



## DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, la INNOVACIÓN N° 27 DEL PGOU DE EL EJIDO relativa a MODIFICACIONES Y ACLARACIONES A ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA Y ORDENANZAS VIGENTE ha sido APROBADA DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento PLENO en la sesión ordinaria núm. 10 celebrada en fecha 10 de octubre de 2025.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

**LA SECRETARIA GENERAL**

# **INNOVACIÓN N°27 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE EL EJIDO DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO**

**PROPUESTA FINAL**

**JUNIO DE 2025**

**Correcciones introducidas en el documento técnico.****SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO QUE CONSTA EN EL INFORME FAVORABLE CONDICIONADO DE LA OFICINA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y DEL SERVICIO DE URBANISMO DE FECHA 23/05/2025 (TIP/2025/000307, IO-10/25).**

Se subsanan los reparos indicados dicho informe en el apartado 5, en los aspectos siguientes:

- Se corrige la memoria del documento, estructurándose conforme a los contenidos del Reglamento General de la Ley 7/2021, distinguiendo entre memoria de información y memoria de ordenación.
- Se incorpora un análisis de alternativas de ordenación y la justificación de adecuación de la propuesta a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la citada Ley.
- Se incluye la memoria de participación e información pública, con el resultado de ésta y de como se han tomado en consideración en la propuesta final del documento.
- Se incorpora a las normas urbanísticas las nuevas determinaciones objeto de modificación, sin incluir la redacción actual, e indicando además el carácter de Norma, Directriz o Recomendación.
- Se completa la memoria de sostenibilidad económica con la estimación de costes de mantenimiento de la nueva zona verde pública que será objeto de cesión gratuita (jardín japones).
- Se incorporan los apartados justificativos de la incidencia de las determinaciones contenidas en el documento en la ordenación del territorio.

**INDICE.****A.- MEMORIA.****1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO.**

1.1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

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

1.2.1.- INCIDENCIAS EN LA APLICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN VIGENTE.

1.2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

**2.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA.**

2.1.- MEDIOS TECNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACION

2.2.- DOCUMENTACION PARA COMPRESION DE LA CIUDADANIA.

2.3.- RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION PUBLICA.

2.4.- INCIDENCIA DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACION EN LA PROPUESTA FINAL.

**3.- MEMORIA DE ORDENACION.**

3.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCION DEL PRESENTE DOCUMENTO.

3.2.- ANALISIS DE LAS ALTERNATIVAS ORDENACION CONTEMPLADAS.

3.3.- DEFINICION DEL MODELO DE ORDENACION ADOPTADO.

3.4.- NUEVAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACION DE LOS ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA..

3.4.1.- Respecto al artículo 3.2.38. apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

3.4.2.- Respecto al Art. 8.3.30. donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

3.4.3.- .- Respecto al Art. 8.3.31. donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.

3.4.4.- Respecto al Art. 8.3.58. donde se regulan en suelo rústico los vertidos de residuos y Art. 8.4.13. de régimen de suelo rústico de protección a núcleos de población

3.4.5.- Respecto al Art. 8.4.4. sobre se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.

3.4.6.- Respecto al Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.

3.5.- NUEVAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACION DE LOS ARTICULOS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION.

3.5.1.- Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.

3.5.2.- Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer altura máxima permitida de B+2 para las parcelas de equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM.

3.5.3.- Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de equipamiento residencia asistida en la parcela H.6. del del sector OE-1-SM.

3.6.- CALIFICACIÓN COMO ZONA VERDE PÚBLICA DEL JARDÍN SITUADO EN PARCELA PTP-4 DEL SECTOR OE-1-SM.

3.6.1.- Respecto a la nueva calificación como zona verde pública del actual jardín japones, en calle Galeón y calle Dársena Conde de Barcelona, del sector OE-1-SM.

3.7.- ADECUACIÓN DE LA INNOVACION A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL ART. 4 de la Ley 7/2021 y ART 76 a 80 DEL RGLISTA.

3.8.- VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE DOCUMENTO EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

3.9.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

**4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

4.1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

**B.- NORMATIVA URBANISTICA.**

1.- PROGRAMACION Y GESTION.

2.- NORMAS URBANISTICAS, DIRECTRICES Y RECOMENTACIONES

**C.- CARTOGRAFIA.**

1.- VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural.

Hoja 32.33-7.8 de ordenación estructural 1/5000, actual y modificado

2.- VOLUMEN VII. Planos de Ordenación Pormenorizada.

Hoja 33-8 de ordenación pormenorizada, OE-1-SM, actual y modificada.

**D.- RESUMEN EJECUTIVO.**

- 1.- OBJETIVO Y FINALIDAD
- 2.- DETERMINACIONES
- 3.- SUSPENSION DE LICENCIAS.

**E.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACION.**

- 1.-INFORMES SECTORIALES.
- 2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

**F.- ANEXOS.**

- 1.- VALORACION DE IMPACTO A LA SALUD (fichero independiente).
- 2.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (fichero indempendiente).
- 3.-JUSTIFICACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

## A.- MEMORIA.

### 1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNÓSTICO.

#### 1.1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

De planeamiento general:

El P.G.O.U. vigente del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente mediante las siguientes resoluciones:

A) ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009.

B) REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009.

#### 1.2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

##### 1.2.1.- INCIDENCIAS EN LA APLICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS DEL PLAN VIGENTE.

Tras detectarse determinados desajustes en la actual normativa y ordenanzas, así como analizadas determinadas solicitudes de personas interesadas, se consideró necesario Decretar la necesidad de proceder a revisar determinados contenidos puntuales de la normativa y ordenanzas, estableciendo un mayor grado de concreción en algunos aspectos no contemplados, como son:

- Limitaciones sobre número de vados de acceso a vehículos que pueden implantarse en edificios de tipología plurifamiliar.
- Sobre las exigencias para implantación de recintos en suelo rústico destinados a albergar aparcamientos y campos de vehículos de transporte.
- Sobre las limitaciones del uso dotacional privado para escuela infantil de primer ciclo (guarderías) en parcelas unifamiliares aisladas.

Teniendo en cuenta que todos los aspectos indicados son determinaciones que forman parte del Volumen III sobre normativa y ordenanzas generales de edificación, que deben tramitarse mediante el mismo procedimiento, en consecuencia, lo adecuado es incluir todas las cuestiones de carácter similar que más adelante se describen en el presente documento.

#### 1.2.2.- DIAGNÓSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO.

Del contenido de la normativa y ordenanzas se han considerado los siguientes aspectos por ser necesarios su modificación:

#### NORMATIVA.-

##### **A).- Respecto al artículo 3.2.38. referente a pasos de vehículos a inmuebles a través de aceras.**

La normativa actual que regula las condiciones de acceso de vehículos a edificios a través de las aceras, establece limitaciones en función del número total de plazas de aparcamiento y de viviendas del inmueble. Esta regulación ha sido objeto de solicitud de modificación por parte de un particular, para el caso concreto de un edificio en el que se sitúan 2 viviendas. Considerando que la regulación actual, cuando se trata de edificios con un número reducido de viviendas, puede ser mejorada, se propone que dicha regulación posibilite un mayor número de accesos y vados de vehículos.

##### **B).- Respecto al artículo 8.3.30. referente a almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, en concreto las instalaciones destinadas a albergar aparcamientos y campos de vehículos de transporte en suelo rústico que se regulan en este mismo artículo.**

Se considera conveniente modificar el apartado 5 que hace referencia a la superficie mínima de parcela destinada a los usos de parking y aparcamiento de vehículos, estableciendo este parámetro en 3.000 m<sup>2</sup>s, manteniendo el resto de parámetros referidos a ocupación con edificaciones, alturas máximas, distancia a linderos y resto de normativa de aplicación, considerando que dicha superficie mínima es adecuada cuando se trata de pequeños parking que como máximo prevean hasta 10 vehículos de transporte. Con ello se pretende que las pequeñas empresas puedan disponer de recintos adecuados a las características de su actividad, sin que sea necesario poseer grandes parcelas que exceden de sus necesidades. Considerando además que los pequeños recintos destinados a aparcamientos se integran mas armonizadamente en el suelo rústico, causando un menor impacto ambiental y paisajístico, así como una menor densidad de vehículos de las vías rurales de comunicación, siendo una alternativa válida a la actual situación de saturación de vehículos en el aparcamiento del sistema general de transportes CIM.

**C).- Respecto al artículo 8.3.31. que regula las condiciones de implantación de centros de investigación y desarrollo de elementos de la producción agrícola, se ha comprobado que existen instalaciones autorizadas con normativa anterior en la franja de protección a núcleos de población y por otro lado dicho artículo declara incompatible esta actividad.** Por ello se incluye en el presente documento la propuesta de que sean incompatibles dichas instalaciones solo en la franja de 100 metros paralelos a la línea de delimitación de suelo urbano, de modo similar a las explotaciones agrícolas. De esta forma los centros existentes en esta franja no quedan en situación de fuera de ordenación y pueden tramitar licencias de modernización, reforma o mejoras de dichas instalaciones.

**D) Respecto a los artículos 8.3.58. donde se regulan en la normativa los vertidos de residuos y el artículo 8.4.13. sobre régimen del suelo rústico de protección a núcleos de población, se advierten en el plan vigente incompatibilidades para implantación de actividades destinadas a gestión de residuos agrícolas.** En concreto se considera conveniente incluir la posibilidad de que estas actividades puedan implantarse en zonas de influencia a núcleos solo cuando éstos sean de uso terciario o actividades económicas, como es el caso del polígono industrial de la Redonda. Considerando que al no existir población residente carece de sentido establecer limitaciones en relación a las distancias a núcleos de población para evitar molestias a las personas residentes. Se incluyen en el presente documento modificaciones que posibiliten dicha implantación junto al polígono industrial indicado, siendo para ello necesario modificar los artículos referenciados. Se corrige error detectado sobre superficie máxima de almacenes y se concreta distancias mínimas de actividades agrarias bajo plástico en 2 agrupaciones de origen rural.

**E) En relación al artículo 8.4.4. donde se establece el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades situadas junto a vías de comunicación con distintivo (T) de acceso a zonas turísticas, existe una limitación de distancias de 250 metros de franja paralela en donde se prohíben una serie de actividades,** entre las que se incluyen los aparcamientos y parking de vehículos de transporte de mercancías. Considerando que dicha actividad no tiene incidencia negativa desde el punto de vista ambiental y territorial, se propone modificar el articulado para que dichas actividades puedan autorizarse en dicha franja de protección, manteniendo en todo caso la exigencia de distancia actual de 50 metros al borde de dichas vías a la que deben situarse las edificaciones.

**F).- Respecto al artículo 9.4.3. que regula determinadas condiciones de compatibilidad de los usos dotacionales, caben fórmulas alternativas de prestación de los servicios,** basadas en que durante un horario determinado sean prestados dichos servicios dotacionales y el resto del horario puedan ser objeto de explotación por servicios de hostelería, esta modalidad actualmente es demandada en los mercados de abastos y en la lonja de pescado de Balerna.

#### **ORDENANZAS.** -

**G).- Respecto a revisar condiciones de compatibilidad y altura en ordenanzas de de edificación de sectores de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, para los usos dotacionales docentes y residencia asistida.**

Tras haberse solicitado por propietarios de parcelas que se establezcan condiciones de compatibilidad para el ejercicio de actividades dotacionales privadas, y considerando que estas peticiones deben atenderse por considerar que de este modo se favorece la implantación de estos usos solicitados por la población en las zonas que se indican.

- Uso de guardería o escuela infantil de primer ciclo, en las parcelas cuyo uso prioritario es el residencial aislado, por tratarse de parcelas adecuadas y proporcionadas para dicha actividad, que disponen de un entorno apropiado con espacios libres compatibles en zonas con uso principal de vivienda unifamiliar. Se propone incluir estas condiciones en los sectores OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM. Igualmente, se corrige error detectado en el apartado cerramientos de estas ordenanzas.
- Uso docente en general en las parcelas de equipamiento públicas del sector OE-5-SM, denominadas E-3 y E-8 titularidad del Ayuntamiento de El Ejido, que disponen de uso compatible docente, se propone incrementar la altura máxima permitida de B+1 a B+2, incrementando en 1 planta la altura prevista en el plan parcial originario.
- En el sector OE-1-SM (que fue centro de interés turístico nacional), se incluyen condiciones para implantación del uso dotacional "Residencia de Mayores", en la zona de uso hotelero H-6, por considerarse que también es de alojamiento similar al uso originario.

#### **ORDENACION PORMENORIZADA SECTOR OE-1-SM.-**

- **H).- Se incluye una modificación de parte de la parcela PTP-4, de uso actual residencial, sobre el que existen 2 edificios residenciales separados en la actualidad por zona verde de uso público.** Habiéndose solicitado la cesión gratuita por parte de las 2 comunidades de propietarios de los bloques de viviendas de la parcela afectada PTP-4, así como el mantenimiento por parte de los servicios del Ayuntamiento, se incluye en el presente documento como zona verde pública para que dicha cesión pueda ser aceptada y sea conforme la realidad física con las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada.

## 2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

### 2.1.- MEDIOS TÉCNICO Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN.

Se entiende por participación ciudadana cualquier práctica social a través de la cual la ciudadanía incide sobre las cuestiones políticas, económicas, ambientales y cualquier otra dimensión social. Es un instrumento necesario y útil para la gestión de lo público que, aunque requiere recursos, tiempo y esfuerzo, esta reporta beneficios tanto a la Administración como a la sociedad. Existen iniciativas que fomentan la participación ciudadana que tienen naturaleza institucional y otras promovidas por la propia ciudadanía y organizaciones sociales.

Centrándonos en las promovidas por la propia Administración y concretamente para la actuación que propone esta innovación de PGOU, se han establecido los siguientes medios y mecanismos que fomentan la participación de la ciudadanía:

- 1- Publicar en el portal electrónico del ayuntamiento el documento técnico a tramitar, en la fase de fase de información pública. En este medio se puede obtener la información relativa al estado actual del trámite de la innovación.
- 2- Durante los periodos de información pública, cualquier ciudadano podrá informarse de sus contenidos y podrá así formular alegaciones al mismo, a través de los canales de comunicación disponibles en el portal web del ayuntamiento.
- 3- Notificación individualizada a todos los propietarios de parcelas unifamiliares aisladas situadas en los ámbitos urbanísticos en donde se ha añadido un uso compatible de guardería. También a las comunidades de propietarios solicitantes de la cesión como espacio público del jardín japonés en las zonas de dársenas de la zona portuaria de Almerimar.

## 2.2.-DOCUMENTACIÓN PARA COMPRESIÓN DE LA CIUDADANÍA.

El presente documento incluye en el apartado D) el resumen ejecutivo que incluye:

- 1.- Objetivo y finalidad.
- 2.- Determinaciones.
- 3.- -Suspensión de licencias.

Constituye este documento un resumen técnico fácilmente comprensible para la población en general, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal vigente, con objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, según se establece en el artículo 62.1.1º. e) de la Ley 7/2021, de 3 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

## 2.3.-RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

Durante el período de información pública tras la aprobación inicial del documento, se ha presentado la siguiente alegación:

- Presentada por **ELOISA GARCIA ESPINOSA**, exponiendo lo siguiente:
  - Respecto a la compatibilidad de uso de guardería en parcelas unifamiliares aisladas de los sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM de la Ensenada de San Miguel, indica que el documento técnico no analiza la situación de estas parcelas respecto a las afecciones en materia de tráfico rodado que podría suponer situaciones de riesgo para los niños, ni su situación junto al campo de golf en donde podría existir peligro para los niños por impacto de pelotas de golf.
  - Respecto a la situación de las infraestructuras de las calles Gaviota y Milano, expone la existencia de una serie de deficiencias y carencias por deterioro de dicha infraestructura, y falta de mantenimiento en general.

Esta alegación se ha informado en el siguiente sentido:

- **Primero.** - *Respecto a la compatibilidad de uso de guardería en parcelas unifamiliares aisladas de los sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM de la Ensenada de San Miguel, indica que el documento técnico no analiza la situación de estas parcelas respecto a las afecciones en materia de tráfico rodado que podría suponer situaciones de riesgo para los niños, ni su situación junto al campo de golf en donde podría existir peligro por impacto de pelotas de golf. Se informa al respecto que las situaciones de las parcelas unifamiliares aisladas en los sectores indicados son adecuadas para la implantación de la actividad de guardería, tanto en lo que respecta a las distintas situaciones que pueden producirse por su ubicación concreta junto a los viarios de estos sectores, como por su cercanía respecto al campo de golf y las posibilidades de impacto de pelotas de golf. En el primer caso no se advierte riesgo, por situarse las parcelas junto a viarios urbanos con limitación de velocidad a 30 Km/h en calles de 1 vía de circulación y 50 Km/h en calles de doble vía, teniendo en cuenta el tipo de centro no existirá transporte público y los niños, dada la franja de edad de las guarderías, previsiblemente serán acompañados por sus familiares al centro que adoptarán las debidas cautelas para minimizar los riesgos derivados del tráfico. En el caso de parcelas que se sitúen junto al campo de golf, el riesgo de impacto de pelotas de golf se atenúa con medidas correctoras, mediante implantación de barreras que impidan la caída de pelotas de golf descontroladas. Considerando que las manifestaciones formuladas en la alegación respecto a estas cuestiones, no deben impedir la compatibilidad previstas para este uso de guardería en las parcelas residenciales aisladas, cuando los riesgos indicados pueden ser minimizados: las relacionadas con el tráfico mediante la prudencia de los familiares de los niños que acompañan a éstos a los centros y exigencia de cumplimiento de las normas de circulación a los conductores de vehículos, respecto a los riesgos derivados de la cercanía del campo de golf deben ser exigidas las barreras y protecciones que impidan la entrada de pelotas en las parcelas privadas colindantes al campo de golf.*

*Con relación a la cercanía de las posibles guarderías que se implanten se ubiquen junto al nuevo centro de educación infantil y primaria que solicita la alegante, ha de tenerse en cuenta las grandes distancias que existen en el núcleo de la Ensenada de Almerimar, restringir la ubicación de posibles guarderías solo junto al nuevo centro CEIP, sería contraproducente dado que precisamente la petición de la persona interesada que motiva la innovación en este aspecto, su interés estaba en implantar una guardería en las parcelas unifamiliares de Ejido Beach junto al lago, y dado que se trata de actividades privadas, resulta lógico y coherente que también se deje libertad en su emplazamiento dadas las características de escasa incidencia territorial de este tipo de actividad.*

*Por lo expuesto, se propone **DESESTIMAR** la alegación.*

- **Segundo.** - *Respecto al mantenimiento de las infraestructuras de las calles Gaviota y Milano, expone la existencia de una serie de deficiencias y carencias por deterioro de dicha infraestructura y falta de mantenimiento en general. Las cuestiones aquí manifestadas y expuestas por la interesada no guardan directa relación con la innovación sometida a trámite y por ello no debe existir un pronunciamiento expreso en este procedimiento de innovación respecto a este problema expuesto.*

*En relación con este tipo de cuestiones, procede dar traslado al área de obras públicas, mantenimiento y servicios, por ser ésta el área competente en esta materia.*

#### **2.4.-INCIDENCIA DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN EN LA PROPUESTA FINAL.**

La propuesta de innovación incorpora varias solicitudes de particulares, previas la redacción del documento técnico y que se relacionan a continuación:

- Formulada por Antonio Castillo Las Heras, solicitud formulada respecto a modificación del artículo 3.2.38 referente a pasos de acceso de vehículos a inmuebles a través de aceras, la redacción vigente no permite la autorización de un número de vados precisos para las plazas de aparcamiento previstas en un proyecto edificatorio.
- Formulada por Alba Maria Figueredo Cara, solicitud formulada respecto a modificación de la ordenanza I, que se hará extensiva a los sectores OE-1-SM, OE-3-, OE-5-SM, para establecimiento de condiciones de compatibilidad para los usos de guardería o escuela infantil.
- Comunidad de propietarios de edificio sextante, portales 1,2y 3, referente a la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos donde se sitúa el denominado jardín japonés, sito en la parcela PTP-4 de Almerimar.
- Solicitud formulada por Áridos y Construcciones La Redonda, SL, referente a la inclusión en el documento técnico de las normas precisas que posibiliten el mantenimiento, sustitución y ampliación de una planta de áridos junto al polígono industrial de la Redonda.

En el supuesto de la presente innovación nº 27, estas solicitudes se formularon en una fase previa al período de información pública. Han sido recogidas en el documento técnico con estimación de las diversas solicitudes.

No ha sido atendida en cambio, la alegación formulada en el período de información pública, por las consideraciones recogidas en el punto anterior.

### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO.

Tras un análisis del contenido de sobre todo de determinados artículos del Volumen III del vigente PGOU, se ha considerado conveniente y necesario proceder a introducir determinados matices y ajuste para atender demandas consideradas necesarias, tales como son, entre otras, las referentes a limitación de vados en edificios de tipología plurifamiliar, revisión de las condiciones para implantación de aparcamientos de vehículos en suelos rústicos, implantar compatibilidad de usos en parcelas de suelo urbano de tipología unifamiliar aislada en la zona de la costa para usos de guardería, condiciones de compatibilidad para actividades de investigación agraria en zonas de suelo rústico de influencia a núcleos de población o recoger en la ordenación pormenorizada de la parcela PTP-4 la realidad actual en cuanto a la existencia de una zona verde de uso público denominado como jardín japonés.

Considerando que, mediante la tramitación del documento actual, se cumplen las determinaciones establecidas en el Art. 86.1. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, dado que la nueva ordenación se funda en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Indicar además que mediante la presente modificación se mejora la ordenación actual, se beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística.

El contenido de la nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

#### 3.2.-ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS.

Se han contemplado 3 propuestas como alternativas de ordenación: Alternativa 0, Alternativa 1 y Alternativa 2 que se pasan a describir a continuación:

##### Alternativa 0.

Coincide esta con las determinaciones contenidas en la normativa y ordenanzas actuales del plan vigente, aprobada definitivamente mediante el instrumento de ordenación general, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009.

Corresponde esta alternativa a la situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la Modificación prevista. Lo que supondría no atender a las necesidades de ordenación que demanda la situación actual.

##### Inconvenientes:

No se corrigen las necesidades detectadas ni las solicitudes de los particulares interesados, conlleva inactividad urbanística frente a situaciones que precisan la toma de decisiones para solventar la problemática suscitada.

##### Beneficios:

No supone beneficio para la población ni supone atención a las demandas de los ciudadanos.

##### Alternativa 1.

Es la contenida en la innovación sometida a tramitación, pretende corregir determinados parámetros contenidos en la normativa y ordenanzas. Consistente en:

##### Modificación artículos de la normativa siguientes:

- Respecto al artículo 3.2.38., apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

– Respecto al Art. 8.3.30., donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

– Respecto al Art. 8.3.31., donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.

– Respecto al Art. 8.3.58. se regulan en suelo rústico los vertidos de residuos y Art. 8.4.13. de régimen de suelo rústico de protección a núcleos de población.

– Respecto al Art. 8.4.4. sobre se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.

– Respecto al Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.

#### Modificación artículos de las ordenanzas de Edificación:

– Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.

– Respecto a la modificación de las ordenanzas para establecer altura máxima permitida de B+2 para las parcelas de equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM.

– Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de equipamiento residencia asistida en la parcela H.6. del sector OE-1-SM.

#### \* Ordenación pormenorizada sector OE-1-SM, de parte de la parcela PTP-4:

– Respecto de la cesión gratuita de una zona verde de uso público residencial como zona verde pública para que dicha cesión pueda ser aceptada y sea conforme la realidad física con las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada

Es la que contempla la innovación del vigente P.G.O.U. de forma parcial, esto es, únicamente realizar las modificaciones contempladas en los artículos de las ordenanzas de Edificación

#### Inconvenientes:

Solo se corrigen parcialmente las necesidades detectadas ni las solicitudes de los particulares interesados, conlleva inactividad urbanística parcialmente frente a situaciones que precisan la toma de decisiones para solventar la problemática suscitada.

#### Beneficios:

Supone beneficio solo parcialmente para la población, no supone atención a las demandas de los ciudadanos.

### **3.3.-DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.**

En función de lo recogido anteriormente, descartada la alternativa del escenario tendencial, analizamos la selección realizada en base a la evolución previsible de la Alternativa 1, en contraste con los principales contenidos de la solución propuesta en la Alternativa 2.

Siempre deberán considerarse, independientemente de que sea la Alternativa 1 la más adecuada, las limitaciones para la implantación dentro de la aplicación de los procedimientos de prevención ambiental aplicables.

A continuación, se repasan distintos factores evaluables en orden a la innovación pretendida, a partir de los cuales se contrasta el desarrollo previsible en función de la aplicación de una alternativa u otra, determinándose como la mejor opción posible la Alternativa 1, que representa la opción descrita en la propuesta de modificación puntual y profundamente analizada en el presente documento.

## **Alternativa 2.**

Alternativa	Modificaciones planteadas		Motivación de su selección
Alternativa 1	Modificación artículos de la normativa	Respecto al artículo 3.2.38., apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.	La adecuación de los artículos correspondientes a las condiciones de acceso a inmuebles a través de aceras de acuerdo a las necesidades actuales y bajo el criterio de propiciar la existencia de garajes de vehículos dentro de los edificios, de este modo el espacio público quedará más libre para las necesidades de los peatones.
		Respecto al Art. 8.3.30., donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.	Adecuar las superficies mínimas de parcelas en suelos rústicos para el uso de aparcamiento de vehículos de transporte con actividades en suelos rústicos, con disminución de dichas superficies, propiciando de este modo su integración ambiental y paisajística, con menor impacto sobre el territorio.

Alternativa	Modificaciones planteadas		Motivación de su selección
		Respecto al Art. 8.3.31., donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.	Los centros de investigación de la producción agraria cumplen una función que proporciona al sector las herramientas necesarias fomentando la evolución tecnológica y de variedades genéticas adaptadas a los nuevos requerimientos de la industria de los invernaderos. Dado que las tipologías de estos centros, en especial los dedicados a investigación de semillas, son similares a las fincas agrícolas tecnológicamente más avanzadas, también resulta lógico que se puedan implantar en zonas de influencia o núcleos de población. Se propone por ello solo excluir dichas actividades en la franja de 100 m paralela a la línea de suelo urbano.
		Respecto al Art. 8.3.58. donde se regulan en suelo rústico los vertidos de residuos y Art. 8.4.13. de régimen de suelo rústico de protección a núcleos de población.	La aplicación de los artículos actuales y vigentes de la normativa del plan general que afectan a la implantación de los centros de gestión de residuos vegetales, implica que la ubicación física de este tipo de centros debe situarse en suelo rústico de interés agrícola, siendo incompatibles en todas las categorías de suelo rústico con protección, incluidos las zonas de influencia o núcleos. Entre los residuos vegetales se encuentran mayoritariamente los procedentes del sector agrario y un menor media de podas de jardines. No existe diferencia en la normativa actual en los casos de suelos rústicos de protección a núcleos, cuando los suelos clasificados como urbanos o rústicos sean de uso industrial. Tras el análisis de las limitaciones en suelo no urbanizable de protección por influencia de núcleos de población, se ha considerado la conveniencia de proceder a modificar las condiciones de compatibilidad respecto al núcleo del Polígono Industrial de la Redonda, de modo que se posibilite en la normativa la implantación en estas zonas por los siguientes motivos: - Por tratarse de un polígono industrial, no existen molestias a población residente, equipamientos escolares ni lugares de estancia o asparcamiento. - Con las condiciones correctoras propuestas en la nueva redacción de los artículos de la normativa que se modifican en la presente innovación, y tras los trámites ambientales pertinentes que serán necesarios para la implantación de la actividad, se garantiza la inexistencia de emisiones o malos olores que puedan resultar negativos al medio ambiente y supongan afectación a centros de trabajo existentes en el P.I. La Redonda. - Las industrias existentes en el P.I. La Redonda pueda beneficiarse de la generación de productos obtenidos de las plantas de tratamiento de residuos vegetales, entre los cuales cabe destacar el gas y los fertilizantes agrícolas. - Con la modificación propuesta se mejora la gestión de los residuos agrícolas y se generan nuevas actividades que redundan en beneficio de la competitividad local y provincial y del sector agrícola en especial.
		Respecto al Art. 8.4.4. sobre se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.	Los aparcamientos de vehículos junto a las vías de comunicación con protección ambiental y territorial, de acceso a zonas turísticas, denominadas con el distintivo (T), son actividades que no causan impacto paisajístico y por ello se ha considerado oportuno permitir su implantación en la franja de 250 metros de afuerción de estas vías. Ello redunda en beneficio del interés general y en particular del sector agrario, dado que dichos aparcamientos están al servicio sobre todo de los centros de manipulación que se sirven mayoritariamente de este medio de transporte por carretera. De ahí la propuesta de modificación del artículo 8.4.4. de la normativa.
	Respecto al Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.	Se establece la posibilidad de utilización de las parcelas de equipamientos, de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión, por franjas horarias, que será aplicable sobre todo en los mercados y lonja de pescado. Con ello se mejora la prestación de servicios prestados en los mercados y lonja de pescado de Balarma.	
	Ordenación pormenorizada a sector OE-1-SM, de parte de la parcela PTP-4	Respecto de la casión gratuita de una zona verde de uso público residencial como zona verde pública para que dicha casión pueda ser aceptada y sea conforme la realidad física con las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada	La inclusión de una parte de la parcela PTP-4 para el uso zona verde pública, que es el actualmente existente sobre los terrenos, proporciona la posibilidad de disfrute de una zona verde a la población dotándolo de un mantenimiento y acondicionamiento adecuado a sus necesidades, que irá a cargo del Ayuntamiento de El Ejido y cuya obtención es gratuita en virtud de las solicitudes formuladas por las comunidades de propietarios de las viviendas existentes en la citada parcela.

Alternativa	Modificaciones planteadas	Motivación de su selección
Alternativa 2	Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.	Compatibilizar los usos de guarderías en las parcelas unifamiliares aisladas, para niños de educación infantil de primer ciclo con edades comprendidas entre 0 a 3 años, redonda en beneficio del usuario de dichos centros al poder disponer de espacios libres privados con zonas verdes acondicionadas a dicho usos, en parcelas reducidas no generadora de ruidos o molestias al entorno residencial.
	Respecto a la modificación de las ordenanzas para establecer altura máxima permitida de B+2 para las parcelas de equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM.	Se corrige la altura máxima permitida para usos docentes en parcelas dotacionales públicas en el sector OE-5-SM, de conformidad con las alturas máximas permitidas en general para dicho y que se recoge en el artículo 9.4.8. de la normativa, de manera que exista coincidencia con lo establecido en la ordenanza reguladora para las parcelas E-3 y E-8 de dicho sector.
	Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de equipamiento residencial asistida en la parcela H.6. del sector OE-1-SM.	Se compatibiliza el uso dotacional privado para residencia de ancianos en la parcela 4 con uso actual hotelero en la zona H.6 del sector OE-1-SM, con disminución del techo máximo edificable en un porcentaje de 1/3, ello supone un beneficio para la población al proporcionar la posibilidad de que en una parcela privada se implante un uso de equipamiento que presta un servicio necesario y demandado por la población de la tercera edad, de carácter asistencial, en un sector que carece de parcelas públicas de equipamiento y con un alto nivel de consolidación por la edificación.

De este modo una vez analizadas las dos alternativas del escenario planificado, se considera la alternativa 1 como la más adecuada.

### 3.4.- NUEVAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACION DE LOS ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA.

#### 3.4.1.- Respecto al artículo 3.2.38. apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.

Visto el contenido del apartado 4 que regula el número máximo de vados que pueden autorizarse en edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, se han planteado situaciones en parcelas de reducidas superficies en donde por un lado está la exigencia de que todas las viviendas dispongan de 1 plaza de garaje en el interior del edificio y por otro la dificultad de prever garaje comunitario que debido a la superficie de parcela hace inviable esta opción. Así, sobre todo en el núcleo de Balerna, en parcelas reducidas de superficie inferior a 250 m2 de superficie de suelo, existe dificultad de cumplir con la dotación de número exigible de plazas de aparcamiento. Existen situaciones en edificios con tipología plurifamiliar, donde por ejemplo se construyen 3 viviendas y solo puede autorizarse 1 vado al estar regulado en la actualidad el número de vados máximo por el resultado de dividir el número de viviendas entre 2, incumpléndose por esta razón la dotación mínima exigible en las ordenanzas generales de edificación. Por este motivo, puesto de manifiesto ante la petición de un particular que pretende construir 2 viviendas y solo se puede autorizar 1 vado para acceso de un solo vehículo, es por lo que se pretende solventar esta situación en edificaciones con un número reducido de viviendas, posibilitando un mayor número de vados de acceso a garajes a través de las aceras.

El artículo se modifica, según lo indicado a continuación:

**Artículo 3.2.38. Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras. (apartado 4 que se modifica).**

**.4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de ~~cuatro~~ dos vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. ~~En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.~~**

**3.4.2.- Respecto al Art. 8.3.30. donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas a almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.**

El Ejido es un municipio con una economía basada principalmente en la actividad agrícola intensiva en invernaderos, con una extensión y ocupación del suelo rústico elevada, generadora de riqueza y empleo importante, que conlleva la necesidad de contar con una flota de vehículos de transporte en carretera con capacidad suficiente para atender la demanda para transportar los productos agrícolas manipulados desde su origen en los centros de manipulación hasta su destino europeo principalmente, también y en menor medida a nivel nacional.

El actual centro integral de mercancías, CIM, previsto en el PGOU como sistema general de transportes, que en su origen estaba destinado a estos usos de aparcamiento y actividades complementarias, se encuentra en la actualidad completo en cuanto a la capacidad de aparcamiento para nuevos vehículos, no siendo suficiente para las necesidades actuales.

Para atender esta demanda generada en el sector productivo, han surgido multitud de empresas de transporte con flotas de vehículos que precisan de parcelas rústicas donde poder implantar la actividad de aparcamiento al aire libre. La normativa del PGOU, reguladora de las condiciones de implantación de estas actividades en el artículo 8.3.30., establece una superficie de parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>, superficie que excede de las necesidades de empresas con un número de vehículos reducido, siendo para dichas actividades suficiente con terrenos de superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, considerándose suficiente para albergar hasta 15 vehículos de transporte tipo trayler. La propuesta que se formula en el presente documento consiste en reducir la superficie de parcela mínima para esta actividad.

La propuesta supone desde el punto de vista territorial, que estas actividades en suelo rústico mejoren su integración ambiental y paisajística, al tratarse de actividades de menor tamaño.

Por lo expuesto, el artículo 8.3.30. se modifica solo en su apartado 5, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, según lo indicado a continuación:

***Artículo 8.3.30. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre (apartado 5 que se modifica).***

***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 m<sup>2</sup>. En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>.*
- 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 m<sup>2</sup> 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.*

**3.4.3.- Respecto al Art. 8.3.31. donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.**

Los centros de investigación y desarrollo de distintos elementos de la producción agraria, entre los que predominan los relacionados con la producción y desarrollo de distintas variedades de semillas, se encuentran implantados en distintas zonas del territorio municipal, incluso algunos se sitúan actualmente sobre zonas de suelo rústico con protección por influencia de núcleos de población. Estos centros básicamente lo conforman invernaderos para investigación agraria con producción de variedades de semillas, y en menor medida con zonas de almacenes, laboratorios y oficinas.

Desde el punto de vista de implantación sobre el territorio, no resulta adecuado establecer limitaciones por situarse dentro de la citada franja de protección, dado que dichas instalaciones son similares a las actuales fincas agrícolas que se sitúan también en estas zonas. Es por ello, que resulta aconsejable limitar dicho uso solo cuando sea colindante con el límite de suelo urbano, solo en la franja de 100 metros paralelos a la línea de delimitación.

Por todo ello, el artículo 8.3.31. se modifica solo en su apartado 3, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, según lo indicado a continuación

**Art. 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, (apartado 3 que se modifica).**

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de núcleos, **solo en los 100 primeros metros paralelos a línea de delimitación de suelo urbano.**

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.

**3.4.4.- Respecto al Art. 8.3.58. donde se regulan en suelo rústico los vertidos de residuos y Art. 8.4.13. de régimen de suelo rústico de protección a núcleos de población.**

En plan general vigente en su documento de normativa no diferencia, en la zona de influencia a núcleos, la compatibilidad de actividades cuando dichos núcleos son polígonos industriales respecto a núcleos de uso predominante residencial.

En dichas zonas de suelo rústico con protección a núcleos, no se establecen condiciones de compatibilidad para actividades que estén vinculadas a usos productivos o sean generadoras de recursos energéticos o puedan ser reutilizados en actividades agrarias y en consecuencia redundan en beneficio del medio ambiente.

Teniendo en cuenta el uso predominante agrario en cultivos en invernaderos del suelo rústico del Poniente Almeriense, es de especial interés facilitar la posible implantación de diferentes variantes de actividades de tratamiento de residuos vegetales procedentes de la actividad agrícola.

Posibilitar dicha implantación en el PGOU, implica que deben ser objeto de revisión varios artículos de la normativa, para posibilitar la tramitación de proyectos de actividades extraordinarias en esta categoría de suelo cuando se sitúen en zonas de influencia a núcleos industriales, por considerarse que pueden servir de soporte a otras industrias situadas en el propio polígono

industrial. Así en el caso de actividades de tratamiento de residuos procedentes de la agricultura en cuyo proceso puede generarse gas metano, este recurso podría ser utilizado en algunas actividades del polígono industrial. La implantación en zona de influencia a núcleos junto al polígono industrial debe condicionarse a la sostenibilidad ambiental, a una gestión encaminada a su transformación y reutilización, que equivale a un reciclaje de dichos residuos, así como a que el tratamiento no sea generador de molestias, sobre todo olores para este tipo de actividad.

Por todo ello, el artículo 8.3.58. se modifica en los apartados 4 y 5, introduciéndose un nuevo apartado 6, manteniéndose el resto sin cambios, según lo indicado a continuación

**Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos (apartados 4 y 5 que se modifican, introduciendo un nuevo punto 6 y 7).**

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 y los de residuos sólidos urbanos, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.
- 6.- En la zona de influencia a núcleos de población del Polígono Industrial de la Redonda, se establecen las siguientes condiciones especiales respecto a la implantación de actividades.
  - A partir de los 100 metros de distancia a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, se permite la implantación de plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Deberán utilizar como materia prima los residuos vegetales.
  - El tratamiento de los residuos no debe limitarse solo a su eliminación, sino que deben ser reutilizados mediante procesos que redunden en beneficio del medio ambiente, tales como obtención de bio-gas, fertilizantes y otras materias que fomenten la sostenibilidad ambiental.
  - Debe quedar garantizado la inexistencia de olores procedentes de la planta fuera del recinto de la misma.
  - La manipulación y almacenaje de los residuos agrícolas no secos deben llevarse a cabo dentro de recintos cerrados.
7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

Se corrige también el artículo 8.4.13 para adecuarlo a las condiciones anteriores. Se establece para las actividades existentes legalmente implantadas en estas zonas, condiciones para que dichas actividades puedan continuar y en su caso remodelar, reformar o ampliar, conforme a las condiciones que se indican a continuación.

Se modifica el punto 3a según la siguiente redacción, se corrige error o contradicción en apartado 3c para que coincida su con Art. 8.3.11 y Art. 8.3.30 de la normativa y se indica las limitaciones de distancia de actividades agrarias bajo plástico en 2 agrupaciones de origen rural.

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

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.
- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, en la zona de influencia de núcleo de población al Norte de la Autovía del Polígono Industrial de La Redonda, siempre que dichas actividades estén situadas a mas de 100 m. del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Las actividades existentes debidamente autorizadas en estas zonas de influencia de núcleos, podrán llevar a cabo obras de remodelación, reformas y ampliaciones de la superficie construida o de las áreas destinadas al uso existente, sin las limitaciones del apartado c) de este artículo, y que se justifiquen como necesarias para el adecuado funcionamiento de la actividad implantada.
- 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 Estas limitaciones de distancias, medidos a partir de las viviendas existentes, se reducirán a 25, 15 y 10 metros respectivamente en las agrupaciones de origen rural de El Canalillo y las 40 viviendas (calle los campos).
- ~~Edificaciones de superficie construida superior a 150 m2 excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.~~
- Edificaciones de superficie construida superior a 250 m2 para los almacenes agrícolas y 500 m2 para los usos del Art. 8.3.30., excepto los siguientes:

1.- Las asociadas a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística,

2.- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, detalladas en el apartado 3.a de este artículo.

- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

**3.4.5.- Respecto al Art. 8.4.4. sobre se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.**

Las carreteras con protección paisajística distintivo (T), son vías de comunicación de acceso a zonas turísticas dotadas de protección paisajística en la franja paralela al eje de 110 metros de ancho, en donde se establece una prohibición de construcción de nuevas edificaciones. Se establece además una limitación en la franja de 250 metros a cada lado de estas vías, con prohibición de determinados usos, regulación que viene contenida en el artículo 8.4.4. de la normativa. Dichos usos excluidos se corresponden con actividades destinadas a granjas, abonos, extracciones o movimientos de tierra, acopios, plantas de reciclado y similares, con la finalidad de preservar el entorno paisajístico.

En la presente modificación se ha considerado conveniente permitir en la franja de 250 metros los usos de aparcamiento y parking de vehículos y elementos de transporte, por entender que dicha actividad no deteriora el entorno paisajístico.

Por todo ello, el artículo 8.4.4. se modifica solo en su apartado 4, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, según lo indicado a continuación:

**Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras (apartado 4 que se modifica).**

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

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

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

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

- Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
- Granjas y establos.
- Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
- Extracciones de tierras, arenas y piedra.
- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre y demás usos contenidos en el artículo 8.3.30., salvo los aparcamientos y parking de vehículos y elementos de transporte.
- Acopios temporales de áridos y arenas.
- Vertidos de residuos.
- Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

#### **3.4.6.- Respecto al Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.**

Se establecen la posibilidad de utilización de las parcelas de equipamientos, de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión, por franjas horarias, que será aplicable sobre todo en los mercados y lonja de pescado.

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

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

No será de aplicación la limitación de superficie construida especificada anteriormente cuando el uso dotacional se ejerza en una franja horaria determinada por el Ayuntamiento. Durante el resto del horario se podrá ejercer un uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente en todo el establecimiento.

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

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

### **3.5.- NUEVAS DETERMINACIONES INCLUIDAS EN LA MODIFICACION DE LOS ARTÍCULOS DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACION.**

#### **3.5.1.- Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.**

Los usos de guardería o escuela infantil de primer ciclo, destinada en la actualidad a niños de edades comprendidas entre 0 y 3 años, deben desarrollarse en entornos adecuados, para facilitar en el niño un aprendizaje enriquecedor. Habiéndose solicitado por parte de una interesada, la posibilidad de implantación de una guardería modelo Montessori, ideada por la educadora italiana María Montessori. En la solicitud de implantación de este tipo de centro educativo, se justifica la necesidad de disponer de una parcela con espacios libres y características que se cumplen en la zona de la ensenada de Almerimar en las parcelas residenciales aisladas. Por otro lado, analizada el tipo de actividad, se considera que su ejercicio es totalmente compatible con el entorno, no generan molestias ni ruidos, supone una mejora en el bienestar de la población, además la guardería tiene carácter de dotación/equipamiento de carácter privado.

Por estos motivos se considera adecuado incluir dicho uso como compatible en la ordenanza reguladora. Se aprovecha la transcripción de la ordenanza reguladora, para incluir en su redacción la regulación de las características de los cerramientos (solo en los sectores OE-3-SM, OE-5-SM), que fue modificada en la innovación nº 15 que fue aprobada definitivamente y cuya redacción no se incluyó en el documento de 1ª actualización del PGOU.

Los artículos se modifican, según lo indicado a continuación

#### **SECTOR OE-1-SM.**

#### **Ordenanza I.- (apartados que se modifican).**

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

**SECTOR OE-3-SM.****Ordenanza I, I-bis.- (apartados que se modifican).**

## e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.

## g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

- A partir de dicha distancia podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

**SECTOR OE-5-SM.****Ordenanza I (apartados que se modifican).**

## e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.

Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.

## g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:

- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

- A partir de dicha distancia podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.

**3.5.2.- Respetto a modificación de las ordenanzas para establecer altura máxima permitida de B+2 para las parcelas de equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM.**

Las condiciones de uso de las parcelas de equipamiento público del sector OE-5-SM, son las contenidas en el modificado del plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11/10/2005 (BOP 18/11/2005). Según el contenido de las ordenanzas urbanísticas contenidas en dicho plan parcial, la parcela E-3 de dedica a equipamiento social público de tipo recreativo enfocado a actividades náuticas, y la parcela E-8 se destina a parque deportivo en una superficie de 22.60 m2 y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m2.

En previsión de futuras necesidades de suelo para usos docentes, recoge la ordenanza reguladora del citado plan parcial, la posibilidad de utilización de dichas parcelas también para uso docente y a tal efecto se incluye como uso compatible. Con objeto de disponer de una mayor superficie de espacios libre en los futuros edificios que puedan construirse, teniendo en cuenta la cota actual de la parcela que se encuentra a unos 3 metros bajo rasante de acera, y de conformidad con lo establecido en el **artículo 9.4.8. Uso Docente** de la normativa del PGOU, se incorpora a la presente modificación la altura máxima permitida de B+2 plantas para las parcelas indicadas.

La ordenanza se modifica según lo indicado a continuación

**SECTOR OE-5-SM.****Ordenanza VII.**

(Equipamiento docente, social y deportivo). Regirá en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3, E.4, E.7. Y E.8.

**a) Parcelación.**

No se considera en esta ordenanza.

**b) Aprovechamiento del terreno.**

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo. En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos públicos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto, las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

EQUIPAMIENTO	TIPO	ZONA	SUPERFICIES NETAS		OCUPACION	
			PROYECTO M <sup>2</sup>	MINIMO EXIGIDO M <sup>2</sup>	INDICE M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
EGB		E.1.1.	35.480	39.200	0,50	17.740
		E.1.2.	6.120			3.060
PREESCOLAR		E.2.	5.840	5.600	0,50	2.920
SOCIAL		E.3.	7.400	16.800	0,50	3.700
SOCIAL		E.4.	3.880		0,50	1.940
SOCIAL		E.8.	5.520		0,50	2.760
DEPORTIVO		E.8.	22.560	22.400	0,50	11.280
TOTAL			86.800	84.000	0,50	43.400

La edificabilidad de las zonas anteriores al ser públicas, no es computable.

La zona E-7, dedicada a equipamiento social de uso privado, tiene un índice de edificabilidad de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s) de parcela. El índice de ocupación en esta zona será, como en las otras zonas de equipamiento, de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie neta.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de "espacios libres públicos" en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3., E.4., y E.8. y de "espacios libres privados" en la E.7., regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas, las presentes Ordenanzas.

#### c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas zonas será de **tres (3)** plantas.

#### d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros (4) en las zonas E.1.2., E.4. y E.7, ni menor a la altura del edificio, o menor de ocho metros (8) en las zonas E.1.1., E.2., E.3. y E.8.

#### e) Condiciones de uso.

Las zonas E.1.1., E.1.2., y E.2. se dedicarán a equipamiento docente público, la E.1.1. y E.1.2. para escuelas de Enseñanza General Básica y la E.2. para preescolar.

Las zonas E.3. y E.4. se dedicarán a equipamiento social público de tipo recreativo enfocado a actividades náuticas.

La zona E.8. con una superficie neta total de 28.080 m<sup>2</sup> se dedica a parque deportivo en una superficie de 22.560 m<sup>2</sup> y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m<sup>2</sup>.

#### f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Se autorizan en todas las zonas.

#### g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

#### g.1. Cerramiento de parcelas.

Igual que la Ordenanza I.

#### g.2. Cubiertas.

Igual que la Ordenanza I.

#### h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

#### i) Servicios e instalaciones.

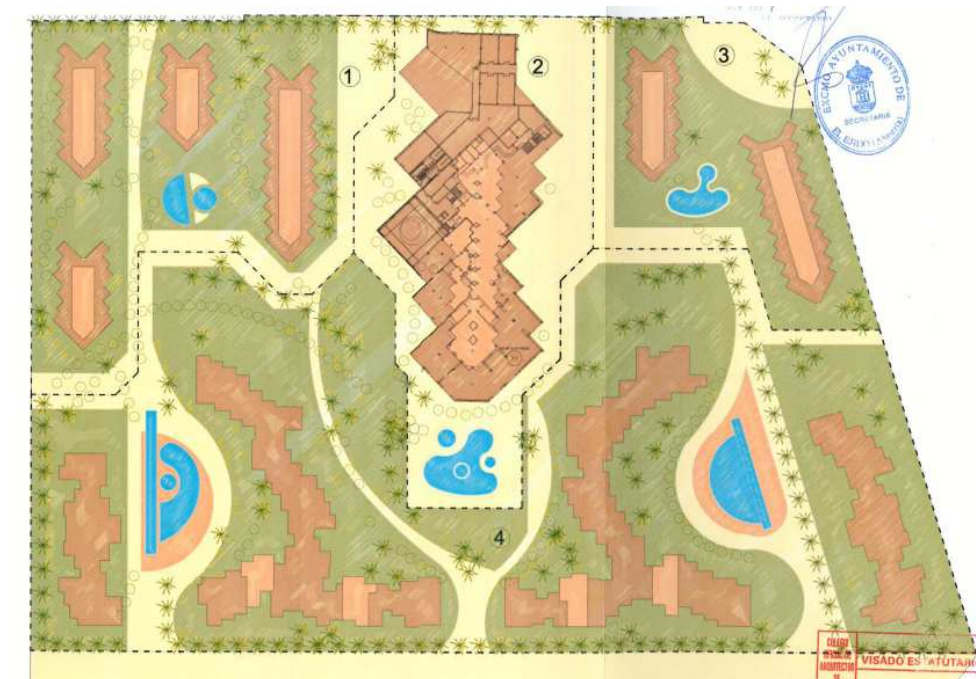
Las exigidas para el sector terciario.

#### j) Condición especial.

Las parcelas de equipamiento E.3. y E.8. tendrán compatible también el uso docente.

### 3.5.3.- Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de equipamiento residencia asistida en la parcela H.6. del del sector OE-1-SM.

Las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela H-6 del sector OE-1-SM son las recogidas en la modificación del plan parcial promovida por la mercantil Alcomacali, S.L., que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 03/02/2003. La citada modificación establece 4 zonas diferenciadas en la parcela, las zonas 1 y 3 tienen asignado uso de apartamentos turísticos, la zona 4 uso residencial y la zona 2 uso hotelero.



La parcela H-6 se encuentra en la actualidad consolidada con edificaciones, según la disposición de usos indicados, salvo en la zona 2 de uso hotelero. La superficie de parcela de la zona 2 es de 10.765,97 m<sup>2</sup>, su ocupación máxima es de 4.300 m<sup>2</sup> y la superficie edificable máxima es de 14.990,50 m<sup>2</sup>e. El resto

de los parámetros urbanísticos aplicables son los contenidos en la ordenanza IV del plan parcial, que constan adjunto a la ficha reguladora en el Volumen IV del vigente PGOU.



Mediante la presente modificación se pretende establecer en la ordenanza reguladora, como uso compatible con el hotelero el uso de alojamiento para residencia de mayores. Se trata en realidad de hacer compatible con el uso hotelero, un uso dotacional privado que va a redundar en beneficio de la población en general, en un sector con déficit de equipamientos colectivos. Se mantiene el techo máximo edificable, para el uso compatible, de los 14.990,50 m<sup>2</sup>e vigentes en la actualidad.

La ordenanza se modifica según lo indicado a continuación

### SECTOR OE-1-SM.

#### Ordenanza IV.

*Hoteles y moteles de viajeros. Regirá en las zonas H1, H4, H5 y H6 de la urbanización.*

*Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios. También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas, salvo las H1 y H6 ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas bungalow, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, sin varias las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas de la Ordenanza IV.*

#### a) Edificación y parcelación.

*En la parcela H6, la superficie mínima de parcela que se admite es de 10.000 m<sup>2</sup> diez mil metros cuadrados. La superficie máxima construida será de 14.990,50 m<sup>2</sup>e para usos hoteleros y de residencia de mayores. En las restantes zonas H1, H4 y H5, la superficie mínima de parcela que se admite es de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>). La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y retranqueos que se definen en los párrafos siguientes.*

#### b) Aprovechamiento del terreno.

*Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H1 y H6 y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H4 y H5. La ocupación máxima con edificación en la subparcela 2 de la zona H6, será de 4.300 m<sup>2</sup>.*

*Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en la zona H1, de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en las zonas H4 y H5 y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en la zona H6.*

*Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.*

#### c) Alturas.

*Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H1 y H6.*

*La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H4 y H5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto mas bajo y el arranque mas alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte. La altura mínima entre el suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros. La distancia mínima, desde*

cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

**d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones en los edificios.**

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y turismo de 19 de julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

**e) Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística. Los usos en la zona H.6 son los recogidos en el siguiente cuadro, conforme a la modificación del plan parcial de 03/02/2003 e innovación n° 11 del PGOU.

**Zona H.6.-**

**f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**

**g) Con carácter general.**

**h) Cerramientos.**

**i) Cubiertas.**

**j) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m) respectivamente de la Ordenanza II.

**k) Condición especial.**

En las parcelas H4 y H5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III, viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) y el de la Ordenanza II viviendas unifamiliares agrupadas-bungalow, conservando las condiciones de

edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Asimismo se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m2/hab, aunque se cambie el uso de las ordenanzas II y III.

	<u>Edificación máxima</u>	<u>Población máxima</u>
H4	18.352 m2	25 m2/hab = 734 hab
H5	18.432 m2	25 m2/hab = 732 hab

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (a razón de 22 m2/hab)

USOS PARCELA H.6				
SUBZONA	USO	SUPERFICIE SUBPARCELA	SUP OCUPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	APARTAMENTOS TURISTICOS	11.710,11	2.531,00	13.608,45
2	HOTELERO o RESIDENCIA DE MAYORES(*)	10.765,97	4.300,00	14,990,5
3	APARTAMENTOS TURISTICOS	7.268,32	1.849,00	8.877,30
4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	35.127,77	7.794,00	22485,75+800

H4 16.148 m2 construidos residenciales

H5 16.104 m2 construidos residenciales

### **3.6.- CALIFICACIÓN COMO ZONA VERDE PÚBLICA DEL JARDIN SITUADO EN PARCELA PTP-4 DEL SECTOR OE-1-SM.**

#### **3.6.1.- Respecto a la nueva calificación como zona verde pública del actual jardín japonés, en calle Galeón y calle Dársena Conde de Barcelona, del sector OE-1-SM**

Se incluye una modificación de parte de la parcela PTP-4, de uso actual residencial, sobre el que existen 2 edificios residenciales separados en la actualidad por zona verde de uso público, de superficie 522 m<sup>2</sup>. Habiéndose solicitado la cesión gratuita por parte de las 2 comunidades de propietarios que conforman los bloques de viviendas de la parcela afectada PTP-4, así como solicitud para que el mantenimiento de dicha zona sea asumido por los servicios del Ayuntamiento dado el uso público que tiene, se propone en el presente documento atender la petición y en consecuencia incluir en el presente documento como zona verde pública para que dicha cesión pueda ser aceptada y sea conforme la realidad física con las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada

Se incluye entre los documentos sustitutivos del PGOU vigente, la hoja 33.8 actual y modificada, de ordenación pormenorizada de la zona donde se sitúa la parcela PTP-4.

### 3.7.- ADECUACIÓN DE LA INNOVACION A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL ART. 4 de la Ley 7/2021 y ART 76 a 80 DEL RGLISTA.

Los principios generales de la ordenación y de la actividad urbanística a los que esta actuación urbanística se ajusta son:

1. Viabilidad Social: Las modificaciones incorporadas en la presente innovación suponen una repercusión social favorable, ofrece beneficios a la comunidad en general, al atenderse determinadas peticiones de cara a la implantación de nuevos usos, disminuir superficies de parcelas mínimas en función de los usos posteriores del suelo, se propicia la ampliación de actividades de investigación de una actividad prioritaria en el municipio como es la agrícola al permitirse también en zonas de influencia a núcleos. En general los contenidos benefician al interés general del municipio, vistos los argumentos y justificaciones que constan en los distintos apartados objeto de modificación.
2. Viabilidad Ambiental y paisajística: Las modificaciones incorporadas en el presente documento son viables ambiental y paisajísticamente. Por un lado, se incorpora una zona verde actualmente privada, al uso público, por otro los contenidos de la normativa que se corrigen pretenden que sean posible implantar actividades en parcelas de menor superficie, lo que contribuye a una mejor adecuación paisajística en el entorno. Asimismo, el documento contiene determinaciones relacionadas con la gestión sostenible de recursos procedentes de la actividad agraria, condicionado a la obtención de elementos tales como energía que contribuyen a una mejor gestión medioambiental.
3. Ocupación racional y sostenible del suelo: Los contenidos relacionados con la disminución de superficies de parcelas mínimas en suelo de carácter rural o rústico, contribuyen a una menor ocupación con actividades extraordinarias, siendo por ello más sostenible la implantación en el medio rural. También la posibilidad de un mayor número de vados de acceso a inmuebles contribuye a dejar libres de vehículos las vías públicas de nuestros núcleos, fomentando un uso peatonal de éstas.

4. Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: Los contenidos que se incorporan para implantación de actividades relacionadas con la gestión de residuos procedentes de la actividad agraria, contribuye a una utilización racional de los recursos naturales y una eliminación de residuos condicionados al cumplimiento de obtención de elementos eficientes energéticamente.
5. Viabilidad económica: Las modificaciones de normativa incorporadas son viables económicamente, no suponen ningún tipo de gravamen. Por otro lado, la incidencia económica por mantenimiento público de la nueva zona verde pública situada en la parcela PTP-4, es poco significativa de cara a los costes totales de mantenimiento de estas zonas, dichos costes deben ser asumidos por el Ayuntamiento por ser un espacio de uso público al servicio de todos los ciudadanos y por tanto su mantenimiento debe ser igualmente público.
6. Criterios de ordenación del espacio público urbano: se diseñarán las zonas verdes públicas y viarios con especial atención al peatón y transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje y la calidad del aire. El espacio verde urbano se diseñará con los criterios de exigencia de densidad mínima de vegetación, utilización de especies autóctonas, xéricas y de bajo mantenimiento, procurando que los pavimentos tengan suficiente permeabilidad y aptitud para la plantación, se preverá el ajardinamiento de los espacios libres privados de parcela. Estas condiciones se cumplen en la ordenación de la zona verde del jardín japonés, ubicado en parcela PTP-4, previsto para uso público. Igualmente se fomenta el uso peatonal de la vía pública al disminuirse el número de vehículos en la vía pública como consecuencia de la autorización de un mayor número de vados de acceso de vehículos a inmuebles.
7. Criterios de ordenación de las dotaciones: como ordenación de las dotaciones, solo se incluye en el documento actual una adecuación de alturas máximas permitidas en parcelas dotacionales, de acuerdo con las necesidades de diseño de dichas dotaciones.

### 3.8.- VALORACION DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE DOCUMENTO EN LA ORDENACION DEL TERRITORIO.

Se valoran los siguientes elementos:

#### **Sistema de asentamientos de población.**

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población, la propuesta incluida en el presente documento solo modificar determinados elementos de la normativa y ordenanzas y de la ordenación pormenorizada.

#### **Sistema de comunicaciones y transportes.**

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

#### **Equipamientos.**

El presente documento prevé una mayor dotación de espacios libres, al incorporarse una nueva zona verde para el uso público en la parcela PTP-4, existente, pero de titularidad privada.

#### **Infraestructuras generales.**

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

#### **Ordenación de usos y protección del suelo rústico.**

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros que afectan a este apartado. Las determinaciones de la normativa que

afectan al suelo rústico son respetuosas con la ordenación de usos y protegen el medio ambiente.

### 3.9.- MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.

De conformidad con lo establecido en el Art. 86.1. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, el mantenimiento de los estándares de dotaciones ya obtenidas y en su caso de la proporción alcanzada entre la superficie de éstas y el aprovechamiento urbanístico.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal. Incluye modificaciones de distintos artículos de la normativa y ordenanzas de edificación, que por los motivos expuestos se consideran necesarias su corrección en el vigente PGOU, siempre con la finalidad recogida en el artículo 86 citado.

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

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

- ◆ La adecuación de los artículos correspondientes a las condiciones de acceso a inmuebles a través de aceras de acuerdo a las necesidades actuales y bajo el criterio de propiciar la existencia de garajes de vehículos dentro de los edificios, de este modo el espacio público quedará más libre para las necesidades de los peatones.
- ◆ Adecuar las superficies mínimas de parcelas en suelos rústicos para el uso de aparcamiento de vehículos de transporte con actividades en suelos rústicos, con disminución de dichas superficies, propiciando de este modo su integración ambiental y paisajística, con menor impacto sobre el territorio.
- ◆ Los centros de investigación de la producción agraria cumplen una función que proporciona al sector las herramientas necesarias fomentando la evolución tecnológica y de

variedades genéticas adaptadas a los nuevos requerimientos de la industria de los invernaderos. Dado que las tipologías de estos centros, en especial los dedicados a investigación de semillas, son similares a las fincas agrícolas tecnológicamente más avanzadas, también resulta lógico que se puedan implantar en zonas de influencia a núcleos de población. Se propone por ello solo excluir dichas actividades en la franja de 100 m paralela a la línea de suelo urbano.

- ◆ La aplicación de los artículos actuales y vigentes de la normativa del plan general que afectan a la implantación de los centros de gestión de residuos vegetales, implica que la ubicación física de este tipo de centros debe situarse en suelo rústico de interés agrícola, siendo incompatibles en todas las categorías de suelo rústico con protección, incluidos las zonas de influencia a núcleos. Entre los residuos vegetales se encuentran mayoritariamente los procedentes del sector agrario y en menor medida de podas de jardines. No existe diferencia en la normativa actual en los casos de suelos rústicos de protección a núcleos, cuando los suelos clasificados como urbanos o rústicos sean de uso industrial. Tras el análisis de las limitaciones en suelo no urbanizable de protección por influencia de núcleos de población, se ha considerado la conveniencia de proceder a modificar las condiciones de compatibilidad respecto al núcleo del Polígono Industrial de la Redonda, de modo que se posibilite en la normativa la implantación en estas zonas por los siguientes motivos:

\* Por tratarse de un polígono industrial, no existen molestias a población residente, equipamientos escolares ni lugares de estancia o esparcimiento.

\* Con las condiciones correctoras propuestas en la nueva redacción de los artículos de la normativa que se modifican en la presente innovación, y tras los trámites ambientales pertinentes que serán necesarios para la implantación de la actividad, se garantiza la inexistencia de emisiones o malos olores que puedan resultar negativos al medio ambiente y supongan afección a centros de trabajo existentes en el P.I. La Redonda.

\* Las industrias existentes en el P.I. La Redonda puede beneficiarse de la generación de productos obtenidos de las

plantas de tratamiento de residuos vegetales, entre los cuales cabe destacar el gas y los fertilizantes agrícolas.

\* Con la modificación propuesta se mejora la gestión de los residuos agrícolas y se generan nuevas actividades que redundan en beneficio de la competitividad local y provincial y del sector agrícola en especial

- ◆ Los aparcamientos de vehículos junto a las vías de comunicación con protección ambiental y territorial, de acceso a zonas turísticas, denominadas con el distintivo (T), son actividades que no causan impacto paisajístico y por ello se ha considerado oportuno permitir su implantación en la franja de 250 metros de afección de estas vías. Ello redundará en beneficio del interés general y en particular del sector agrario, dado que dichos aparcamientos están al servicio sobre todo de los centros de manipulación que se sirven mayoritariamente de este medio de transporte por carretera. De ahí la propuesta de modificación del artículo 8.4.4. de la normativa.
- ◆ Se establece la posibilidad de utilización de las parcelas de equipamientos, de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión, por franjas horarias, que será aplicable sobre todo en los mercados y lonja de pescado. Con ello se mejora la prestación de servicios prestados en los mercados y lonja de pescado de Balerna.
- ◆ Compatibilizar los usos de guarderías en las parcelas unifamiliares aisladas, para niños de educación infantil de primer ciclo con edades comprendidas entre 0 a 3 años, redundará en beneficio del usuario de dichos centros al poder disponer de espacios libres privados con zonas verdes acondicionadas a dicho usos, en parcelas reducidas no generadora de ruidos o molestias al entorno residencial.
- ◆ Se corrige la altura máxima permitida para usos docentes en parcelas dotacionales públicas en el sector OE-5-SM, de conformidad con las alturas máximas permitidas en general para dicho y que se recoge en el artículo 9.4.8. de la normativa, de manera que exista coincidencia con lo establecido en la ordenanza reguladora para las parcelas E-3 y E.8 de dicho sector.

- ◆ Se compatibiliza el uso dotacional privado para residencia de ancianos en la parcela 4 con uso actual hotelero en la zona H.6 del sector OE-1-SM, con disminución del techo máximo edificable en un porcentaje de 1/3, ello supone un beneficio para la población al proporcionar la posibilidad de que en una parcela privada se implante un uso de equipamiento que presta un servicio necesario y demandado por la población de la tercera edad, de carácter asistencial, en un sector que carece de parcelas públicas de equipamiento y con un alto nivel de consolidación por la edificación.
- ◆ Finalmente, la inclusión de una parte de la parcela PTP-4 para el uso zona verde pública, que es el actualmente existente sobre los terrenos, proporciona la posibilidad de disfrute de una zona verde a la población dotándolo de un mantenimiento y acondicionamiento adecuado a sus necesidades, que irá a cargo del Ayuntamiento de El Ejido y cuya obtención es gratuita en virtud de las solicitudes formuladas por las comunidades de propietarios de las viviendas existentes en la citada parcela.

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

Del contenido del documento se deduce que la modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo de ningún ámbito, ya que el contenido de la presente innovación no afecta a este parámetro urbanístico.

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

## **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

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

El contenido de las nuevas determinaciones incluidas en la normativa, ordenanzas y ordenación pormenorizada atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

## **4.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

### **4.1.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**

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

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y rústico.

La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

### **4.2.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.**

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

- Modificaciones de artículos de normativa y ordenanzas, cuya aplicación no conlleva inversión económica.
- Mantenimiento de la zona verde situada entre parcelas PTP-4, correspondiente a las partidas de limpieza, alumbrado, mantenimiento del sistema de bombeo de agua a la cascada, mantenimiento del césped artificial y especies vegetales.

El coste de estas partidas suponen los siguientes costes anuales:

- Limpieza, 1 hora, 1 operario, 5 días semana.....	7.800,00 Eur
- Mantenimiento bombeo agua	3.000,00 Eur
- Mantenimiento jardineria	15.000,00 Eur
- TOTAL COSTE	<b>25.800,00 Eur</b>

El Ayuntamiento de El Ejido dispone de recursos económicos suficientes para atender los costes de mantenimiento de este nuevo espacio público destinado al uso y disfrute de los ciudadanos en general.

**B.- NORMATIVA URBANISTICA.**

**1.- PROGRAMACION Y GESTION.**

Las determinaciones contenidas en la presente innovación no tienen incidencia en los aspectos de programación y gestión urbanística, dado el carácter de su contenido que afecta solo a ajustes de normativa y ordenanzas de edificación.

**2.- NORMAS URBANISTICAS, DIRECTRICES Y RECOMENTACIONES**

Se relaciona en este apartado las normas urbanísticas modificadas, indicando el carácter de Norma (N), Directriz (D) y Recomendación (R) aplicable.

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

**2.1.1.Art. 3.2.38, NORMATIVA modificado**

**Art. 3.2.38. -apartado 4. (N)**

*.4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor ~~de cinco~~ dos vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente. ~~En el caso de que en un mismo edificio de tipología plurifamiliar, existan varios accesos a la zona de estacionamiento, sólo podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual o menor que la capacidad total de plazas de estacionamiento dividido por cuatro, con independencia del régimen de propiedad de los locales destinados a estacionamiento en el edificio. En los edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, podrán autorizarse un número de pasos de vehículos igual al resultado de dividir el número de viviendas existentes en dicho edificio entre dos.~~*

**2.1.2.Art. 8.3.30., NORMATIVA.****Art. 8.3.30. apartado 5 – MODIFICADO y apartado 7 AÑADIDO. (N)**

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 m<sup>2</sup>. En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> 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.

7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

**2.1.3.Art. Artículo 8.3.31., NORMATIVA modificado.****Art. 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, apartado 3- MODIFICADO y apartado 6 AÑADIDO. (N)**

1. Se consideran Centros e Instalaciones de Investigación y Desarrollo de la producción agraria aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la investigación y desarrollo de todos los elementos que intervienen en la producción agraria, tales como tipologías de invernaderos, sistemas de riego, variedades de semillas, fertilizantes, fitosanitarios y cualquier otro similar.

2. En el caso de los Centros cuya actividad sea la investigación y desarrollo de variedades de semillas, se considera actividad complementaria la producción y comercialización de las semillas.

3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:

Influencia de núcleos, solo en los 100 primeros metros paralelos a línea de delimitación de suelo urbano.

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.

6. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

**2.1.4. Art. 8.3.58., NORMATIVA modificado.****Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos - apartados 3-4-5-6 MODIFICADOS y apartado 7 AÑADIDO. (N)**

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 y los de residuos sólidos urbanos, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.

6.- En la zona de influencia a núcleos de población del Polígono Industrial de la Redonda, se establecen las siguientes condiciones especiales respecto a la implantación de actividades.

- A partir de los 100 metros de distancia a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, se permite la implantación de plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- Deberán utilizar como materia prima los residuos vegetales.
- El tratamiento de los residuos no debe limitarse solo a su eliminación, sino que deben ser reutilizados mediante procesos que redunden en beneficio del medio ambiente, tales como obtención de bio-gas, fertilizantes y otras materias que fomenten la sostenibilidad ambiental.
- Debe quedar garantizado la inexistencia de olores procedentes de la planta fuera del recinto de la misma.
- La manipulación y almacenaje de los residuos agrícolas no secos deben llevarse a cabo dentro de recintos cerrados.

7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

**2.1.5. Art. 8.4.13., NORMATIVA modificado.**

**Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de influencia a núcleos de población. -apartado 3 MODIFICADO y apartado 4 AÑADIDO. (N)**

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.
- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, en la zona de influencia de núcleo de población del Polígono Industrial de La Redonda, siempre que dichas actividades estén situadas a más de 100 m. del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Las actividades existentes debidamente autorizadas en estas zonas de influencia de núcleos, podrán llevar a cabo obras de remodelación, reformas y ampliaciones de la superficie construida o de las áreas destinadas al uso existente, sin las limitaciones del apartado c) de este artículo, y que se justifiquen como necesarias para el adecuado funcionamiento de la actividad implantada.
- 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.. Estas limitaciones de distancias, medidos a partir de las viviendas existentes, se reducirán a 25, 15 y 10 metros respectivamente en las agrupaciones de origen rural de El Canalillo y las 40 viviendas (calle los campos).
- ~~Edificaciones de superficie construida superior a 500 m2 excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.~~
- Edificaciones de superficie construida superior a 250 m2 para los almacenes agrícolas y 500 m2 para los usos del Art. 8.3.30., excepto los siguientes:
  - 1.- Las asociadas a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística,
  - 2.- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, detalladas en el apartado 3.a de este artículo.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
  - Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
  - Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.

- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.
- Los usos no permitidos por la Ley 37/2015 de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento que la desarrolla.

4. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

**2.1.6. Art. 8.4.4, NORMATIVA modificado.**

**Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras. (apartado 4) MODIFICADO. (N)**

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

- a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.
- b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.
- c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:
  - Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
  - Granjas y establos.
  - Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
  - Extracciones de tierras, arenas y piedra.
  - Plantas de tratamiento de áridos.
  - Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
  - Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre y demás usos contenidos en el artículo 8.3.30, salvo los aparcamientos, parking de vehículos y elementos de transporte.
  - Acopios temporales de áridos y arenas.
  - Vertidos de residuos.
  - Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

**2.1.7.- Artículo 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.**

**Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos. MODIFICADO. (N)**

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

*No será de aplicación la limitación de superficie construida especificada anteriormente cuando el uso dotacional se ejerza en una franja horaria determinada por el Ayuntamiento. Durante el resto del horario se podrá ejercer un uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente en todo el establecimiento.*

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

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

## 2.2.- VOLUMEN IV.- Fichas de suelo urbano.

### 2.2.1. Ordenanza I (unifamiliar aislada), sectores OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM, modificado.

#### MODIFICADO.

#### SECTOR OE-1-SM.

#### Ordenanza I.- (apartado i)). (N)

##### i) Condiciones de uso.

*Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.*

#### SECTOR OE-3-SM.

#### Ordenanza I, I-bis.- (apartados e) g)). (N)

##### e) Condiciones de uso.

*Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.*

*Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.*

##### g.1) Cerramientos de parcelas.

*1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.*

*Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.*

*2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:*

*- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.*

*- A partir de dicha distancia podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.*

*3.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.*

#### SECTOR OE-5-SM.

#### Ordenanza I (apartados d) g)). (N)

##### e) Condiciones de uso.

*Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y guarderías.*

*Las viviendas cumplirán las condiciones generales de edificación.*

##### g.1) Cerramientos de parcelas.

*1.- El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en las medianerías dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.*

*Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de verjas o celosías, sin que nunca exceda de dos metros veinte centímetros (2,20m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.*

*2.- Los cerramientos a linderos privados cumplirán lo siguiente:*

*- Hasta 3 metros de distancia a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.*

*- A partir de dicha distancia podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50 m.*

*3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.*

*4.- Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimas dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas adicionado.*

**2.2.2. Ordenanza VII (equipamiento parcelas E-3, E-8), sector OE-5-SM, modificado.**

**MODIFICADO.**

**SECTOR OE-5-SM.**

**Ordenanza VII. (N)**

(Equipamiento docente, social y deportivo). Regirá en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3, E.4, E.7. Y E.8.

**a) Parcelación.**

No se considera en esta ordenanza.

**b) Aprovechamiento del terreno.**

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo. En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos públicos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto, las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

EQUIPAMIENTO TIPO	ZONA	SUPERFICIES NETAS		OCUPACION	
		PROYECTO M <sup>2</sup>	MINIMO EXIGIDO M <sup>2</sup>	INDICE M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	SUPERFICIE M <sup>2</sup>
EGB	E.1.1.	35.480	39.200	0,50	17.740
	E.1.2.	6.120			3.060
PREESCOLAR	E.2.	5.840	5.600	0,50	2.920
SOCIAL	E.3.	7.400	16.800	0,50	3.700
SOCIAL	E.4.	3.880		0,50	1.940
SOCIAL	E.8.	5.520		0,50	2.760
DEPORTIVO	E.8.	22.560	22.400	0,50	11.280
TOTAL		86.800	84.000	0,50	43.400

La edificabilidad de las zonas anteriores al ser públicas, no es computable.

La zona E-7, dedicada a equipamiento social de uso privado, tiene un índice de edificabilidad de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) de parcela, equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s) de parcela. El índice de ocupación en esta zona será, como en las otras zonas de equipamiento, de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie neta.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente a la calificación de “espacios libres públicos” en las zonas E.1.1., E.1.2., E.2., E.3., E.4., y E.8. y de “espacios libres privados” en la E.7., regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas, las presentes Ordenanzas.

**c) Alturas.**

La altura máxima de la edificación en estas zonas será de **tres (3)** plantas.

**d) Retranqueos.**

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros (4) en las zonas E.1.2., E.4. y E.7, ni menor a la altura del edificio, o menor de ocho metros (8) en las zonas E.1.1., E.2., E.3. y E.8.

**e) Condiciones de uso.**

Las zonas E.1.1., E.1.2., y E.2. se dedicarán a equipamiento docente público, la E.1.1. y E.1.2. para escuelas de Enseñanza General Básica y la E.2. para preescolar.

Las zonas E.3. y E.4. se dedicarán a equipamiento social público de tipo recreativo enfocado a actividades náuticas.

La zona E.8. con una superficie neta total de 28.080 m<sup>2</sup> se dedica a parque deportivo en una superficie de 22.560 m<sup>2</sup> y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m<sup>2</sup>.

**f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.**

Se autorizan en todas las zonas.

**g) Condiciones estéticas y ambientales.**

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

**g.1. Cerramiento de parcelas.**

Igual que la Ordenanza I.

**g.2. Cubiertas.**

Igual que la Ordenanza I.

**h) Condiciones higiénicas.**

Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del plan general.

**i) Servicios e instalaciones.**

Las exigidas para el sector terciario.

**j) Condición especial.**

Las parcelas de equipamiento E.3. y E.8. tendrán compatible también el uso docente.

**2.2.3. Ordenanza IV (zona H-6, subzona 2), sector OE-1-SM, modificado.**

**MODIFICADA**

**Ordenanza IV. (N)**

Hoteles y moteles de viajeros. Regirá en las zonas H1, H4, H5 y H6 de la urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios. También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas, salvo las H1 y H6 ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas bungalow, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, sin varias las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas de la Ordenanza IV.

**a) Edificación y parcelación.**

En la parcela H6, la superficie mínima de parcela que se admite es de 10.000 m<sup>2</sup> diez mil metros cuadrados. La superficie máxima construida será de 14.990,50 m<sup>2</sup>e para usos hoteleros y de residencia de mayores. En las restantes zonas H1, H4 y H5, la superficie mínima de parcela que se admite es de quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>). La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y retranqueos que se definen en los párrafos siguientes.

**b) Aprovechamiento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H1 y H6 y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H4 y H5. La ocupación máxima con edificación en la subparcela 2 de la zona H6, será de 4.300 m<sup>2</sup>.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en la zona

USOS PARCELA H.6				
SUBZONA	USO	SUPERFICIE SUBPARCELA	SUP OCUPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	APARTAMENTOS TURISTICOS	11.710,11	2.531,00	13.608,45
2	HOTELERO o RESIDENCIA DE MAYORES(*)	10.765,97	4.300,00	14,990,5
3	APARTAMENTOS TURISTICOS	7.268,32	1.849,00	8.877,30
4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	35.127,77	7.794,00	22485,75+800

H1, de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en las zonas H4 y H5 y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) en la zona H6.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

**c) Alturas.**

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H1 y H6.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H4 y H5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto mas bajo y el arranque mas alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte. La altura mínima entre el suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros. La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

**d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones en los edificios.**

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y turismo de 19 de julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

**e) Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística. Los usos en la zona H.6 son los recogidos en el siguiente cuadro, conforme a la modificación del plan parcial de 03/02/2003 e innovación n° 11 del PGOU.

**Zona H.6.-**

**f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.**

**g) Con carácter general.**

**h) Cerramientos.**

**i) Cubiertas.**

**j) Servicios urbanos.**

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m) respectivamente de la Ordenanza II.

**k) Condición especial.**

En las parcelas H4 y H5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III, viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) y el de la Ordenanza II viviendas unifamiliares agrupadas-bungalow, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Asimismo, se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m2/hab, aunque se cambie el uso de las ordenanzas II y III.

	<u>Edificación máxima</u>	<u>Población máxima</u>
H4	18.352 m2	25 m2/hab = 734 hab
H5	18.432 m2	25 m2/hab = 732 hab

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (a razón de 22 m2/hab)

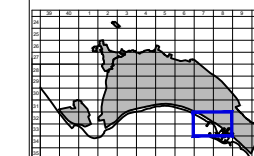
H4	<b>16.148 m2</b> construidos residenciales
H5	<b>16.104 m2</b> construidos residenciales

**C.- CARTOGRAFIA.****1.- VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural.**

**Hoja 32.33-7.8 de ordenación estructural 1/5000, actual y modificado**

**2.- VOLUMEN VII. Planos de Ordenación Pormenorizada.**

**Hoja 33-8 de ordenación pormenorizada, OE-1-SM, actual y modificada.**



**CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN**

	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	IDENTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE		
NO CONSOLIDADO SUNC		

**AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**

	DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE		
	RIBERA DEL MAR		
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.		
	CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)		
	DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
	S.P. SIN PROTECCIÓN		C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
	G.1 PROTECCIÓN GRADO 1		M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO
	G.2 PROTECCIÓN GRADO 2		

**CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES**

RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL TURÍSTICO	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	

**DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA**

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS		VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	EQUIPAMIENTOS		TRANSPORTE DE TRANVÍA
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES		CARRIL DE BICICLETAS
	VIARIO Y COMUNICACIONES		ITINERARIO PEATONAL
IDENTIFICACIÓN S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL P. PÚBLICO PR. PRIVADA E. DOCENTE D. DEPORTIVO S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			

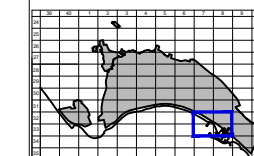
**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**LOCALIZACIÓN**  
 ENSENADA SAN MIGUEL  
 MÁLAGA  
 GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 32.33 - 7.8 Escala: 1/5000

ΔI

**INNOVACION Nº 27**  
**P.G.O.U. EL EJIDO**  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



### CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	<b>IDENTIFICACIÓN</b> CLASIFICACIÓN DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	
<b>SUELO URBANO</b>	<b>SUELO URBANIZABLE</b>	
CONSOLIDADO (SUC)	SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE	SUELO URBANO/URBANIZABLE	
NO CONSOLIDADO SUNC	EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T	

### AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

	DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE		
	RIBERA DEL MAR		
	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.		
	CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)		
	DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		
	SIN PROTECCIÓN		CONSERVACIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN GRADO 1		PATRIMONIO HISTÓRICO
	PROTECCIÓN GRADO 2		

### CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

RESIDENCIAL		SUC	SUNC/SUS/SUO
RESIDENCIAL TURÍSTICO			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS			

### DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

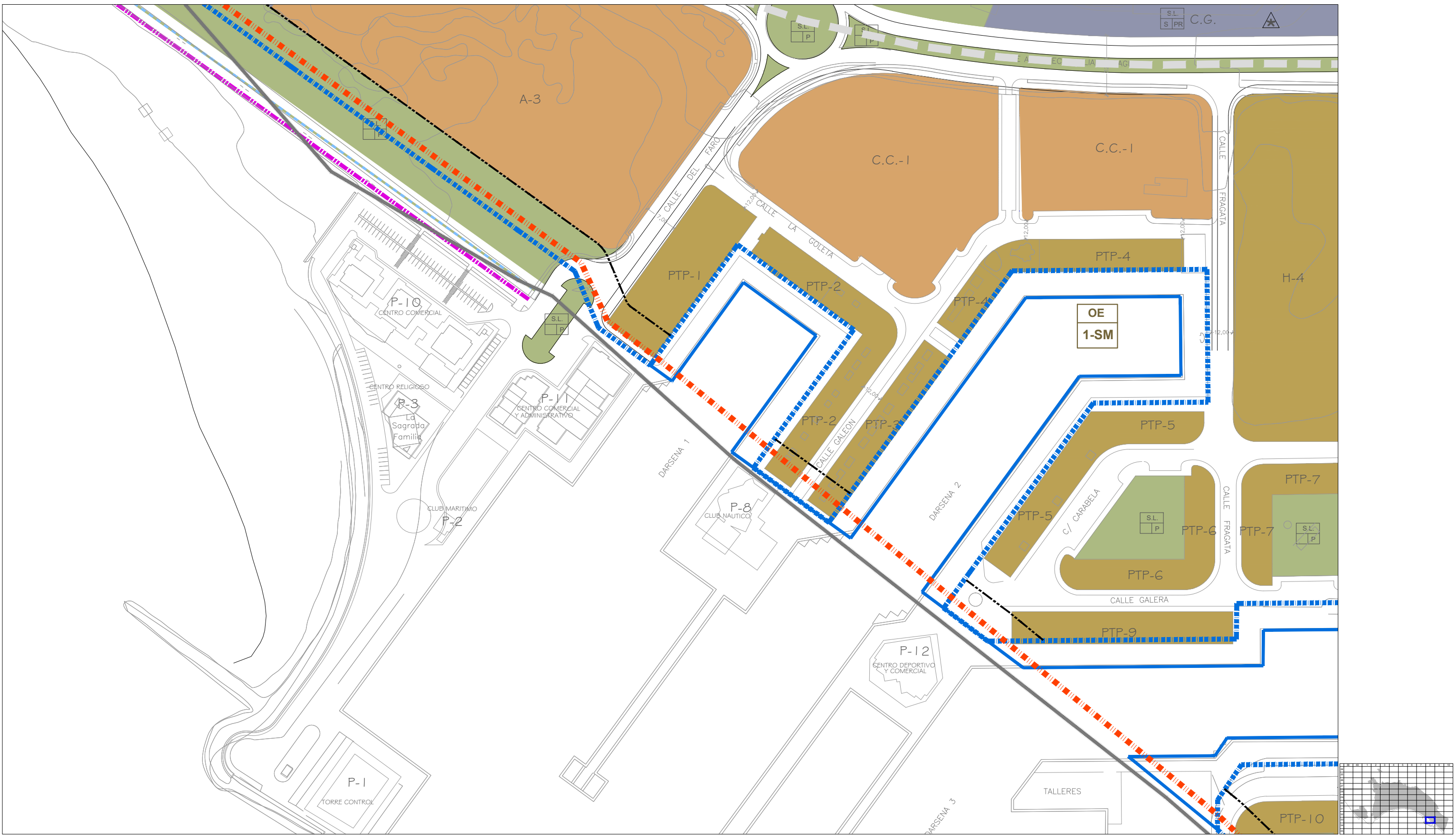
	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS		VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	EQUIPAMIENTOS		TRANSPORTE DE TRANVÍA
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES		CARRIL DE BICICLETAS
	VIARIO Y COMUNICACIONES		ITINERARIO PEATONAL
<b>IDENTIFICACIÓN</b>			
	S.G. SISTEMA GENERAL		S.L. SISTEMA LOCAL
	P. PÚBLICO		PR. PRIVADA
	E. DOCENTE		D. DEPORTIVO
	S.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL		

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**LOCALIZACIÓN**  
 ENSENADA SAN MIGUEL  
 MATAGORDA  
 GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 32.33 - 7.8 Escala: 1/5000

**INNOVACION Nº 27**  
**P.G.O.U. EL EJIDO**  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



### CLASIFICACIÓN DE SUELO

**DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN**

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

**IDENTIFICACIÓN**

- CLASIFICACIÓN
- DENOMINACIÓN
- ÁREA DE REPARTO

**SUELO URBANO**

- CONSOLIDADO (SUC)
- CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
- NO CONSOLIDADO SUNC

**SUELO URBANIZABLE**

- SUELO URBANIZABLE
- SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
- SUELO URBANO/URBANIZABLE
- EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

### AFECCIONES

**ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

**IDENTIFICACIÓN**

- S.P. SIN PROTECCIÓN
- G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
- G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
- C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
- MO. PATRIMONIO HISTÓRICO
- ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

### CALIFICACIÓN DE SUELO

**USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

**SUC SUNC/SUS**

- MANZANA CERRADA C1 C2 C3
- C1 INTENSIDAD 1
- C2 INTENSIDAD 2
- C3 INTENSIDAD 3
- \*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- EDIFICACIÓN ABIERTA A
- UNIFAMILIAR Ad Ai
- Ad. ADOSADA
- Ai AISLADA
- \*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

**SUC SUNC/SUS**

- UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
- CLZ1 INTENSIDAD 1
- CLZ2 INTENSIDAD 2
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
- HOTELERO/TURÍSTICO/AT
- ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

**RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES**

**SUC SUNC/SUS**

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES

**IDENTIFICACIÓN**

- S.O. SISTEMA GENERAL
- S.L. SISTEMA LOCAL
- P. PÚBLICO
- PR. PRIVADA
- E. DOCENTE
- D. DEPORTIVO
- S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

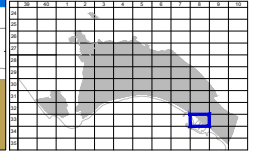
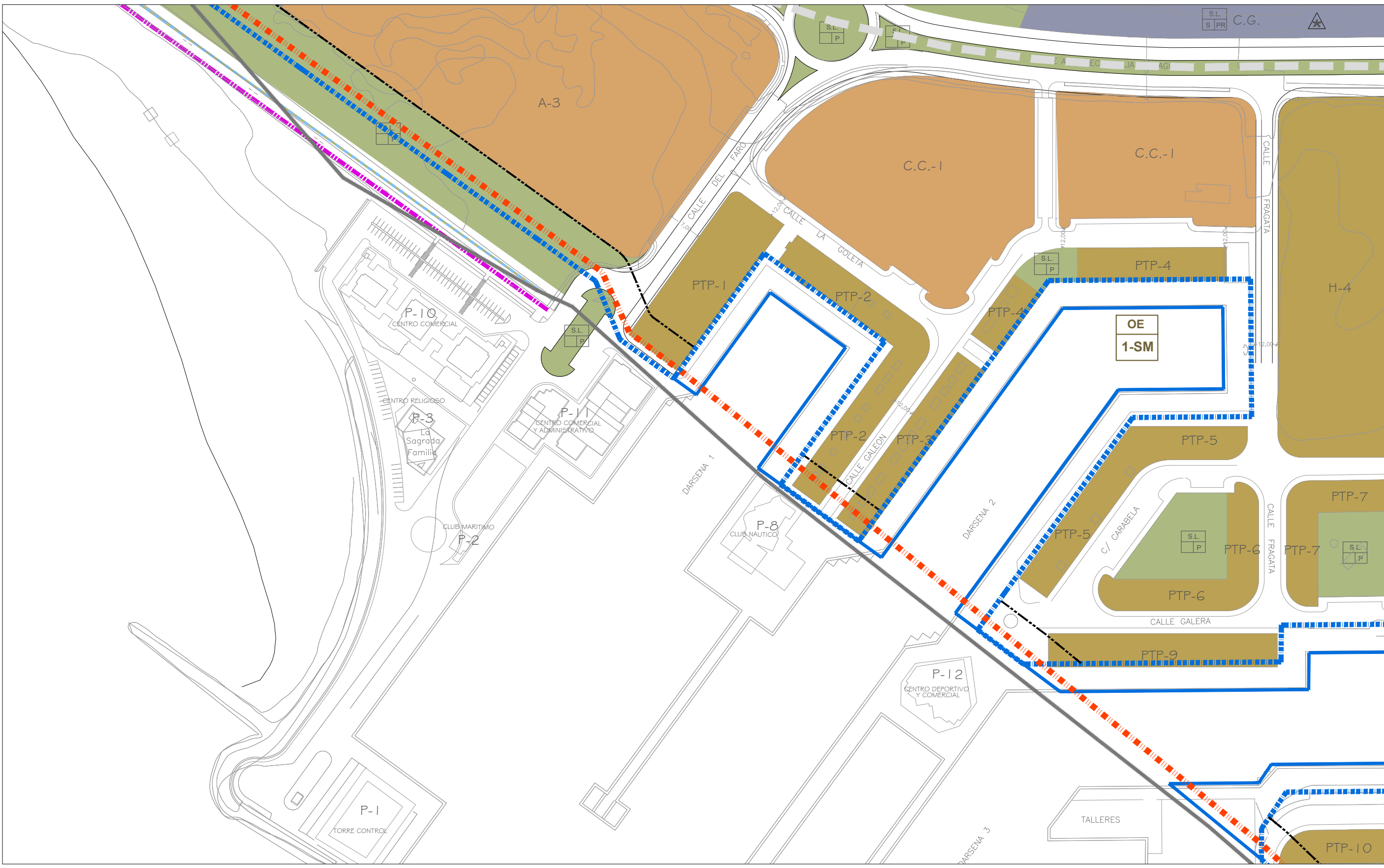
**LOCALIZACIÓN**

ENSENADA SAN MIGUEL  
 MATAGORDA  
 GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 33-8 Escala: 1/2000

**INNOVACION Nº 27**  
**P.G.O.U. EL EJIDO**  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
 2023

**DOCUMENTO ACTUAL**



### CLASIFICACIÓN DE SUELO

**DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN**

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

**IDENTIFICACIÓN**

- CLASIFICACIÓN
- DENOMINACIÓN
- ÁREA DE REPARTO

**SUELO URBANO**

- CONSOLIDADO (SUC)
- CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA (OE)
- NO CONSOLIDADO (SUNC)

**SUELO URBANIZABLE**

- SECTORIZADO/ORDENADO (SUS/SUO)
- SUELO URBANO/URBANIZABLE
- EN TRANSICIÓN (SUT/SUS-T)

### AFECCIONES

**ÁMBITOS DE PROTECCIÓN**

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

**IDENTIFICACIÓN**

- S.P. SIN PROTECCIÓN
- G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
- G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
- C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
- MO. PATRIMONIO HISTÓRICO
- ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

### CALIFICACIÓN DE SUELO

**USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS**

**SUC** **SUNC/SUS**

- MANZANA CERRADA C1 C2 C3
- C1 INTENSIDAD 1
- C2 INTENSIDAD 2
- C3 INTENSIDAD 3
- \*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- EDIFICACIÓN ABIERTA A
- UNIFAMILIAR Ad Ai
- Ad. ADOSADA
- Ai AISLADA
- \*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

**SUC** **SUNC/SUS**

- UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
- CLZ1 INTENSIDAD 1
- CLZ2 INTENSIDAD 2
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
- HOTELERO/TURÍSTICO/AT
- ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

**RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES**

**SUC** **SUNC/SUS**

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES

**IDENTIFICACIÓN**

- S.O. SISTEMA GENERAL
- S.L. SISTEMA LOCAL
- P. PÚBLICO
- PR. PRIVADA
- E. DOCENTE
- D. DEPORTIVO
- S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**LOCALIZACIÓN**

ENSENADA SAN MIGUEL  
MATAGORDA  
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 33-8 Escala: 1/2000

**INNOVACION Nº 27**  
**P.G.O.U. EL EJIDO**  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
2023

**DOCUMENTO MODIFICADO**

## D.- RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo establecido tanto en el artículo 25.3. del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, como en el 62 de la LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se incluye el resumen ejecutivo con el siguiente contenido:

### 1.- OBJETIVO Y FINALIDAD

**Ámbito:** Las categorías de suelo urbano y rústico siguientes:

- Residencial unifamiliar aislado, en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.
- Suelo urbano en todas las categorías.
- Suelo rústico común y de influencia a núcleos de población.
- Parcelas E.3 y E.8. sector OE-5-SM.
- Parcela hotelera H.6 sector OE-1-SM.
- Parcela PTP-4 del sector OE-1-SM.

**Finalidad:** Completar y modificar el contenido de los artículos de la **normativa y ordenanzas** que se indican en el apartado determinaciones.

### 2.- DETERMINACIONES

#### **1º.- Respecto al artículo 3.2.38. apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras.**

Visto el contenido del apartado 4 que regula el número máximo de vados que pueden autorizarse en edificios de tipología plurifamiliar que no cuenten con garaje comunitario, se han planteado situaciones en parcelas de reducidas superficies en donde por un lado está la exigencia de que todas las viviendas dispongan de 1 plaza de garaje en el interior del edificio y por otro la dificultad de prever garaje comunitario que debido a la superficie de parcela hace inviable esta opción. Así, sobre todo en el núcleo de Balerma, con parcelas reducidas de entre 100 y 200 m<sup>2</sup> de superficie de suelo, existe dificultad de cumplir con la dotación de número exigible de plazas de aparcamiento. Existen situaciones en edificios con tipología plurifamiliar, donde por ejemplo se construyen 3 viviendas y solo puede autorizarse 1 vado al estar regulado en la actualidad el número de vados máximo por el resultado de dividir el número de viviendas entre 2, incumpléndose por esta razón la dotación mínima exigible en las ordenanzas generales de edificación. Por este motivo, puesto de manifiesto ante la petición de un particular que pretende construir 2 viviendas y solo se puede autorizar 1 vado, es por lo que se pretende solventar esta situación en edificaciones con un número reducido de viviendas, posibilitando un mayor número de vados de acceso a garajes a través de las aceras.

Así el número de pasos de vehículos será igual a:

*4. Para evitar la proliferación de pasos de vehículos a locales situados en plantas bajas de edificios de tipologías plurifamiliares, no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de **dos** vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente.*

#### **2º.- Respecto al Art. 8.3.30. donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.**

Para atender la demanda generada en el sector productivo, han surgido multitud de empresas de transporte con flotas de vehículos que precisan de parcelas rústicas donde poder implantar la actividad de aparcamiento al aire libre. La normativa del PGOU, reguladora de las condiciones de implantación en el artículo 8.3.30., establece una superficie de parcela mínima de 7.500 m<sup>2</sup>, superficie que excede de las necesidades de empresas con un número de vehículos reducido, siendo para dichas actividades suficiente con terrenos de superficie 3.000 m<sup>2</sup>, considerándose suficiente para albergar hasta 15 vehículos. La propuesta que se formula en el presente documento consiste en reducir la superficie de parcela mínima para esta actividad.

La propuesta supone desde el punto de vista territorial, que estas actividades en suelo rústico mejoran su integración ambiental y paisajística, al tratarse de actividades de menor tamaño.

- Por todo ello, el artículo 8.3.30. se modifica solo en su apartado 5, reduciendo la superficie mínima exigible a 3.000 m<sup>2</sup>, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, del modo siguiente:

*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 m<sup>2</sup>. En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 3.000 m<sup>2</sup>.*

### **3º.- Respecto al Art. 8.3.31. donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.**

Los centros de investigación y desarrollo de distintos elementos de la producción agraria, en los que predominan los relacionados con la producción y desarrollo de distintas variedades de semillas se encuentran implantados en distintas zonas del territorio municipal, incluso algunos se sitúan actualmente sobre zonas de suelo rústico con protección por influencia de núcleos de población. Estos centros básicamente lo conforman invernaderos de investigación agraria con producción de variedades de semillas, y en menor medida con zonas de almacenes, laboratorios y oficinas.

Desde el punto de vista de implantación sobre el territorio, no resulta adecuado establecer limitaciones por situarse dentro de la citada franja de protección, dado que dichas instalaciones son similares a las actuales fincas agrícolas que se sitúan también en estas zonas. Es por ello, que resulta aconsejable limitar dicho uso solo cuando sea colindante con el límite de suelo urbano, solo en la franja de 100 metros paralelos a la línea de delimitación.

Por todo ello, el artículo 8.3.31. se modifica solo en su apartado 3, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, según lo indicado a continuación

*3. Estas actividades son incompatibles con las siguientes categorías de suelo:*

*Influencia de núcleos, solo en los 100 primeros metros paralelos a línea de delimitación de suelo urbano.*

*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.*

### **4º.- Respecto al Art. 8.3.58. donde se regulan en suelo rústico los vertidos de residuos y Art. 8.4.13. de régimen de suelo rústico de protección a núcleos de población.**

En plan general vigente en su documento de normativa no diferencia, en la zona de influencia a núcleos, la compatibilidad de actividades cuando dichos núcleos son polígonos industriales respecto a núcleos de uso predominante residencial.

En dichas zonas de suelo rústico con protección a núcleos, no se establecen condiciones de compatibilidad para actividades que estén vinculadas a usos productivos o sean generadoras de recursos energéticos o puedan ser reutilizados en actividades agrarias y en consecuencia redundan en beneficio del medio ambiente.

Teniendo en cuenta el uso predominante agrario en cultivos en invernaderos del suelo rústico del Poniente Almeriense, es de especial interés facilitar la posible implantación de diferentes variantes de actividades de tratamiento de residuos vegetales procedentes de la actividad agrícola.

Posibilitar dicha implantación en el PGOU, implica que deben ser objeto de revisión varios artículos de la normativa, para posibilitar la tramitación de proyectos de actividades extraordinarias en esta categoría de suelo cuando se sitúen en zonas de influencia a núcleos industriales, por considerarse que pueden servir de soporte a otras industrias situadas en el propio polígono industrial. Así en el caso de actividades de tratamiento de residuos procedentes de la agricultura en cuyo proceso puede generarse gas metano, este recurso podría ser utilizado en algunas actividades del polígono industrial. La implantación en zona de influencia a núcleos junto al polígono industrial debe condicionarse a la sostenibilidad ambiental, a una gestión encaminada a su transformación y reutilización, que equivale a un reciclaje de dichos residuos, así como a que el tratamiento no sea generador de molestias, sobre todo olores para este tipo de actividad.

Por todo ello, el artículo 8.3.58. se modifica en los apartados 4 y 5, introduciéndose un nuevo apartado 6, manteniéndose el resto sin cambios, según lo indicado a continuación

**Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos (apartados 4 y 5 que se modifican, introduciendo un nuevo punto 6).**

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 y los de residuos sólidos urbanos, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados.
- 6.- En la zona de influencia a núcleos de población del Polígono Industrial de la Redonda, se establecen las siguientes condiciones especiales respecto a la implantación de actividades.
  - A partir de los 100 metros de distancia a la línea de delimitación de suelo urbano o urbanizable, se permite la implantación de plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - Deberán utilizar como materia prima los residuos vegetales.
  - El tratamiento de los residuos no debe limitarse solo a su eliminación, sino que deben ser reutilizados mediante procesos que redunden en beneficio del medio ambiente, tales como obtención de bio-gas, fertilizantes y otras materias que fomenten la sostenibilidad ambiental.
  - Debe quedar garantizado la inexistencia de olores procedentes de la planta fuera del recinto de la misma.
  - La manipulación y almacenaje de los residuos agrícolas no secos deben llevarse a cabo dentro de recintos cerrados.
7. En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.

Se corrige también el artículo 8.4.13 para adecuarlo a las condiciones anteriores. Se establece para las actividades existentes legalmente implantadas en estas zonas, condiciones para que dichas actividades puedan continuar y en su caso remodelar, reformar o ampliar, conforme a las condiciones que se indican a continuación.

Se modifica el punto 3a según la siguiente redacción, se corrige error o contradicción en apartado 3c para que coincida su con Art. 8.3.11 y Art. 8.3.30 de la normativa y se indica las limitaciones de distancia de actividades agrarias bajo plástico en 2 agrupaciones de origen rural.

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

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.
- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, en la zona de influencia de núcleo de población al Norte de la Autovía del Polígono Industrial de La Redonda, siempre que dichas actividades estén situadas a más de 100 m. del límite de suelo urbano o urbanizable.
- Las actividades existentes debidamente autorizadas en estas zonas de influencia de núcleos, podrán llevar a cabo obras de remodelación, reformas y ampliaciones de la superficie construida o de las áreas destinadas al uso existente, sin las limitaciones del apartado c) de este artículo, y que se justifiquen como necesarias para el adecuado funcionamiento de la actividad implantada.
- 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. Estas limitaciones de distancias, medidos a partir de las viviendas existentes, se reducirán a 25, 15 y 10 metros respectivamente en las agrupaciones de origen rural de El Canalillo y las 40 viviendas (calle los campos).
- ~~- Edificaciones de superficie construida superior a 150 m2 excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.~~
- Edificaciones de superficie construida superior a 250 m2 para los almacenes agrícolas y 500 m2 para los usos del Art. 8.3.30., excepto los siguientes:
  - 1.- Las asociadas a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística,
  - 2.- Las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, detalladas en el apartado 3.a de este artículo.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.

- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos, salvo cuando se trate de rellenos con la finalidad de restaurar excavaciones existentes con residuos inertes.

**5º.- Respecto al Art. 8.4.4. sobre se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.**

Las carreteras con protección paisajística distintivo (T), son vías de comunicación de acceso a zonas turísticas dotadas de protección paisajística en la franja paralela al eje de 110 metros de ancho, en donde se establece una prohibición de construcción de nuevas edificaciones. Se establece además una limitación en la franja de 250 metros a cada lado de estas vías, con prohibición de determinados usos, regulación que viene contenida en el artículo 8.4.4. de la normativa. Dichos usos excluidos se corresponden con actividades destinadas a granjas, abonos, extracciones o movimientos de tierra, acopios, plantas de reciclado y similares, con la finalidad de preservar el entorno paisajístico.

En la presente modificación se ha considerado conveniente permitir en la franja de 250 metros los usos de aparcamiento y parking de vehículos y elementos de transporte, por entender que dicha actividad no deteriora el entorno paisajístico.

Por todo ello, el artículo 8.4.4. se modifica solo en su apartado 4, manteniéndose el resto de los apartados sin cambios, según lo indicado a continuación:

**Artículo 8.4.4. Régimen de aplicación al dominio público de carreteras (apartado 4 que se modifica).**

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

- a) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse nuevas construcciones e instalaciones permanentes, se establece a 55 mts a ambos lados del eje de la carretera.
- b) La línea que delimita la franja en la que no podrán autorizarse construcciones provisionales, vallas o invernaderos se establece a 12 mts de la arista exterior de la explanación.
- c) En la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje, se prohíben las siguientes actividades y usos:
  - Almacenamiento y comercialización de abonos orgánicos.
  - Granjas y establos.
  - Almacenamiento de productos explosivos e inflamables, gases o líquidos.
  - Extracciones de tierras, arenas y piedra.

- Plantas de tratamiento de áridos.
- Plantas de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre y demás usos contenidos en el artículo 8.3.30., salvo los aparcamientos y parking de vehículos y elementos de transporte.
- Acopios temporales de áridos y arenas.
- Vertidos de residuos.
- Plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

**6º.- Respecto al Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.**

Se establecen la posibilidad de utilización de las parcelas de equipamientos, de acuerdo a lo establecido en los contratos de concesión, por franjas horarias, que será aplicable sobre todo en los mercados y lonja de pescado.

**Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos.**

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

No será de aplicación la limitación de superficie construida especificada anteriormente cuando el uso dotacional se ejerza en una franja horaria determinada por el Ayuntamiento. Durante el resto del horario se podrá ejercer un uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos tanto funcional como económicamente en todo el establecimiento.

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

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

**7º.- Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM.**

Los usos de guardería o escuela infantil de primer ciclo, destinada en la actualidad a niños de edades comprendidas entre 0 y 3 años, deben desarrollarse en entornos adecuados, para facilitar en el niño un aprendizaje enriquecedor. Habiéndose solicitado por parte de una interesada, la posibilidad de implantación de una guardería modelo Montessori, ideada por la educadora italiana María Montessori. En la solicitud de implantación de este tipo de centro educativo, se justifica la necesidad de disponer de una parcela con espacios libres y características que se cumplen en la zona de la ensenada de Almerimar en las parcelas residenciales aisladas. Por otro lado,

analizada el tipo de actividad, se considera que su ejercicio es totalmente compatible con el entorno, no generan molestias ni ruidos, supone una mejora en el bienestar de la población, además la guardería tiene carácter de dotación/equipamiento de carácter privado.

Por estos motivos se considera adecuado incluir dicho uso como compatible en la ordenanza reguladora. Se aprovecha la transcripción de la ordenanza reguladora, para incluir en su redacción la regulación de las características de los cerramientos (solo en los sectores OE-3-SM, OE-5-SM), que fue modificada en la innovación nº 15 que fue aprobada definitivamente y cuya redacción no se incluyó en el documento de 1ª actualización del PGOU.

Las condiciones de uso de las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas quedarían redactado del siguiente modo:

i) *Condiciones de uso.*

*Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercio ni industria ni actividades similares, salvo los siguientes usos que se establecen como compatibles: consultas médicas, farmacias y **guarderías**.*

**8º.- Respetto a modificación de las ordenanzas para establecer altura máxima permitida de B+2 para las parcelas de equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM.**

Las condiciones de uso de las parcelas de equipamiento público del sector OE-5-SM, son las contenidas en el modificado del plan parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11/10/2005 (BOP 18/11/2005). Según el contenido de las ordenanzas urbanísticas contenidas en dicho plan parcial, la parcela E-3 se dedica a equipamiento social público de tipo recreativo enfocado a actividades náuticas, y la parcela E-8 se destina a parque deportivo en una superficie de 22.60 m2 y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m2.

En previsión de futuras necesidades de suelo para usos docentes, recoge la ordenanza reguladora del citado plan parcial, la posibilidad de utilización de dichas parcelas también para uso docente y a tal efecto se incluye como uso compatible. Con objeto de disponer de una mayor superficie de espacios libres en los futuros edificios que puedan construirse, teniendo en cuenta la cota actual de la parcela que se encuentra a unos 3 metros bajo rasante de acera, y de conformidad con lo establecido en el **artículo 9.4.8. Uso Docente** de la normativa del PGOU, se incorpora a la presente modificación la altura máxima permitida de B+2 plantas para las parcelas indicadas.

**9º.- Respetto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de equipamiento residencia de ancianos en la parcela H.6. del del sector OE-1-SM.**

Las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela H-6 del sector OE-1-SM son las recogidas en la modificación del plan parcial promovida por la mercantil Alcomacali, S.L., que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 03/02/2003. La citada modificación establece 4 zonas diferenciadas en la parcela, las zonas 1 y 3 tienen asignado uso de apartamentos turísticos, la zona 4 uso residencial y la zona 2 uso hotelero.

La parcela H-6 se encuentra en la actualidad consolidada con edificaciones, según la disposición de usos indicados, salvo en la zona 2 de uso hotelero. La superficie de parcela de la zona 2 es de 10.765,97 m2, su ocupación máxima es de 4.300 m2 y la superficie edificable máxima es de 14.990,50 m2e. El resto de los parámetros urbanísticos aplicables son los contenidos en la ordenanza IV del plan parcial, que constan adjunto a la ficha reguladora en el Volumen IV del vigente PGOU.

Mediante la presente modificación se pretende establecer en la ordenanza reguladora, como uso compatible junto con el hotelero, el uso de alojamiento para residencia de mayores. Se trata en realidad de hacer compatible con el uso hotelero, un uso dotacional privado que va a redundar en beneficio de la población en general, en un sector con déficit de equipamientos colectivos. Se mantiene el techo máximo edificable, para el uso compatible, de 14.990,50 m2e.

Cuadro resumen de usos.

**Zona H.6.-**

USOS PARCELA H.6				
SUBZONA	USO	SUPERFICIE SUBPARCELA	SUP OCUPACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA
1	APARTAMENTOS TURISTICOS	11.710,11	2.531,00	13.608,45
2	HOTELERO o <b>RESIDENCIA DE MAYORES(*)</b>	10.765,97	4.300,00	14,990,5
3	APARTAMENTOS TURISTICOS	7.268,32	1.849,00	8.877,30
4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	35.127,77	7.794,00	23.285,75



**10ª.- Respecto a la nueva calificación como zona verde pública del actual jardín japonés, en calle Galeón y calle Dársena Conde de Barcelona, del sector OE-1-SM**

Se incluye una modificación de parte de la parcela PTP-4, de uso actual residencial, sobre el que existen 2 edificios residenciales separados en la actualidad por zona verde de uso público de 522 m<sup>2</sup> de superficie. Habiéndose solicitado la cesión gratuita por parte de las 2 comunidades de propietarios que conforman los bloques de viviendas de la parcela afectada PTP-4, así como solicitud para que el mantenimiento de dicha zona sea asumido por los servicios del Ayuntamiento dado el uso público que tiene, se propone en el presente documento atender la petición y en consecuencia incluir en el presente documento la calificación de dicho espacio como zona verde pública para que dicha cesión pueda ser aceptada y sea conforme la realidad física con las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada

Se incluye entre los documentos sustitutos del PGOU vigente, la hoja 33.8 actual y modificada, de ordenación pormenorizada de la zona donde se sitúa la parcela PTP-4.

**3.- SUSPENSION DE LICENCIAS.**

El acuerdo que se adopte para aprobación inicial suspenderá durante el plazo máximo de 3 años el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias para aquellas actuaciones que incumplan lo establecido en el apartado 3 del artículo 103 del Decreto 550/2022 (Reglamento General de la Ley 7/2021), que establece lo siguiente:

*“3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación”.*

## E.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACION.

### 1.-INFORMES SECTORIALES.

El presente documento tiene carácter de modificación menor de plan general de ordenación urbanística, es conforme con las determinaciones en del artículo 86 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y artículo 121 del Decreto 550/2022 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021.

Las determinaciones del presente documento afectan a las condiciones y parámetro urbanísticos de la normativa y ordenanzas de edificación del suelo rústico y urbano consolidado, de carácter pormenorizado. Dado el contenido de la modificación del PGOU, se omiten los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, solo se llevará a cabo el trámite ambiental de carácter simplificado previo a la aprobación inicial.

Además del informe ambiental estratégico, durante la información pública a que debe someterse el expediente, se requieren obtener los siguientes resoluciones o informes sectoriales:

- -De evaluación de impacto a la salud. Si bien, según establece el artículo 56.3.b. de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía, modificada por el artículo 90 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, sobre medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones con los ciudadanos con la Administración de la JA y el impulso de la actividad económica en Andalucía, que en el supuesto que la modificación de planeamiento del presente documento no presente impacto significativo para la salud no se someterá a evaluación de impacto en salud. Se solicitará pronunciamiento expreso conforme al artículo 59.5..
- De la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

### 2.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Respecto a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de planes y programas regulada en la Ley 7/2007 de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental, según la redacción del artículo 40.4. en la disposición adicional

quinta de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA), se encuentran sometidas a EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA, las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2012 de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Dándose en el presente documento, los supuestos del citado artículo 40.a. de la Ley 7/2007, se debe llevar a cabo el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada.

## F.- ANEXOS.

- 1.- VALORACION DE IMPACTO A LA SALUD (fichero independiente).
- 2.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (fichero independiente).
- 3.-JUSTIFICACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

### 3.-JUSTIFICACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO.

Habiéndose emitido el Informe Ambiental Estratégico por la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, de fecha 27 de septiembre de 2024, se recogen las siguientes determinaciones de las distintas Delegaciones Territoriales u organismos consultados:

#### 1.- Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería

- MEDIO HIDRICO Se informa favorablemente, siempre que el documento de planeamiento contemple unas determinaciones respecto al Dominio Público Hidráulico, Zona de Flujo Preferente y zona inundable, respecto a recursos hídricos y respecto a las infraestructuras del ciclo integral del agua que exceden el objeto de esta innovación.
- RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS. El informe establece unas medidas preventivas y correctoras de aplicación durante las obras de urbanización y construcción de edificaciones. Dichas medidas se exceden del objeto de esta innovación.
- CALIDAD DEL AIRE. El informe establece unas medidas relativas a la contaminación atmosférica y lumínica. Dichas medidas se exceden del objeto de esta innovación.
- MEDIO NATURAL Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Se informa favorablemente ya que no existe una afección directa a espacios de la Red Natura 2000 y establece unas condiciones para evitar posibles repercusiones a estos espacios.

Se procede a añadir a los artículos modificados 8.3.30, 8.3.31, 8.3.58 y 8.4.13, de la Normativa del PGOU, sobre suelo rústico la siguiente consideración:

*En la instalación de dichas actividades se respetará la presencia de artineras y, en el caso de una posible afección, se deberá solicitar la autorización ambiental preceptiva al tratarse de una especie de flora incluida en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas con la categoría de Vulnerable.*

- VÍAS PECUARIAS. La innovación no afecta a vías pecuarias.
- INFRAESTRUCTURAS AGRARIAS. Establece que no existen infraestructuras que se vean afectadas por la innovación.

#### 2.- Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo

- SALUD. Establece que la innovación no afecta en la salud. Se informa favorable siempre y cuando no exista oposición a la Innovación u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas.

#### 3.- Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería

- TURISMO. Las modificaciones de la innovación no se encuentran reguladas dentro de la normativa técnico - turista en vigor.
- CULTURA. La innovación no afecta al patrimonio cultural inventariado.

#### 4.- Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

- ORDENACION DEL TERRITORIO. Se informa favorable ya que las modificaciones de la innovación son compatibles con el POTPA (Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense)
- CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCIA. Se informa favorable condicionado al cumplimiento de la Ley 8/01 de carreteras de Andalucía en relación con el uso de las zonas de protección.

#### 5.- Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible

- CARRETERAS DEL MINISTERIO. Se informa que la innovación no debería tener incidencia significativa en las carreteras del Estado.

#### 6.- Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas

- ENERGIA No hay pronunciamiento ni aporte de información.

#### Conclusión

Dado que el Informe Ambiental Estratégico resulta favorable y, que según el artículo 105 del Reglamento General de la Ley de Suelo y Ordenación Territorial, los informes sectoriales se limitarán al control de la legalidad y a la tutela de sus intereses, mientras que el resto de contenido tendrá carácter meramente informativo, no es necesario atender todas las consideraciones formuladas, que además se exceden del objeto de esta innovación.

No obstante, se incorporará a los artículos modificados 8.3.30, 8.3.31, 8.3.58 y 8.4.13, de la Normativa del PGOU, sobre suelo rústico, la advertencia de la posible presencia de artineras, así como los protocolos de actuación correspondientes.