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100 %.

*- Espacios cubiertos por forjados y cerrados lateralmente por menos de tres lados, y los cubiertos por **pérgolas cuando se empleen elementos de tipo fijo en su cubrición como viguetas o similares**, con independencia de estar o no cerrados lateralmente, computarán al 50 %.*

- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos con elementos ligeros desmontables.
- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas **ligeras**, etc., o de remates de cubierta siempre que sean abiertos o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.
- Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,40 m. Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

· **Art. 5.3. Condiciones estéticas y ambientales.**

· **Art.5.3.7. Vuelos y salientes. (VIGENTE)**

Los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular, cuando recaen sobre espacios públicos del Ayuntamiento.

Los vuelos abiertos se considerarán como balcones o terrazas, y los cerrados computarán siempre a efectos de edificabilidad. Los vuelos máximos permitidos cuando, con independencia de las Ordenanzas de zona, serán los siguientes:

- *En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, se prohíben los vuelos cerrados, miradores, salientes o terrazas superiores a 0,40 metros de saliente.*
- *En calles de anchura superior a 6,00 metros, se admiten los vuelos, miradores o terrazas con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 0,80 metros.*

En cualquier caso, la longitud máxima de los vuelos en cada planta será equivalente a las 2/3 partes de la longitud total de la fachada construible en dicha planta de acuerdo con las Normas.

Se prohíben los vuelos y salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, medidos desde la rasante de acera, que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 0,15 metros de la vertical del bordillo de la acera. Los vuelos quedarán separados de las fincas colindantes una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

· **Art.5.3.7. Vuelos y salientes.(MODIFICADO)**

Los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no constituyen, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión, en particular, cuando recaen sobre espacios públicos del Ayuntamiento.

Los vuelos abiertos se considerarán como balcones o terrazas, y los cerrados computarán siempre a efectos de edificabilidad. Los vuelos máximos permitidos cuando, con independencia de las Ordenanzas de zona, serán los siguientes:

- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, se prohíben los vuelos cerrados, miradores, salientes o terrazas superiores a 0,40 metros de saliente.
- En calles de anchura superior a 6,00 metros, se admiten los vuelos, miradores o terrazas con un vuelo máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 0,80 metros. En cualquier caso, la longitud máxima de los vuelos en cada planta será equivalente a las 2/3 partes de la longitud total de la fachada construible en dicha planta de acuerdo con las Normas.

Se prohíben los vuelos y salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, medidos desde la rasante de acera, que tengan más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 0,15 metros de la vertical del bordillo de la acera. Los vuelos quedarán separados de las fincas colindantes una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

Los voladizos comprenden las categorías diferentes siguientes:

- **Cuerpo cerrado:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con o sin huecos. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.
- **Terraza:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, semicerrado en sus tres planos verticales con materiales ciegos o transparentes. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.
- **Balcón:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,30 m, y con canto variable en relación con el entorno. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.
- Mirador:** En planta baja, hueco con enrejado sobresaliendo un máximo de 0,25 m. En planta alta, saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con huecos en los tres verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,50 m, y con canto variable en relación con el entorno.

3.1.2.- NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

· **Art.8.2. Norma particular de Centro Histórico**

· **Art.8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales. Voladizos (VIGENTE)**

Voladizos

Las siguientes definiciones de voladizos se incluyen en el art. 5.3.7 del capítulo de Normas Generales y se eliminan del presente artículo por entenderse de aplicación a todas las clases de suelo del municipio.

Los voladizos comprenden las categorías diferentes siguientes:

- *Cuerpo cerrado:* Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con o sin huecos. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.
- *Terraza:* Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, semicerrado en sus tres planos verticales con materiales ciegos o transparentes. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.

- **Balcón:** Saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, abierta por sus tres planos verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,30 m, y con canto variable en relación con el entorno. En caso de lindero a A.F.A., el vuelo quedará referido al plano de fachada.

Mirador: En planta baja, hueco con enrejado sobresaliendo un máximo de 0,25 m. En planta alta, saliente de la edificación a partir de la alineación oficial, cerrado por sus cinco planos, con huecos en los tres verticales, con barandilla de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,50 m, y con canto variable en relación con el entorno.

De las anteriores categorías, se prohíben los voladizos, a excepción de los balcones tradicionales con un vuelo lateral máximo de 0,30 m por cada lado, y barandilla metálica de material y diseño de la zona. Todos los balcones tendrán una separación entre sí mayor de 0,50 m.

· **Art.8.2.2.9. Condiciones estéticas y ambientales. Voladizos (MODIFICADO)**

Voladizos

De las categorías de voladizos de cuerpo cerrado, terraza, balcón y mirador descritas en el art.5.3.7, se prohíben los voladizos, a excepción de los balcones tradicionales con un vuelo lateral máximo de 0,30 m por cada lado, y barandilla metálica de material y diseño de la zona.

Todos los balcones tendrán una separación entre sí mayor de 0,50 m.

· **Art.8.2.2.10. Condiciones de uso.(VIGENTE)**

En las edificaciones del Centro Histórico se admiten los usos siguientes:

– En planta primera, segunda y cámara: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural y religioso. La zona de cámara no se podrá utilizar en ningún caso como vivienda independiente.

– En planta baja: : Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento.

– En planta semisótano: oficina, comercial, zona no residencial de hoteles, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.

– En planta de sótano: Aparcamiento y trasteros.

· **Art.8.2.2.10. Condiciones de uso.(MODIFICADO)**

En las edificaciones del Centro Histórico se admiten los usos siguientes:

– En planta primera, segunda y cámara: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, sanitario, cultural y religioso. La zona de cámara no se podrá utilizar en ningún caso como vivienda independiente.

– En planta baja: : Vivienda, oficina, comercial, hotelero, aparcamiento, **cafeterías, bares, restaurantes y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el art. 13.13 excepto los cementerios.**

– En planta semisótano: oficina, comercial, zona no residencial de hoteles, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.

– En planta de sótano: Aparcamiento y trasteros.

· **Art. 8.3. Normas particular de Manzana Cerrada.**

· **Art.8.3.2.9 Condiciones de uso.(VIGENTE)**

En las edificaciones situadas en la Ordenanza de Manzana Cerrada se admiten los usos siguientes:

– En planta primera, segunda y ático: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario y religioso.

– En planta baja: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario, religioso, recreativo, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.

– En planta semisótano: oficina, comercial, zona no residencial de hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.

– En planta sótano: Aparcamiento y trasteros.

· **Art.8.3.2.9 Condiciones de uso .(MODIFICADO)**

En las edificaciones situadas en la Ordenanza de Manzana Cerrada se admiten los usos siguientes:

– En planta primera, segunda y ático: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, educativo, cultural, sanitario y religioso.

– En planta baja: Vivienda, oficina, comercial, hotelero, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda **y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el 13.13, excepto los cementerios.**

– En planta semisótano: oficina, comercial, zona no residencial de hotelero, educativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo y aparcamiento y trasteros.

– En planta sótano: Aparcamiento y trasteros.

· **Art. 8.4. Normas particular de Edificación Adosada.**

· **Art.8.4.2.9. Condiciones de uso(VIGENTE)**

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Adosada, solamente se admiten los usos siguientes:

– En planta primera y ático: Vivienda con carácter unifamiliar.

– En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.

– En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento, industrias compatibles con la vivienda.

– En planta semisótano y sótano: Aparcamiento y anejos a viviendas.

· Art.8.4.2.9. Condiciones de uso (MODIFICADO)

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Adosada, solamente se admiten los usos siguientes:

- En planta primera y ático: Vivienda con carácter unifamiliar.
- En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento e industrias compatibles con la vivienda.
- En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento, industrias compatibles con la vivienda, **oficinas y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el art.13.13**, excepto los cementerios.
- En planta semisótano y sótano: Aparcamiento y anejos a viviendas.

· Art. 8.5. Normas particular de Edificación Aislada o Pareada.**· Art.8.5.2.8. Separación a linderos. (VIGENTE)**

La separación a linderos situados en los laterales y fondo será de una distancia sujeta exclusivamente a la creación de servidumbres, excepto en el caso de que se adopte el sistema de ordenación pareada, donde se admitirá conformar medianerías con uno de los colindantes, siempre que la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo dejar paños medianeros mayores de 1 m.

· Art.8.5.2.8. Separación a linderos. (MODIFICADO)

La separación a linderos situados en los laterales y fondo será de **una distancia de 2 metros** excepto en el caso de que se adopte el sistema de ordenación pareada, donde se admitirá conformar medianerías con uno de los colindantes, siempre que la edificación de ambos se lleve a cabo conjuntamente, no pudiendo dejar paños medianeros mayores de 1 m.

· Art.8.5.2.9. Condiciones de uso (VIGENTE)

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada o Pareada, solamente se admiten los usos siguientes:

- En planta primera: Vivienda
- En planta baja: Vivienda, comercial y aparcamiento.
- En planta sótano y semisótano: Aparcamiento, y anejos a la vivienda

· Art.8.5.2.9. Condiciones de uso (MODIFICADO)

En las edificaciones situadas dentro de la Ordenanza de Edificación Aislada o Pareada, solamente se admiten los usos siguientes:

- En planta primera: Vivienda
- En planta baja: Vivienda, comercial, aparcamiento, **oficina y todos los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional regulados en el 13.13**, excepto los cementerios.
- En planta sótano y semisótano: Aparcamiento, y anejos a la vivienda

· Art. 8.7. Normas particular de Industrial.**· Art.8.7.2.1. Sistema de ordenación (VIGENTE)**

El sistema de ordenación previsto es el de alineación a vial, no obstante, para las parcelas consolidadas y sus colindantes, la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.

· Art.8.7.2.1. Sistema de ordenación (MODIFICADO)

El sistema de ordenación previsto es el de alineación a vial, no obstante, **si se justifica necesario para el desarrollo de la actividad la edificación podrá ser aislada, pareada o adosada.**

· art.8.7.2.2. Alineaciones y rasantes. (VIGENTE)

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela la edificación se alineará a vial, y en caso de retranqueo, se adoptará una distancia mínima de 3 m a la alineación oficial, y en su caso, a los linderos.

· art.8.7.2.2. Alineaciones y rasantes. (MODIFICADO)

Las alineaciones exteriores oficiales son las que se fijan en los planos correspondientes. En el interior de la parcela la edificación se alineará a vial, y en caso de retranqueo, se adoptará una distancia mínima de 3 m a la alineación oficial.

Además podan autorizarse retranqueos a linderos interiores en todas las plantas siempre que se respeten en un tramo completo de fachada.

Art.8.7.2.8. Condiciones de uso (VIGENTE)

Se admitirán naves industriales, edificios destinados a almacenes y depósitos, edificios administrativos ligados a las naves, e instalaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria.

· Art.8.7.2.8. Condiciones de uso (MODIFICADO)

Se admitirán naves industriales, edificios destinados a almacenes y depósitos, edificios administrativos ligados a las naves, e instalaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria **y los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o dotacional tales como: deportivo, social asistencial, cultural,espectáculos, publico-administrativo y servicios urbanos.**

3.1.3.- DETERMINACIONES GENERALES. Definiciones y condiciones particulares para cada uso.**· Art.13.13. Uso de equipamiento comunitarios o dotaciones. (VIGENTE)**

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente o Educativo: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Espectáculos: comprende actividades similares al uso cultural diferenciándose de este por admitirse en el caso de espectáculos, la compatibilidad con el uso terciario.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

h) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

i) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios etc.

j) Cementerio.

3. Todos los equipamientos públicos se dotarán de plazas públicas de aparcamiento suficientes, en función del uso a que se destinen. La dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada.

4. Las condiciones de uso Dotacional vienen desarrolladas en las Normas Regulatorias de los Sistemas debiendo completarse dicha regulación con las determinaciones establecidas en este artículo.

· Art.13.13. Uso de equipamiento comunitarios o dotaciones locales. (MODIFICADO)

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente o Educativo: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Espectáculos: comprende actividades similares al uso cultural diferenciándose de este por admitirse en el caso de espectáculos, la compatibilidad con el uso terciario.

g) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

h) Público-administrativo: comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

i) Servicios urbanos: corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren

los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, tanatorios etc.

j) Cementerio.

i) Se definen los siguientes usos:

– **genérico: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo.**

– **servicios de interés público y social: todos los usos pormenorizados regulados en este artículo, excepto el docente.**

3. Todos los equipamientos públicos se dotarán de plazas públicas de aparcamiento suficientes, en función del uso a que se destinen. La dotación de plazas de aparcamiento para equipamientos, dotaciones y sistemas generales se calculará al alza con la finalidad de reducir la incidencia de la circulación rodada.

4. Las condiciones de uso Dotacional vienen desarrolladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas debiendo completarse dicha regulación con las determinaciones establecidas en **este, en todo lo que no contradiga el presente artículo. ”**

· Art.13.14.- Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o dotacionales. (VIGENTE)

1. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamientos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Calificación. Asimismo serán de aplicación a las parcelas calificadas expresamente en las fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado, así como en aquellas que se califiquen en los instrumentos de desarrollo del PGOU.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reforma y ampliación.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos.

· Art.13.14.- Condiciones de aplicación a los equipamientos comunitarios o rotacionales locales. (MODIFICADO el enunciado del artículo)

1. Las condiciones que se señalan para el uso de equipamientos comunitarios serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representen en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Calificación. Asimismo serán de aplicación a las parcelas calificadas expresamente en las fichas de las Áreas con Planeamiento Aprobado, así como en aquellas que se califiquen en los instrumentos de desarrollo del PGOU.

2. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reforma y ampliación.

3. Los usos considerados cumplirán, además de las condiciones señaladas en las Normas Urbanísticas las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos.

· Art.13.15.- Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacional. (VIGENTE)

1. En las parcelas calificadas como equipamientos comunitarios sin tener asignado un uso pormenorizado podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el artículo 5.5 del presente Título.

2. En las parcelas calificadas para usos de equipamientos comunitarios, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente religioso.

3. Ninguno de los usos de equipamientos comunitarios existentes en parcelas expresamente calificadas como tal podrá ser sustituido por otro uso alternativo dotacional sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

4. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes: los usos de equipamiento, deportivo, sanitario, asistencial, cultural y público-administrativo sólo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos pormenorizados considerados en esta sección podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales: Dotacional y Espacios libres públicos.

5. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional recogida en los planos del Plan General, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 4 anterior.

· Art.13.15.- Alcance de la calificación usos de equipamientos comunitarios o dotacional local.(MODIFICADO el enunciado del artículo)

1. En las parcelas calificadas como equipamientos comunitarios sin tener asignado un uso pormenorizado podrá disponerse cualquiera de los usos pormenorizados que se señalan en el artículo 5.5 del presente Título.

2. En las parcelas calificadas para usos de equipamientos comunitarios, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

También se admite la residencia comunitaria en el caso de los usos pormenorizados docente religioso.

3. Ninguno de los usos de equipamientos comunitarios existentes en parcelas expresamente calificadas como tal podrá ser sustituido por otro uso alternativo dotacional sin mediar informe técnico municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

4. Además de la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes: los usos de equipamiento, deportivo, sanitario, asistencial, cultural y público-administrativo sólo podrán sustituirse entre sí.

Los restantes usos pormenorizados considerados en esta sección podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos globales: Dotacional y Espacios libres públicos.

5. La calificación de una parcela para un nuevo uso dotacional recogida en los planos del Plan General, tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General siempre que se destine a otro uso dotacional de los señalados en el punto 4 anterior. ».

En Sorbas, a 30 de noviembre de 2020

EL ALCALDE, José Fernández Amador.