

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 31 de julio de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido (Almería).

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente, mediante Orden de 3 de febrero de 2015, aprobó definitivamente la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Ejido, de conformidad con el artículo 33.2.a), de la Ley 2/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma Ley.

Con fecha de 19 de mayo de 2015 el Ayuntamiento de El Ejido inscribió y depositó el instrumento de planeamiento en el Registro municipal de instrumentos urbanísticos, asignándole el número de inscripción 04-2015. Con fecha de 26 de mayo de 2015 la Delegación Territorial en Almería también inscribió y depositó el instrumento aprobado en el Registro autonómico de instrumentos urbanísticos, asignándole el número de registro 6513, de la unidad registral de Almería.

3. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio tiene atribuidas las competencias en materia de urbanismo, de conformidad con el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 3 de febrero de 2015, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido (Almería), junto con su normativa urbanística.

Sevilla, 31 de julio de 2015

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

«ORDEN POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO (ALMERÍA)

A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento vigente en el municipio de El Ejido es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 122, de 25.6.09). Posteriormente, por Resolución de 23 de enero de 2009, de la citada Comisión Provincial, se aprueban definitivamente las determinaciones de la Revisión del PGOU que resultaron suspendidas en la anterior Resolución de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 175, de 7. 9.09).

Asimismo, con fecha 30 de julio de 2002, se aprobó por el Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 222/2002, el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería (POTPA) y se crea su

Comisión de Seguimiento (BOJA núm. 119, de 10 de octubre). Mediante la Orden de 28 de julio de 2008 se aprobó la Modificación de dicho Plan (BOJA núm. 160, de 12 de agosto).

2. El Ayuntamiento de El Ejido propuso una innovación del planeamiento general denominada “Modificación puntual núm. 3 de la Normativa (parte estructural) del PGOU de El Ejido”, que comprendía la modificación de determinados artículos que afectaban a determinaciones de carácter estructural.

Esta Consejería, mediante Orden de 4 de junio de 2014, acordó suspender la aprobación definitiva de la citada modificación, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, porque contenía deficiencias sustanciales que era necesario subsanar, referidas a la falta de adecuación al régimen de protección establecido en la planificación territorial y urbanística y al procedimiento de evaluación ambiental previsto para los instrumentos urbanísticos en la legislación ambiental (BOJA núm. 111, de 11.6.14).

3. El municipio ha presentado un nuevo documento de levantamiento de la suspensión de la modificación núm. 3, aprobado por Acuerdo de Pleno de 29 de junio de 2014, cuyo objeto es la subsanación de las deficiencias sustanciales indicadas en la Orden de 4 de junio de 2014, de esta Consejería.

4. Con fecha de 14 de enero de 2015, la Dirección General de Urbanismo informa favorablemente el documento de Modificación del PGOU de referencia, una vez visto el informe de su Servicio de Planeamiento Urbanístico, de fecha 8 de enero de este mismo año, que consideraba suficientemente subsanadas las deficiencias anteriormente señaladas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente se ha tramitado como una Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al suponer una alteración de la ordenación establecida por el citado planeamiento general. Esta innovación afecta a la ordenación estructural del PGOU de El Ejido, de acuerdo con el artículo 10.1.A) h) de la LOUA, al afectar a la normativa de una de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 14 de enero de 2015, de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar la Modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, de conformidad con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuya normativa se publicará como anexo de esta Orden.

Segundo. Esta Orden se notificará al Ayuntamiento de El Ejido y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, una vez resuelto por el Delegado Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra esta Orden, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio,

Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Sevilla, 3 de febrero de 2015. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez, Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

ANEXO NORMATIVO

Artículo 8.3.10. Invernaderos.

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

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

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

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

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

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

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

- Se acredite mediante documento público.
- Quede garantizada la eliminación de pluviales de ambos invernaderos de forma conjunta.

6. Los invernaderos alineados con caminos públicos existentes o propuestos como públicos en el Plan, por formar parte de la red de caminos municipales, deberán situarse a las distancias establecidas para cada categoría de carretera o camino.

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

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

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

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

- Influencia de núcleos de población:
 - En los primeros 100 m paralelos a la zona clasificada como suelo urbano, urbano no consolidado, o urbanizable con urbanización ejecutada.
 - Cuando el suelo urbanizable colindante no disponga aún de urbanización ejecutada, podrá autorizarse en la franja de 100 m paralela a la línea de delimitación del suelo urbanizable, invernaderos para usos agrícolas. Los invernaderos deberán separarse un mínimo de 10 m de la línea de delimitación del suelo clasificado.
- Interés ambiental y territorial.
- Paisajes protegidos.
- Paraje Natural.
- Reserva Natural.

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

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

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

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

a) Usos permitidos:

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

b) Uso característico:

- Usos característicos: Las actividades de producción agraria permitidas.

c) Usos prohibidos:

- Actividades de producción agraria bajo plástico en los primeros 100 m 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 m y balsas en los primeros 25 m.
- Edificaciones de superficie construida superior a 150 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística.
- Actividades molestas o que supongan cualquier riesgo para la población.
- Movimientos de tierra, tales como desmontes o rellenos que puedan condicionar el futuro desarrollo urbanístico de los núcleos de población.
- Viviendas unifamiliares y unidades de alojamiento.
- Actividades que supongan degradación o deterioro de la calidad ambiental o visual de esta zona.
- Vertidos de residuos y acopios temporales y actividades de transformación de dichos residuos.

Artículo 9.7.1. Definición y normativa de aplicación.

1. Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados al cultivo agrícola y a la cría de ganados.

2. Este uso, salvo lo indicado en el punto siguiente, queda prohibido en los suelos clasificados de urbanos o urbanizables y se regulará por los preceptos del título octavo de estas normas.

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

- Las instalaciones de invernaderos deberán ejecutarse con materiales desmontables y de sencillez técnica. Se considera que cumplen con estos requisitos, los invernaderos de estructuras atirantadas planos y a 2 aguas, con una altura máxima libre interior de 4,50 metros, contruidos con tubo de acero galvanizado y alambre, con cubierta y bandas de plástico, con posibilidad de ventanas de tipo manual. Se excluyen expresamente los invernaderos tipo multitúnel y otros tecnológicamente más avanzados. Los embalses de agua para riego que sea necesario construir para servicio de la explotación, no podrán ser de hormigón ni de obra, sino consistirán en la colocación de una membrana impermeabilizante sobre el vaso excavados sobre el terreno. Los almacenes para alojar los equipos de riego solo podrán ser prefabricados o contruidos a base de chapa galvanizada o estructura similar y con las limitaciones en cuanto a ocupación, aplicables al suelo no urbanizable.
- No podrán ejecutarse nivelaciones de terreno que alteren la rasante actual en más de 1 metro de altura.

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

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