

183/10

**AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO****EDICTO**

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 2009, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.- Aprobar definitivamente las modificaciones efectuadas en la Normativa del documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, promovido y redactado de oficio por este Ayuntamiento y con el contenido que se da por reproducido respecto al acuerdo de aprobación inicial que afecta a: la modificación del art. 3.2.9.2.d); modificación del art. 3.2.24.2; se añade letra K) al art. 3.2.33; se añade párrafo al art. 5.2.3.3; se añade nuevo apartado 3 al art. 8.3.21; se modifica parcialmente el art. 8.4.4.2; se da nueva redacción al art. 9.4.3; se modifica parcialmente la redacción del art. 9.4.10.7 y se modifica también parcialmente la redacción del art. 8.3.28.2.

2º.- Disponer la publicación del texto íntegro del presente Acuerdo y los artículos modificados en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el art. 41 LOUA y art. 70.2 LBRL, de 2 de abril de 1985. Asimismo se dará traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en plazo de quince días del presente acuerdo, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

Dado en El Ejido, a 5 de enero de 2010.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez.

**1ª MODIFICACIÓN NORMATIVA PGOU (ARTÍCULOS MODIFICADOS)****Artículo 3.2.9. Licencias de obras de edificación.**

1. Con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.
- b) Cédula Urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.
- c) Proyecto técnico con visado colegial y nombramiento de la dirección técnica de las obras.
- d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberá acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Ordenanzas.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

- a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.
- b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
- d) Obtención de licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de actividad podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
- e) Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

3. El proyecto a que se refiere el apartado anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo sin que sea necesaria la inclusión de los detalles constructivos o de instalación cuando no sean condicionantes de la licencia solicitada. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los documentos indicados en las Ordenanzas de Edificación desarrollo de las presentes Normas, según la clase de obra de que se trate.

4. Cuando las obras proyectadas afecten la estructura del edificio, además de los documentos señalados en los artículos correspondientes, deberán aportarse los que establecen las Ordenanzas que regulan los aspectos de seguridad de la construcción.

5. Si la licencia se refiere a la reforma, restauración o ampliación de un edificio incluido en el Catálogo de elementos de interés, o situado en el entorno de edificios catalogados, así como en las obras de nueva construcción en este último supuesto, se hará constar tal circunstancia en la solicitud y, además de observar las prescripciones señaladas en este artículo, se cumplirán las establecidas en la Normativa específica de aplicación.

6. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no podrá concederse licencia de obras sin que previamente se haya obtenido la licencia de actividad.

7. 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 obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de Noviembre de Ruido (BOE 18.11.2003) y en su caso en la normativa autonómica.

#### **Artículo 3.2.24. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales.**

1. Las actividades ocasionales se regirán por lo previsto en el Decreto 195/2007 de 26 de junio, en el que se establecen las condiciones generales para la celebración de espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario (BOJA nº 137 de 12 de julio de 2007) y por la normativa vigente al respecto.

a) Existencia o no de vecinos que puedan ser perjudicados por las molestias que produzca la actividad, cuantificando los inmuebles de posible afección y el número de viviendas existentes en cada uno de ellos.

b) Existencia o no de otros establecimientos destinados permanentemente a la actividad o espectáculo a autorizar, que pudieran ser perjudicados.

2. Las actividades ocasionales en locales no destinados habitualmente a espectáculos públicos o actividades recreativas, podrá ser autorizado por el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el Decreto 195/2007 de 26 de junio, previa presentación de la documentación siguiente:

a) Solicitud de la actividad o espectáculo a desarrollar 30 días antes de la celebración del mismo, indicando lugar, día y hora de la celebración.

b) Período de vigencia de la actividad que se solicita.

c) Persona titular y empresa o entidad organizadora, con sus datos identificativos.

d) Denominación de la actividad según nomenclátor.

e) Proyecto técnico, visado. Se justificará que el establecimiento proyectado cumple las condiciones mínimas técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad para las personas, así como prevención de riesgos laborales, y se ajusta a las disposiciones establecidas sobre protección de incendios.

f) Para la licencia de apertura y funcionamiento, con una antelación de 2 días hábiles a la celebración de espectáculo se aportará la siguiente:

-Certificado de seguridad y solidez debidamente visado, en el que se indique que el establecimiento cumple la normativa ambiental de aplicación, que reúne las condiciones mínimas técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad para las personas y se ajusta a las disposiciones establecidas sobre protección contra incendios. Se certificará igualmente que el montaje se ha realizado conforme a las prescripciones del proyecto autorizado. Ficha técnica descriptiva de electricidad o documento que lo sustituya. Copia del seguro de responsabilidad civil. Justificación del abono de las tasas municipales y/o de ocupación de terrenos municipales si es el caso.

-En el caso de un espectáculo público o actividad recreativa ocasional a celebrar en espacios de aforo indeterminado, se estará a lo dispuesto a lo previsto expresamente en Decreto 195/2007.

#### **Artículo 3.2.33. Documentación.**

En los supuestos contemplados en el artículo anterior, la concesión de la licencia de primera ocupación o cambio del uso existente, requiere la aportación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa, y documentación complementaria fin de obra en su caso.

b) Presupuesto final de las obras expedido por el técnico director.

c) Copia de la fianza depositada.

d) Planos del estado final de las obras en el supuesto de haberse introducido modificaciones, así como solicitud de licencia de obra para las mismas.

e) Fotografías de fachadas, patios, terrazas e interior.

f) Actas de autorización de funcionamiento o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

g) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

h) Documentación de las compañías suministradoras de agua y electricidad, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas, así como autorización de la puesta en marcha de los aparatos elevadores si los hubiera.

i) Certificado expedido por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en donde se acredite el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Reglamento aprobado por Real Decreto 279/1999 de 22 de febrero,

en donde se haga constar la presentación del proyecto técnico que ampara la infraestructura común de telecomunicaciones y del boletín de instalación y en su caso del certificado del técnico, según proceda.

j) Actas de terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiese acometido simultáneamente con la edificación.

k) Autoliquidación, en su caso, de las tasas municipales por licencia.

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

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

a) Sólo se permitirán las obras de mantenimiento o conservación de la edificación actual que no incrementen su valor de expropiación. 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.

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

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán conceder en estos edificios licencias de apertura de nuevas actividades o cambio de éstas, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio.

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.

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 afección 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 contemplen 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 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.

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 permiten 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 retranqueos 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.

#### **Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación.**

1. Como norma general se establece que la implantación de edificaciones de utilidad pública e interés social, no debe dar lugar a la concentración de varias en un área determinada que propicie la aparición de un núcleo de edificaciones. A estos efectos se limita la distancia entre edificaciones a 100 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes.

2. Las condiciones de edificación, teniendo en cuenta la gran variedad de actividades incluidas en esta sección, se regulan en las condiciones específicas de cada una de ellas.

3. Dentro de la parcela mínima exigible en cada una de las actividades, se establecerá la zona de actuación de las mismas.

#### **Artículo 8.3.28. Plantas de tratamientos de áridos.**

1. Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra.

2. La actividad de tratamiento de áridos puede desarrollarse en la cantera donde se extraen las tierras, arenas o piedra, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad extractiva y serán autorizadas conjuntamente con aquella. En este caso, para la autorización de la planta de tratamiento de áridos y la cantera será de aplicación sólo las condiciones específicas contempladas para las canteras.

3. Si la planta de tratamiento de áridos, no está situada en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva su autorización estará sometida a la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. La documentación necesaria para el trámite ambiental incluirá, además de lo que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la cantera o canteras que proporcionan el material y del destino final del producto obtenido.

b) Accesos desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán, indicando el tipo de pavimento de cada camino.

c) Señalamiento de las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso existente en la superficie que encierra una circunferencia de centro el de la actividad y radio 500 mts.

5. Se consideran incompatibles las instalaciones de tratamiento de áridos con las siguientes categorías de suelo:

- Influencia de núcleos
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Zona de interés cultural

6. La autorización de instalaciones de tratamiento de áridos en los suelos de interés agrícola y en las cubetas endorreicas, queda sometida a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la instalación propuesta y su posible incidencia sobre otras actividades existentes, si admite a trámite o no la solicitud.

b) Sólo podrán autorizarse las plantas cuyas instalaciones potencialmente productoras de polvo tales como, machaqueo, molienda, clasificación y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 20 mts de cualquiera actividad agrícola o ganadera. En esta distancia se ubicará una protección arbórea.

c) Las aguas procedentes del lavado de áridos no podrán evacuarse a cauces públicos salvo que estos tengan salida al mar.

d) Sólo se permite su implantación en carreteras de 3º nivel y caminos rurales de 1º y 2º nivel.

7. El Proyecto de Instalación que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la planta debiendo incluir, además de lo previsto en su reglamentación específica y en los puntos anteriores de este mismo artículo, lo siguiente:

a) Pavimentación de los caminos de acceso desde la cantera o canteras a la planta y desde ésta al destino final del producto (en los tramos carentes de pavimento asfáltico), si dichos caminos son públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan por formar parte de la red de caminos municipales. El Presupuesto del Proyecto deberá incluir el coste de esta pavimentación.

b) Formación de una barrera vegetal de árboles de altura, tales como cipreses o similares que admitan su plantación adosada y que cumplirán las condiciones generales establecidas para las plantaciones de arbolado. Para el mantenimiento de la barrera vegetal se dispondrá un sistema de riego automatizado.

8. Las condiciones que deberán cumplir las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (para esta actividad exclusivamente).

- Ocupación máxima de parcela: 5% incluidas las correspondientes a la actividad extractiva si se ejerce en la misma parcela.

- Altura máxima: 7 mts y 1 planta.

- Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Separación a caminos: Será el establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

- No podrá autorizarse el inicio de la actividad sin que se haya ejecutado la pavimentación de los caminos de acceso.

Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la actividad deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por un importe igual al del presupuesto previsto en el proyecto, que podrá ser revisado si los precios previstos no se ajustan a los de mercado. Si se iniciase la actividad sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido, procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

**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, afección 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 desarrolla.

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 Balerma (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 Autonómica de Stª María del Águila a Pampanico, A-358.
  - Carretera Autonómica de Stª María del Águila a Las Norias, A-358.
  - Camino de Puesto 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-Balanegra, AL-4151.
  - Conexión San Miguel-Playas de Balerma.
- Nivel 3: Formado por las siguientes vías:
  - Vías de servicio de la autovía E-15.
  - Carretera Provincial de Balerma a Balanegra (T), ALP-102.
  - Carretera Municipal de Balerma a Guardias Viejas (T), AL-9036.
  - Carretera Municipal de Matagorda a Almerimar (T), AL-9006.
  - Carretera Municipal del I.A.R.A. Sector IV.
  - Carretera Municipal de La Redonda a San Silvestre, AL-9009.
  - Carretera Municipal de S. Nicolás a IProvincial de Las Norias a La Mojонера.
  - Carretera Autonómica de Las Norias a La Mojонера, (T) A-358.
  - Carretera Municipal de San Agustín a La Mojонера (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 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 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.
- 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 INSTALACION	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 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, 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 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 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.
- 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 cautelar 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 mts. de anchura y quedará delimitada por dos líneas paralelas a ambos lados del eje propuesto y a una distancia de 100 mts. 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.

8. Será de aplicación a la autovía N-340/E-15 y a la carretera CN-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 los soportes 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 afección 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 quede 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, cualquiera 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 46.1.h) de la Ley 7/2.002 LOUA.

Cuando en una Unidad de Ejecución existan bienes de titularidad estatal no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanística correspondiente a su superficie pertenecerá al Estado de conformidad con el artº 112 de la citada Ley 7/2.002.

La Aprobación Inicial, provisional y definitiva de los instrumentos de Planeamiento Urbanístico, con independencia de la solicitud de informe que debe tramitarse ante el Mº de Fomento de conformidad con el Artº 10.2 de la Ley de Carreteras 25/1988. Cuando se afecten 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 33/2.003 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 cruzamientos 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 glorieta 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 glorieta 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 1.977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Demarcación de Carreteras.

#### **Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos.**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

En el caso de las parcelas dotacionales privadas, además de los usos anteriores, se podrá instalar los usos docente, administrativa y comercial, que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 30% de la superficie construida total.

En el Centro Integral de Mercancías, como equipamiento privado, se podrán instalar los usos industrial y comercial que coadyuven a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente, siempre que la superficie destinada a estos usos no supere el 20% de la superficie construida total.

#### **Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social.**

1. No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en general si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m2 construidos.

2. Los usos de Administración Pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

3. Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

5. Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un

mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a 8 mts excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

6. Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos o compartido con otros usos de servicios públicos. Los usos religiosos sólo podrán ejercerse en edificios aislados.

7. Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m<sup>2</sup> que se incrementará en 10 m<sup>2</sup> por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados. Se excluyen zonas de paso, cabinas, aseos y control.