

MODIFICACIÓN N°3 DE LA NORMATIVA DEL PGOU DE EL EJIDO

PARTE CON CONTENIDO ESTRUCTURAL

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR: *BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto*

DOCUMENTO LEVANTAMIENTO SUSPENSIÓN

JULIO /2014

El presente documento técnico ha sido extraído e incluye exclusivamente la parte estructural de la modificación nº 3 de la Normativa, por afectar a suelos no urbanizables de especial protección con la denominación de “Influencia de núcleos de población”. Según informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, ha sido preciso dividir el documento en 2 partes, una de ellas con los contenidos de carácter no estructural y que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013 y la otra que incluye exclusivamente las determinaciones de carácter estructural que se corresponde con el documento actual.

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 04 DE JUNIO DE 2.014

Por orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de 04 de Junio de 2.014, se resuelve sobre la aprobación definitiva del documento de modificación nº3 de la normativa del PGOU de El Ejido, en la que se **dispone la suspensión** de todas sus determinaciones, que deberán ser objeto de las siguientes subsanaciones:

a) Deberá adecuarse el régimen de protección a que esté sometido el suelo de conformidad con lo establecido en el Art. 52.2. de la LOUA. Resulta de aplicación el régimen de protección del Art. 95 del POTPA y artículo 8.4.13 del PGOU:

- 1) *En los primeros 100 m paralelos a la zona clasificada como suelo urbano, ya sea urbano no consolidado o consolidado, la modificación contraviene el régimen de protección establecido en el POTPA. Por lo tanto, las modificaciones introducidas por referencia al suelo urbano, urbano no consolidado o urbano consolidado, deben eliminarse.*
- 2) *Debe resolverse la contradicción existente entre la redacción modificada que se propone de los artículos 8.3.10. y 9.7.1., y el artículo 8.4.13. de la normativa del PGOU, que regula el régimen de protección.*

b) El documento que se elabore como subsanación de las deficiencias detectadas, debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental previsto para los instrumentos de planeamiento urbanístico de conformidad con la legislación ambiental aplicable, o aportar, en su caso, declaración de su innecesariedad emitida por el órgano competente.:

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento las siguientes **CORRECCIONES:**

- *Respecto a lo reflejado en el punto **a1)** se corrige el Art. 8.3.10., eliminando del documento la posibilidad de implantación de invernaderos en la franja de 100 metros paralelos al suelo urbano, urbano no consolidado o urbanizable con urbanización ejecutadas. Se eliminan igualmente en el resto del documento. Se introduce la definición de labores de reparación y conservación del invernadero.*
- *En relación a lo indicado en el punto **a2)**, se corrige el Art. 8.4.13. sobre Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población, las contradicciones respecto a los artículos 8.3.10. y 9.7.1.*
- *Respecto al trámite de Evaluación Ambiental que se indica en el punto b), ha sido emitida declaración de su innecesariedad por la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente en Almería, de fecha 02/06/2014, no siendo necesario llevar a cabo dicha tramitación tal y como se indica en el oficio de remisión de la Orden de suspensión.*

ÍNDICE.

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.

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 innovaciones:
 - 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
 - ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA N° 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISIÓN PARCIAL 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 suspendida parcialmente por parte de la Consejería competente. Algunas de sus determinaciones han sido aprobadas definitivamente.

- 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 N° 1 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 N° 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación de la ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN N° 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN N° 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN N° 3 DE NORMATIVA DEL PGOU (parte no estructural), aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN N° 3 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO AMPUR-25-EN, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15 de septiembre de 2.011. Pendiente de publicación el edicto de aprobación inicial y en consecuencia sin tramitar.
- MODIFICACIÓN N° 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).

- MODIFICACIÓN N° 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, suspendida su aprobación por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 04 de diciembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN N° 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, a instancia de Familia Espinosa, pendiente de resolución por parte de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN N° 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.
- MODIFICACIÓN N° 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013, pendiente de publicación.

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 las construcciones provisionales:

El contenido del PGOU en relación con las instalaciones en suelo urbanizable y no urbanizable, no regula las construcciones e instalaciones provisionales, que de conformidad con el Art. 52.3. de la LOUA pueden implantarse. Básicamente la regulación que afecta a esta categoría de suelo, es la correspondiente a los siguientes artículos.

- El **Art. 1.2.7.** de la Normativa del PGOU, sobre **Obligatoriedad**, establece en su punto 4, lo siguiente:

4. No obstante la obligatoriedad del Plan, si no se hubiera de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. Tal y como señala el artículo 34.c de la LOUA el otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

- Por otro lado, el **Art. 7.1.4.** del mismo documento, sobre **Desarrollo del suelo urbanizable**, nada indica sobre la posibilidad de concesión de licencias provisionales.

- El **Art. 9.7.1.** sobre **definición y normativa de aplicación de los usos agropecuarios**, prohíbe expresamente dichos usos en el suelo urbano y urbanizable, sin posibilitar la autorización de los mismos con carácter provisional.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Respecto a las construcciones provisionales:

El desarrollo del suelo urbanizable, mediante su gestión y urbanización, se ha visto ralentizado a partir del año 2.008, habiéndose reducido paulatinamente la tramitación de instrumentos de planeamiento y la ejecución de obras de urbanización, ello motivado por la aparición de la crisis económica que afecta al sector inmobiliario.

El Ayuntamiento ha tenido conocimiento del interés en diferentes propietarios de suelo, de cultivar sus terrenos con carácter provisional hasta el momento en que sea urbanizado el terreno. Dicho interés se extiende también al suelo no urbanizable en su categoría de influencia a núcleos de población.

Dado que dicha provisionalidad queda amparada en lo establecido en la LOUA, siempre que se cumplan las garantías de inscripción registral, aportación de fianza por el importe mínimo de gastos de demolición y el deber de demolición sin indemnización a requerimiento del municipio, se ha considerado aconsejable proceder a modificar la normativa del PGOU, estableciendo la posibilidad de implantación de usos provisionales, conforme a las siguientes determinaciones:

- No podrán dificultar la ejecución del planeamiento.
- En cuanto al grado de desarrollo del suelo, los terrenos no podrán contar con ordenación pormenorizada ni proyecto de reparcelación aprobados.
- Se regula la tipología de invernaderos que pueden implantarse, que deben ser fácilmente desmontables y de sencillez técnica.
- Se regula el emplazamiento de los invernaderos provisionales respecto a viviendas existentes y parcelas residenciales urbanizadas, concretando la distancia mínima que deben cumplirse entre la instalación a ejecutar y dichas zonas.

Igual consideración se hace respecto de la implantación en suelo no urbanizable, en la categoría de zona de influencia de núcleos, franja de 100 metros paralela al suelo urbanizable aún sin urbanizar, en donde también se prevé la concesión de licencias para implantación de invernaderos, de acuerdo con lo establecido en el Art. 95 del POTPA.

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

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

- **Modificación Artículo 8.3.10. Invernaderos.** Se modifica este artículo, para que en supuestos en los cuales el suelo clasificado como urbanizable no este urbanizado, pueda ser autorizada la construcción de invernaderos en la franja de 100 m paralelos a su delimitación. La redacción actual del artículo es:

Artículo 8.3.10. Invernaderos (en PGOU vigente)

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*

Se propone la redacción del siguiente modo:

Artículo 8.3.10. Invernaderos (modificado).

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. Se definen como labores de reparación y conservación en invernaderos preexistentes, todas aquellas que no afecten ni a la nivelación del terreno, ni a los muretes perimetrales, ni a la geometría del contorno del mismo.

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

9. 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.

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

- Influencia de núcleos de población:

- En los primeros 100 mts paralelos a la zona clasificada como suelo urbano, urbano no consolidado, o urbanizable con urbanización ejecutada.

- Cuando el suelo urbanizable colindante no disponga aún de urbanización ejecutada, podrá autorizarse en la franja de 100 mts paralela a la línea de delimitación del suelo urbanizable, invernaderos para usos agrícolas. Los invernaderos deberán separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación del suelo clasificado.

- Interés ambiental y territorial
- Paisajes protegidos
- Paraje Natural
- Reserva Natural

- **Modificación Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población** Se regula en este artículo, el régimen aplicable a estas zonas, con las tolerancias respecto a la construcción de invernaderos en la zona de influencia a núcleos de población. La redacción actual del artículo es:

Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de Influencia de Núcleos de población (en PGOU vigente).

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.
 - 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.

Se propone la redacción del siguiente modo:

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

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.
- c) Usos prohibidos:
- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 mts desde el límite de suelo urbano **clasificado o urbano consolidado con la ejecución del suelo urbanizable** en cada núcleo, cultivos bajo mallas en los primeros 50 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.

- **Modificación Artículo 9.7.1.. Uso Agropecuario, Definición y Normativa de Aplicación Se regula en este artículo, la construcción de invernaderos en la zona de influencia a núcleos de población. La redacción actual del artículo es:**

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación (en PGOU vigente).

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.
2. Este uso, salvo lo indicado en el punto siguiente, queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.
- 3.- En cualquiera de las categorías de suelo urbanizable sin desarrollar, si no se dificulta la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, en sectores que aún no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitunel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.

- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.
- Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existen viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.

Se propone la redacción del siguiente modo:

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación (modificado).

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.
2. Este uso, salvo lo indicado en el punto siguiente, queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.

3.- En cualquiera de las categorías de suelo urbanizable sin desarrollar, si no se dificulta la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo establecido en el Art. 34.1.c. de la LOUA, en sectores que aún no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, podrán concederse licencias para instalaciones en precario y de naturaleza provisional para construcción de invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las siguientes:

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitunel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.

- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.

- Su emplazamiento será tal que no existan agrupaciones de viviendas ni parcelas residenciales urbanizadas a menos de 50 metros de distancia. Cuando existan viviendas aisladas, se deberán separar un mínimo de 10 metros.

4.- Podrán igualmente concederse licencias en la franja de suelo no urbanizable de 100 m paralelas a la línea de delimitación del suelo urbanizable, en la categoría de zonas de influencia a núcleos de población, En estos casos, será preciso que el suelo urbanizable colindante se encuentre sin urbanizar, debiendo los invernaderos separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación y no existiendo viviendas aisladas a menos de 10 metros de distancia, según se regula en el Art. 8.3.10. de esta normativa. Cuando la línea de delimitación de suelo urbanizable y no urbanizable divida la parcela en dos, podrá autorizarse en precario la construcción de invernaderos que ocupen la totalidad de los terrenos, en las condiciones indicadas en este artículo.

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, impulsar provisionalmente la economía en terrenos aptos para cultivos y corregir los emplazamientos de actividades no previstas. Con ello se atienden reivindicaciones manifestadas por los ciudadanos y empresas del municipio.

Todo ello supone una mejora sustancial del documento actual, al abordarse o corregirse cuestiones no contempladas, que se justifican a continuación:

Respecto a las construcciones de nuevos invernaderos.

- Con las garantías establecidas por la LOUA, se posibilita la instalación de actividades agrícolas en suelos urbanizables pendientes de desarrollo, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio sin derecho a indemnización, así como se establecen las condiciones en las zonas de influencia a núcleos de población colindante a suelos urbanizables sin urbanización ejecutada.
- De este modo se obtiene rentabilidad económica y social, para los terrenos pendientes de desarrollo urbanístico.

Consideramos que todas las cuestiones contempladas en el presente modificado, 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 y Decreto 222/2002 de 30 de Julio por el que se aprueba el Plan de Ordenación del territorio del Poniente de la Provincia de Almería, sometiéndose a la consideración de las administraciones competentes para su aprobación si procede.

En el Ejido, Julio de 2.014

El técnico redactor

Fdo: Bernardo Arcos Fornieles

Arquitecto, Funcionario del Ayuntamiento de El Ejido