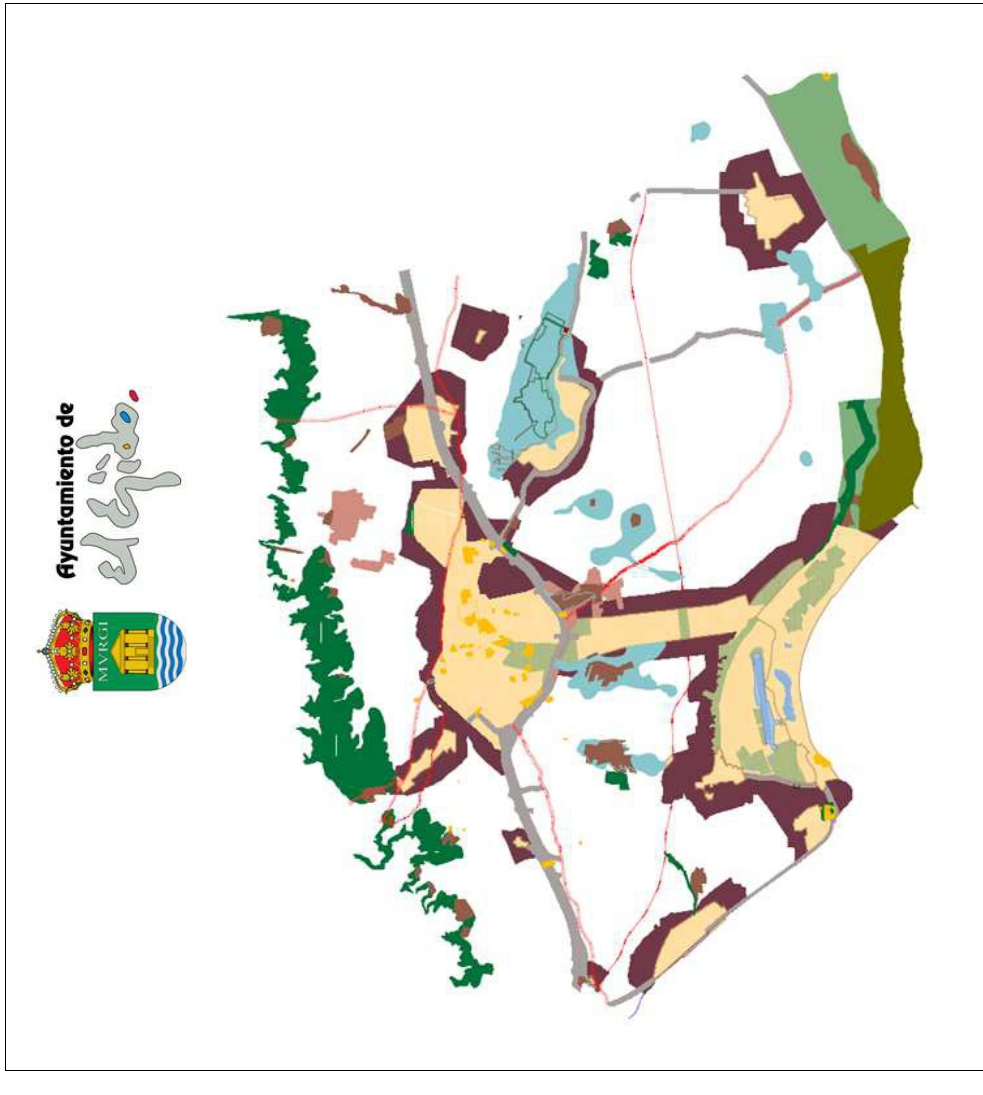



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO



TÍTULO DOCUMENTO	DOCUMENTO PRINCIPAL
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO	INNOVACIÓN Nº17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE EL EJIDO
FECHA DE REDACCIÓN:	Junio-julio 2018
FECHA DE EDICIÓN:	Diciembre 2018
AUTOR:	BERNARDO ARCOS FORNIELES Arquitecto Área de Urbanismo email: eleurb@elejido.org Tlf 950541000 ext 2620 C/ Cervante 111 04'00 AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

MODIFICACIÓN Nº17 PGOU EL EJIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT DE 09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (OGOTU)



Código Seguro de verificación:Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA 1/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019.
El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO


INNOVACIÓN Nº17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE EL EJIDO DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

Documento de planeamiento

MODIFICACIÓN Nº17 PGOU EL EJIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT/DE/09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (OGOTU)



Ayuntamiento de *el ejido*

Código Seguro de verificación:Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	2/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/27




Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

CONTENIDO

- 1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
- 2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE
 - 2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE.
 - 2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.
- 3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 3.1.- MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA SIGUIENTES
 - 3.1.1 Respecto al Art. 5.2.3. sobre Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.
 - 3.1.2 Respecto al Art. 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas, en suelo no urbanizable.
 - 3.1.3 Respecto al Art. 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.
 - 3.1.4 Respecto al artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.
 - 3.1.5. Respecto al artículo 8.4.4.- Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.
 - 3.1.6. Respecto a los nuevos artículos 12.1. y 12.2. del Título XII sobre normas de aplicación a las zonas de protección e influencia de las vías de comunicación.
- 4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
 - 4.1.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.
 - 4.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 5.- RESUMEN EJECUTIVO
 - 5.1.- OBJETIVO Y FINALIDAD
 - 5.2.- DETERMINACIONES
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO
 - 6.1.- INTRODUCCIÓN
 - 6.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.
 - 6.3.- OTROS COSTES.
 - 6.4.- ESTUDIO FINANCIERO.
- 7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
- 8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.
 - 8.1.- INFORMES SECTORIALES.
 - 8.2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.
- 9.- NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN A LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN
 - 10.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.
 - 10.1.- VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas. Normativa -
 - 10.1.1 Art. 5.2.3., actual y modificado.
 - C.10.1.1.1.- Art. 5.2.3 - ACTUAL.
 - C.10.1.1.2.- Art. 5.2.3 - MODIFICADO.
 - 10.1.2 Art. 8.3.4., actual y modificado.
 - C.10.1.2.1.- Art. 8.3.4. - ACTUAL.
 - C.10.1.2.2.- Art. 8.3.4. MODIFICADO
 - 10.1.3 Art. 8.3.11., actual y modificado.
 - C.10.1.3.1.- Art. 8.3.11. - ACTUAL.
 - C.10.1.3.2.- Art. 8.3.11. MODIFICADO
 - 10.1.4 Art. 8.4.13., actual y modificado.
 - C.10.1.4.1.- Art. 8.4.13. - ACTUAL.
 - C.10.1.4.2.- Art. 8.4.13. MODIFICADO
 - 10.1.5. Art. 8.4.4., actual y modificado.
 - C.10.1.5.1.- Art. 8.4.4.- ACTUAL.
 - C.10.1.5.2.- Art. 8.4.4. MODIFICADO.

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	3/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.

EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

INTRODUCCIÓN.

CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSION PRELIMINAR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

El expediente fue admitido a trámite para EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA ORDINARIA por Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en fecha 19/12/2016. Una vez recibido el DOCUMENTO DE ALCANCE de fecha 02/05/2018, se procede a incorporar al documento de planeamiento y Estudio Ambiental Estratégico las consideraciones ambientales que constan en dicho documento.

Se adjunta en este sentido incluye cuadro resumen.

Aspecto a considerar recogido en el Documento de Alcance	Localización en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE)/Documento de Planeamiento (DP)
4.1.- Estudio de alternativas.	En el apartado 2.5 del EAE.- Descripción de las distintas Alternativas planeadas del presente EAE se describen las Alternativas consideradas técnica y ambientalmente viables, que tienen en cuenta los objetivos y ámbitos de aplicación de la Innovación. Entre ellas se encuentra la Alternativa cero. Así mismo, posteriormente en el apartado 4.1.- Examen y valoración de las Alternativas estudiadas, se establece la justificación de la Alternativa elegida entendida como la no aprobación de dicho planeamiento, así como un estudio comparativo de la selección realizada. Según se nos indica en el documento de alcance, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía encuadra a El Ejido en el Dominio Territorial "Urbano", en la Unidad Territorial "Poniente Almeriense" organizada por "Ciudades Medias Litorales", y califica al Municipio como Ciudad Media 1 en el marco de la jerarquía del sistema de ciudades. 4.2.- Ordenación del territorio y Sostenibilidad urbana. La valoración de la incidencia territorial se centra en las determinaciones que supongan una alteración de la estructura de asentamientos del municipio, analizando sus repercusiones en las infraestructuras y servicios territoriales y el nivel de exigencias establecido para garantizar la viabilidad de las actuaciones. A estos efectos, se toma como marco de referencia normativa el Plan de ordenación del territorio de Andalucía, aprobado mediante Decreto 2016/2006, de 28 de noviembre, y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, aprobado mediante Decreto 222/2002, de 30 de junio, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma. La Norma 165 del citado Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) regula de

Aspecto a considerar recogido en el Documento de Alcance	Localización en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE)/Documento de Planeamiento (DP)
	manera específica el contenido y alcance del preceptivo Informe de Incidencia Territorial que se deba emitir, en su caso, en los procedimientos de formulación del planeamiento urbanístico general, en su fase de Aprobación Inicial, conforme a la Disposición Adicional Octava de la LOUA, y Regla 2ª de la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero. En la valoración no prejuzga la que de manera reglada se emita tras la Aprobación Inicial del presente expediente de planeamiento urbanístico, en el procedimiento de emisión del Informe de Incidencia Territorial regulado en el Art. 13, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que en el caso de El Ejido corresponde a la persona titular de la Secretaría de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad Urbana de la Consejería. En este sentido, será el promotor del presente instrumento de planeamiento urbanístico general quien analice específicamente el cumplimiento y la coherencia del mismo con las determinaciones de los diversos instrumentos de ordenación del territorio antes señalados, y que en su caso le sean de aplicación, incorporando la correspondiente memoria justificativa, conforme a lo establecido al efecto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, LOUA. En cuanto a la sostenibilidad, tal y como se recoge en el documento de alcance, el Estudio Ambiental Estratégico valora los objetivos y criterios establecidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011, abordando los siguientes aspectos: su aportación al Modelo de movilidad, su relación con los Recursos naturales y su posible impacto en los factores que influyen en el Cambio Climático. 4.3.- Compatibilidad de usos. En función del alcance de la innovación y del ámbito territorial que ocupa, la compatibilidad de la ordenación que se propone con los usos existentes o previstos en su entorno inmediato queda completamente asegurada. Se incluye la Normativa de referencia (ver 3.7 de EAE.- Normativa de aplicación). Las medidas a integrar en el alcance de residuos y suelos contaminados han quedado recogidas de forma inequívoca en el apartado 5.3 del EAE.- Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático. 4.4.- Residuos y suelos contaminados. Finalmente reñegar que en el apartado 3 del EAE.- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado (3.1.1 Introducción), se deja constancia de que en el ámbito objeto de esta Innovación nº17 no se ha realizado con anterioridad ninguna actividad potencialmente contaminante. 4.5.- Medio Hídrico. Principalmente en el apartado 3.2 del EAE.- Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos del presente EAE se da respuesta a lo recogido en el Documento de alcance en este aspecto, haciendo referencia a lo contenido en el documento de planeamiento que se ha adaptado a lo reflejado en el informe emitido sobre el inicio del procedimiento de


Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 2



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, SOSTENIBILIDAD Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	4/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4HTJZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/27



Es copia auténtica de documento electrónico

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Aspecto a considerar recogido en el Documento de Alcance	Localización en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE)/Documento de Planeamiento (DP)
afecciones negativas para las vías pecuarias clasificadas. Por otro lado, en zonas colindantes con carreteras, cauces, vías pecuarias e influencia del floral, las posibles ampliaciones se condicionan al informe favorable del organismo sectorial competente.	
Los documentos referidos han sido establecidos como datos de partida de diseño de integración ambiental en el apartado 5.3 del EAE. <i>Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático</i>	
4.12.- <i>Adaptación paisajística.</i>	
4.13.- <i>Cambio Climático.</i>	Tanto en la evaluación de impactos como en la aplicación de medidas que incluye el presente EAE, se han considerado en el alcance de su incidencia en el cambio climático.

Independientemente de los aspectos relacionados anteriormente, y que son puestas de manifiesto en el Documento de Alcance como de especial relevancia, hemos de destacar que:

- Como así consta en el informe emitido por la D.T de Salud, Igualdad y Políticas Sociales con fecha de 18 de enero de 2017, al presente Expediente le es de aplicación el Decreto 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siendo preceptiva por tanto la elaboración de la Valoración del Impacto en la Salud (VIS) para el trámite urbanístico, si bien se incorpora así mismo para la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica.
- En cumplimiento del informe emitido con fecha 20 de septiembre de 2018 por la Unidad de Carreteras de Almería, en relación con la Innovación nº 17 del PGOU de El Ejido se añade un nuevo TÍTULO XII.- REGIMEN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN y se eliminan los puntos 8 y 9 del artículo 8.4.4. -REGIMEN DE APLICACIÓN AL DOMINIO PÚBLICO DE CARRETERAS, en concordancia con el nuevo articulado, dado que estos puntos hacen referencia a la derogada ley 25/1988. Se incorpora también al documento las correcciones derivadas del nuevo informe emitido por el Ministerio de Fomento de fecha 25/10/2018

Este Título tiene por objeto atender a la circunstancia de que existan instalaciones que se encuentren situadas parcialmente dentro de las zonas de protección de la Autovía E15 A7 o, que las actuaciones que se pretendan realizar pueden ubicarse en zonas de protección e influencia de las carreteras estatales por lo que, en su caso, deben quedar reguladas por lo establecido en la normativa específica de aplicación para las citadas carreteras estatales, al objeto de evitar confusiones en su interpretación.

Aspecto a considerar recogido en el Documento de Alcance	Localización en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE)/Documento de Planeamiento (DP)
evaluación ambiental estratégica	
Se hace constar que se deberá solicitar a la Administración Hidráulica: Análisis de correspondiente informe en materia de aguas tras la Aprobación final del documento de Modificación de planeamiento, remitiéndose, junto a la solicitud de informe, copia de la documentación completa correspondiente al Planeamiento, debidamente diligenciada, en formato papel y digital.	
A continuación se reflejan aquellos puntos competencia de la Administración Hidráulica Andalucía que han sido especialmente considerados, y que se ponen de manifiesto en el Documento de Alcance en función del informe emitido.	
<ul style="list-style-type: none"> • Dominio Público hidráulico y presunción de riesgos por avenidas e inundaciones. • Disponibilidad de recursos hídricos. • Infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación. 	
Se incluye la Normativa de referencia (ver 3.7 del EAE.- Normativa de aplicación).	
Las medidas a integrar en el alcance de calidad del aire han quedado recogidas de forma inequívoca en el apartado 5.3 del EAE.- <i>Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático</i>	
4.6.- <i>Calidad del aire.</i>	
4.7.- <i>Contaminación acústica.</i>	En el Anexo Nº2 del EAE se adjunta un Estudio Acústico, de acuerdo con el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2017, de 17 de enero.
4.8.- <i>Contaminación lumínica.</i>	Se incluye la Normativa de referencia (ver 3.7 del EAE.- Normativa de aplicación). Las medidas a integrar en el alcance de contaminación lumínica han quedado recogidas de forma inequívoca en el apartado 3.2 del EAE.- <i>Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad accesibilidad funcional.</i>
4.9.- <i>Medio Natural.</i>	En el apartado 3 del EAE.- <i>Estudio y análisis ambiental del territorio afectado</i> , se reflejan los apuntes más relevantes desuados en cuanto al Medio Natural, principalmente en lo relativo a los Hábitats de interés comunitario, Fauna y, Uso del suelo. Cuando la ampliación a realizar afecte a terrenos forestales deberá contar con la preceptiva autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
4.10.- <i>Espacios Naturales Protegidos.</i>	Las modificaciones propuestas, excluyen expresamente las que se localizan en el SNU de especial protección por legislación específica lo que determina que con su estricta aplicación no se puedan producir afectaciones a la Red Natura 2000
4.11.- <i>Dominio Público Pecuario</i>	Las modificaciones propuestas, en el caso de ampliaciones de edificaciones existentes, excluyen expresamente las instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público y de especial protección por legislación específica, por lo que no se prevén

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CON SUSECIÓN A LA ORDEN CFOT de 09/06/2021
 FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SGOTU)



DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 3

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	5/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/27



Es copia auténtica de documento electrónico

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.

El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
- Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
- Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
- 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMP4-4-BA, SUMP4-1-S, SUMP4-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMP4-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMP4-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMP4-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
- REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
- MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio


Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.

- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pomenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMP4-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	6/27
 <p>Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==</p>				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.

EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL DEL TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMP-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- INNOVACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- INNOVACIÓN Nº 13, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de parcelas dotacionales en el ámbito del OE-3-SM, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de .11 de julio de 2.016
- INNOVACIÓN Nº 14, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para redistribución de edificabilidad entre parcelas, ámbito OE-2-AS-1-R, en trámite.
- INNOVACIÓN Nº 15, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación parcial de normativa y ordenanzas, delimitación del SUT-4-S e inclusión de fichas resumen de ámbitos con planeamiento aprobado en suelo urbano consolidado no incluidos en el vigente PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de julio de 2.016
- INNOVACIÓN Nº 16, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación zona de influencia a núcleos en el P.I. La Redonda, en trámite el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, no cuenta aún con aprobación inicial.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN VIGENTE.

El documento de plan general vigente actualmente corresponde con la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido y sus innovaciones posteriores, las cuales han quedado descritas en el punto anterior.

Desde la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento se ha advertido lo conveniente de proceder a revisar determinados contenidos puntuales de la normativa, estableciendo un mayor grado de concreción en algunos aspectos no contemplados, como son establecer cuáles son las diferentes categorías de suelo no urbanizable en las que se permite la ampliación de actividades construidas con licencia municipal y que en el nuevo planeamiento resultan incompatibles, y por tanto en situación legal de fuera de ordenación, estableciéndose una diferenciación de las posibles ampliaciones en función de las categorías de suelo en la que se encuentran, y las condiciones y parámetros urbanísticos a los cuales se someten estas obras de ampliación. También se considera necesario adecuar las superficies necesarias para construcción de almacenes agrícolas en las zonas de influencia a núcleos de población, en función de las necesidades actuales para un adecuado funcionamiento de la actividad agrícola, teniendo en cuenta que la limitación de 250 m² construidos para almacenes agrícolas a veces resulta insuficiente para determinadas explotaciones agrícolas.

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PGOU EL EJIDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT DE 09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SGOTU)

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 5

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	7/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Teniendo en cuenta que todos los aspectos indicados tienen carácter estructural, conforme al Art. 10 de la LOUA, y que deben tramitarse mediante el mismo procedimiento, procede en consecuencia incluirlos en el mismo documento técnico.

2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

Respecto a la situación legal de fuera de ordenación: la regulación contenida en el vigente PGOU, que es genérica sin diferenciar por categorías de suelo no urbanizable en donde se aplican dichas condiciones, posibilita la ampliación de actividades que en su día fueron construidas con licencia municipal pero que en la actualidad resultan incompatibles, origina problemas de interpretación técnica en su aplicación por tener un contenido insuficiente, sobre todo cuando se trata de suelos con protección. Por ello se propone establecer parámetros diferenciados para aplicación en las diferentes categorías de suelo no urbanizable.

El presente documento plantea en general parámetros similares a otras actividades recogidas en la normativa como compatibles, con idénticos porcentajes de ocupación, retrocesos mínimos, parcela mínima y resto de parámetros actualmente regulados. Salvo en zonas de influencia a núcleo se propone mantener la limitación de superficie máxima a ampliar equivalente al 50% de la superficie actual y en los suelos con protección ambiental por legislación específica se establece como incompatible.

Respecto a los almacenes agrícolas al servicios de explotaciones agrícolas: los invernaderos que existen en el municipio han evolucionado en los últimos años incorporando novedades tecnológicas en los sistemas de riego y abonado de los cultivos, avances tecnológicos en sistemas de control de temperaturas y humedad del interior, ventilación, etc, precisando para su adecuado funcionamiento la ubicación de los equipos de control que precisam de recintos cerrados y centralizados, que requieren en consecuencia mayor superficie construida para albergarlos. Por otro lado, la comercialización de los productos en determinadas situaciones se llevan a cabo con el producto clasificado y envasado y su envío desde la propia finca hasta la subasta en alhóndiga o remisión a empresas comercializadoras, labores que en algunos casos se realizan en la propia instalación agrícola, necesitando para ello disponer de un recinto destinado exclusivamente a esta labor que incluya una sencilla maquinaria de clasificación, acopio de envases de cartón o similar y maquinaria sencilla. Además de los almacenes agrícolas, los invernaderos son centros de trabajo que requieren en aplicación de la normativa vigente, la instalación de asos y zonas de descanso de los trabajadores. Para un adecuado ejercicio de esta actividad, resulta necesario revisar la limitación de 250 m2 edificable máximo para las construcciones en suelo de influencia a núcleos de población, manteniendo la limitación del 3% máximo construable, aplicado a la superficie de la explotación, que no se propone variar en el presente documento.

Igualmente las superficies y tamaño de las explotaciones agrícolas ha evolucionado en el sentido de que cada vez es más frecuente que existan fincas con mayor tamaño, con superficies que pueden oscilar entre las 3 y 10 Has e incluso superiores, las cuales a veces se encuentran en la categoría de suelo no urbanizable de influencia a núcleos de población. Para este tipo de

explotaciones la superficie de 250 m2 que establece la normativa actual como máximo para almacén agrícola resulta insuficiente, considerándose necesario una mayor superficie para estas construcciones teniendo en cuenta la función que desempeñan en la explotación, en donde se aloja habitualmente los sistemas e instalaciones de riego, ventilación o climatización, y su función de almacenaje de utensilios y material utilizado en la finca y a veces la labor de manipulado y envasado para la venta del producto.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- MODIFICACIÓN ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA SIGUIENTES

3.1.1.- Respecto al Art. 5.2.3. sobre Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

El apartado 3 de este artículo incluido tiene por objeto regular el régimen de las actividades e industrias en situación legal de fuera de ordenación, estableciendo en el documento actual vigente la posibilidad de ampliación de modo genérico, sin tener en cuenta las distintas categorías de suelo no urbanizable. Si bien en el término municipal de El Ejido no son numerosas las actividades en situación legal de fuera de ordenación, las escasas actividades existentes en esta situación, se encuentran indefinidas en cuanto a cuáles son los parámetros urbanísticos aplicables dependiendo de la categoría de suelo en donde se sitúan.

El artículo se modifica regulando las condiciones y parámetros urbanísticos aplicables a estas situaciones en los diferentes supuestos que se pueden dar en función de las categorías de suelo no urbanizable donde se sitúan.

Se corrige este artículo según lo indicado a continuación (en sombreado los párrafos nuevos que se introducen).

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Solo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendientes a eliminar la situación de fuera de ordenación.


Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO



DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 6

Código Seguro de verificación:Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: //sede.elejido.es Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	8/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/27



Es copia auténtica de documento electrónico

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

b) Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

c) Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

d) Se considerarán totalmente incompatibles y en consecuencia no se permitirán obras de ampliación de ningún tipo, las edificaciones o instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

e) En las diferentes categorías de suelo no urbanizable, las condiciones para ampliación de estas instalaciones serán las siguientes:

Zonas de influencia a núcleos de población: se permitirán ampliaciones que incrementen como máximo el 50% de la superficie construida actual, admitiéndose también la ampliación de las zonas de acopio o almacenamiento al aire libre sin limitación.

Zonas de interés agrícola: según de aplicación las condiciones de ocupación máxima y demás parámetros urbanísticos, que serán determinadas por similitud con otras instalaciones permitidas que se mencionan en el título VIII de la normativa cuando no exista regulación en el vigente PGOU, conforme a los siguientes criterios:

1. Cuando se trate de instalaciones existentes destinadas a fabricación de plásticos y mallas, cajas de campo, o sustratos agrícolas y otras actividades similares, dichos parámetros serán los correspondientes al Art. 8.3.24 de esta normativa referente a Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, si bien, considerando que la altura máxima será de 12,00 metros como norma general, adaptándose a la necesaria en naves de producción, siempre que se justifique de forma expresa el motivo por el que es necesaria la altura proyectada en función del proceso productivo y la maquinaria a alojar en las instalaciones. Asimismo, la separación a linderos para construcciones por encima de la rasante será de 1 vez la altura, medida ésta desde el terreno al arranque de la cubierta, y como mínimo 10 metros. En cuanto al 40% de superficie prevista para zona de maniobra y espera de vehículos contemplada en artículo 8.3.24, cabe indicar que queda incluida dentro de esta superficie la correspondiente a la que pueda ser ocupada por los almacenes de insumos.

2. Cuando se trate de actividades en los que la mayor parte de la misma sea el almacenamiento o acopio de productos al aire libre, estos parámetros serán los correspondientes al Art. 8.3.30 referente a Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

Zonas colindantes a carreteras con protección paisajística (P): Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola, si bien deberán adoptarse medidas correctoras y preventivas más exigentes para amortiguar los posibles impactos ambientales. Deben respetarse los retenciones de 12 m y 55 m establecidas en el Art. 8.4.4, para instalaciones provisionales y vallas e instalaciones fijas.

Zonas correspondientes a cubetas endorreicas: Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola.

Zonas colindantes a carreteras en general, cauces, vías pecuarias, influencia del litoral: La aplicación de la establecido en este artículo, se condiciona a que sea emitido informe favorable por parte del organismo sectorial competente, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones establecidas para las zonas de interés agrícola. Concretamente, y en el caso de realización de ampliaciones de edificaciones existentes

c) Cuando no se hayan a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nueva o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas, se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del Inmueble expropiatorio. En el caso de ejecución a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia. Concretamente y en el caso de autorización de ampliaciones de edificaciones existentes en la zona de protección de las carreteras estatales, se requerirá una autorización del Ministerio de Fomento, en base al Artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de 2015.

Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la dirección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local, considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.


c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, e identificadas como edificaciones en situación legal de fuera de ordenación según el Art. 3.1.B. apartado a) del Decreto 2/2012, se permiten en estas actividades ejecutar obras de ampliación, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

e) Se deberá mantener el uso de la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es				
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	9/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY5745H3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

En la zona de protección de las carreteras estatales, se requerirá una autorización de Ministerio de Fomento, en base al artículo 38 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carretera.

- Resto de categorías de suelo no urbanizable con protección: no se autorizan las obras de ampliación de ningún tipo.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

3.1.2.- Respecto al Art. 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas, en suelo no urbanizable.

Se completa el contenido de este artículo incluyendo entre las edificaciones e instalaciones permitidas, las reguladas en el Art. 5.2.3, referidas a ampliaciones de instalaciones o actividades en situación legal de fuera de ordenación.

El artículo se modifica incorporando un nuevo apartado h), según lo indicado a continuación.

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- e) Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anejo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1900. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauce y Z.M.T. o servidumbre de dominio pública actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia al lindero podrá reducirse a 4,00 metros
- f) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauce y Z.M.T. y que fueran construidos en su día conforme a licencia de urbanización.
- g) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no supere el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

En la zona de protección de las carreteras estatales, se requerirá una autorización de Ministerio de Fomento, en base al artículo 38 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carretera.

- Resto de categorías de suelo no urbanizable con protección: no se autorizan las obras de ampliación de ningún tipo.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

3.1.2.- Respecto al Art. 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas, en suelo no urbanizable.

Se completa el contenido de este artículo incluyendo entre las edificaciones e instalaciones permitidas, las reguladas en el Art. 5.2.3, referidas a ampliaciones de instalaciones o actividades en situación legal de fuera de ordenación.

El artículo se modifica incorporando un nuevo apartado h), según lo indicado a continuación.

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- e) Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anejo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1900. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauce y Z.M.T. o servidumbre de dominio pública actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia al lindero podrá reducirse a 4,00 metros
- f) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Cauce y Z.M.T. y que fueran construidos en su día conforme a licencia de urbanización.
- g) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no supere el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

En la zona de protección de las carreteras estatales, se requerirá una autorización de Ministerio de Fomento, en base al artículo 38 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carretera.

- Resto de categorías de suelo no urbanizable con protección: no se autorizan las obras de ampliación de ningún tipo.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

3.1.2.- Respecto al Art. 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.


Se modifica el contenido de este artículo en el sentido de considerar entre las edificaciones e instalaciones incompatibles, aquellas que superen los 500 m² de superficie construida cuando estén situadas en zonas de influencia a núcleos de población, eliminando además la distinción entre instalaciones fijas y desmontables, limitación que en el documento actual es de 250 m².

El artículo se modifica en el punto 4, según lo indicado a continuación.

Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

1. Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agrícola, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.
2. La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.
3. Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 metros sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precebe alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 ms.
4. Se consideraran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:
 - Dominio Público Marítimo Terrestre
 - Zona de interés cultural según su grado de protección.
 - Influencia de núcleos si su superficie es superior 500 m²
 - Paraje Natural
 - Reserva Natural
 - Paisajes protegidos
 - Interés ambiental y territorial
5. Se establece un retroancho a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 ms. No obstante podrá autorizarse la construcción de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones o el promotor del almacén cuente con autorización expresa del colindante, para adosarse con la edificación al lindero común.
6. Los almacenes alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. En el caso de construcción de almacenes que se sitúan en la zona de



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es				
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	10/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4HTJZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

Protección de las carreteras estatales, se requiere una autorización del Ministerio de Fomento, en base al artículo 38 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carretera. Cuando un abanico se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 ms antes del cruce, una longitud de 20 ms de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se miden sobre el eje de los caminos.

7. Los abanicos agrícolas de superficie construida igual o inferior a 20,00 m², se considerarán obra menor a efectos de condiciones necesarias para la obtención de licencia de obras.

8. Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m², el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.

9. Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enlosado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocres.

10. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los abanicos agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².

3.1.4.- Respecto al artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población

Se modifica el contenido de este artículo para adecuarlo al artículo 8.3.11. referente a almacenes agrícolas al servicio de la finca, estableciendo la prohibición de almacenes superiores a 500 m² construidos cuando se sitúen en la categoría de suelo no urbanizable de zonas de influencia de núcleos de población.

El artículo se modifica en el punto 3.e., según lo indicado a continuación.

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.

1. Es de aplicación el régimen de protección establecido en este artículo a la franja de terreno delimitada exteriormente por una línea poligonal, grafada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal alrededor de cada núcleo de población e interiormente por la delimitación de suelo urbano o urbanizable.

2. Los objetivos que se pretenden con la protección de esta zona son establecer una franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja puedan existir los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.

3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agrícola, con la limitación establecida en el apartado c).
- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agrícola en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).

- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado e).
- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Los indicados en el Artículo 8.3.30, con sus limitaciones.

b) Uso característicos:

- Las actividades de producción agrícola permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agrícola bajo plástico en los primeros 100 ms desde el límite de suelo urbano clasificado o urbano consolidado con la ejecución del suelo urbanizable en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 ms y buecos en los primeros 25 ms.
- Edificaciones de superficie construida superior a 500 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

Los usos no permitidos por la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carretera y el Reglamento que la desarrolla

3.1.5.- Respecto al artículo 8.4.4.- Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.


Se modifica el contenido de este artículo 8.4.4. para adecuarlo a los artículos del nuevo Título XII generado para subsanación de los informes del Ministerio de Fomento de fechas 20/09/2018 y 25/10/2018. En este sentido se eliminan los puntos 8 y 9 del artículo 8.4.4. al estar incluidas sus determinaciones en el nuevo artículo 12.2., y se incluye en este el contenido del punto 10.

El artículo se 8.4.4., al cual se eliminan los apartados 8 y 9, queda del siguiente modo

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.

1. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	11/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Cualquier actuación urbanística o de otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, afectación o servidumbre definidas en la Ley de Carreteras deberá solicitar informe o autorización en su caso del Nº de Fomento en estricto cumplimiento de la Ley de Carreteras y Reglamento que la desarrollan.

2. Los niveles de protección que se establecen son los siguientes:

- Nivel 1: Vialitario singular-Autovía. La Autovía del Mediterráneo E-15.
- Nivel 2: Las siguientes vías:
 - Tramos de la N-340 no incluidos en delimitación de suelo urbano o urbanizable.
 - Carretera municipal de El Ejido a Pampánico, AL-400.
 - Carretera Provincial de la Autovía a Balerna (T), ALP-102.
 - Carretera Provincial de la Autovía a los Ataqueños, ALP-105.
 - Carretera Provincial de la Autovía a Guardias-Viejas (T), ALP-104.
 - Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar (T), A-389.
 - Carretera Municipal de Almerimar a la Carretera del Faro (T), AL-006.
 - Carretera Autonómica de Sª María del Águila a Pampánico, A-358.
 - Carretera Autonómica de Sª María del Águila a Las Norias, A-358.
 - Camino de Puerto Rubio entre La Redonda y Las Norias, AL-9009.
 - Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro Sabinar (T), AL-9008.
 - Carretera Provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (T), ALP-701.
 - Vial intermedio Roquetas de Mar-Balanesgra, AL-4151.
- Nivel 3: Formado por las siguientes vías:
 - Conexión San Miguel-Playas de Balerna.
 - Vías de servicio de la autovía E-15.
 - Carretera Provincial de Balerna a Balanesgra (T), ALP-102.
 - Carretera Municipal de Balerna a Guardias Viejas (T), AL-9036.
 - Carretera Municipal de Maragorda a Almerimar (T), AL-9006.
 - Carretera Municipal del I.R.A. Sector IV.
 - Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
 - Carretera Municipal de S. Nicolás a la Provincial de Las Norias a La Mojenera.
 - Carretera Autonómica de Las Norias a La Mojenera, (T) A-358.
 - Carretera Municipal de San Agustín a La Mojenera (T).
 - Carretera Municipal de San Agustín al Solamillo.
 - Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro, AL-9006.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro.
 - Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por La Cumbre.

Las carreteras a las que a continuación de su denominación se incluye (T), tienen una protección adicional de borde con objeto de preservar el entorno paisajístico.

- b) Para los caminos rurales:
 - C.R.1. Los grafitados en color naranja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
 - C.R.2. Los grafitados en color amarillo en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
 - C.R.3. Resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.

3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, a excepción de los caminos rurales (C.R.) que serán medidas a los ejes de la vía de comunicación, serán las siguientes:

USO O INSTALACIÓN	CTRA. NIVEL 1	CTRA. NIVEL 2	CTRA. NIVEL 3	CR. NIVEL 1	CR. NIVEL 2	CR. NIVEL 3
IVERNADEROS, VALLAS, INSTALACIONES PROVISIONALES	25 mts	11 mts	9 mts	8 mts	5 mts	2 mts
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMANENTES	50 mts	25 mts	18 mts	8 mts	5 mts	2 mts

En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explanación al eje del camino inferior a 3,00 mts, a excepción de los CR-3, ni en las carreteras una distancia inferior a 5 mts.

Las distancias en autorizaciones para la implantación de usos y actividades en carreteras de otras administraciones serán las establecidas por dichas administraciones.

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompaña del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

- a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.
- b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, valladas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.
- c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:
 - Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
 - Granjas y establos.
 - Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
 - Extracciones de tierras, arenas y piedra.
 - Plantas de tratamiento de aridos.
 - Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
 - Acopios temporales de aridos y arenas.
 - Vertidos de residuos.
 - Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.


5. Se prohíbe también cualquier otro uso, actividad o construcción que suponga un deterioro del entorno paisajístico.

6. Las carreteras y caminos rurales de nuevo trazado propuestos en la malla jerarquizada, tendrán una franja de protección cantilera a ambos lados del eje previsto según su importancia, de acuerdo con lo establecido para los existentes en el punto 3 de este mismo artículo, con la excepción de los vallados que podrán autorizarse en cualquier caso y considerando las distancias mínimas a ejes previstas en ese mismo punto 3.

Para el vial intermedio Roquetas de Mar-Balanesgra, previsto en el P. O. T. P. A., la franja de protección será de 200 mts. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 mts. de eje. En esta franja sólo se autorizan los usos de producción agraria.

7. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social incluidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.3, sólo podrán autorizarse en Caminos Rurales de 1er Nivel (CR 1) o carreteras. No se autorizará la localización junto al vial de 3er Nivel de otras instalaciones e edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria y los establecidos expresamente en las condiciones particulares de cada uso.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	12/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

c. La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección y/o influencia de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). En concreto, por lo establecido en el capítulo III (Uso y defensa de las carreteras así como en el Capítulo IV Travesías y tramos urbanos de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y en su Título III (Uso y defensa de las carreteras así como en el título IV Travesías y redes arteriales del Reglamento General de Carreteras en lo que los citados Titulos no contradigan a la citada Ley de Carreteras.

Se delimitará con precisión el suelo urbano, a los efectos de la aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento General de Carreteras así como en el régimen de competencias establecido en el capítulo IV de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

4. En relación con la Zona de dominio público, definida de conformidad con el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, se establece lo siguiente:

- Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

- Los límites de las zonas de dominio público reflejados en los Planos de Ordenación son aproximados, para los distintos ámbitos de actuación, debiéndose determinar exactamente al inicio del desarrollo de éstos.

- El límite más próximo a las carreteras estatales de los distintos ámbitos de actuación, será la zona de dominio público definida en el citado art. 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, con la única excepción de aquellos terrenos que hayan sido expropiados como suelos urbanizables, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico corresponderá al Ministerio de Fomento.

- Los terrenos de dominio público de titularidad estatal, que hayan sido obtenidos por el Ministerio de Fomento mediante expropiación, y que estén incluidos dentro del ámbito de algún sector, les será de aplicación el artículo 190 bis de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, con redacción incluida en el apdo. 2 de la disposición adicional cuarta del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, reterada la modificación por la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De esta forma, se deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que correspondan a los terrenos de titularidad del Estado para que sean tenidos en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la normativa urbanística.

- Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.

6. De conformidad con el artículo 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se establece la siguiente Zona de servidumbre:

- La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a los aristas exteriores de la

3.1.6. Respecto a los nuevos artículos 12.1. y 12.2. del Título XII sobre normas de aplicación a las zonas de protección e influencia de las vías de comunicación.

Para cumplir con las condiciones indicadas en los informes emitidos por el Ministerio de Fomento, se ha incluido un nuevo título XII, en el que se regulan las condiciones sobre REGIMEN LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

El nuevo título queda redactado del siguiente modo:

TÍTULO XII REGIMEN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN.

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación.
Las condiciones recogidas en el presente título serán de aplicación a los suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables.

Artículo 12.2. Normas generales de aplicación a las zonas de protección e influencia de las vías de comunicación.
El presente artículo tiene por objeto atender a la circunstancia de que existen instalaciones que se encuentran situadas parcialmente dentro de las zonas de protección de la Autovía E15 (T) y la totalidad de las carreteras estatales o, que las actuaciones que se pretenden realizar puedan ubicarse en zonas de protección e influencia de las citadas vías, por lo que en su caso deben quedar reguladas por lo establecido en la normativa específica de aplicación para dichas ciudades, carreteras estatales, al objeto de evitar confusiones en su interpretación.

4. La normativa específica a aplicar en las zonas de protección e influencia de la Red de carreteras estatales será, entre otras, la siguiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General que la desarrolla.

- La Orden FOM/2973/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos entresijos o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

- Norma 3-1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, aprobada por Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero.

- Orden de 16 de diciembre de 1997, de acceso a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, en lo que no se opongan a la vigente Norma de Trazado.

- Orden Circular 32/2012 Guía de Nudos Viarios, en lo que no se oponga a la vigente Norma de Trazado.

- Cualquier norma del Ministerio de Fomento que le sea de aplicación.

6. El desarrollo de los sectores situados total o parcialmente en las zonas de protección y/o influencia de las carreteras de titularidad estatal o cuyos accesos afecten a las zonas de protección, requerirán informe vinculante de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Ayuntamiento de El Ejido


MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 11

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT/DE/09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (DGOTU)



Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	13/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/27



Es copia auténtica de documento electrónico


Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- En caso de discrepancia entre la representación gráfica de la línea límite de edificación dibujada en los planos de ordenación de este Instrumento Urbanístico y la representación gráfica resultante de la aplicación de los artículos de la Ley de Carreteras, prevalecerá esta última, con la excepción anteriormente indicada.
- La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en los respectivos márgenes de una vía se denominan zona de limitación a la edificación. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 y 87.
- De acuerdo con lo establecido en el art. 33.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carretera, la clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificados en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en la referida Ley de carreteras.
- De conformidad con el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la Zona de influencia se definirá reglamentariamente.
- Adecuada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo, o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, antes de dicha aprobación inicial, para que este emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público. La misma regla será aplicable también al inicio de la tramitación de aquellas licencias que vayan a concederse en ausencia de los instrumentos citados.
- En relación con las limitaciones y usos permitidos en las zonas de protección y/o influencia de las carreteras estatales, en caso de discrepancia entre lo establecido en las determinaciones urbanísticas y lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General de Carreteras, prevalecerá lo establecido en la legislación de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla.
- En relación con los accesos a la Red de Carreteras del Estado, tanto la creación de nuevos como la remodelación de los existentes, le será de aplicación lo siguiente:
 - Tanto la creación de nuevos accesos como la remodelación de los existentes deberán ser autorizados por el Ministerio de Fomento y estarán regulados por la normativa anteriormente indicada.
 - Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes. Si el desarrollo de dichas actuaciones pudiera influir negativamente en los niveles de seguridad y/o servicio de los accesos existentes, la actuación deberá suprimirse del planeamiento, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- explicación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las estadas aristas.
- De conformidad con el artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se establece la siguiente Zona de afección:
 - La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las estadas aristas.
 - En relación con la Zona de limitación a la edificabilidad, definida de conformidad con el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, se establece lo siguiente:
 - A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.
 - En los tramos urbanos y los tramos de travesía, según las circunstancias de cada margen de la vía, la anchura definida por dicha línea límite de edificación podrá ser no uniforme, y la misma podrá fijarse a distancia inferior a la prescrita por el artículo 33 de esta ley, de acuerdo con el planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la presente ley, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 48.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
 - A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, los vías de giro y los ramales también la línea límite de edificación a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.
 - Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre, de conformidad con el art. 86.1 del Reglamento General de Carreteras.
 - Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente, de conformidad con el art. 86.2 del Reglamento General de Carreteras.
 - En las zonas no consolidadas por la edificación, que se prevén actuaciones de apertura de nuevos accesos o remodelación de accesos existentes, la línea límite de edificación deberá graficarse a la distancia establecida por la vigente Ley de Carreteras, con respecto a la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera, resultante de la actuación, y no la de su trazado primitivo.
 - La representación gráfica de la línea de edificación reflejada en los planos de ordenación del PGOU, tiene carácter orientativo, debiendo coincidir con lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Carreteras, con la excepción establecida para los tramos urbanos y tramos de travesía, en los que se podrá respetar la línea de edificación del planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, reflejada en los planos de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 48.1 de la referida Ley de Carreteras.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es				
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	14/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4HT7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019. EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

En los casos de nuevos enlaces o de modificación de enlaces existentes, su aprobación e inclusión en el planeamiento quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en el Orden FOM 2873/2007 de 24 de Septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes.

El informe favorable a nuevos accesos al viario estatal reflejados en el Plan Urbanístico o la modificación de los existentes no supone la asunción por el Ministerio de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, los cuales deberán ejecutarse por el interesado una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras.

No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos de instrumentación de planeamiento urbanístico, mixturas ni, se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos habilitados en el mismo, si éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso, lo que se hará constar explícitamente en la Memoria del Instrumento así como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar que la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados.

k. En relación con las medidas de protección acústica se tendrá en cuenta lo siguiente:

Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007); en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe constar los correspondientes mapas de isofonías.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectan a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de emisión medidos o calculados incumplan los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a los correspondientes áreas acústicas. (artículo 20 de la Ley 37/2003 del ruido).

El planeamiento incluirá entre sus determinaciones las que resulten necesarias para conseguir la efectividad de los servidumbres acústicas en los ámbitos territoriales de ordenación afectadas por ellas (art.11.1, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación.

Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento general que conlleven modificaciones en los usos del suelo, conllevan la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas acústicas cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. (art. 13, Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas).

La edificación residencial, y la acimulada a la misma en lo relativo a zonificación e emisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definen como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público, viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su conservación y realización, las cuales no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los casos de licencias municipales, a los que se refiere el artículo 84.19) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local ni, por consiguiente, al canon de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares, en aplicación del artículo 18 de la Ley 37/2013, de 29 de septiembre, de carreteras.

l. De conformidad con el art. 37 de la Ley 37/2013, de 29 de septiembre de Carreteras, dada la afectación negativa que supone la publicidad para la seguridad vial, queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de las carreteras estatales y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.

La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, firmas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los componga.

No se considerará publicidad los carteles informativos autorizados por el Ministerio de Fomento. Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

m. En relación con la iluminación a instalar en los desarrollos previstos, ésta no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PGOU EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 13

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT/DE/09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (DGOTU)



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: //sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	15/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

n. En relación con el sistema de drenaje, ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se acrecienta con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

6. En relación con la compatibilidad con los Estudios y proyectos de Carreteras previstos por el Ministerio de Fomento, cualquier actuación prevista deberá ser compatible con éstos debiendo incluirse en el Instrumento Urbanístico que corresponda las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

No podrán aprobarse instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o de ejecución territorial y urbanística que contravengan lo establecido en un estudio de carreteras aprobado definitivamente. Será nula de pleno derecho el instrumento de ordenación que incumpla lo anterior.

P.

Los cruceamientos de la Autovía A-7 que se proyecten para cualquier tipo de instalación lo harán mediante perforación mecánica – topo- debiendo solicitar la correspondiente autorización del Mº de Fomento.

El cruce de la plataforma fija de metro y en su caso la terminal, grafiada requerirá la autorización específica de la Dº Gral. de Carreteras del Mº de Fomento.

La gloria Sur de enlace 409 de la Autovía A-7/E-15, y los pasos superiores y demolición del existente en el PK 409,95 de la A-7 requerirán del correspondiente Proyecto y su aprobación por la Dº Gral. de Carreteras.

La gloria del PK=406,000 de la CN-340 (a) y la situada en el PK=414,650 de la vía de servicio, margen derecha, de la A-7 requerirán del correspondiente proyecto redactado conforme a la O.M de 16 de Diciembre de 1977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Demarcación de Carreteras.

4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
4.1.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2º)ª. De la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación reguladas en esta ley.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal. Incluye modificaciones del artículo que regula el régimen de las obras y usos en edificios en situación de ordenación, que se consideran necesarias su inclusión en el vigente PGOU.


1. Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- ♦ La adecuación de los artículos correspondientes a las situaciones de fuera de ordenación, trata de adaptar sus determinaciones a la regulación de la LOUA y Reglamento de Disciplina Urbanística, regulando las posibles ampliaciones en función de la categoría de suelo no urbanizable en que se sitúan, para los edificios en situación legal de fuera de ordenación.
- ♦ Se adecua la normativa a las nuevas exigencias para los almacenes al servicio de explotaciones agrícolas.

Esto supone un beneficio económico para el municipio en general y en especial para todas las actividades derivadas del sector agrícola, generador de empleo y bienestar a la población.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	16/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

2. Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Del contenido del documento se deduce que la modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo de ningún ámbito, ya que el contenido de la presente innovación solo afecta al suelo no urbanizable.

En consecuencia se mantiene con la presente innovación, la proporción actual de las dotaciones respecto al aprovechamiento. Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

4.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redunda en una mejora de la actividad pública urbanística.

El contenido de las nuevas determinaciones incluidas en la normativa atiende a razones de interés general que beneficiar a la población del municipio.

5.- RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

5.1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

Ámbito: Las categorías de suelo no urbanizable siguientes:

- Zonas de influencia a núcleos de población
- Zonas de interés agrícola
- Zonas colindantes a carreteras con protección paisajística (T)
- Zonas correspondientes a cubetas endorreicas.
- Zonas colindantes a carreteras en general, cauces, vías pecuarias, influencia del litoral

Objeto: Completar el contenido de los artículos de la normativa que se indican a continuación:

- Art. 5.2.3 de la normativa respecto a las determinaciones en relación a los edificios en situación legal de ordenación en suelo no urbanizable, regulándose los parámetros urbanísticos para llevar a cabo ampliaciones en este tipo de actividades que poseen licencia, en función de las distintas categorías de suelo no urbanizable en que pueden situarse.

- Art. 8.3.4. de la normativa respecto a las edificaciones e instalaciones permitidas, añadiendo las incluidas en el apartado 5.2.3. de situación legal de fuera de ordenación anterior.

- Art. 8.3.11. de la normativa respecto a la limitación de superficie máxima construable en zonas de influencia a núcleos de población, para los almacenes al servicio de explotaciones agrícolas, que se incrementa de 250 m² actuales a 500 m².

- Art. 8.4.13. de la normativa, respecto al régimen aplicable a las zonas de influencia de núcleos de población, adaptando su contenido al del artículo 8.3.11. anterior, para que exista coincidencia entre ambos artículos.

Art. 8.4.4. (se suprimen los apartados 8, 9 y 10) y nuevo Título XII de la normativa, sobre REGIMEN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN, en relación a condiciones de aplicación a dichas zonas, de acuerdo con la legislación vigente de carreteras del estado. Este título incluye los artículos 12.1. y 12.2.

Finalidad: adecuación a situaciones urbanísticas no contempladas en el vigente PGOU, estableciendo una regulación más detallada que tenga en cuenta las diferentes categorías de suelo.

5.2.- DETERMINACIONES

- a) Adaptar y completar el apartado 3 del artículo 5.2.3. referente a los edificios en situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable que fueron construidos con licencia y que mantienen el uso originario, estableciendo los parámetros aplicables en función de las diferentes categorías de suelo en que se sitúan.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	17/27
<p>Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==</p>				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	17/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- b) Modificar el artículo 8.3.4. sobre edificaciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable, añadiendo que también se permiten las obras de ampliación reguladas en el artículo 5.2.3., para lo cual se añade un nuevo apartado h).
- c) Modificar el artículo 8.3.1.1. sobre almacenes agrícolas al servicio de las fincas, modificando la limitación de 250 m2 máximos en zona de influencia a núcleos de población a 500 m2.
- d) Modificar el artículo 8.4.1.3. sobre régimen de aplicación a las zonas de influencia a núcleos de población, adecuando su contenido a limitación indicada en el punto c) anterior.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO

6.1.- INTRODUCCIÓN

Los objetivos del estudio económico financiero es establecer la programación y evaluación de los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población. Este debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y urbanizable.
- La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

6.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS DETERMINACIONES DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.

Las actuaciones incluidas en la presente innovación desde el punto de vista económico tienen el siguiente contenido:

- Modificaciones de artículos de normativa, cuya aplicación no conlleva inversión económica.

6.3.- OTROS COSTES.

No han sido previstos.

6.4.- ESTUDIO FINANCIERO.

No requiere.

7.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio. Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

Sistema de comunicaciones y transportes.

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

Equipamientos.

El presente documento no establece en cuanto a los equipamientos actuales, ninguna modificación. Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Infraestructuras generales.

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro significativo, no generándose nuevos usos. La presente innovación solo afecta a los parámetros aplicables para llevar a cabo ampliaciones siempre en instalaciones existentes que han sido objeto de concesión de licencia. Por otro lado la modificación de limitación de 250 m2

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PGOU EL EJIDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT DE 09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SGOTU)

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 16

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	18/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	18/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.
EL SECRETARIO

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

a 500 m² en las zonas de influencia a núcleos de población para los almacenes agrícolas, mantiene el uso y no supone una alteración sustancial respecto a los parámetros de protección del suelo no urbanizable.

8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

8.1.- INFORMES SECTORIALES.

El presente documento tiene carácter estructural, por afectar a las determinaciones con dicho carácter relacionadas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento afectan a las condiciones y parámetros urbanísticos de la normativa del suelo no urbanizable de especial protección, por afectar a suelos con influencia a núcleos, a actividades situadas junto a carreteras de interés paisajístico (T) y suelos de cubetas endorreicas. Se considera que dichas determinaciones corresponden con el contenido del apartado h del artículo 10.1.A. de la LOUA.

Se requieren los siguientes informes sectoriales: De incidencia territorial.

8.2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Respecto a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de planes y programas regulada en el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, se ha consultado y analizado dicho Decreto y en especial en contenido del artículo 40.2. y 40.3. de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental según la nueva redacción dada en el Art. 22 de dicho decreto ley, considerándola necesaria el técnico redactor del presente documento, por su contenido de carácter estructural.

Que por todo ello se considera, salvo superior criterio de los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sujeto a tramitación de evaluación ambiental estratégica, por vía Ordinaria, que hasta el momento se ha llevado a cabo en los siguientes hitos:

- Con fecha 14 de octubre de 2016 se registró la entrada en la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la "Innovación Nº 17 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido", formulada por el Ayuntamiento de El Ejido, conforme a los establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015 de 29 de diciembre. A esta solicitud se le acompañaba el Borrador del documento de planeamiento y el Documento Inicial Estratégico.

- Con fecha 19/12/2016, se emite Resolución de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por la que se acordaba la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica formulada por el Ayuntamiento de El Ejido, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Ley 3/2015 de 29 de diciembre.

- Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Innovación a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción. Concluido el plazo de consultas, se procede a elaborar el Documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.3.d) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Ley 3/2015 de 29 de diciembre, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico.

- Con fecha 2 de mayo de 2018 se emite el Documento de Alcance, adjunto en el Anejo Nº1 del E.AE., por parte de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio.

- El presente documento se corresponde con el Documento de Planeamiento generado en función de lo recogido en dicho Documento de Alcance, que se complementa con el Estudio Ambiental Estratégico, Estudio Acústico y Documento de Valoración del Impacto en la Salud.

9.- NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN A LAS ZONAS DE PROTECCIÓN E INFLUENCIA DE LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN

El contenido del presente apartado consta en el nuevo TÍTULO XII de la normativa, el cual ha sido incluido en el punto 3.1.6 de la memoria de este documento.

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 17



APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT/ DE 09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (DGOTU)

Consejería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	19/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	19/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y renuncio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

- a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidos en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
- b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
- c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.
- d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, se permitan en éstas las obras de ampliación que no conlleven incrementos de más del 50% de la superficie construida actual, siempre que se mantenga la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General. En estos casos serán exigibles los retrocesos actuales previstos en este Plan General. Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente. Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial, y registrar aplicable.

C.10.1.1.2.- Art. 5.2.3 - MODIFICADO.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012, y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

a) Sólo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.

b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendientes a eliminar la situación de fuera de ordenación.

10.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

10.1.- **VOLUMEN III.- Normativa y Ordenanzas. Normativa-**

10.1.5.1. **Art. 5.2.3., actual y modificado.**

C.10.1.1.1.- Art. 5.2.3 - ACTUAL.

Artículo 5.2.3. Régimen de obras y de usos en los edificios fuera de ordenación.

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto 2/2012 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

1. Para los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta:

- a) Sólo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.
- b) No se permitirán las obras de ampliación de ningún tipo cuando no se solicite simultáneamente licencia para ejecutar las obras tendientes a eliminar la situación de fuera de ordenación.
- c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para el ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio. En el caso de afectación a canales públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia.

Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.


e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afectación pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias



Comisión de Planificación Urbanística y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	20/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	20/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

b) Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

c) Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

d) Se considerarán totalmente incompatibles y en consecuencia no se permitirán obras de ampliación de ningún tipo, las edificaciones o instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten ciertos riesgos de erosión, deslizamientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

e) En las diferentes categorías de suelo no urbanizable, las condiciones para ampliación de estas instalaciones serán las siguientes:

- Zonas de influencia a núcleos de población: se permiten ampliaciones que incrementen como máximo el 50% de la superficie construida actual, admitiéndose también la ampliación de las zonas de acopio o almacenaje al aire libre sin limitación.

- Zonas de interés agrícola: serán de aplicación las condiciones de ocupación máxima y demás parámetros urbanísticos, que serán determinadas por similitud con otras instalaciones permitidas que se relacionan en el título VIII de la normativa construida actual, admitiéndose en el vigente P.O.O.U. conforme a los siguientes criterios:

- Cuando se trate de instalaciones existentes destinadas a fabricación de plásticos y mallas, cajas de campo, o sustratos agrícolas y otras actividades similares, dichos parámetros serán los correspondientes al Art. 8.3.24. de esta normativa referente a Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, si bien, considerando que la altura máxima será de 12,00 metros como norma general, adaptándose a la necesaria en naves de producción, siempre que se justifique de forma expresa el motivo por el que es necesaria la altura proyectada en función del proceso productivo y la maquinaria a alojar en las instalaciones. Asimismo, la separación a linderos para construcciones por encima de la rasante será de 1 vez la altura, medida ésta desde el terreno al arranque de la cubierta, y como mínimo 10 metros. En cuanto al 40% de superficie prevista para zona de maniobra y espera de vehículos contemplada en artículo 8.3.24, cabe indicar que queda incluida dentro de esta superficie la correspondiente a la que pueda ser ocupada por los almacenes de intemperie.

- Cuando se trate de actividades en los que la mayor parte de la misma sea el almacenamiento o acopio de productos al aire libre, estos parámetros serán los correspondientes al Art. 10.8.3.30 referente a Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

- Zonas colindantes a carreteras con protección paisajística (T): Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola, si bien deberán adoptarse medidas correctoras y preventivas más exigentes para amortiguar los posibles impactos ambientales. Deben respetarse los retroanchos de 12 m y 35 m establecidos en el Art. 8.4.4 para instalaciones provisionales y valles e instalaciones fijas.

- Zonas correspondientes a cubetas endorreicas: Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola.

- Zonas colindantes a carreteras en general, cauces, vías pecuarias, influencia del fluvial: La aplicación de lo establecido en este artículo, se condiciona a que sea emitido informe favorable por parte del organismo sectorial competente, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones establecidas para las zonas de interés agrícola.

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para gestión de actividad económica nueva o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del IUPRESUPROPRIARIO. En el caso de dirección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe favorable del organismo competente en la materia. **Exclusivamente, y en el caso de realización de ampliaciones de edificaciones existentes en la zona de protección de las carreteras estudiadas, se requerirá una autorización del Ministerio de Fomento, en base al Artículo 25 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.**

Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afectación pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplan en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reconstrucción, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y retiro de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reconstrucción que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3.- En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, e identificadas como edificaciones en situación legal de fuera de ordenación según el Art. 3.1.B. apartado a) del Decreto 2/2012, se permiten en estas actividades ejecutar obras de ampliación, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Se deberá mantener el uso de la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General.



Comunidad Económica, Infraestructuras,
y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	21/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY5745H3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	21/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

Resto de categorías de suelo no urbanizable con protección: no se autorizan las obras de ampliación de ningún tipo.

4.- En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditarse la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

10.1.5.1. Art. 8.3.4.- actual y modificado.

C.10.1.2.1.- Art. 8.3.4.- ACTUAL.

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- e) Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m2 para vivienda y otros 150 m2 para almacén anexo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1990. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Canchales y Z.M.T., o servidumbre de dominio público actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia a linderos podrá reducirse a 4,00 metros.
- f) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Canchales y Z.M.T., y que fueran construidos en su día conforme a licencia municipal.
- g) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no superen el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.

C.10.1.2.2.- Art. 8.3.4. MODIFICADO

Artículo 8.3.4. Edificaciones e instalaciones permitidas.

Siempre que lo permitan las condiciones particulares de aplicación a las diferentes categorías de suelo no urbanizable, podrán autorizarse las construcciones siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar o alojamientos vinculados a explotaciones agrícolas, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- e) Las obras de reforma, ampliación o sustitución de las viviendas existentes en el suelo no urbanizable, con un máximo de 150 m² para vivienda y otros 150 m² para almacén anexo, siempre que quede demostrado que han sido utilizadas continuamente desde antes del año 1990. En el supuesto de que estas viviendas se encuentren en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Canchales y Z.M.T., o servidumbre de dominio público actual o previstas, las obras de ampliación o sustitución sólo podrán autorizarse si se ajustan a la normativa sectorial correspondiente. Para las obras de sustitución o ampliación la distancia a linderos podrá reducirse a 4,00 metros.
- f) Las obras de rehabilitación, conservación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, que no queden en situación de fuera de ordenación por distancias a Caminos, Carreteras, Canchales y Z.M.T., y que fueran construidos en su día conforme a licencia municipal.
- g) Usos o instalaciones complementarios de los previstos en los apartados anteriores que no superen el 5% de la superficie construida del uso o instalación autorizable en la categoría de suelo no urbanizable correspondiente.
- h) **Obras de ampliación de actividades o industrias en situación legal de fuera de ordenación, con las condiciones indicadas en el artículo 5.2.3. apartado 3 sobre Régimen de obras y de usos en los edificios en fuera de ordenación**


10.1.5.1. Art. 8.3.11.- actual y modificado.

C.10.1.3.1.- Art. 8.3.11.- ACTUAL.

Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

1. Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.
2. La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	22/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	22/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL SECRETARIO

C.10.1.3.2.- Art. 8.3.11. MODIFICADO

Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

1. Se considera almacén agrícola al servicio de la finca, el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las instalaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

2. La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje, todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa y las destinadas a vivienda o alojamiento. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será del 10%.

3. Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 ms sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue preste alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 ms.

4. Se consideraran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Influencia de núcleos si su superficie es superior 500 m².
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial

5. Se establece un retroqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 ms. No obstante podrá autorizarse la construcción de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones o el promotor del almacén cuente con autorización expresa del colindante, para adosarse con la edificación al lindero común.

6. Los almacenes adosados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 ms antes del cruce, una longitud de 20 ms de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.

7. Los almacenes agrícolas de superficie construida igual o inferior a 20,00 m², se consideraran obra menor a efectos de condiciones necesarias para la obtención de licencia de obras.

8. Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m², el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.

9. Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enlosado y enclavado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocre.

3. Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta, y de altura máxima 4,5 ms sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue preste alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 ms.

4. Se consideraran incompatibles los almacenes agrícolas con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Influencia de núcleos si su superficie es superior a 250 m² o 500 m² en el caso de estructuras desmontables.
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial

5. Se establece un retroqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 ms. No obstante podrá autorizarse la construcción de almacenes pareados, sin separación al lindero común, siempre que se solicite conjuntamente la licencia de obras de ambas construcciones o el promotor del almacén cuente con autorización expresa del colindante, para adosarse con la edificación al lindero común.

6. Los almacenes adosados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino. Cuando un almacén se sitúe en un cruce de caminos deberá dejar una distancia de visibilidad tal que permita a cualquier vehículo que se aproxime al cruce ver, desde una distancia de 20 ms antes del cruce, una longitud de 20 ms de todos los caminos que concurren en dicho cruce. Las distancias indicadas se medirán sobre el eje de los caminos.

7. Los almacenes agrícolas de superficie construida igual o inferior a 20,00 m², se consideraran obra menor a efectos de condiciones necesarias para la obtención de licencia de obras.

8. Con objeto de facilitar a los agricultores la obtención de la licencia de obra para los almacenes de superficie construida no superior a 60,00 m², el Ayuntamiento podrá suscribir Convenios con Colegios Profesionales que regulen el acceso a los Proyectos de Obra y a la Dirección Técnica necesaria para dicha licencia.


9. Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo un enlosado y enclavado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos u ocre.

10. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².



Comunidad Económica Informativa y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	23/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	23/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

C.10.1.4.2.- Art. 8.4.13. MODIFICADO

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.

1. Es de aplicación el régimen de protección establecido en este artículo a la franja de terreno delimitada exteriormente por una línea poligonal, grafada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal alrededor de cada núcleo de población e interiormente por la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
2. Los objetivos que se pretenden con la protección de esta zona son establecer una franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja queden excluidos los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.
3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agraria, con la limitación establecida en el apartado c).
- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).
- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado c).
- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Los indicados en el Artículo 8.3.30, con sus limitaciones.

b) Uso característico:

- Usos característicos:

Las actividades de producción agraria permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 metros desde el límite de suelo urbano clasificado o urbano consolidado con la elevación del suelo urbanizable en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 metros y balsas en los primeros 25 metros.
 - Edificaciones de superficie construida superior a 500 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.

10. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, los abaceiros agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m².

10.1.5.1. Art. 8.4.13., actual y modificado.

C.10.1.4.1.- Art. 8.4.13. - ACTUAL.

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población.

1. Es de aplicación el régimen de protección establecido en este artículo a la franja de terreno delimitada exteriormente por una línea poligonal, grafada en el plano de Estructura General del Territorio Municipal alrededor de cada núcleo de población e interiormente por la delimitación de suelo urbano o urbanizable.
2. Los objetivos que se pretenden con la protección de esta zona son establecer una franja de amortiguación entre los núcleos de población y las zonas agrícolas, de forma que en esta franja queden excluidos los usos y actividades agrícolas permitidas en suelo no urbanizable que puedan suponer riesgo o molestias para la población o que puedan condicionar el futuro crecimiento urbanístico de los núcleos.
3. Para la obtención de los objetivos indicados, se establece la regulación de usos siguiente:

a) Usos permitidos:

- Todas las actividades de producción agraria, con la limitación establecida en el apartado c).
- Todas las construcciones e instalaciones necesarias para la producción agraria en la finca, con la limitación de superficie construida establecida en el apartado c).
- Infraestructuras de cualquier tipo que necesariamente hayan de emplazarse en este suelo, con las limitaciones establecidas en el apartado c).
- Acampada turística y actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Los indicados en el Artículo 8.3.30, con sus limitaciones.

b) Uso característico:

- Usos característicos:

Las actividades de producción agraria permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 metros desde el límite de suelo urbano clasificado o urbano consolidado con la elevación del suelo urbanizable en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 metros y balsas en los primeros 25 metros.
- Edificaciones de superficie construida superior a 150 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.

Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO


APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN A LA ORDEN CFOT/ DE 09/06/2021
FIRMADO: J. S. DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SGOTU)



Comisión Ejecutiva Infraestructuras y Ordenación del Territorio

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. - 22

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	24/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	24/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.

INNOVACIÓN Nº17 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

- Carretera Municipal de San Agustín a La Mojonera (T).
 - Carretera Municipal de San Agustín al Solanillo.
 - Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro, AL-9006.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro.
 - Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por La Cumbre.
- Las carreteras a las que a continuación se su denominación se incluye (T), tienen una protección adicional de borde con objeto de preservar el entorno paisajístico.

10.1.5.1.- Art. 8.4.3., actual y modificado

C.10.1.5.1.- Art. 8.4.3.- ACTUAL

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.

1. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal. Cualquier actuación urbanística o de otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, afectación o servidumbre definidas en la Ley de Carreteras deberá solicitar informe o autorización en su caso del Nº de Fomento en estricto cumplimiento de la Ley de Carreteras y Reglamento que la desarrolla.

2. Los niveles de protección que se establecen son los siguientes:

a) Para la red de carreteras:

- Nivel 1: Vial singular-Autovía. La Autovía del Mediterráneo E-15.

- Nivel 2: Las siguientes vías:

- Tramos de la N-340 no incluidos en delimitación de suelo urbano o urbanizable.
- Carretera municipal de El Ejido a Pampánico, AL-400.
- Carretera Provincial de la Autovía a Balamera (T), ALP-102.
- Carretera Provincial de la Autovía a los Atajuelos, ALP-105.
- Carretera Provincial de la Autovía a Guardias-Viejas (T), ALP-104.
- Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar (T), A-389.
- Carretera Municipal de Almerimar a la Carretera del Faro (T), AL-006.
- Carretera Autónoma de Sr. María del Águila a Pampánico, A-358.
- Carretera Autónoma de Sr. María del Águila a Las Norias, A-358.
- Camino de Puerto Rubio entre La Redonda y Las Norias, AL-9009.
- Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro Sabinar (T), AL-9008.
- Carretera Provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (T), ALP-701.
- Conexión San Miguel-Playas de Balamera.
- Vial intermedio Roquetas de Mar-Balamera, AL-4151.

- Nivel 3: Formado por las siguientes vías:

- Vías de servicio de la autovía E-15.
- Carretera Provincial de Balamera a Balamera (T), ALP-102.
- Carretera Municipal de Balamera a Guardias Viejas (T), AL-9036.
- Carretera Municipal de Maegorda a Almerimar (T), AL-9006.
- Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
- Carretera Municipal de S. Nicolás a la Provincial de Las Norias a La Mojonera.
- Carretera Autónoma de Las Norias a La Mojonera, (T)A-358.

b) Para los caminos rurales:

- C.R.1. Los grafiados en color naranja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
- C.R.2. Los grafiados en color amarillo en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.

3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, a excepción de los caminos rurales (C.R.) que serán medidas a los ejes de la vía de comunicación, serán las siguientes:

USO O INSTALACIÓN	CTR. NIVEL 1	CTR. NIVEL 2	CTR. NIVEL 3	C.R. NIVEL 1	C.R. NIVEL 2	C.R. NIVEL 3
INTERVENEROS, VALLAS, INSTALACIONES PROVISIONALES	25 mts	11 mts	9 mts	8 mts	5 mts	2 mts
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMANENTES	50 mts	25 mts	18 mts	8 mts	5 mts	2 mts

En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explanación al eje del camino inferior a 3,00 mts, a excepción de los C.R.3, ni en las carreteras una distancia inferior a 5 mts.

Las distancias en autorizaciones para la implantación de usos y actividades en carreteras de otras administraciones serán las establecidas por dichas administraciones.

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompaña del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

- a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.
- b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.

c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíban las siguientes actividades y usos:

- Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
- Granjas y establos.
- Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
- Extracciones de tierras, arenas y piedra.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
- Acopios temporales de áridos y arenas.
- Vertidos de residuos.

5. Se prohíbe también cualquier otro uso, actividad o construcción que suponga un deterioro del entorno paisajístico.

6. Las carreteras y caminos rurales de nuevo trazado propuestos en la mallta jerarquizada, tendrán una franja de protección catétera a ambos lados del eje previsto según su importancia, de acuerdo con lo establecido para los existentes en el punto 3 de este mismo artículo, con la excepción de los vallados que


Ayuntamiento de El Ejido

MODIFICACIÓN Nº17 PROU EL EJIDO

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO. • 23



Comunidad Económica, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es			
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	25/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	25/27



Es copia auténtica de documento electrónico

Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, EL EJIDO, a 3 de octubre de 2019.

podrán autorizarse en cualquier caso y considerando las distancias mínimas a ejes previstas en ese mismo punto 3.
Para el vital intermedio Roquetas de Mar-Balneario, previsto en el P.O.T.P.A. la franja de protección será de 200 ms. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 ms. de eje. En esta franja sólo se autorizarán los usos de producción agrícola.

7. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social incluidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.3., sólo podrán autorizarse en Caminos Rurales de 1er. Nivel (CR1) o carreteras. No se autorizará la localización junto al viario de 3er. Nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agrícola y los establecidos expresamente en las condiciones particulares de cada uso.

8. Será de aplicación a la autovía N-340E-15 y a la carretera CVN-340(a) ambas de competencia del Estado la normativa contenida en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre y en concreto las siguientes definiciones contenidas en dicha normativa:

a) Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por las obras de la estructura.

b) La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el apartado anterior y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

c) La zona de afectación de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

d) A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. A los efectos de distancias establecidas en el párrafo anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de talud de las explanaciones, la línea límite de edificación queda dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre de las carreteras estatales. La citada línea se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Donde las líneas de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde los ramales de enlaces y vías de giro de intersecciones, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera. Cualquier que sea la carretera o elemento determinante de conformidad con el artículo 86.1 del Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

9. El dominio público definido por la Ley de Carreteras, deberá considerarse como Suelo no Urbanizable, de conformidad con lo establecido en el Artº 46.1h) de la Ley 7/2002 LOUA.

Cuando en una Unidad de Ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado de conformidad con el Artº 112. de la ciudad. Ley 7/2002.

La aprobación final, provisional y definitiva de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con independencia de la solicitud de Informe que debe remitirse ante el Mº de Fomento de conformidad con el Artº 10.2 de la Ley del Carreteras 25/1988. Cuando se ofieran bienes de titularidad de la Administración General del Estado deberá notificarse al Delegado de Economía y Hacienda de la Provincia, de conformidad con el Artº 189. Comunicaciones de actuaciones urbanísticas de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

10. La apertura de nuevos accesos a las carreteras y vías de servicio competencia del Mº de Fomento deberá ajustarse a la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1977 que regula los mismos. Los ensanchamientos de la Autovía A-7 que se proyecten para cualquier tipo de instalación lo harán mediante perforación mecánica -topo- debiendo solicitar la correspondiente autorización del Mº de Fomento.

El cruce de la plataforma fija de metro y en su caso la terminal grafiada requerirá la autorización específica de la DºGral. de Carreteras del Mº de Fomento. La glorietta Sur de enlace 409 de la Autovía A-7 E-15, y los pasos superiores y demolición del existente en el PK 409,95 de la A-7 requerirán del correspondiente Proyecto y su aprobación por la DºGral. de Carreteras.

La glorietta del PK -406,000 de la CVN-340 (a), y la situada en el PK -414,650 de la vía de servicio, margen derecha, de la A-7 requerirán del correspondiente proyecto redactado conforme a la O.M de 16 de Diciembre de 1977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Demarcación de Carreteras.

C.I.U.S.2.- ART. 8.4.3. MODIFICADO.

Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras.

1. Se aplicará el régimen de protección establecido en este artículo a las franjas de terreno a ambos lados de las carreteras y caminos de la red definida en el plano de Estructura General del Territorio Municipal.

Cualquier actuación urbanística o de otro tipo que se realice dentro de las zonas de dominio público, afectación o servidumbre definidas en la Ley de Carreteras deberá solicitar informe o autorización en su caso del Mº de Fomento en estricto cumplimiento de la Ley de Carreteras y Reglamento que la desarrollan.

2. Los niveles de protección que se establecen son los siguientes:

a) Para la red de carreteras:

- Nivel 1: Viario singular-Autovía. La Autovía del Mediterráneo E-15.
- Nivel 2: Las siguientes vías:
 - Tramos de la N-340 no incluidos en delimitación de suelo urbano o urbanizable.
 - Carretera municipal de El Ejido a Pampanico, AL-400.
 - Carretera Provincial de la Autovía a Balerna (T), ALP-102.
 - Carretera Provincial de la Autovía a los Mojuelos, ALP-105.
 - Carretera Provincial de la Autovía a Guardias-Viejas (T), ALP-104.
 - Carretera Municipal de El Ejido a Almerimar (T), A-389.
 - Carretera Municipal de Almerimar a la Carretera del Faro (T), AL-006.
 - Carretera Autonómica de Srª María del Águila a Pampanico, A-358.
 - Carretera Autonómica de Srª María del Águila a Las Norias, A-358.
 - Camino de Puerto Rubio entre La Redonda y Las Norias, AL-9009.
 - Carretera del Faro entre Las Norias y la Carretera Provincial del Faro Sabinar (T), AL-9008.
 - Carretera Provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (T), ALP-701.



Comunidad Económica, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://sede.elejido.es>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles	FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	PÁGINA	26/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==			

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4HTJZG5582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	26/27



Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en fecha 30 de Septiembre de 2019, El Ejido, a 3 de octubre de 2019.

- Abonamiento y comercialización de abonos orgánicos.
 - Granjas y establos.
 - Abonamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
 - Extracción de tierras, arenas y piedra.
 - Plantas de tratamiento de aridos.
 - Plantas de fabricación de hormigón y conglomerado asfáltico.
 - Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
 - Acopios temporales de aridos y arenas.
 - Vertidos de residuos.
 - Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.
5. Se prohíbe también cualquier otro uso, actividad o construcción que suponga un deterioro del entorno paisajístico.
6. Las carreteras y caminos rurales de nuevo trazado propuestos en la malla jerarquizada, tendrán una franja de protección cantilera a ambos lados del eje previsto según su importancia, de acuerdo con lo establecido para los existentes en el punto 3 de este mismo artículo, con la excepción de los vallados que podrán autorizarse en cualquier caso y considerando las distancias mínimas a ejes previstas en ese mismo punto 3.
- Para el vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, previsto en el P.O.T.P.A., la franja de protección será de 200 ms. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 ms. de éste. En esta franja sólo se autorizan los usos de producción agraria.
7. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social incluidas en la Sección Quinta del Capítulo 8.3, sólo podrán autorizarse en Caminos Rurales de 1er. Nivel (CR 1) o carreteras. No se autorizará la localización junto al viario de 3er. Nivel de otras instalaciones y edificaciones que las asociadas directamente a la explotación agraria y los establecidos expresamente en las condiciones particulares de cada uso.

- Vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra, AL-4151.
 - Conexión San Miguel-Playas de Balerna.
 - Nivel 3: Formado por las siguientes vías:
 - Vías de servicio de la autovía E-15.
 - Carretera Provincial de Baderna a Balanegra (T), ALP-102.
 - Carretera Municipal de Baderna a Guardas Viejas (T), AL-9036.
 - Carretera Municipal de Mangorá a Almerimar (T), AL-9006.
 - Carretera Municipal del I.A.R. Sector IV.
 - Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
 - Carretera Municipal de S. Nicolás a Provincial de Las Norias a La Mojenera.
 - Carretera Autónoma de Las Norias a La Mojenera, (T)A-358.
 - Carretera Municipal de San Agustín a La Mojenera (T).
 - Carretera Municipal de San Agustín al Solamillo.
 - Carretera Municipal de San Agustín a Las Marinas.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro, AL-9006.
 - Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas al Faro.
 - Carretera Municipal de Almerimar a San Agustín por La Cumbre.
- Las carreteras a las que a continuación se denominan se incluye (T), tienen una protección adicional de borde con objeto de preservar el entorno paisajístico.
- b) Para los caminos rurales:
- C.R.1. Los señalados en color naranja en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
 - C.R.2. Los señalados en color amarillo en el plano de Estructura General Orgánica del Territorio.
 - C.R.3. Resto de caminos rurales que hacen posible el acceso directo a las parcelas agrícolas, sin que necesariamente presenten continuidad en su trazado.
3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explotación, a excepción de los caminos rurales (C.R.) que serán medidas a los ejes de la vía de comunicación, serán las siguientes:

USO O INSTALACIÓN	CTRA. NIVEL 1	CTRA. NIVEL 2	CTRA. NIVEL 3	C.R. NIVEL 1	C.R. NIVEL 2	C.R. NIVEL 3
INVERNADEROS, VALLAS, INSTALACIONES PROVISIONALES	25 mts	11 mts	9 mts	8 mts	5 mts	2 mts
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMANENTES	50 mts	25 mts	18 mts	8 mts	5 mts	2 mts

En los caminos rurales no podrá considerarse, a efectos de las limitaciones establecidas, una distancia de la arista exterior de la explotación al eje del camino inferior a 3,00 ms. a excepción de los CR-3, ni en las carreteras una distancia inferior a 5 mts.

Las distancias en autorizaciones para la implantación de usos y actividades en carreteras de otras administraciones serán las establecidas por dichas administraciones.

4. En las carreteras con protección de borde, cuya denominación se acompañe del distintivo (T), por tratarse de accesos a zonas turísticas o por la necesidad de preservar el entorno paisajístico por tratarse de itinerarios turísticos, se establecen las limitaciones de usos adicionales siguientes:

a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.

b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 ms de la arista exterior de la explotación.


c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:

El Ejido, diciembre de 2018.



Fdo.: BERNARDO ARCOS FORNIELES



Código Seguro de verificación: Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://sede.elejido.es				
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	Bernardo Arcos Fornieles		FECHA	26/09/2019
ID. FIRMA	10.4.2.32	Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==	PÁGINA	27/27
 Q3Ai4QQ8FrMbBUciI+ftrQ==				

Código Seguro De Verificación:	BY574SH3YCTK8BP4H7JZGS582WF4UP	Fecha	07/01/2022
Firmado Por	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	27/27

