

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Orden de 4 de febrero de 2022, por la que se dispone la publicación de la Orden de 9 de junio de 2021, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 17 del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido.*

#### ANTECEDENTES

1. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio dispuso mediante Orden de 9 de junio de 2021 aprobar definitivamente la Modificación núm. 17 del PGOU de El Ejido, a reserva de la simple subsanación de determinadas deficiencias técnicas, supeditando su registro y publicación a la corrección de las mismas, atribuyéndose su verificación a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El Pleno del Ayuntamiento de El Ejido, en sesión de 9 de julio de 2021, acordó tomar conocimiento del «documento técnico anexo en el que constan las correcciones indicadas en el Punto Primero de la Orden de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de 9 de junio de 2021, por la que se dispone la aprobación definitiva de la Modificación número 17 del PGOU de El Ejido».

El Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitió informe con fecha de 13 de septiembre de 2021, en el que se concluía que dicho documento debía ser subsanado en relación al artículo 12.2 de la normativa urbanística, al objeto de dar cumplimiento a la Orden de 9 de junio de 2021 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

3. El Pleno del Ayuntamiento de El Ejido, en sesión de 29 de octubre de 2021, ha tomado conocimiento del documento técnico denominado «Anexo en el que constan las correcciones del Artículo 12.2 de la Innovación núm. 17 del PGOU de El Ejido conforme al Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 13 de septiembre de 2021, al objeto de dar cumplimiento a la Orden de 09 de junio de 2021».

Con fecha de 2 de diciembre de 2021, ha tenido entrada en el registro de esta Consejería comunicación del Ayuntamiento de El Ejido, por la que se remite certificado de la Secretaría General Accidental del Ayuntamiento sobre el citado acuerdo plenario de 29 de octubre de 2021, así como documento técnico diligenciado.

4. La Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante Resolución de 16 de diciembre de 2021, ha informado favorablemente el documento técnico sometido a toma de conocimiento del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 29 de octubre de 2021, como cumplimiento de la Orden de 9 de junio de 2021 de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

5. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio 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 haya adoptado. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones en el registro administrativo correspondiente será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

6. De conformidad con el artículo 15 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, con fecha de 20 de enero

00255331

de 2022 la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería resolvió la inscripción y depósito del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 9021.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con la propuesta de 1 de febrero de 2022 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

#### D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de Junta de Andalucía la Orden de 9 de junio de 2021, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 17 del PGOU de El Ejido como Anexo I, así como la normativa urbanística de dicho instrumento como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento rectificado en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:  
(<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>)

Segundo. Comunicar la publicación al Ayuntamiento de El Ejido y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Almería.

Sevilla, 4 de febrero de 2022

MARÍA FRANCISCA CARAZO VILLALONGA

Consejera de Fomento, Infraestructuras  
y Ordenación del Territorio

#### A N E X O I

Orden por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 17 del PGOU de El Ejido

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

Primero. El planeamiento general vigente en el municipio de El Ejido es el Plan General de Ordenación Urbanística, cuya revisión fue aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 122, de 25 de junio de 2009). Mediante resolución del citado órgano de 23 de enero de 2009 (BOJA núm. 175, de 7 de septiembre de 2009), se aprueban definitivamente las determinaciones de la Revisión del PGOU suspendidas por la anterior resolución de la CPOTU.

Segundo. Con fecha de 27 de enero de 2021 tuvo entrada en el registro de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación técnica y administrativa relativa a la Modificación núm. 17 del PGOU de El Ejido, tras su aprobación provisional por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 30 de septiembre de 2019, solicitándose su aprobación definitiva por parte de la administración autonómica.

Tercero. Analizado el expediente por parte del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, mediante oficio de 11 de febrero de 2021 se le comunicó al Ayuntamiento de El Ejido la necesidad de subsanar el expediente, al considerarlo incompleto a los efectos del artículo 32.4 de

00255331

la LOUA, interrumpiendo dicho requerimiento hasta su cumplimiento el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación del planeamiento general propuesta.

Con fecha de 26 de marzo de 2021, tuvo entrada en el registro de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, documentación complementaria relativa al citado expediente, consistente en Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de 12 de marzo de 2021, por el que se modifica el adoptado en sesión de 30 de septiembre de 2019, incluyendo la referencia explícita a la existencia de modificaciones que no afectan sustancialmente a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 32.1.3.ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Por tanto, una vez subsanado el expediente, se le comunicó al Ayuntamiento mediante oficio de 31 de marzo de 2021 que, con la citada fecha de 26 de marzo de 2021, se consideraba el mismo completo a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar la aprobación definitiva por esta Consejería de la innovación, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Cuarto. El objeto de la innovación es modificar determinados artículos de la normativa urbanística del PGOU, relativos a la regulación de las actuaciones en edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, al considerar que, al establecerse dicha regulación de manera general sin diferenciación de las categorías de suelo no urbanizable, se originan problemas de interpretación por tener un contenido insuficiente.

Quinto. Con fecha de 27 de mayo de 2021, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo propuso la aprobación definitiva de la presente Modificación, a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias técnicas a realizar en el documento.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero. La Consejería de Fomento, Infraestructuras 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 12.1 del Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías (modificado por Decreto 6/2019, de 11 de febrero), y el artículo 1.d) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, infraestructuras y Ordenación del Territorio (modificado por el Decreto 440/2019, de 2 de abril).

Segundo. El expediente se tramita como Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, de conformidad con los artículos 36 y 38 de la citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas por 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, y a propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

00255331

**D I S P O N G O**

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 17 del PGOU de El Ejido, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno en sesión de 30 de septiembre de 2019, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas:

1. Deberá eliminarse en el artículo 5.2.3 la referencia al apartado a) del artículo 3.1.B del Decreto 2/2012, en cuanto a la caracterización de las edificaciones en situación legal fuera de ordenación, toda vez que el citado Decreto 2/2012 fue derogado por el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Deberá sustituirse en el artículo 12.2 la reproducción literal de los contenidos de la legislación sectorial estatal en materia de carreteras, por la remisión al articulado que corresponda en cada caso.

Segundo. La presente orden se notificará al Ayuntamiento de El Ejido. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que conste exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46.1 y 6 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de dicho texto legal.

**ANEXO II**

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

La regulación establecida en los puntos 1 y 2 siguientes no es aplicable al suelo no urbanizable, siendo de aplicación exclusivamente para este tipo de suelo lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2019 y lo regulado en el punto 3 de este artículo.

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

a) Solo se permitirán las obras de reparación o conservación de la edificación actual que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. También se podrán admitir obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas o en normativas sectoriales aplicables, condicionando la concesión de la licencia a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras y usos.

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

c) Cuando no se lleven a cabo ampliaciones de la edificación, se podrán presentar declaraciones responsables para ejercicio de actividad económica nuevas o cambio de uso de las existentes, siempre que el titular de las mismas se comprometa a la expresa renuncia del incremento del valor del justiprecio expropiatorio. En el caso de afección a cauces públicos, carreteras, costas, el ejercicio de dicha actividad requerirá informe

favorable del organismo competente en la materia. Concretamente, y en el caso de realización de ampliaciones de edificaciones existentes en la zona de protección de las carreteras estatales, se requeriría una autorización del Ministerio de Fomento, en base al artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Previo a la presentación de dichas declaraciones responsables se deberá solicitar y obtener del Ayuntamiento la declaración de asimilado a fuera de ordenación y proceder a su inscripción registral, acompañando a la solicitud certificación registral para constancia de su inscripción.

d) El régimen dispuesto en el apartado precedente será aplicable desde la aprobación definitiva del Plan General, incluso para aquellos ámbitos pendientes de desarrollo de planeamiento en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable sectorizado.

e) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

f) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación.

g) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse, en aquellos locales en que concurren las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa:

a) Además de las obras y usos permitidos para los edificios en situación de fuera de ordenación absoluta y las directamente admitidas en ley, se podrán realizar las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanzas particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.

b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.

c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

d) No procederá la declaración de asimilado a fuera de ordenación para los casos de fuera de ordenación relativa.

3. En el caso de actividades o industrias que tengan concedida licencia de instalación y que estén situadas en suelo no urbanizable, aunque su uso no sea de los previstos en este tipo de suelo, e identificadas como edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, se permiten en estas actividades ejecutar obras de ampliación, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Se deberá mantener el uso de la actividad autorizada en el momento de aprobación del Plan General.

b) Estas ampliaciones se podrán llevar a cabo, aún en el supuesto de que existan edificaciones a menos de 100 metros de distancia.

c) Se exceptúan aquellas actividades que puedan resultar incompatibles con el uso agrícola de este suelo o que supongan un grave deterioro del Medio Ambiente.

d) Se considerarán totalmente incompatibles y en consecuencia no se permiten obras de ampliación de ningún tipo, las edificaciones o instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso solo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

e) En las diferentes categorías de suelo no urbanizable, las condiciones para ampliación de estas instalaciones serán las siguientes:

- Zonas de influencia a núcleos de población: se permiten ampliaciones que incrementen como máximo el 50% de la superficie construida actual, admitiéndose también la ampliación de las zonas de acopio o almacenaje al aire libre sin limitación.

- Zonas de interés agrícola: serán de aplicación las condiciones de ocupación máxima y demás parámetros urbanísticos, que serán determinadas por similitud con otras instalaciones permitidas que se relacionan en el Título VIII de la normativa cuando no exista regulación en el vigente PGOU, conforme a los siguientes criterios:

- Cuando se trate de instalaciones existentes destinadas a fabricación de plásticos y mallas, cajas de campo, o sustratos agrícolas y otras actividades similares, dichos parámetros serán los correspondientes al art. 8.3.24. de esta normativa referente a Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, si bien, considerando que la altura máxima será de 12.00 metros como norma general, adaptándose a la necesaria en naves de producción, siempre que se justifique de forma expresa el motivo por el que es necesaria la altura proyectada en función del proceso productivo y la maquinaria a alojar en las instalaciones. Asimismo, la separación a linderos para construcciones por encima de la rasante será de 1 vez la altura, medida ésta desde el terreno al arranque de la cubierta, y como mínimo 10 metros. En cuanto al 40% de superficie prevista para zona de maniobra y espera de vehículos contemplada en artículo 8.3.24, cabe indicar que queda incluida dentro de esta superficie la correspondiente a la que pueda ser ocupada por los almacenes de intemperie.
- Cuando se trate de actividades en los que la mayor parte de la misma sea el almacenamiento o acopio de productos al aire libre, estos parámetros serán los correspondientes al art. 8.3.30 referente a Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

- Zonas colindantes a carreteras con protección paisajística (T): Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola, si bien deberán adoptarse medidas correctoras y preventivas más exigentes para amortiguar los posibles impactos ambientales. Deben respetarse los retranqueos de 12 m y 55 m establecidas en el art. 8.4.4 para instalaciones provisionales y vallas e instalaciones fijas.

- Zonas correspondientes a cubetas endorreicas: Las condiciones de ocupación máxima y resto de parámetros serán las mismas que para las zonas de interés agrícola.

- Zonas colindantes a carreteras en general, cauces, vías pecuarias, influencia del litoral: la aplicación de lo establecido en este artículo se condiciona a que sea emitido informe favorable por parte del organismo sectorial competente, en cuyo caso serán de aplicación las condiciones establecidas para las zonas de interés agrícola.

- Resto de categorías de suelo no urbanizable con protección: no se autorizan las obras de ampliación de ningún tipo.

4. En el caso de que una edificación declarada en situación de asimilado a fuera de ordenación hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a la declaración, antes del ejercicio de actividad económica deberá acreditar la inscripción en el Registro de la Propiedad del régimen jurídico aplicable, en la forma y a los efectos previstos en la legislación notarial y registral aplicable.

Artículo 12.2. Normas generales de aplicación a las zonas de protección e influencia de las vías de comunicación.

El presente artículo tiene por objeto atender a la circunstancia de que existan instalaciones que se encuentren situadas parcialmente dentro de las zonas de protección de la Autovía E15 A7 y la totalidad de las carreteras estatales o, que las actuaciones que se pretendan realizar pueden ubicarse en zonas de protección e influencia de las citadas vías, por lo que en su caso deben quedar reguladas por lo establecido en la

normativa específica de aplicación para las citadas carreteras estatales, al objeto de evitar confusiones en su interpretación.

a) La normativa específica a aplicar en las zonas de protección e influencia de la Red de carreteras estatales será, entre otras, la siguiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General que la desarrolla.

- La Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras del Estado.

- Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras, aprobada por Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero.

- Orden de 16 de diciembre de 1997, de acceso a las carreteras del Estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio, en lo que no se opongan a la vigente Norma de Trazado.

- Orden Circular 32/2012 Guía de Nudos Viarios, en lo que no se oponga a la vigente Norma de Trazado.

- Cualquier norma del Ministerio de Fomento que le sea de aplicación.

b) El desarrollo de los sectores situados total o parcialmente en las zonas de protección y/o influencia de las carreteras de titularidad estatal o cuyos accesos afecten a las zonas de protección, requerirán informe vinculante de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

c) La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección y/o influencia de las carreteras estatales, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre). En concreto, por lo establecido en el capítulo III Uso y defensa de las carreteras así como en el Capítulo IV Travesías y tramos urbanos de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y en su Título III Uso y defensa de las carreteras así como en el Título IV Travesías y redes arteriales del Reglamento General de Carreteras, en lo que los citados Títulos no contradigan a la citada Ley de Carreteras.

Se delimitará con precisión el suelo urbano, a los efectos de la aplicación en dicho suelo de la normativa de defensa de la carretera contenida en el Reglamento General de Carreteras así como en el régimen de competencias establecido en el Capítulo IV de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

d) En relación con la Zona de dominio público, será la definida el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- Los límites de las zonas de dominio público reflejados en los Planos de Ordenación, son aproximados, para los distintos ámbitos de actuación, debiéndose determinar exactamente al inicio del desarrollo de éstos.

- El límite más próximo a las carreteras estatales de los distintos ámbitos de actuación, será la zona de dominio público definida en el citado art. 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, con la única excepción de aquellos terrenos que hayan sido expropiados como suelos urbanizables, en cuyo caso el aprovechamiento urbanístico correspondería al Ministerio de Fomento.

- Los terrenos de dominio público de titularidad estatal, que hayan sido obtenidos por el Ministerio de Fomento mediante expropiación, y que estén incluidos dentro del ámbito de algún sector, les será de aplicación el artículo 190 bis de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, con redacción incluida en el apdo. 2 de la disposición adicional cuarta del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, reiterada la modificación por la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De esta forma, se deberá reconocer los derechos de aprovechamiento urbanístico que

correspondan a los terrenos de titularidad del Estado para que sean tenidos en cuenta al constituir las Juntas de Compensación o a otros efectos que procedan de acuerdo con la normativa urbanística.

- Las dotaciones de infraestructuras de servicios, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc., previstas en los instrumentos de planeamiento se ubicarán fuera del dominio público viario.

e) La zona de servidumbre será la definida el artículo 31 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

f) La zona de afección será la definida en el artículo 32 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

g) En relación con la Zona de limitación a la edificabilidad, serán las contenidas en el artículo 33 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- En los tramos urbanos y los tramos de travesía, según las circunstancias de cada margen de la vía, la anchura definida por dicha línea límite de edificación será la establecida en el art. 48.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- En las zonas no consolidadas por la edificación, que se prevean actuaciones de apertura de nuevos accesos o remodelación de accesos existentes, la línea límite de edificación deberá grafarse a la distancia establecida por la vigente Ley de Carreteras, con respecto a la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera, resultante de la actuación, y no la de su trazado primitivo.

- La representación gráfica de la línea de edificación reflejada en los planos de ordenación del PGOU, tiene carácter orientativo, debiendo coincidir con lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Carreteras, con la excepción establecida para los tramos urbanos y tramos de travesía, en las que se podrá respetar la línea de edificación del planeamiento urbanístico previamente existente a la entrada en vigor de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, reflejada en los planos de ordenación, de conformidad con lo establecido en el art. 48.1 de la referida Ley de Carreteras.

- En caso de discrepancia entre la representación gráfica de la línea límite de edificación dibujada en los planos de ordenación de este Instrumento Urbanístico y la representación gráfica resultante de la aplicación de los artículos de la Ley de Carreteras, prevalecerá esta última, con la excepción anteriormente indicada.

h) De conformidad con el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la Zona de influencia se definirá reglamentariamente.

i) En relación con las limitaciones y usos permitidos en las zonas de protección y/o influencia de las carreteras estatales, en caso de discrepancias entre lo establecido en las determinaciones urbanísticas y lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y el Reglamento General de Carreteras prevalecerá lo establecido en la Legislación de Carreteras y el Reglamento que la desarrolla.

j) En relación con los accesos a la Red de Carreteras del Estado, tanto la creación de nuevos como la remodelación de los existentes, le será de aplicación el contenido en el artículo 36 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes. Si el desarrollo de dichas actuaciones pudiera influir negativamente en los niveles de seguridad y/o servicio de los accesos existentes, la actuación deberá suprimirse del planeamiento, hasta tanto no exista autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

- En los casos de nuevos enlaces o de modificación de enlaces existentes, su aprobación e inclusión en el planeamiento quedan condicionadas a lo que resulte de la tramitación establecida en la Orden FOM 2873/2007 de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes.

- El informe favorable a nuevos accesos al viario estatal reflejados en el Plan Urbanístico o la modificación de los existentes no supone la asunción por el Ministerio



de Fomento de ningún compromiso en cuanto a la construcción de aquellos ni de vías de servicio, los cuales deberán ejecutarse por el interesado una vez sea concedida, en su caso, la correspondiente autorización por la Dirección General de Carreteras.

- No se podrán conceder licencias de ejecución y ocupación, para los desarrollos del instrumento de planeamiento urbanístico, mientras no se encuentren operativos, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, los accesos incluidos en el mismo, si éstos no existieran previamente o, si existiendo con anterioridad hubieran cambiado de uso, lo que se hará constar explícitamente en la Memoria del instrumento así como en la resolución de aprobación del mismo, haciéndose constar que la ejecución o modificación de dichos accesos, en caso de ser informados favorablemente, correrá a cargo del promotor de cada actuación, una vez sean autorizados.

k) En relación con las medidas de protección acústica será de aplicación las determinaciones de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- Para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003), y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007), por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y, en su caso, en la normativa autonómica. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

- Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- El otorgamiento de nuevas licencias de edificación exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que regula el artículo 20.1. de la ley 37/2003.

- El planeamiento incluirá entre sus determinaciones lo regulado en los artículos 11.1, 13.1, 13.2, y 13.3 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

- La edificación residencial y la asimilada a la misma, estará sometida a las restricciones contenidas en el artículo 33.1. de la Ley 7/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- Se exceptúan de la exigencia de licencia municipal, las obras y servicios a las que se refiere el artículo 18.1. de la Ley 7/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

l) En relación con la publicidad visible desde las calzadas de las carreteras estatales y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, serán de aplicación las prohibiciones contenidas en el art. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

m) En relación con la iluminación a instalar en los desarrollos previstos, ésta no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte, con su alumbrado, al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

n) En relación con el sistema de drenaje, ni los desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales

y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. En caso de que, excepcionalmente, y por razones debidamente justificadas se autorizase la aportación de caudales estos deberán ser tenidos en cuenta para aumentar la capacidad de los mencionados drenajes, obras que deberán ser ejecutadas por el Promotor del instrumento de planeamiento urbanístico.

Deberá realizarse asimismo un estudio pormenorizado de las zonas con riesgos de inundación incluidas en el sector planificado, y determinar si ese riesgo se ve acrecentado con la ejecución o el desarrollo del planeamiento urbanístico, y justificar que no se verá afectada la Red de Carreteras del Estado.

o) En relación con la compatibilidad con los Estudios y proyectos de Carreteras previstos por el Ministerio de Fomento, cualquier actuación prevista deberá ser compatible con éstos debiendo incluirse en el Instrumento Urbanístico que corresponda las determinaciones necesarias para la plena eficacia del estudio y garantizando las necesarias reservas viarias que permitan el desarrollo de los citados estudios y proyectos.

- En relación con los estudios de carreteras aprobados definitivamente y las aprobaciones de instrumentos de modificación, revisión, desarrollo o ejecución de los mismos que los contravengan, será de aplicación lo establecido en el artículo 16.3. de Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

p) Los cruzamientos de la Autovía A-7 que se proyecten para cualquier tipo de instalación lo harán mediante perforación mecánica –topo– debiendo solicitar la correspondiente autorización del Ministerio de Fomento.

El cruce de la plataforma fija de metro y en su caso la terminal grafiada requerirá la autorización específica de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

La glorieta Sur de enlace 409 de la Autovía A-7/E-15, y los pasos superiores y demolición del existente en el p.k. 409,95 de la A-7 requerirán del correspondiente Proyecto y su aprobación por la Dirección General de Carreteras.

La glorieta del p.k. 406,000 de la CN-340 (a). y la situada en el p.k. 414,650 de la vía de servicio, margen derecha, de la A-7 requerirán del correspondiente proyecto redactado conforme a la O.M de 16 de diciembre de 1977 y las recomendaciones sobre la construcción de Glorietas y sometido a la autorización de la Demarcación de Carreteras.