

MODIFICACIÓN Nº2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE EL EJIDO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR: BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

Enero 2.013

INDICE.

A) MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE EN RELACIÓN CON LA NORMATIVA.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA.

a) Modificación artículos de la normativa, TOMO III del PGOU.

b) ANEXO MODIFICACIÓN CIM

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

a) Mejoras que supone la modificación planteada.

5.- CONCLUSIONES.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. 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.
2. 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 SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-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 SUMPA-4-BA en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACION 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 N° 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISION 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 N° 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN N°1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la J.A.
 - MODIFICACIÓN N°2 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 Nº1 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN Nº1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº2 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 SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº4 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la J.A.

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE EN RELACIÓN CON LA NORMATIVA.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

Respecto a determinaciones que afectan al suelo no urbanizable:

Durante el período de vigencia de la normativa se han detectado incorrecciones en diferentes parámetros así como ajustes que es necesario introducir que afectan a:

- Condiciones de implantación de los nuevos invernaderos.
- Sistemas de protección balsas de agua para riego.
- Necesidad de regulación de los parámetros urbanísticos de los usos de actividades de ocio.
- Necesidad de establecer cuantitativamente los supuestos en los cuales se requiere licencia de actividad para granjas.
- Añadir junto con los lugares de vertidos de residuos, las plantas de transformación de residuos vegetales, a efectos de determinar su emplazamiento.

Respecto a determinaciones que afectan al suelo urbano:

- Necesidad de corregir errores en cuanto a lo relación de los epígrafes de las diferentes ordenanzas, con el contenido propio de los mismos.
- Necesidad de añadir las discotecas como uso incompatible en suelo urbano residencial, en concordancia con la modificación de las ordenanzas de edificación.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Respecto a determinaciones que afectan al suelo no urbanizable:

- Condiciones de implantación de los nuevos invernaderos. Se requiere incorporar al artículo 8.3.10. determinaciones sobre necesidad de licencia, sobre aquellas labores de mantenimiento que están exentas y eximiendo de la necesidad de balsa de recogida de pluviales a los invernaderos planos.

- Sistemas de protección balsas de agua para riego. Se completan las condiciones de seguridad que deben cumplir las balsas para protección a las personas, tales como vallados.
- Necesidad de regulación de los parámetros urbanísticos de los usos de actividades de ocio. Se debe concretar las zonas donde son incompatibles y regular las condiciones de implantación, artículo 8.3.34., tales como superficie de parcela mínima, ocupación, superficie máxima construible, distancias a otras edificaciones y resto de parámetros urbanísticos. Ello para su tramitación del correspondiente proyecto de actuación.
- Necesidad de establecer cuantitativamente los supuestos en los cuales se requiere licencia de actividad para granjas. El Art. 8.3.35. debe completarse con el número máximo de animales para autoconsumo, que al no producir molestias, quedarían exentos de aplicación de los parámetros correspondientes a las granjas.
- Necesidad de regular como usos compatibles de las extracciones de piedra, las plantas de residuos inertes de construcción. Se considera conveniente su inclusión en el artículo 8.3.39. y de este modo posibilitar su implantación considerada compatible y complementaria de la actividad principal.
- Se debe completar la normativa añadiendo junto con los lugares de vertidos de residuos, las plantas de transformación de residuos vegetales, a efectos de determinar las limitaciones respecto al emplazamiento, Art. 8.3.58.

Respecto a determinaciones que afectan al suelo urbano:

- Necesidad de corregir errores en cuanto a lo relación de los epígrafes de las diferentes ordenanzas, con el contenido propio de los mismos. Precisa corrección los artículos 9.3.6, 9.3.7, 9.3.8. Igualmente precisa corrección el Art. 9.3.3. respecto a los almacenes de productos farmacéuticos, en cuanto a sus limitaciones debe aplicarse a partir de 150 m2 de superficie.
- Necesidad de añadir las discotecas como uso incompatible en suelo urbano residencial, en concordancia con la modificación de las ordenanzas de edificación. Precisa corrección el Art. 9.3.14.

Respecto a la alegaciones presentadas durante el trámite de información pública (Acuerdo aprobación inicial de 07/02/2011):

- Se considera y acepta alegación presentada incrementándose hasta el 3% la superficie máxima construida para almacenes agrícolas, Art. 8.3.11.

Incorporaciones realizadas de oficio al documento, propuestas por los servicios municipales, durante la información pública correspondiente a Acuerdo de 07/02/2011):

- Es necesario adaptar la normativa en cuanto a los plazos de vigencia y suspensión de licencias, a lo establecido en el Decreto 60/2010, RDU.
- Se considera adecuado a la problemática existente en suelo no urbanizable, incrementar la distancia a linderos para las naves de manipulación de productos hortofrutícolas, así como establecer una normativa diferenciada respecto a las naves de reducido tamaño, modificando en estos supuestos los parámetros urbanísticos exigibles. Se propone corrección del Art. 8.3.24.
- Se considera aconsejable para amortiguar los impactos en las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso, que las plantas de tratamiento de áridos y las plantas de aglomerado, se sitúen a una distancia superior a la actualmente vigente, proponiéndose que dicha distancia sea como mínimo 250 m y 100 m respectivamente. Se propone corrección de los artículos 8.3.28 y 8.3.29.
- Se ve conveniente incluir entre los usos de extracciones de piedra, la actividad de tratamiento de áridos, fabricación de hormigones y aglomerado asfáltico. Se corrige Art. 8.3.39. Se establecen los parámetros urbanísticos para estas actividades complementarias.

Respecto a las incorporaciones de nuevas determinaciones motivado por las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública (Acuerdo aprobación inicial de 25/10/2011):

- Se considera y acepta alegación presentada en el sentido de compatibilizar el uso religioso en edificios que no tengan consideración de aislados, en las zonas de actividades económicas AE-1, AE-2, modificando el Art. 9.4.10.
- Se acepta alegación presentada por el Centro Integral de Mercancías, en el sentido de que se incorpore como anexo al presente documento de modificación de normativa, los usos compatibles en las edificaciones existentes para uso de servicio al transporte. Es necesario incorporar como anexo, cuadro resumen y plano.
- Se acepta alegación para considerar compatible con los parques de maquinaria al aire libre en suelo no urbanizable, los aparcamientos y parking de vehículos de transporte a larga distancia. Se adapta Art. 8.3.30.

Incorporaciones realizadas de oficio al documento, propuestas por los servicios municipales, durante la información pública correspondiente a Acuerdo de 25/10/2011):

- Con motivo de la elaboración de la ordenanza reguladora de apertura de establecimientos para el ejercicio de actividad económica en el Ejido, es necesario adaptar el contenido de varios artículos de la normativa a lo previsto la citada ordenanza, remitiendo el contenido de dichos artículos a lo establecido en la ordenanza. En consecuencia es necesario modificar los artículos 3.2.17., 3.2.20., 3.2.21., 3.2.22. y 3.2.24.

3. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA.

a) Modificación artículos de la normativa, TOMO III del PGOU.

- **Modificación Artículo 2.2.7. Ordenanzas especiales.** Se incluye como desarrollo del Plan General, la ordenanza sobre instalación de invernaderos en el apartado c), quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 2.2.7. Ordenanzas especiales.

1. Todas aquellas disposiciones de carácter general, y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorgan, se entenderán a efectos de estas Normas como Ordenanzas Especiales. Como tales, estarán sujetas a lo dispuesto en la legislación de régimen local, en cuanto a su tramitación y requisitos para su aprobación

2. En desarrollo del presente Plan General de Ordenación Urbanística se redactarán Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización con el alcance y contenido, y siguiendo la tramitación señalada de los artículos 23, 24 y 25 de la LOUA. En coherencia con el contenido del artículo 23 señalado estas Ordenanzas tendrán por objeto el completar la ordenación urbanística establecida por el presente Plan y el planeamiento de desarrollo, en contenidos que no deban formar parte necesariamente de éstos, de forma compatible y coherente con sus determinaciones.

a) Las Ordenanzas Municipales de Edificación tendrán por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.

b) las Ordenanzas Municipales de Urbanización tendrán por objeto la regulación de los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Deben ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

c) La Ordenanza sobre instalación de invernaderos tendrá por objeto regular las condiciones de instalación de los invernaderos, al objeto del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido y demás normas de planeamiento, así como la actuación Municipal y el ejercicio de competencias al respecto

- **Modificación artículo 3.2.17. Sobre Transmisión de licencias de obra y apertura de actividades, para adaptarlo a la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA,** quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 3.2.17. Transmisión de licencias de obras y apertura de actividades.

1. Las licencias de obra serán transmisibles. Para ello se deberá solicitar en escrito dirigido al Ayuntamiento, suscrito por el titular de la licencia y por el interesado en la transmisión, subrogándose el nuevo titular de la licencia en todos los derechos y obligaciones que conlleve la licencia transmitida.

2. Si las obras se hallase en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

3. Las licencias de apertura de establecimientos serán transmisibles, con las condiciones establecidas en la **ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA** en el Ejido siguientes condiciones:

a) ~~La actividad deberá cumplir con las condiciones de protección contra incendios y de ruidos en vigor en el momento de solicitarse el cambio de titularidad.~~

b) ~~En el caso de que la actividad no se ajuste a las citadas normativas, será condición previa para otorgar el cambio de titularidad, la adecuación de la actividad a la normativa de protección contra incendios y de ruidos en vigor.~~

-
- **Modificación artículo 3.2.19. Sobre Caducidad y suspensión de licencias de obras, para adaptarlo a los plazos de vigencia establecidos en el Art. 22 del Decreto 60/2010 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía,** quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 3.2.19. Caducidad y suspensión de licencias de obras.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos previstos en su normativa correspondiente y en general en las circunstancias siguientes.

a) Si no comenzasen las obras autorizadas en el plazo de **12 meses** a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la licencia de inicio de obras en caso de licencias de eficacia diferida. Este plazo se reduce a **6 meses** en el caso de las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período de **12 meses** para obras mayores y **6 meses** para las menores.

- b) Si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un período superior a 3 meses⁷. Podrá solicitarse prórroga de 3 meses por una sola vez y por causa justificada.
- c) Si una vez comenzadas las obras, éstas no finalizasen en el plazo **de 3 años** de vigencia de la misma para las obras mayores y 1 año para las obras menores. Por una sola vez podrá solicitarse prórroga de licencia en vigor por período **de 3 años** para obras mayores y **12 meses** para las menores.
- d) Las licencias presuntas, por el transcurso del plazo de 3 meses sin que el peticionario formule previa al Municipio antes del comienzo de las obras previsto en el artículo 172.5º de la LOUA.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación de los defectos observados no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

- **Modificación artículo 3.2.20, 3.2.21., 3.2.22., 3.2.24. Sobre Transmisión de licencias de obra y apertura de actividades, para adaptarlo a la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, quedando redactado del siguiente modo:**

Artículo 3.2.20. Necesidad de licencia.

1. Requieren **comunicación previa o declaración responsable**, o licencia de apertura de actividad e instalación, la realización de las actuaciones contempladas en **en las Ordenanzas de Edificación que acompañan a la presente Normativa tanto si se trata de actividad de nueva implantación como ampliación o modificación de actividades o instalaciones existentes: la ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido**

2. La modernización o la sustitución de instalaciones **que no supongan modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividad que se encuentre vigente en el momento de realizar la modernización o sustitución.**, se tramitarán según establece la citada ordenanza.

3. **Podrán concederse licencias de actividades e instalaciones que conlleven la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. Las licencias concedidas con estas condiciones perderán la eficacia, cuando por los servicios técnicos municipales se compruebe la inexistencia o ineficacia de dichas medidas correctoras.**

Artículo 3.2.21. Documentación a presentar para la tramitación de licencias de apertura.

La documentación a presentar será la establecida en la **ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido**

1. La documentación común para cualquier clase de actividad será la siguiente:

a) Solicitud del interesado en la que se indicará su identificación o de la empresa promotora en su caso, con fotocopia de la escritura de constitución y la actividad que se pretende desarrollar.

b) A la solicitud de licencia deberá acompañarse por triplicado ejemplar la documentación técnica específica en función de la clase de actividad de que se trate, conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación que acompañan a estas Normas.

c) Si la edificación en la que se pretende ejercer la actividad existe, deberán indicarse los antecedentes administrativos siguientes:

Promotor de las obras

-Fotocopia de las licencias de obras y de 1ª ocupación en su caso o en su defecto fecha aproximada de ambas. Además de la documentación anterior si la actividad no requiere obras de acondicionamiento, se hará declaración expresa en este sentido. En caso contrario se solicitará simultáneamente licencia de obras de acondicionamiento.

d) Cuando las obras de edificación vayan a realizarse simultáneamente con las de la instalación de la actividad, se solicitará junto con la licencia de apertura la correspondiente licencia de obras de edificación, conforme a las que vayan a realizarse.

e) Copia de los contratos de suministro de los servicios que precise la actividad (agua, electricidad, etc.).

2. Como documentación específica para las actividades consideradas inocuas o actividades que no estén sometidas a Prevención y Control Ambiental, sobre edificaciones existentes, se aportará la documentación siguiente:

a) Certificado de solidez, referido a la edificación, emitido por técnico competente con visado colegial o licencia de primera ocupación en su caso. Este último documento podrá sustituirse por el certificado final de obra para aquellos edificios antiguos no sujetos licencia de primera ocupación.

b) Certificado de seguridad, referido a la actividad, emitido por técnico competente con visado colegial. Podrá acumularse ambos certificados en uno sólo cuando el técnico sea competente para emitir ambos documentos.

3. Como documentación específica para las actividades sujetas a cualquier procedimiento de Prevención y Control Ambiental, se incluirá la relación de todos los posibles afectados por la actividad en función de sus normas específicas de aplicación. Junto con la relación de afectados se indicará el nombre y dos apellidos o razón social y domicilio a efectos de notificaciones. -----

Artículo 3.2.22. Procedimiento de tramitación de las licencias de apertura de actividades inocuas.

. El procedimiento de tramitación será el establecido en la **ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA en el Ejido**

Las licencias de actividades inocuas estarán sometidas al siguiente procedimiento:

a) Admisión a trámite o denegación según proceda, a la vista del informe técnico correspondiente. En el mismo informe se indicará si la documentación aportada resulta o no completa y si es necesario informes de otros organismos sectoriales competentes.

b) Requerimiento al interesado, en el caso de que la documentación aportada sea incompleta, para que la complete en un plazo no superior a diez días.

Remisión del expediente a los organismos con competencias en la actividad de que se trate para informe, en su caso.

- e) ~~A la vista de todos los informes preceptivos acumulados en el expediente y de la documentación aportada, se emitirá informe técnico que deberá contener como conclusiones algunas de las siguientes:~~
- ~~–La documentación presentada es correcta y los informes sectoriales, en su caso, resultan favorables proponiendo como resolución la concesión de la licencia de obras y/o instalación.~~
 - ~~–La documentación presentada y los informes sectoriales, en su caso, presentan deficiencias subsanables, en cuyo caso deberá requerirse al interesado para su subsanación en el plazo de quince días.~~
 - ~~–La documentación presentada y los informes sectoriales, en su caso, presentan defectos insubsanables, por lo que se propondrá como resolución la denegación de la licencia.~~
- d) ~~En el caso de que la propuesta del técnico sea la concesión de la licencia de obras y/o instalación, ésta será otorgada por resolución de la Alcaldía- Presidencia, haciéndose constar en dicha resolución la documentación complementaria a presentar para obtener la licencia de apertura que autoriza la puesta en funcionamiento de la actividad, y la obligación de comunicar al Ayuntamiento la finalización de las obras.~~
- e) ~~Comunicada la finalización de las obras y/o instalaciones se aportará la documentación requerida en la resolución por la que se otorgó la licencia de instalación y que como mínimo será la siguiente:~~
- ~~– Licencia de primera ocupación del edificio, en su caso.~~
 - ~~– Certificado de seguridad referido a la actividad, emitido por técnico competente, sino se hubiese aportado con la documentación inicial.~~
 - ~~– Actas de puesta en funcionamiento y/o autorizaciones en su caso, emitidas por los organismos competentes y certificado final de obra en su caso.~~
- f) ~~Una vez completada la documentación requerida se otorgará licencia de apertura mediante resolución de la Alcaldía- Presidencia, en la que se hará constar las limitaciones y prescripciones de carácter obligatorio a tener a cuenta para el desarrollo de la actividad.~~

Artículo 3.2.24. Procedimiento de tramitación de las actividades ocasionales.

El procedimiento de tramitación será el establecido en la **ORDENANZA REGULADORA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EJERCICIO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA** en el Ejido

1. ~~Las actividades ocasionales se registrarán 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 la 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..~~

14.- Se introduce un cambio en el apartado c) del artículo 8.3.3., sustituyendo sólidos o líquidos de cualquier tipo por especiales o peligros descritos en el Art. 8.3.58.

Modificación Artículo 8.3.3. Usos prohibidos. Se sustituye sólidos o líquidos de cualquier tipo por especiales o peligros descritos en el Art. 8.3.58, para una mejor redacción, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 8.3.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos, con carácter general, en suelo no urbanizable, sin perjuicio de mayores limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, los siguientes:

- a) El uso de nuevas viviendas familiares que no estén vinculadas a explotaciones agrícolas y en general el uso residencial.
- b) Usos industriales, dotacionales, terciarios, comerciales y cualquier otro no ligado al medio rural, excepto los expresamente considerados de utilidad pública o interés social.
- c) Los vertidos de residuos **especiales o peligrosos descritos en el Art. 8.3.58**, **sólidos o líquidos de cualquier tipo** excepto los vertidos de residuos agrícolas en las zonas autorizadas.

..... (se mantiene el resto del artículo)

Modificación Artículo 8.3.10. Invernaderos. Se introducen la necesidad de obtención de licencia, las exclusiones a la misma en cuando se trate de operaciones de mantenimiento y se excluye la necesidad de instalación de evacuación de pluviales en los invernaderos planos, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 8.3.10. Invernaderos.

Se regulan en este artículo las instalaciones para la producción agraria bajo plástico y las de germinación de semillas.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará previa obtención de **licencia urbanística, en las condiciones establecidas en el Art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones de este Plan.

Quedaran excluidas de necesidad de obtención de licencia aquellas operaciones que sean de mero mantenimiento y de poca entidad constructiva, en las condiciones que se concrete en la Ordenanza Municipal sobre instalación de invernaderos.

2. Se consideran incluidos en la instalación de invernadero, los muretes perimetrales cuya altura no sea superior a 0,50 mts sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural y la incorporación de suelo de cultivo, los anclajes perimetrales, la estructura del invernadero y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas) **y los elementos de evacuación de pluviales.**

3. Deberá dejarse libre de instalaciones un espacio destinado a acceso, carga, descarga y demás operaciones agrícolas necesarias, en el interior de la parcela. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones.

4. La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será el 85% de la superficie de la parcela, salvo que mediante un proyecto de explotación agrícola se justifique la posibilidad de cumplir todas las condiciones de la presente normativa con ocupaciones superiores.

5. Los linderos deberán quedar accesibles para las operaciones de limpieza y desinfección y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo 1,50 m del lindero común con otras parcelas, salvo acuerdo expreso entre colindantes, que se acompañará a la solicitud de licencia, en la forma siguiente:

- Se acredite mediante documento público.

- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6. Los invernaderos 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.

7. Las instalaciones de invernaderos no podrán situarse a menos de 3,00 mts de distancia de las viviendas existentes.

8. De conformidad con las normas sobre evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, las instalaciones de los invernaderos incluirán las instalaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia y de condensación de la cubierta hasta el depósito de recogida u otros dispositivos de evacuación previstos en el articulado de la normativa. **No serán necesarias estas instalaciones en los casos de invernaderos planos y plástico perforado que absorba el agua de la cubierta sobre el propio terreno.**

9. Se considera incompatible esta actividad con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Influencia de núcleos de población, en los primeros 100 mts a paralelos a la zona clasificada como suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

• **Modificación Artículo 8.3.11. Almacenes agrícolas al servicio de la finca. Se incrementa al 3% la superficie del almacén vinculado a la explotación agrícola.**

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 mts sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precise alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas, y una altura máxima de 8 mts.

4. Se consideran 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 150 m² o 500 m² en el caso de estructuras desmontables.

Paraje Natural

Reserva Natural

Paisajes protegidos

Interés ambiental y territorial

5. Se establece un retranqueo a linderos igual a la altura del almacén y como mínimo de 2,00 mts. 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. 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 mts antes del cruce, una longitud de 20 mts 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 consideran 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 enfoscado y encalado, 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 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.

- **Modificación Artículo 8.3.12. Balsas e instalaciones de riego y recirculación. Se especifican las medidas de protección de las balsas, quedando redactado del siguiente modo:**

Artículo 8.3.12. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.

1. Para el ejercicio de este derecho se precisará una licencia cuya finalidad es la de comprobar la adecuación de la instalación proyectada a las determinaciones del Plan.

2. Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales que se determinan en estas Normas, en el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada.

3. Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los mismos retranqueos a caminos y linderos que los almacenes agrícolas. En cualquier caso el retranqueo de las balsas a los 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.

4. Las balsas deberán quedar protegidas **del acceso accidental a las mismas, mediante vallados, otras instalaciones y por su propio diseño estructural.**

5. Se considera incompatibles las balsas de riego con las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Paisajes protegidos
- Influencia de núcleos, a menos de 25 mts del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Interés ambiental y territorial
- Zona de interés cultural según su grado de protección.
- Dominio Público Marítimo Terrestre

- **Modificación Artículo 8.3.21. Condiciones generales de edificación. Se introducen excepciones en las distancias de 100 metros entre edificaciones, quedando redactado del siguiente modo:**
-

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, **a excepción de lo indicado en el Art. 8.3.24.**

No será de aplicación esta distancia, pudiendo reducirse hasta los 50 m, cuando la edificación esté retranqueada un mínimo de 2 veces la distancia exigible al camino o carretera en función de su categoría y siempre que la superficie construida de la edificación no supere los 150 m².

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.

- **Modificación artículo 8.3.24. Sobre Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, se incrementa la distancia a linderos de la edificación debido a haberse advertido que en algunos casos se producen sombras a fincas agrícolas colindantes, también se establecen parámetros urbanísticas para los centros de manipulación de reducido tamaño, quedando redactado del siguiente modo:**

Artículo 8.3.24. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

a) Se regulan en este artículo las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

b) La autorización de estas actividades estará sujeta al procedimiento establecido para las actividades de utilidad pública o interés social en el artículo 8.3.20.

c) Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo y para las actividades de utilidad pública e interés social, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².

- Ocupación máxima de parcela: 45%

- Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.

- Separación a linderos: Para las construcciones por encima de la rasante, 2 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 mts y como mínimo 2.0 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta.

- Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.

- Se podrán autorizar casetas de control menores de 10 m² con las mismas condiciones que los transformadores según el artículo 8.3.17.3 del presente documento.

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

- Zona verde mínima: No será inferior al 15% de la superficie de la parcela, podrá situarse en los retranqueos perimetrales y se destinará forzosamente a arbolado y jardinería.

- Zona de maniobra y espera de vehículos: No será inferior al 40% de la superficie de la parcela y se destinará a las operaciones de carga, descarga y esperas.

- Situación: En carreteras o caminos rurales de primer orden pavimentados o que su pavimentación se haya previsto en un Plan Especial. También se podrá ubicar en parcelas con fachada a caminos de segundo orden. En este caso será por cuenta del titular de la actividad la adaptación del camino a la Ley de Carreteras, al Reglamento General de Carreteras, y Norma 3.1-I.C. Trazados, debiendo pavimentarlo, corregir su trazado, señalización, etc. en el tramo previsto de circulación de vehículos pesados.

Cuando se trate de actividades de manipulación y comercialización que no superen la superficie construida de 2.250 m², podrán aplicarse las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m².

- Ocupación máxima de parcela: 45%

- Altura máxima: 9 mts medidos desde el terreno al arranque de la cubierta y 2 plantas.

- Separación a linderos. Para las construcciones por encima de la rasante, 1 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta y como mínimo 10 mts. Para las construcciones secundarias, de superficie inferior a 50 m², podrá reducirse a 5,00 mts y como mínimo 2.0 veces la altura medida desde el terreno al arranque de la cubierta.

Distancia mínima a otras edificaciones: se limita la distancia entre edificaciones a 50 mts, cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos, en cualquiera de sus márgenes

d) Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Influencia de núcleos
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural, según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Áreas con riesgo de inundación.

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previstos en el presente Plan.

e) Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios, vivienda para guarda y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

f) De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

g) A los centros de manipulación y comercialización existentes en el momento de la aprobación de este Plan que se encuentren en trámite, pero que aun no cuenten con licencia municipal de obras, no le serán de aplicación las condiciones de retranqueos y distancias establecidas en este Plan para estos centros, tampoco las condiciones de la zona de influencia de núcleos y las de áreas de riesgo de inundación, para la obtención de la licencia.

Podrán realizarse ampliaciones en las que sí se tendrán en cuenta las condiciones de retranqueos en este artículo, sin sobrepasar el 45% de ocupación y mantengan la misma actividad.

- **D) Artículo 8.3.28 y 8.3.29. Sobre Plantas de tratamiento de áridos y plantas de fabricación de hormigón y de aglomerado asfáltico, se establece la compatibilidad de la gestión de residuos de construcción y demolición junto con la actividad de tratamiento de áridos y se incrementa la distancia tanto de las plantas de áridos como de las plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico respecto a las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas**

y centros de trabajo, con el objetivo de evitar molestias por emisión de polvos, quedando redactado del siguiente modo:

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 y Residuos de Construcción y Demolición, 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 250.00 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del punto 4 de este artículo.
- 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 m² (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 8.3.29. Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.

1. Es de aplicación lo previsto en el presente artículo a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

2. La actividad de fabricación de aglomerados asfálticos, hormigón y derivados de éste, puede desarrollarse conjuntamente con la planta de tratamiento de áridos o en la cantera donde se desarrolla la actividad extractiva, en cuyo caso deberá incluirse en el Proyecto de la actividad principal y será autorizada conjuntamente con ésta.

3. Si en el emplazamiento propuesto sólo se pretende ejercer la actividad de fabricación de aglomerados y derivados, 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 la que proceda conforme al Reglamento de aplicación, la siguiente:

- a) Justificación del emplazamiento propuesto, en base a la situación de la planta de tratamiento de áridos que proporciona éstos y al destino final del producto obtenido.
- b) Accesos desde la planta de tratamiento de áridos a la de fabricación de aglomerado 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 250 mts.

5. Se consideran incompatibles las plantas de fabricación de aglomerados y derivados 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 plantas de fabricación de aglomerados y derivados en los suelos de interés agrícola y en las Áreas con riesgo de inundación, 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 instalaciones en las que los elementos potencialmente productores de polvo tales como silos de cemento y acopio de arenas y finos, dispongan de medidas correctoras para evitar la emisión de polvo y estén situadas a una distancia superior a 100,00 mts de cualquiera de las actividades indicadas en el apartado c) del punto 4 de este artículo.
- c) Deberán disponer de los elementos de recogida de aguas necesario para evitar la salida al exterior de la parcela de las aguas empleadas en los procesos de fabricación.
- d) Sólo se permitirá su implantación en carretera de tercer 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 m² para esta actividad exclusiva, si realiza más de una actividad la parcela mínima será la suma de las parcelas mínimas correspondientes a cada actividad.
 - Ocupación máxima de parcela: 10% para la actividad de fabricación de aglomerados que podrá aumentarse hasta el 15% si se incluye fabricación de derivados del hormigón. Cuando se realicen otras actividades la ocupación máxima será media de las ocupaciones máximas ponderadas respecto de las parcelas mínimas correspondientes.
 - Altura máxima: 7 mts y 2 plantas.
 - 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.

-
- **Modificación Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, se incluyen como actividad compatible la de aparcamiento de vehículos relacionados con el transporte, en general reúne las mismas características que los parques de**

maquinaria pesada, quedando justificada además la necesidad de implantación en suelo no urbanizable de dichos usos por requerir una gran superficie al aire libre para aparcamiento en relación con la superficie construida, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

1. Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes:

a) Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola.

b) Chatarrerías y depósito y desguace de vehículos.

c) Parques de maquinaria de movimiento de tierras, **así como los aparcamientos y parking de vehículos y elementos de transporte a larga distancia siempre que estén destinados a albergar vehículos propios.**

Se podrán autorizar también en base a este artículo otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

2. Estas actividades se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de los núcleos de población, en los primeros 50 mts. a partir de la delimitación de suelo urbano y urbanizable. La superficie construida no podrá ser superior a 500 m², dentro de la franja de influencia a núcleos.

- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial
- Paraje Natural
- Reserva Natural
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Dominio Público Carretera
- Zona de interés cultural según su grado de protección.

3. El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social en el artículo 8.3.20.

4. El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:

a) Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden, y en caminos de segundo orden asfaltados. **El ancho mínimo de calzada será de 6,00 metros, debiendo disponer de sus arceles correspondientes.**

b) La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro y con una plantación de arbolado de forma que se cumplan las condiciones generales establecidas para éstas.

5. Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:

- Parcela mínima para la actividad: 5.000 m². **En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 7.500 m².**

- Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima: 7 mts y dos plantas.

- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal, reduciéndose a 5 mts para las construcciones secundarias que no superen 30 m² de superficie construida.

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

- Las actividades de chatarrería, y depósito y desguace de vehículos, que se sitúen en carreteras o caminos agrícolas de primer orden adoptarán medidas extraordinarias para evitar el impacto visual.

6. De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

- **Modificación Artículo 8.3.34. Actividades de ocio, recreativas o deportivas, se amplían los usos englobados en este epígrafe, incluyendo los salones de celebraciones con carpas fácilmente desmontables, quedando redactado del siguiente modo:**

1. Las actividades de ocio, recreativas o deportivas que no requieran acondicionamiento del terreno, edificaciones ni infraestructuras se autorizan en todas las categorías de suelo no urbanizable, con excepción de los Espacios Naturales Protegidos por la Ley 2/1989, en los cuales se estará a lo dispuesto en su correspondiente Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. Las actividades que requieran cualquier tipo de modificación del estado natural del terreno, infraestructuras o instalaciones fijas o provisionales se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

- Zona de interés cultural según grado de protección
- Paisajes protegidos
- Interés ambiental y territorial excepto en las zonas representadas gráficamente.
- Paraje Natural excepto si así lo establece PORN correspondiente
- Reserva Natural excepto si así lo establece el PORN correspondiente.
- Áreas con riesgo de inundación, para las actividades que requieran instalaciones fijas e infraestructuras.

- *Influencia de cauces públicos, para las actividades que requieran instalaciones fijas e infraestructuras.*
 - *Dominio Público Marítimo Terrestre*
3. *El procedimiento para su autorización será el establecido para las actividades de utilidad pública e interés social, en el artículo 8.3.20, si requieren construcciones o instalaciones permanentes, en caso contrario podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento. En cualquier caso estas actividades están sometidas al trámite de prevención ambiental establecido en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
4. *Las condiciones de ordenación de aplicación a las actividades de este tipo que requieran construcciones o instalaciones permanentes son:*
- Parcela mínima: 10.000 m².*
 - Ocupación máxima con edificaciones permanentes: 20%.*
 - Altura máxima de la edificación: 7 mts y 2 plantas.*
 - Separación a linderos: 10 mts para cualquier construcción o instalación permanente. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que alberguen productos peligrosos se podrá reducir la distancia a 2 mts.*
5. *Se podrá autorizar en suelo no urbanizable salones de celebraciones definidos en el epígrafe III. 2.9.c) del Decreto 78/2002, por el que se aprueba el Nomenclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Boja nº37 de 30-3-2.002, Modificado por el decreto 316/2003 de 18 de Noviembre. Estas se consideran incompatibles con las siguientes categorías de suelo indicadas en el apartado 2 de este mismo artículo*
6. *Las condiciones de ordenación específicas aplicables a los salones de celebraciones son:*
- *Parcela mínima: 50.000 m².*
 - *Ocupación máxima del salón de celebración: 4%. El cerramiento será mediante elementos textiles o/y flexibles. La estructura será fácilmente desmontable.*
 - *Ocupación máxima de las edificaciones auxiliares de carácter permanente, tales como cocinas, servicio higiénicos, cuartos de basura, etc.: 1%.*
 - *Altura máxima de la edificación: 7 mts.*
 - *Separación a linderos: 10 mts. Para las construcciones bajo rasante o depósitos que no alberguen productos peligrosos, se podrá reducir la distancia a 2 mts.*
 - *Separación a caminos: Tanto para el vallado como para las edificaciones e instalaciones será el establecido de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.*
 - *La distancia mínima a edificaciones destinadas a viviendas será superior 300 m. medidos desde el salón y las edificaciones auxiliares.*
 - *La distancia mínima entre dos actividades sometidas a este artículo, es 1.000 m. medida desde los límites de la parcela de cada actividad.*
 - *La parcela contará con arbolado tradicional en todo el perímetro y en toda su extensión salvo el espacio destinado a salón, las edificaciones auxiliares, aparcamiento y circulación. En la parcela se prohíben los cultivos forzados bajo plástico.*
 - *Se dejará prevista una plaza de aparcamiento por cada 3 personas de aforo.*
7. *De conformidad con las normas de evacuación de aguas de lluvia previstas en este Plan, en el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.*
8. *El Proyecto de la Actividad que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial, definirá las condiciones de la instalación de acuerdo con su reglamentación específica y además cumplirá lo siguiente:*
- Dispondrá de acceso directo desde carreteras o caminos agrícolas de primer orden.*
 - La parcela donde se ejerza la actividad deberá quedar vallada en todo su perímetro.*
9. *No serán de aplicación las condiciones anteriores, a las instalaciones ocasionales desmontables, cuya duración sea inferior a 2 meses.*

- **Modificación del punto 1º del Artículo 8.3.35. Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria, se eliminan de este artículo los residuos vegetales, quedando redactado del siguiente modo**

1. *Se podrán autorizar en suelo no urbanizable actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo.*

- **Modificación del Artículo 8.3.36. Granjas y establos, se regula la tenencia de animales para autoconsumo, quedando redactado del siguiente modo**

1. *Se consideran granjas las actividades de producción animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.*

2. *Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.*

3. *Las granjas y establos deberán situarse fuera de los núcleos de población a una distancia superior a 1.000 mts del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, y a más de 500 mts de viviendas o centros de trabajo existentes que no sean usos de producción agraria. Podrá reducirse a la mitad de las distancias indicadas, las destinadas a ganado ovino o caprino Esta actividad se considera incompatible con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:*

- *Influencia de núcleos*
- *Paisajes protegidos*
- *Interés ambiental y territorial*
- *Paraje Natural*
- *Reserva Natural*

- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Zona de interés cultural , según su grado de protección.
- Influencia de cauces públicos.
- Dominio Público Carretera

Todo ello conforme al cuadro general de compatibilidad de usos previsto en el presente Plan.

4. Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

5. El almacenamiento del alimento para los animales de estas actividades, deberá cumplir las condiciones previstas en la Ordenanza Reguladora de Residuos Sólidos en el entorno agrario, para lo cual deberán incluir en los proyectos las instalaciones necesarias conforme a la citada Ordenanza.

6. La apertura de estas actividades está sujeta al trámite previsto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

7. Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

a) Parcela mínima: 2.500 m²

b) Ocupación máxima de parcela con la edificación: 60%

c) Altura máxima: 7,50 mts

d) Separación a linderos: 1,5 veces la altura de la edificación y como mínimo 5 mts

e) Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.

a) Deberán tener acceso desde caminos de segundo y tercer orden, no siendo de aplicación el artículo 8.4.4.7 del presente documento.

Se considera que no son de aplicación las condiciones urbanísticas definidas en el apartado 7, ni las de distancias del apartado 3, de este artículo, cuando se trate de tenencia de animales para autoconsumo, o cualquier uso distinto a la explotación ganadera, con los siguientes límites, no acumulables entre sí:

2 Cabezas de ganado porcino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos

1 Cabeza de ganado vacuno, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos

2 Cabezas de ganado equino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos

10 Cabezas de ganado entre ovino y caprino, 15 Animales de ganado avícola y 20 conejos

- **Modificación del Artículo 8.3.39. Extracciones de piedra, se incluye como uso compatible la planta de tratamiento de residuos inertes procedentes de la construcción, fabricación de hormigones y aglomerado asfáltico, así como los caminos de acceso, se definen las condiciones de ordenación, quedando redactado del siguiente modo**

Artículo 8.3.39. Extracciones de piedra.

1. Se consideran extracciones de piedra la acción de separar, estos materiales agregados, de su posición natural en el terreno y su transporte a otras parcelas diferentes de las que ocupaban originalmente, o a la misma parcela para su transformación y posterior transporte, con independencia de que se trate de una actividad comercial o no. Se incluyen dentro de este uso la apertura de caminos de acceso exclusivos a la explotación.

La cantera podrá tener como actividad complementaria, además de las plantas de tratamiento de árido, de fabricación de hormigones y aglomerado asfáltico, las plantas de tratamientos de residuos inertes procedentes de la construcción.

2. La autorización de extracciones de piedra, precisará la tramitación ambiental prevista en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El Proyecto de Extracción, además de los aspectos propios de la actividad se incluirá lo siguiente:

- Instalaciones a realizar en la zona de extracción.
 - Accesos a la zona de extracción e incidencia del tráfico de camiones que se genere sobre los caminos que se utilizarán.
3. El Proyecto de Extracción que sirva de base para la autorización, deberá estar redactado por técnico competente y con visado colegial y definirá las condiciones de la extracción debiendo incluir las siguientes determinaciones:
- Estudio de estabilidad de los taludes, tanto los temporales como los finales una vez concluida la explotación de la zona que se trate.
 - El frente de la explotación en su estado final, incluirá la ejecución de bancadas que permitan la plantación de arbolado.
 - El Plan de regeneración incluirá la plantación de arbolado en las bancadas resultantes.
 - La coronación del talud final de la explotación deberá separarse una distancia superior a 5 mts del borde de cualquier camino público o lindero privado.
 - Se incluirán los perfiles transversales de la explotación, trazados perpendicularmente al frente de la misma en los que se incluirá la rasante del terreno natural, la final de la explotación y los taludes de transición entre ambos.
 - El proyecto definirá dentro del preceptivo plan de regeneración, el tratamiento vegetal de los taludes y bancadas para evitar su degradación, así como el compromiso del promotor de la extracción al mantenimiento de la cobertura vegetal. Este compromiso deberá quedar garantizado mediante fianza en la cuantía necesaria para el cumplimiento de su finalidad.
 - El Proyecto incluirá la pavimentación de los accesos a la zona de extracción no pudiendo ejercerse hasta que no se hayan ejecutado dichas obras. Como garantía de cumplimiento del compromiso de pavimentación, el titular de la explotación deberá prestar una fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la Administración Local, por 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 extracción sin que se hayan pavimentado los caminos, el Ayuntamiento de El Ejido procederá a la ejecución subsidiaria con cargo a la fianza.

4. Las extracciones de piedra se consideran incompatibles con las siguientes categorías del suelo no urbanizable:

- Paraje Natural
- Reserva Natural

- Zona de interés cultural
- Paisajes protegidos
- Dominio Público Marítimo Terrestre
- Influencia de núcleos
- Dominio Público Carretera

5. Las extracciones de piedra en los suelos de interés agrícola quedan sometidas a las siguientes condiciones:

a) El Ayuntamiento decidirá en cada caso, en función del emplazamiento de la extracción propuesta, si admite a trámite o no la solicitud de la extracción.

b) Solo podrán autorizarse aquellas extracciones cuyo Plan de Regeneración incluya la ejecución de los frentes finales de la explotación, en la forma indicada para las extracciones de tierras, en el artículo 8.3.38.

c) El cumplimiento del Plan de Regeneración quedará garantizado mediante una fianza en cuantía suficiente para permitir al Ayuntamiento la ejecución subsidiaria en caso de que el promotor incumpliese sus obligaciones.

6. Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a esta actividad serán, además de las de carácter general establecidas para este suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m² para cada actividad complementaria de las indicadas en el párrafo 2 de este artículo.

- Ocupación máxima de parcela: 5%

- Ocupación máxima de parcela: 0,05%

- Las actividades complementarias deberán cumplir las distancias mínimas a viviendas, actividades agrícolas y ganaderas, y centros de trabajo indicadas en cada epígrafe

- 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.

- La autorización de extracciones de piedra en las zonas de influencia de carreteras, caminos y vías pecuarias, estará sujeta a la limitación de separación indicada en el apartado 3.d) de este Artículo y la establecida para cada categoría de carretera o camino

- **Modificación del Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos., se añade entre éstos las plantas de tratamiento de residuos vegetales, quedando redactado del siguiente modo**

1. Los residuos, de cualquier naturaleza, procedentes de obras o de cualquier otra actividad deberán ser almacenados, de acuerdo con su naturaleza, y gestionados de acuerdo con las disposiciones vigentes.

2. Los vertidos a efectos de su regulación se clasifican en:

a) Tierras y escombros; son los procedentes de las actividades de la construcción tales como derribos, excavaciones y otros, pudiendo contener restos de materiales de construcción y tierras.

b) Residuos sólidos urbanos; son los procedentes de la actividad doméstica.

c) Residuos agrícolas; son los definidos y regulados en la Ordenanza Municipal de Residuos Agrícolas vigente.

d) Residuos especiales o peligrosos; se incluyen en este apartado todos los residuos no incluidos en las categorías anteriores que deberán ser depositados en vertederos especiales o recintos especiales dentro de un vertedero de otra categoría, tales como los residuos industriales, hospitalarios, radioactivos, mineros, fangos procedentes de fosas sépticas o depuradoras, etc.

3. Los lugares de vertidos de tierras y escombros serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

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

4. Los lugares de vertido de residuos sólidos urbanos, los de residuos agrícolas, las plantas de transferencia a otros vertederos, y las plantas de tratamiento de residuos vegetales, serán determinados por el Ayuntamiento siendo incompatibles con las categorías de suelo indicados en el apartado anterior.

5. Se prohíben en todo el territorio municipal los vertederos de residuos incluidos en la letra d) del apartado 1, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.

- **Corrección del Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de influencia de núcleos de población, eliminando en éste errata detectada al repetirse usos prohibidos dentro de usos característicos, quedando redactado del siguiente modo:**

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 grafiada 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.

- ~~Usos prohibidos:~~

~~Todos los usos o actividades que impliquen la transformación o degradación de los valores naturales y ambientales.~~

~~Todas las construcciones e instalaciones no asociadas a los usos permitidos o característicos.~~

~~Edificación residencial aislada de nueva planta.~~

~~Nuevas obras de infraestructuras, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante un estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.~~

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 mts desde el límite de suelo urbano o urbanizable de cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 mts y balsas en los primeros 25 mts.
- 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.
- 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.

- **3 Modificación del Artículo 9.3.3. Definición de uso industrial y almacenes, se matizan en el epígrafe 33 1 epígrafe 41 parámetros máximos admisibles y se elimina un uso del epígrafe 50, quedando redactado del siguiente modo**

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se indican a continuación:

A)

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.
2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.
3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
4. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 1 MW.
5. Plantas siderúrgicas integrales.
6. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.
7. Instalaciones químicas integradas.
8. Instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
9. Plantas de fabricación de los aglomerados hidráulicos.
10. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
11. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

B)

12. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
13. Fabricación de aglomerados asfálticos.
14. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - Productos lácteos.
 - Cerveza y malta.
 - Jarabes y refrescos.
 - Mataderos.
 - Salas de despiece.
 - Aceites y harinas de pescado.

- Margarina y grasas concretas.
- Fabricación de harina y sus derivados.
- Extractores de aceite.
- Destilación de alcoholes y elaboración de vino.
- Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
- Fabricación de féculas industriales.
- Azucareras.
- Almazaras y aderezo de aceitunas.

15. Coquerías.

16. Industrias textiles y del papel destinadas a:

- Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
- Obtención de fibras artificiales.
- Tintado de fibras.
- Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

17. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

18. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

19. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

- Fundición.
- Forja.
- Estirado.
- Laminación.
- Trituración y calcificación de minerales metálicos.

20. Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a:

- Embutido y corte.
- Revestimiento y tratamientos superficiales.
- Calderería en general.
- Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
- Construcción de estructuras metálicas.

21. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

22. Fabricación del vidrio.

23. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

24. Fábricas de piensos compuestos.

25. Industria de aglomerado de corcho.

26. Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

27. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

28. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

29. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

30. Fabricación de fibras minerales artificiales.

31. Instalaciones de fabricación de explosivos.

32. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.

33. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica entre 5 MW y 300 MW.

34. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 6 del apartado A.

C)

35. Talleres de géneros de punto y textiles.

36. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

37. Lavanderías industriales.

38. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

39. Almacenes de abonos y piensos.

40. Panaderías.

41. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos, de mas de 150 m² útiles.

42. Instalaciones de transformación de la madera y fabricación de muebles.

43. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

44. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

45. Centros de Manipulación y Comercialización de productos hortícolas

D)

46. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

47. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

48. Lavado y engrase de vehículos a motor.

49. Talleres de reparaciones eléctricas.

50. Talleres de carpintería de madera. ~~Almacenes y venta de muebles.~~

51. Obradores de confitería.

E)

52. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

53. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

- **Corrección errores del Artículo 9.3.6. Actividades no compatibles con el medio urbano, se corrigen la numeración de epígrafes, quedando redactado del siguiente modo**

Son las que deben estar situadas en suelo no urbanizable siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes 4, 6, 8, 9, 10 y 11 del apartado A del artículo 9.3.3.
- b) Las comprendidas en los epígrafes [12, 13, 15, 18, 23, 31, 32, 33 y 34](#) del apartado B del artículo 9.3.3.

- **Corrección errores del Artículo 9.3.7. Actividades no compatibles con zonas residenciales, se corrigen la numeración de epígrafes, quedando redactado del siguiente modo**

Se consideran actividades no compatibles con zonas residenciales y que sólo pueden implantarse en las zonas con Ordenanzas de Actividades Económicas AE.1 y AE.2 las siguientes:

- a) Las indicadas en el artículo anterior.
- b) Las comprendidas en los [epígrafes 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30](#) del apartado B del artículo 9.3.3.
- c) Las comprendidas en el apartado C del artículo 9.3.3 y epígrafe [46, 47, 48 y 50](#) del apartado D del mismo artículo.
- d) Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- e) Almacenamiento y venta de carburantes.
- f) [Discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores.](#)

- **Corrección del Artículo 9.3.8. Actividades compatibles con zonas residenciales, se remite al artículo siguiente.**
- **Corrección errores del Artículo 9.3.9. Actividades compatibles con el uso de viviendas, se corrigen la numeración de epígrafes y se elimina las referencias a las discotecas por ser incompatibles con el uso de viviendas, quedando redactado del siguiente modo**

Se consideran compatibles con el uso de vivienda en el mismo edificio, en función de lo que se establezca en la Ordenanza de zona de aplicación, las siguientes:

- a) Las comprendidas en los epígrafes [49, y 51](#) del apartado D del artículo 9.3.3.
 - b) Las comprendidas en los epígrafes [52 y 53](#) del apartado E del artículo 9.3.3.
- [Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores, se declararán incompatibles con el uso residencial vivienda de los edificios y/o edificaciones establecidos en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios](#)

- **Corrección errores del Artículo 9.3.14. Espectáculos y Salas de Reunión, se elimina las referencias a las discotecas por ser incompatibles con el uso de viviendas, quedando redactado del siguiente modo**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como sus Reglamentos.

[Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura autorizado sea idéntico a los anteriores, se declararán incompatibles con el uso residencial vivienda de los edificios y/o edificaciones establecidos en el PGOU y con independencia, asimismo, de que se trate de edificios y/o edificaciones plurifamiliares o unifamiliares, y del lugar y clasificación del suelo en el que se ubiquen.](#)

- **Modificación del Artículo 9.4.10. Uso Servicios de Interés Público y Social, se establece la posibilidad de implantación en edificios adosados en zonas de actividades económicas, quedando redactado del siguiente modo**

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, excepto en zonas de actividades económicas Z-AE1 y Z-AE2, que podrán ubicarse en cualquier situación.
7. Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m² que se incrementará en 10 m² por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados. Se excluyen zonas de paso, cabinas, aseos y control.

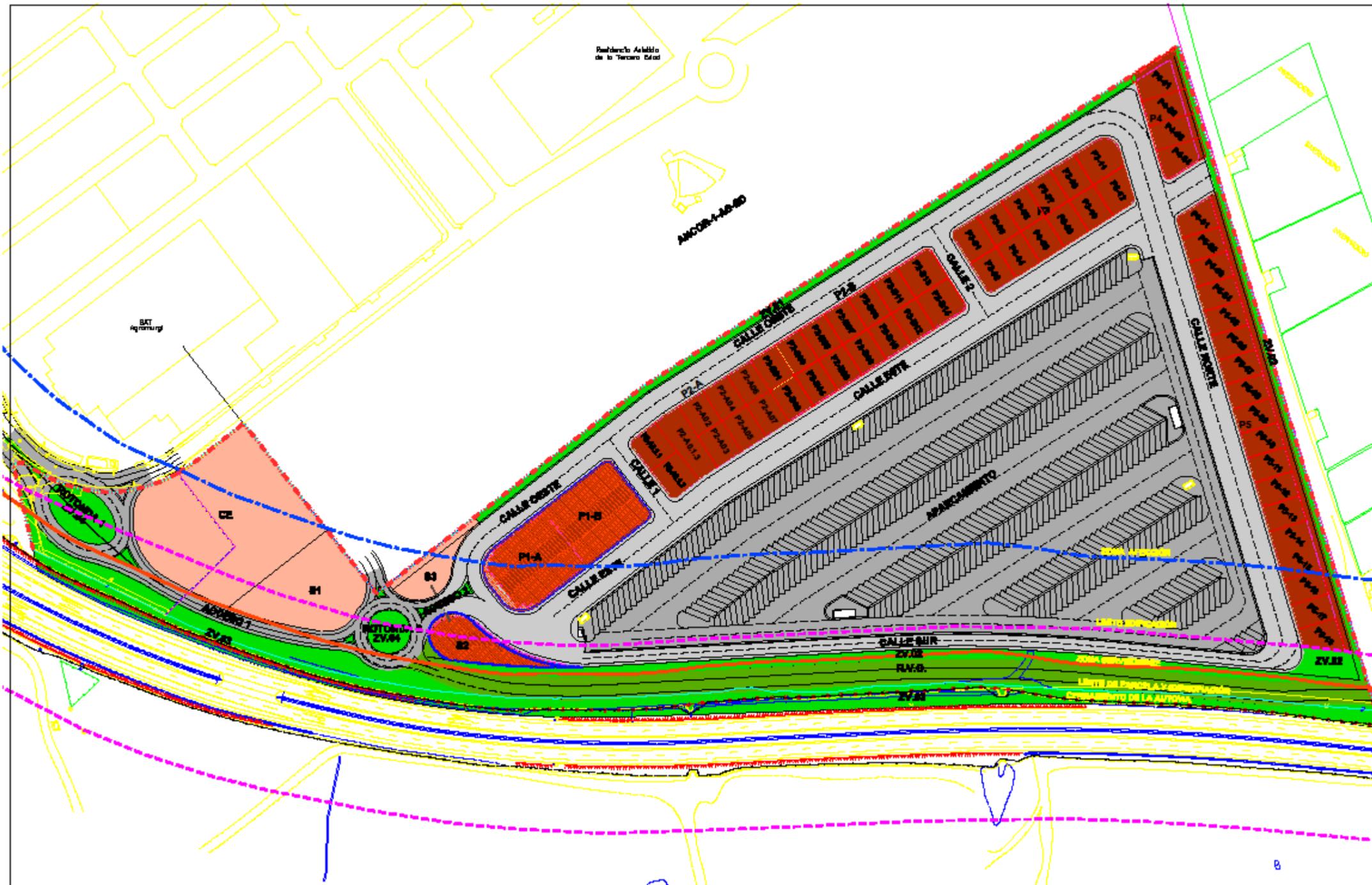
b) ANEXO MODIFICACIÓN CENTRO INTEGRAL DE MERCANCÍAS.

Ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías.

ZONAS	Superficie			Superficie edificable m ² c	Altura máxima m	Uso pormenorizado	Ordenanza	Uso básico	Uso Compatible	
	Total m ² s	Ocupable m ² s	Parcial %							
PARCELAS	APARCAMIENTO	72.791,27	450,00	35,87	720,00	5-1P	Aparcamiento	APR	Aparcamiento de camiones	
	S1	3.732,13	746,43	1,84	746,43	7-2P	Servicios de transporte	E	Venta de carburantes y lavado de vehículos	
	S2	1.591,07	500,00	0,78	500,00	15-2P	Servicios de transporte	E	Control de accesos e información	
	S3	1.235,64	1.235,64	0,61	1.977,02	15-2P	Servicios de transporte	E	Servicio a los vehículos	
	P1-A+P1-B	5.829,17	5.829,17	2,87	14.572,93	18-5P	Servicios de transporte	E	Hotel, restaurante y servicios al conductor	En la parcela P1-A, podrán implantarse usos de oficina no vinculados al transporte, en una superficie de 693,32 m ² construidos.
	P2-A	5.000,00	5.000,00	2,46	8.000,00	15-2P	Servicios de transporte			
	P2-A0.1.1	550,00	-	-	880,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A0.1.2	550,00	-	-	880,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A0.1.3	900,00	-	-	1.440,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
	P2-A02	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A03	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A04	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A05	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A06	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-A07	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B	7.327,67	7.327,67	3,61	11.724,27	15-2P	Servicios de transporte			
	P2-B01	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B02	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B03	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B04	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B05	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B06	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B07	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B08	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B09	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B10	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B11	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B12	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B13	663,84	-	-	1.062,14		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
	P2-B14	663,84	-	-	1.062,14		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos	
P3	6.295,56	6.295,56	3,10	10.072,90	15-2P	Servicios de transporte				
P3-01	540,18	-	-	864,29		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos		
P3-02	540,18	-	-	864,29		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehículos		

P3-03	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-04	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-05	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-06	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-07	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-08	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P3-09	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-10	500,00	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-11	675,01	-	-	1.080,02		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P3-12	540,18	-	-	864,29		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P4	2.504,33	1.961,67	1,23	3.138,67	15-2P	Servicios de transporte			
P4-01	793,12	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P4-02	570,16	-	-	769,34		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P4-03	570,06	-	-	769,34		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P4-04	570,99	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5	10.317,20	8.672,25	5,08	13.875,60	15-2P	Servicios de transporte			
P5-01	615,53	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P5-02	568,04	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-03	567,94	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P5-04	567,84	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P5-05	567,74	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-06	567,64	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-07	567,54	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
P5-08	567,44	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-09	567,34	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-10	567,23	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-11	567,14	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-12	567,04	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-13	566,93	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-14	566,83	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
P5-15	566,73	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU

										PGOU
	P5-16	566,63	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	
	P5-17	566,53	-	-	767,23		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
	P5-18	625,11	-	-	800,00		Servicios de transporte	E	Servicios a las empresas y a los vehiculos	Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU
	C.E.	9.963,49	3.372,61	4,91	3.372,61	15-2P	Servicios de transporte	E	Servicios al transporte y complementos	
	TOTAL	126.191,46	40.994,93	62,18	68.700,43					
ZONAS VERDES	ZV.01	2.747,98		1,35				ZV		
	ZV.02	6.155,46		3,03				ZV		
	ZV.03	3.714,21		1,83				ZV		
	ZV.04	2.419,37		1,19				ZV		
	TOTAL	15.037,02		7,41						
VIARIO	Exterior al CIM	6.015,33		2,96				VPU		
	Interior al Cim	44.577,83		21,96				VPU		
	RVC	11.135,63		5,49				VPU		
	TOTAL	61.728,79		30,41						
	TOTALES	202.957,27		100,00						



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

a) Mejoras que supone la modificación planteada.

El presente documento de modificación de la normativa del PGOU, tiene por objeto básicamente la adaptación de su contenido con objeto de dar respuesta a los nuevos problemas o demandas no previstas en la normativa actual, así como corregir errores detectados durante la aplicación práctica del plan, y en último término atender aquellas peticiones que durante la información pública han sido planteadas por los ciudadanos o empresas del municipio.

Todo ello supone una mejora sustancial del documento actual, al abordarse o corregirse cuestiones de diverso tipo, que se justifican a continuación:

Respecto a determinaciones que afectan al suelo no urbanizable:

- Condiciones de implantación de los nuevos invernaderos. Se concretan determinaciones sobre labores de mantenimiento.
- Se completan las condiciones de seguridad que deben cumplir las balsas para protección a las personas.
- Se regulan los parámetros urbanísticos de los usos de actividades de ocio.
- Se regulan los parámetros cuantitativos en los cuales se requiere licencia de actividad para granjas.
- Se introducen modificaciones en el articulado sobre extracciones de piedra, compatibilizando actividades complementarias.
- Se completa la normativa añadiendo junto con los lugares de vertidos de residuos, las plantas de transformación de residuos vegetales.

Respecto a determinaciones que afectan al suelo urbano:

- Se corrigen errores en cuanto a lo relación de los epígrafes de las diferentes ordenanzas,
- Se corrige error en el sentido de añadir las discotecas como uso incompatible en suelo urbano residencial, en concordancia con la modificación de las ordenanzas de edificación. Precisa corrección el Art. 9.3.14.

Respecto a la alegaciones presentadas durante el trámite de información pública (Acuerdo aprobación inicial de 07/02/2011):

- Se incrementa hasta el 3% la superficie máxima construida para almacenes agrícolas.

Incorporaciones realizadas de oficio al documento, propuestas por los servicios municipales, durante la información pública correspondiente a Acuerdo de 07/02/2011):

- Se adapta la normativa en cuanto a los plazos de vigencia y suspensión de licencias, a lo establecido en el Decreto 60/2010.
- Se incrementa la distancia a linderos para las naves de manipulación de productos hortofrutícolas, así como se establece una normativa diferenciada respecto a las naves de reducido tamaño.
- Con objeto de amortiguar los impactos en las actividades agrícolas, ganaderas, viviendas, centros de trabajo y cualquier otro uso, las plantas de tratamiento de áridos y las plantas de aglomerado, se deben situar a una distancia superior a la actualmente vigente, proponiéndose que dicha distancia sea como mínimo 250 m y 100 m respectivamente.

Respecto a las incorporaciones de nuevas determinaciones motivado por las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública (Acuerdo aprobación inicial de 25/10/2011):

- Se compatibiliza el uso religioso en edificios adosados en las zonas de actividades económicas AE-1, AE-2.
- Se incorporar como anexo, cuadro resumen y plano del CIM.
- Se establece como compatible con los parques de maquinaria al aire libre en suelo no urbanizable, los aparcamientos y parking de vehículos de transporte a larga distancia.
- Se regulan las actividades de ocio, recreativas y deportivas.

Incorporaciones realizadas de oficio al documento, propuestas por los servicios municipales, durante la información pública correspondiente a Acuerdo de 25/10/2011):

- Se adapta el contenido de varios artículos de la normativa a lo previsto la ordenanza reguladora de apertura de establecimientos para el ejercicio de actividad económica en el Ejido.

Con todo ello, el presente documento de modificación de normativa supone una mejora para el bienestar de la población.

5.- CONCLUSIONES.

El presente documento ha sido elaborado de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2002, habiéndose dado cumplimiento a las observaciones indicadas en el informe emitido por la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, sometiéndose a la consideración de las administraciones competentes para su aprobación definitiva si procede.

En el Ejido, Enero de 2.013

El técnico redactor

Fdo: Bernardo Arcos Fornieles

Arquitecto