INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA "INNOVACIÓN Nº27 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU) DE EL EJIDO" DEL T.M. EL EJIDO (ALMERÍA) (EXPEDIENTE EAE/AL/014/23).

1.- OBJETO.

El Informe Ambiental Estratégico (IAE) se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, a efectos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. El IAE podrá determinar si el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o, por el contrario, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan.

La **"Innovación n.º 27 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Ejido" del T.M El Ejido (Almería)** tiene por objeto, la modificación de los artículos siguientes:

- Artículo 3.2.38. apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras. Posibilitando un mayor número de vados.
- Art. 8.3.30. donde se regulan en suelo rústico las construcciones destinadas almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre. Reduciendo la superficie mínima de la parcela necesaria en suelo rústico para aparcamiento al aire libre de 7.000m² a 3.000m².
- Art. 8.3.31. donde se regulan en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria.
- 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.
- Art. 8.4.4. donde se regula el régimen de aplicación en suelo rústico a las actividades compatibles junto a carreteras con distinto (T) de acceso a zonas turísticas.
- Art. 9.4.3. sobre compatibilidad de usos dotacionales.

Asimismo incluir en las ordenanzas de edificación lo siguiente:

- Compatibilidad de usos para guarderías en parcelas cuyo uso prioritario es el residencial aislado en los sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM. Se justifica lo anterior por tratarse de parcelas adecuadas y proporcionadas para dicha actividad, que disponen de un entorno adecuado con espacios libres compatibles en zonas con uso principal de vivienda unifamiliar.
- 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, parcialmente en la zona de uso hotelero H-6, por considerarse que este uso también es de alojamiento similar al uso originario.

Finalmente respecto a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-SM:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 1/43

- 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.- TRAMITACIÓN.

En fecha 18 de mayo de 2023, tuvo entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería, en el que nos traslada solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la "Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería), formulada por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica objeto de esta Resolución, le es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió Resolución de 22/05/2023 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 39.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, esta Delegación Territorial, como órgano ambiental, sometió el Avance del Instrumento de ordenación urbanística del Estudio de Ordenación y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 45 días, a fin de determinar, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

En la tabla siguiente se han recogido los Organismos consultados y se señalan los que han emitido informe con la indicación de la fecha de recepción del mismo. Sus determinaciones se han considerado en este Informe Ambiental Estratégico.

Consultas efectuadas	**Fechas de realización de consultas**	**Fechas de las respuestas recibidas**
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Politica Industrial y Energía. Servicio. de Industria y Minas	31/05/2023	20/06/2023
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Politica Industrial y Energía. Servicio de Energía	31/05/2023	26/09/2023
D.T. de Salud y Consumo.	31/05/2023	16/06/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Turismo.	31/05/2023	09/06/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Bienes Culturales.	31/05/2023	14/07/2023

Es copia auténtica de documento electrónico

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Oficina de Ordenación del Territorio	31/05/2023	05/06/2023
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de carreteras	31/05/2023	09/08/2023
D.T Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de DPH y Calidad de las Aguas.	31/05/2023	23/09/2024
D.T Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Promoción Rural.	31/05/2023	08/06/2023
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible Demarcación Carreteras.	22/05/2023	14/12/2023
Diputación Provincial de Almería.	22/05/2023	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	22/05/2023	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas del Ministerio de Ciencia e Innovación.	22/05/2023	
Grupo Ecologistas en Acción.	12/06/2023	
Coordinadora Ecologista Almeriense C.E.P.A	12/06/2023	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	12/06/2023	
Club UNESCO de Pechina.	12/06/2023	

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde a la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)".** Está promovido por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido(Almería).

En el **Anexo I** se resumen las características básicas de la Innovación.

B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

En el **Anexo II** se describe el contenido del Documento Ambiental Estratégico (DAE) presentado, considerando suficiente la exposición de alternativas de ordenación, así como la justificación y los criterios de selección de la alternativa de ordenación escogida.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 3/43

C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

C.1) MEDIO HÍDRICO

1. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

Legislación de aplicación, la principal legislación sectorial en materia de Aguas de aplicación es:

- *El Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.*
- *El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con las modificaciones introducidas, entre otros, por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales y el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.*
- *La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía*

Limitaciones de usos:

Para todas las actuaciones que puedan ser planificadas deberán respetarse las limitaciones de usos establecidas en la legislación anterior para el Dominio Público Hidráulico[1], sus zonas de servidumbre asociadas (Zona de Servidumbre y Zona de Policía), así como las Zonas Inundables y para la ZFP.

1 La delimitación del Dominio Público Hidráulico debe realizarse conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. En consecuencia, habrá de respetarse la definición de cauce que recoge el articulo 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
Deslinde del DPH: la delimitación física del DPH respecto de los colindantes se realiza mediante el procedimiento administrativo denominado deslinde, en el que se fijan con precisión los linderos de la misma. De conformidad con el artículo 95 del TRLA, corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de DPH, que serán efectuados por los organismos de cuenca según el procedimiento regulado en el RDPH. En el caso de las cuencas intracomunitarias andaluzas, corresponde a la consejería competente en materia de agua aprobar los deslindes del dominio público hidráulico, tal como establece el artículo 11.4.g de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. El procedimiento de actuación administrativa de deslinde aparece desarrollado en los artículos 242, 242 bis y 242 ter del RDPH.
Delimitación cartográfica del DPH: según se indica en el artículo 240.4 del RDPH, para los bienes de dominio público que se considere necesario, los Organismos de cuenca procederán a delimitar cartográficamente el dominio público hidráulico y sus zonas contiguas, conforme al procedimiento establecido en el artículo 240 ter.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 4/43

Para ello se estará a las determinaciones establecidas en los artículos *9 bis, 9 ter*[2] *y 14 bis*[3]*, d*el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril:

Artículo 9 bis Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del TRLA, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona de flujo preferente:

1. *En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:*

   a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

   b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.

   c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.

   d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.

   e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.

   f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.

2 Artículo 9 ter redactado por el número ocho del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por R.D. 927/1988, de 29 de julio; y el R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados («B.O.E.» 31 agosto).

3 Artículo 14 bis redactado por el número once del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio.

Es copia auténtica de documento electrónico

g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se regirán por lo establecido en dicho artículo.

h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.

i) Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.

2. Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m^2, la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

a) No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

3. Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Es copia auténtica de documento electrónico

4. *Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.*

Art. 9 ter Obras y construcciones en la Zona de Flujo Preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado:

1. *En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:*

   a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

   b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

   c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

   d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

   e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

   f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Es copia auténtica de documento electrónico

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3[4], con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

Artículo 14 bis Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable:

Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su

4 *Artículo 9 bis 3: Limitaciones a los usos en la Zona de Flujo Preferente en suelo rural:*
Toda actuación en la Zona de Flujo Preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Es copia auténtica de documento electrónico

establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. *En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*

3. *Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*

5. *En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.*

Las futuras actuaciones que se realicen para el desarrollo del esta Innovación nº. 27 en Dominio Público Hidráulico y en Zona de Policía, deberá o bien presentar declaración responsable ante el organismo de cuenca o bien obtener autorización[5] previa de esta Administración, conforme al procedimiento[6] regulado en el citado Reglamento.

Conceptos a considerar :

En el proceso de implantación de la Directiva 2007/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, y el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación, que la traspone al ordenamiento español, mediante el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, se ha aprobado la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación (en adelante PGRI) de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

5 Artículo 9.4 del Reglamento de DPH.
6 Artículos 78 a 82 del Reglamento de DPH.

Es copia auténtica de documento electrónico

En el documento de la evaluación preliminar del riesgo de inundación se identifican las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (en adelante ARPSI). Dentro de los PGRI se incluyen los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en los que, además de incluir la delimitación de las zonas inundables para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años (alta, media y baja probabilidad), también se representa la delimitación de los cauces públicos y sus Zonas de Servidumbre y Policía, tal y como se indica en el punto 4 del artículo 8 del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

Como punto de partida puede ser consultado el en el visor cartográfico de zonas inundables del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI): el ámbito de las ARPSI´s, el DPH Cartográfico y sus Zonas de Servidumbre y de Policía (y también el DPH deslindado, seleccionando esta opción), la Zona de Flujo Preferente (ZFP) y La delimitación de las zonas inundables para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años (alta, media y baja probabilidad):

https://sig.mapama.gob.es/snczi/index.html?herramienta=DPHZI

Y podrá ser descargada la información geográfica en la web del Ministerio:

INFORMACIÓN	ENLACE
Hidrografía	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/red-hidrografica.html
Mapa de Direcciones de Drenaje (MDD) de 25x25 m	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/mdd-25x25.html
Superficie de cuenca vertiente a cada celda 25x25 m	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/superficie-cuenca-25x25.html
Cauces con D.P.H. Cartográfico	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/dph-cartografico.html
Cauces con D.P.H. Deslindado	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/dph-deslindado.html
Zona de flujo preferente	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/laminas-zona-flujo-preferente.html
Mapa de caudales máximos en régimen natural	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/mapa-caudales.html
Áreas con riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI)	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/arpsi.html
Mapas de peligrosidad por inundación fluvial	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/mapas-peligrosidad-por-inundacion-fluvial.html
Modelo Digital del Terreno de las ARPSI	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/mdt-arpsi.html
Riesgo de inundación fluvial (T=10 años)	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/riesgo-inundacion-fluvial-t10.html
Riesgo de inundación fluvial (T=100 años)	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/riesgo-inundacion-fluvial-t100.html
Riesgo de inundación fluvial (T=500 años)	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/riesgo-inundacion-fluvial-t500.html
Zonas Inundables asociadas a periodos de retorno	https://www.miteco.gob.es/es/cartografia-y-sig/ide/descargas/agua/zi-lamina.html

Consideraciones generales:

De acuerdo con la legislación sectorial en materia de Aguas, básicamente el Real Decreto legislativo1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y demás legislación de aplicación, esta Innovación puede presentar afecciones en el ámbito de esta Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas por lo que se deberán observar las siguientes consideraciones:

- Se deberán indicar en el Proyecto los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico que pudieran verse afectados por la actuación, así como las tramitaciones realizadas ante la Administración Hidráulica competente para obtener las correspondientes autorizaciones antes de realizar cualquier actuación en el DPH, Zona de Servidumbre o Zona de Policía, conforme se establece en los artículos 7, 8 y 9 de citado Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- No se prejuzga la linea de deslinde de los terrenos de dominio público de los cauces, reservándose la administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras, si como consecuencia del deslinde administrativo, resultasen ser de dominio público.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 10/43

- Los movimientos de tierras que se efectúen en la zona de policía de cauces deberán contar con autorización administrativa, y las nivelaciones respetarán las escorrentías superficiales existentes no pudiendo causar perjuicios a los terrenos colindantes, alteración del régimen de avenidas ni reducción de la capacidad de desagüe de los mismos. Las actuaciones no supondrán ninguna modificación del trazado del cauce, alteración del perfil del lecho fluvial, ni se modificará su anchura manteniendo la sección actual en el tramo afectado.
- Se deberá garantizar la ausencia de riesgo de contaminación del cauce, así como de las aguas superficiales y subterráneas. En particular, no se permite el establecimiento de ninguna clase de obra, ni el depósito de acopios de materiales dentro del Dominio Público Hidráulico, ni en la Zona de Servidumbre, ni en la de Policía, susceptible de provocar contaminación de las aguas.
- Se deberán respetar los actuales puntos de desagüe a los cauces no pudiendo ser trasladados ni crear otros distintos. No se deberán trasvasar aguas pluviales a una cuenca distinta a la aportadora.
- Durante la ejecución de los trabajos no se obstaculizarán los desagües ni el libre paso del cauce ni sus zonas de servidumbre, siendo de cuenta del solicitante los daños que en cualquier concepto pudiesen causarse a personas, animales o cosas.
- Se deberán adoptar medidas para evitar aportes de materiales al Dominio Público Hidráulico que pudieran provocar su colmatación y degradación aguas abajo de la zona de actuación. Las alineaciones y vallados deberán ubicarse fuera del DPH de los cauces públicos y deberán respetarse, libres de obstáculos, los 5 metros en cada margen de la Zonas de Servidumbre. Los vallados serán de tipo cinegético y permeables.
- Respecto a los cruces aéreos de conducciones eléctricas deberán observarse las condiciones indicadas en el artículo 127 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico referentes a la documentación precisa y alturas mínimas de las mismas. Los apoyos de las líneas de interconexión no podrán ocupar el DPH de los cauces ni su Zona de Servidumbre.
- Igualmente informar que de acuerdo con el artículo 112 del TRLA, la ocupación o utilización de los bienes de Dominio Público Hidráulico estará sujeta al pago de un canon de uso.
- En el caso de cruces de cauces con caminos, éstos se ejecutaran en las condiciones que se establezcan en la autorización administrativa correspondiente; en ningún caso se afectará o modificará la rasante del cauce ni longitudinal ni transversalmente.
- En las ZFP se estará a lo dispuesto en el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece las limitaciones de usos en dichas zonas en caso de suelo rural, y en el artículo 9 ter de dicho Reglamento, donde se establecen las obras y construcciones en la ZFP en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- En las Zonas Inundables se estará a lo dispuesto en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde se establecen las limitaciones de usos en dichas zonas.
- En caso de precisarse agua para algún elemento de la instalación, si se extrae del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la correspondiente autorización. Además deberá contar con autorización de vertido de las aguas residuales o justificación de su no necesidad, producidas en cualquiera de los elementos que componen las instalaciones proyectadas.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 11/43

- Queda prohibido el vertido de escombros a los cauces públicos, sus riberas o márgenes, siendo responsable el peticionario de cuantos daños puedan producirse por este motivo al dominio público y a terceros.

- La autorización que se otorgue no implica obligación alguna de este Organismo de indemnizar los daños que se produzcan por avenidas durante la ejecución de las obras o posteriormente en su mantenimiento y conservación.

- La autorización que se otorgue carecerá de validez si los restantes órganos de la Administración Central, Autonómica o Local no otorgan las que en su caso correspondan en base a otras competencias por razón de la materia o del ámbito territorial, especialmente las relacionadas con el cumplimiento de la legislación medioambiental.

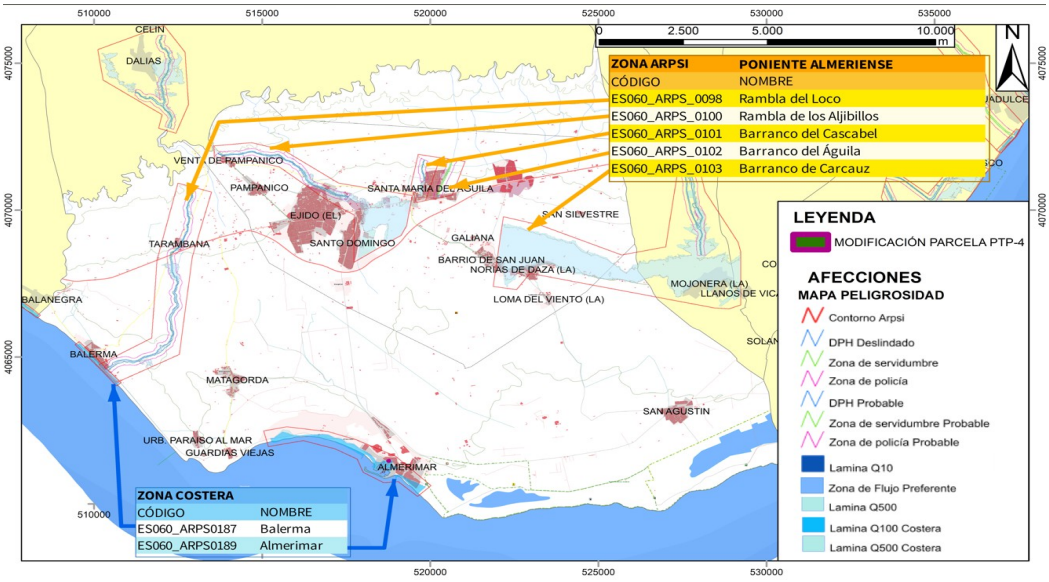
Con carácter particular respecto a las tres alternativas propuestas en el documento ambiental estratégico, se señala lo siguiente:

Respecto a la delimitación del DPH, el ámbito de actuación (término municipal) afecta a las siguientes ARPSI´s identificadas en el documento de la evaluación preliminar del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas:

CÓDIGO	NOMBRE
ZONA ARPSI	PONIENTE ALMERIENSE
ES060_ARPS_0098	Rambla del Loco
ES060_ARPS_0100	Rambla de los Aljibillos
ES060_ARPS_0101	Barranco del Cascabel
ES060_ARPS_0102	Barranco del Águila

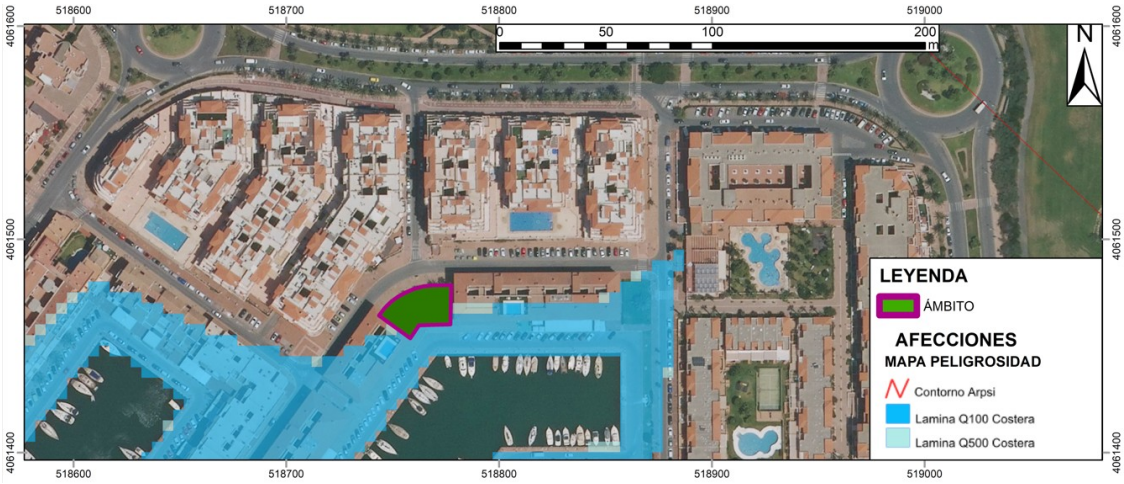
CÓDIGO	NOMBRE
ZONA COSTERA	
ES060_ARPS0187	Balerma
ES060_ARPS0189	Almerimar

Todas ellas disponen de los correspondientes mapas de peligrosidad y riesgo de inundación (2º ciclo) publicados en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y se pueden consultar las delimitaciones de DPH, zona de servidumbre, zona de policía, zona de flujo preferente y zona inundable en los enlaces web antes recogidos:



Es copia auténtica de documento electrónico

Indicar además que la parcela PTP-4, a la que afecta la modificación de la ordenación, se encuentra en el ámbito de la ARPSI de origen mareal ES060_ARPS0189 Almerimar y, según su mapa de peligrosidad y riesgo de inundación, afección por las láminas de Q 100 y Q 500:



En cualquier caso, por la naturaleza y objeto de esta Innovación no produce en sí misma afecciones en este aspecto. Ahora bien, se considera necesario que, en los futuros documentos de planeamiento queden recogidas expresamente:

A. La necesidad de que, previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al DPH, Zonas de Servidumbre y Policía, Zona de Fujo Preferente así como la inundabilidad de los cauces deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza acompañada de estudio hidrológico e hidráulico, para ajustar las actuaciones a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.

B. En cualquier caso, los daños que se puedan generar por avenida no serán de responsabilidad de la Administración Hidráulica Andaluza.

2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Por la naturaleza y objeto de esta Innovación no procede informar sobre disponibilidad de recursos hídricos, ya que no implica en sí misma nueva disponibilidad de recursos hídricos en el municipio.

Pero deberá recogerse expresamente en los futuros documentos de planeamiento la necesidad de obtener el correspondiente informe de disponibilidad del recurso mediante concesión o autorización administrativa de acuerdo a lo dispuesto en art. 52 del texto refundido de la Ley de Aguas para instalaciones que necesiten nuevas demandas de recursos hídricos.

3. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA Y SU FINANCIACIÓN

El contenido de las modificaciones propuestas no supone alteración de los parámetros de dimensionamiento de las infraestructuras del ciclo integral del agua.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 13/43

Los futuros documentos de planeamiento deberán recoger que aquellas instalaciones no conectadas a la red municipal de saneamiento deberán contar con saneamiento:

- O bien mediante EDAR, que deberá tener la correspondiente autorización de vertido a tenor de lo establecido en el artículo 245.2 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, queda prohibido con carácter general el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización de vertido a D.P.H. corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza.
- O bien mediante depósitos estancos que deberán contar con certificado de estanqueidad y factura/contrato con empresa gestora homologada para retirar los residuos.

En los casos de que sí cuenten con conexión a la red de alcantarillado las aguas residuales deberán cumplir con las correspondientes ordenanzas municipales de vertido.

CONCLUSIÓN

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, la Delegación Territorial en Almería competente en materia de aguas informa respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN Nº. 27, DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA), PARA LA MODIFICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS, que las tres alternativas planteadas no producen en si mismas afecciones en materia de aguas y, por tanto pueden ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento contemple lo siguiente:

- Respecto al Dominio Público Hidráulico, Zona de Flujo Preferente y zona inundable, además de las limitaciones legales de usos:

  1. La necesidad de que, previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al DPH, Zonas de Servidumbre y Policía, así como la inundabilidad de los cauces:
     - Deberá aportarse estudio hidrológico e hidráulico, para ajustar las actuaciones a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.
     - Deberá solicitarse la correspondiente autorización de esta Administración.
  2. En cualquier caso, los daños que se puedan generar por avenida no serán de responsabilidad de la Administración Hidráulica Andaluza.

- En cuanto a recursos hídricos: para instalaciones que necesiten nuevas demandas será preciso obtener el informe de disponibilidad del recurso.
- En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua: las instalaciones no conectadas a la red municipal deberán contar con saneamiento o bien mediante EDAR (con autorización de vertido) o bien mediante depósitos estancos (con certificado de estanqueidad y factura/contrato con empresa gestora homologada para retirar los residuos).

Es copia auténtica de documento electrónico

C.2) RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

Durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones, en relación con la producción de residuos, se adoptarán las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para minimizar el impacto, y en particular, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Consideraciones generales en materia de residuos:

- El orden de prioridad en relación a residuos es: prevención (en la generación de residuos), preparación para la reutilización, reciclado, otros tipos de valorización (incluida la energética) y, por último, la eliminación de los residuos. Deberá considerarse a la hora de valorar las distintas alternativas y escoger la adecuada, la cantidad y gestión de los posibles residuos que puedan generarse, exponiendo con claridad el impacto que la alternativa escogida pueda suponer en cuanto a generación de residuos y el tratamiento que deberá preverse.

Residuos de construcción y demolición (RCD)

- Los residuos deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y de demolición (RCD).
- El proyecto de ejecución de la obra contemplará un estudio de gestión de RCD con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D 105/2008, de 1 de febrero.
- La persona física o jurídica que ejecute la obra deberá presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra; el referido plan se basará en el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en el proyecto de ejecución de la actuación y formará parte de los documentos contractuales de la misma.
- Para aquellos residuos de construcción y demolición (RCD), excluidas las las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con respecto a la lista de residuos (Decisión de la Comisión, 2014/955/UE, de 18 de diciembre de 2014). Podrá utilizar el Anexo XII Modelo de certificado de valorización o eliminación de residuos de construcción y demolición del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía o en un certificado que aporte los mismos datos del mencionado Anexo XII.
- En caso de que el gestor al que se entreguen los RCD efectúe unicamente operaciones de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte, en el documento de entrega deberá figurar ta mbién el gestor de valorización o de eliminación ulterior al que se destinaran los residuos.
- En caso de que resulte de aplicación la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron se deberá Comunicar la gestión según dicha Orden cumpliendo lo especificado en la misma.
- Deberá mantener los RCD en condiciones tales que no produzcan molestias ni supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto pongan los mismos a disposición de la Administración local o entidad encargadas de las distintas actividades de gestión.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 15/43

- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación.

Residuos peligrosos:

- Para el caso de que en el desarrollo de las obras proyectadas alguna de las empresas constructoras genere cualquier tipo de residuo peligroso,deberán comunicar su condición de productor de residuos peligrosos para ser inscritas en el Registro.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa de carácter sectorial que resulte de aplicación, los productores de residuos deberán autorregistrarse en la Plataforma SIRA (Sistema Información Residuos Andalucía).

  Para facilitar la gestión de sus residuos, el productor inicial u otro poseedor de residuos, estará obligado a:

  - Identificar los residuos peligrosos, determinando sus características de peligrosidad, y envasarlos y etiquetarlos según la normativa vigente.
  - Informar inmediatamente a la administración ambiental competente en caso de desaparición, pérdida o escape de residuos peligrosos o de aquellos que por su naturaleza o cantidad puedan dañar el medio ambiente.
- Referente a los Residuos Peligrosos producidos durante en el trascurso de las obras, deberán cumplirse las obligaciones que se establecen la normativa vigente en relación al Envasado, Etiquetado, Registro y, muy especialmente, al Almacenamiento y Gestión posterior mediante entrega a un Gestor Autorizado, así como en el artículo 16 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- En caso de producirse algún vertido accidental se procederá a su inmediata limpieza mediante la retirada de terreno afectado y su entrega a Gestor Autorizado de Residuos Peligrosos.
- Deberán separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlos a disposición de gestores autorizados acorde a lo establecido en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que pueda haber en la legislación durante el desarrollo de su actividad.
- No mezclar ni diluir los residuos peligrosos con otras categorías de residuos peligrosos ni con otros residuos, sustancias o materiales (art. 21.c) de la Ley 7/2022, de 8 de abril). Dicha mezcla además de suponer un riesgo para la salud humana (en particular para los operarios de obra o plantas de tratamiento de residuos) así como para el medio ambiente, ocasiona que un volumen grande de residuos no peligrosos se convierta en residuos peligrosos, con una gestión más compleja y de mayor coste.
- Una vez finalizada las obras se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de desechos, restos de maquinarias y escombros, que serán trasladados a instalaciones adecuadas para su tratamiento o depositados en vertederos controlados.

Suelos contaminados:

- Con carácter general debe atenderse a lo previsto en el R.D. 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 16/43

estándares para la declaración de suelos contaminados y en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

Las actividades que tienen la consideración de potencialmente contaminantes del suelo (APC) están sujetas a un régimen informativo: informes preliminares de situación, caracterizaciones de detalle, estudios de análisis de riesgos y/o informe histórico de situación.

- Cualquier suelo en el que haya habido una actividad potencialmente contaminante y se cambie su uso, deberá ser caracterizado para descartar que está contaminado y sea necesario realizar las actuaciones destinadas a la limpieza del suelo y su recuperación; y/o para asegurar que es apto para el nuevo uso.

Competencias:

En base a las competencias asignadas a las Entidades Locales por la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular (art. 12.5):

- Corresponde al Ayuntamiento, como servicio obligatorio, en todo su ámbito territorial, la recogida, el transporte y el tratamiento de los residuos domésticos en la forma en que establezcan sus ordenanzas. A estos efectos, el Ayuntamiento deberá disponer de una red de recogida suficiente que incluirá puntos limpios o, en su caso, puntos de entrega alternativos que hayan sido acordados por la entidad local para la retirada gratuita de los mismos.
- Así mismo, le corresponde aprobar programas de gestión de residuos, de conformidad con los planes autonómicos y estatales de gestión de residuos.
- Así mismo las entidades locales también podrán gestionar los residuos comerciales no peligrosos y los residuos domésticos generados en las industrias en los términos que establezcan sus respectivas ordenanzas.

  También a través de la figura de las ordenanzas, se podrá obligar al productor o a otro poseedor de residuos peligrosos domésticos o de residuos cuyas características dificultan su gestión a que adopten medidas para eliminar o reducir dichas características o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.
- El Ayuntamiento es competente para aprobar las citadas ordenanzas, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas aprobadas por la comunidad autónoma.
- Acorde a la Disposición final octava de la Ley 7/2022, de 8 de abril, “Las entidades locales aprobarán las ordenanzas previstas en el artículo 12.5 de esta ley a partir de la entrada en vigor de la misma, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas que aprueben las comunidades autónomas”.

C.3) CALIDAD DEL AIRE.

Normativa aplicable:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Es copia auténtica de documento electrónico

- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, 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.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA- 01 a EA-07.

Contaminación atmosférica.

1. Durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones se pueden producir emisiones de polvo, gases, ruidos y vibraciones debido a excavaciones, movimientos de tierras, pavimentación de viales y tránsito de maquinaria. Por lo que se adoptarán las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para minimizar el impacto durante la fase de construcción.

2. La actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, que se pudieran implantar no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o de ejecución, o bien, si procede, no podrá presentar la declaración responsable, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento ambiental.

3. Las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, en aplicación del art. 19 del Decreto 239/2011, de 12 de julio, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Contaminación lumínica

1. Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas, a las instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que

Es copia auténtica de documento electrónico

se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:
   - Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
   - No se permitirá el uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
3. Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:
   - Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley 7/2007, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
   - El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
   - Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

***Seguimiento y vigilancia ambiental**:*

El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas preventivas y correctoras y llevará a cabo el seguimiento ambiental recogidos en el Documento Ambiental Estratégico, al objeto de minimizar el impacto del sector en el entorno.

C.4) MEDIO NATURAL Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

1. Las modificaciones de normativa que afectan a suelo rústico conllevan un ámbito espacial mayor de suelo rústico que puede ser objeto de actividad compatible y que, en algunos casos podría afectar bien a artineras o a espacios naturales protegidos como el Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar. Las referencias para esa ampliación de ámbito espacial son los núcleos urbanos y las carreteras con protección de borde (T), en total 10 en el municipio conforme al segundo apartado del art. 8.4.4 (carretera provincial de la autovía a Balerma, ALP-102), carretera provincial de la autovía a Guardias Viejas (ALP-104), carretera municipal de El Ejido a Almerimar (A-389), carretera municipal de Almerimar a la carretera del Faro (AL-006), carretera del Faro entre Las Norias y la carretera provincial del Faro Sabinar (AL-9008), carretera provincial de Roquetas de Mar al Faro Sabinar (ALP-701), carretera provincial de Balerma a Balanegra (ALP-102), carretera municipal de Balerma a Guardias Viejas (AL-9036), carretera municipal de Matagorda a Almerimar (AL-9006) y carretera municipal de San Agustín a La Mojonera.

   En cuanto a los Planes de Conservación y Recuperación de Especies Amenazadas, parte de la innovación propuesta podría afectar al ámbito del Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros.

Es copia auténtica de documento electrónico

Respecto a la presencia de Hábitats de interés comunitario (HICs), considerando la publicación 2022 del Mapa de Hábitats de Interés Comunitario de Andalucía, se identifican HICs en torno a las carreteras incluidas en el art. 8.4.4. así como al norte del P.I. La Redonda (arts. 8.358 y 8.4.13).

Respecto al Plan Director Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía aprobado por Acuerdo de 12 de junio de 2018, se incluye la Red Natura 2000 como base de la infraestructura verde a la que hay que añadir los Paisajes de Interés para la Conectividad ecológica (PIC) y las Áreas Prioritarias de Intervención (API). En el TM de El Ejido se identifica la API 14"Áreas Prioritarias para la mejora dela conectividad ecológica en la franja litoral", el PIC 06 "Cordillera Bética" y los espacios Natura 2000 N 04 "Lagunas y humedales" y N 05 "Zonas litorales y marítimas" (LIC Artos de El Ejido, ZEPA Bahía de Almería, ZEC Fondos marinos de Punta Entinas-Sabinar, ZEC Sur de Almería-Seco de los Olivos, ZEC y ZEPA de Punta Entinas-Sabinar).

Respecto a la flora amenazada, se puede ver afectada por los efectos de la innovación 27 la especie *Maytenus senegalensis* (arto) catalogada como "Vulnerable" incluidas en el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (Anexo X del Decreto 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats).

2. Considerando el apartado 2 del art. 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, el cual dispone que "Igualmente, las Administraciones competentes tomarán las medidas apropiadas, en especial en dichos planes o instrumentos de gestión, para evitar en los espacios de la Red Natura 2000 el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de la presente ley".

   La innovación 27 del PGOU de El Ejido propone algunos cambios en normativa sobre suelo rústico, sin que se haya detectado en la evaluación realizada, una afección directa a espacios de la Red Natura 2000. No obstante, se establecen a continuación condiciones para evitar posibles repercusiones a estos espacios.

   - En relación con las modificaciones de la normativa que afectan al suelo rústico, tanto respecto a la implantación de aparcamientos al aire libre, centros de investigación y desarrollo de distintos elementos de la producción agraria o plantas de tratamiento de residuos vegetales (arts. 8.3.30, 8.3.31, 8.3.58 y 8.4.13) se debería añadir a las mismas la condición de que: "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".
   - En cuanto a la modificación del art. 8.4.4 se deberá respetar la presencia de Hábitats de Interés Comunitario (entre los que se incluyen artineras) en torno a las carreteras incluidas, alguna de las cuales también colindan con el Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar así como el ámbito del Plan de recuperación y conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros.
   - Se deberán considerar las infraestructuras y elementos que ocasionan efecto barrera significativo en la ficha N2000 N 05 así como las directrices y recomendaciones incluidas en la ficha API 14 del Anexo II del Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía.
   - Respecto al capítulo 11 del Documento Ambiental Estratégico en el que se establecen medidas correctoras en relación a fases de construcción y explotación, cabe insistir en adaptar el paisajismo y jardinería al contexto natural en el que se inserta el desarrollo urbano, de forma que incluya flora autóctona compatible con las condiciones climáticas del TM de EL Ejido así como que se evite todo lo posible en contribuir a una fragmentación mayor de la que ya existe. Por

Es copia auténtica de documento electrónico

otra parte, sería necesario que, entre las medidas preventivas, se hubiera advertido de la necesidad de realizar prospecciones previas que eviten la afección de flora amenazada y/o de espacios Red Natura 2000.

- En los terrenos que no tienen carácter forestal, no le es de aplicación la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, ni su Reglamento (Decreto 208/1997, de 9 de septiembre).
- Los cambios que se proponen respecto a las ordenanzas y a la ordenación pormenorizada de la parcela PTP-4 del sector OE-1-SM inciden sobre suelo urbano.

C.5) VÍAS PECUARIAS.

En relación a las vías pecuarias, la clasificación de vías pecuarias del término de EL EJIDO fue aprobada por ORDEN MINISTERIAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 1969, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE 5 DE FEBRERO DE 1969 (CORRESPONDE A LA APROBACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE DALIAS).

La innovación consiste en la modificación textual de las Normas Urbanísticas y ordenanzas vigentes, así como modificación de la ordenación pormenorizada del sector OE-1-SM, en todos los casos sin referencia directa a vías pecuarias.

4.- OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

A continuación se recogen los condicionantes expuestos en los informes recibidos en relación con las consultas efectuadas y que se han relacionado en el punto 2.

4.1.- Infraestructuras agrarias.

Según informe del Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería de fecha 06/06/2023, relativo al ámbito de la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**, se indica que NO EXISTE infraestructura alguna, ejecutada o proyectada, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural en los CINCO últimos años que se vea afectada.

4.2.- Salud.

La Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, mediante escrito de 16/06/2023 ha informado, respecto a la **Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería) "**que no se esperan impactos significativos negativos en la salud en el desarrollo de este proyecto. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad a la autorización solicitada, siempre y cuando no exista oposición a la Innovación u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas."

4.3.- Turismo

Mediante escrito recibido el 09/06/2023, el Servicio de Turismo de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería, ha informado, respecto a la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**, que las actuaciones mencionadas,

Es copia auténtica de documento electrónico

no se encuentran reguladas dentro de la normativa técnico-turística en vigor para el territorio Andaluz, no siéndole de aplicación, por tanto, la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía (BOJA núm. 255, de 31 de diciembre), ni su normativa de desarrollo."

4.4.- Cultura

Mediante informe recibido el 14/07/2023, la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería ha comunicado, respecto a la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**, lo siguiente:

"A priori, dicha innovación no afectaría al patrimonio cultural inventariado en el término municipal de El Ejido, dado que éste y su normativa de protección se contempla en el PGOU: Normas Urbanísticas, Título IV Normas Generales para la Protección del Patrimonio Cultural, Planos de Ordenación y Catálogo.

- El contenido relativo al patrimonio cultural en el Documento Ambiental Estratégico remitido no analiza el caso concreto.

- En el Informe Ambiental Estratégico deberá incluirse como condicionado para los proyectos de obra que se ejecuten cumpliendo con lo establecido en la innovación como medida correctora para la protección del patrimonio cultural en aquellos ámbitos no inventariados actualmente como yacimientos arqueológicos lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía relativo al Régimen de los hallazgos casuales y como medida preventiva para los yacimientos arqueológicos previamente inventariados recogidos en el PGOU de El Ejido el cumplimiento de la normativa de protección establecida en el mismo y en la Ley 14/2007, para aquellos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz."

4.5.- Ordenación del Territorio.

Mediante escrito recibido con fecha 05/06/2023, la Oficina de Ordenación del Territorio, dependiente de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha informado respecto a la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**lo siguiente:

> *"En la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, El Ejido se encuadra como "Ciudad Media 1", en la Red de Ciudades Medias Litorales de la Unidad Territorial "Poniente Almeriense", dentro del Dominio Territorial "Litoral". El Art. 61 del POTA, con carácter de Directriz (determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, facilitando criterios territoriales, pero dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes) y relativo a la mejora de los mecanismos de evaluación ambiental estratégica de la planificación urbanística, establece que se deben valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad.*
>
> *Además de las determinaciones del POTA, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA: Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subrregional y planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación. En este sentido, el municipio de El Ejido está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002, de 30 de julio (BOJA nº. 119, de 10/10/2002).*

Es copia auténtica de documento electrónico

La Innovación engloba nueve propuestas, cuya necesidad y/o conveniencia detalla al abordar cada una de ellas:

1) Art. 3.2.38, apartado 4, referente a paso de vehículos a inmuebles a través de aceras, que determina que "no podrán autorizarse pasos para locales cuyo uso sea el de estacionamiento con capacidad menor de cinco vehículos, salvo que sea exigencia de la Ordenanza correspondiente". Se propone sustituir el "cinco" por "dos" y eliminar el texto vigente referido a edificios de tipología plurifamiliar.

2) El Art. 8.3.30, que regula en suelo rústico las construcciones destinadas a almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, determina en su apartado 5 que la parcela mínima para esta actividad será de 5.000 m². Se propone añadir "en el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de 3.000 m²".

3) Art. 8.3.31, que regula en suelo rústico los centros de investigación y desarrollo de la producción agraria, en su apartado 3 determina que estas actividades son incompatibles con "Influencia de núcleos". Se propone añadir: "sólo en los 100 primeros metros paralelos a línea de delimitación de suelo urbano".

4) Relativa a los Art. 8.3.58 y 8.4.13:

4.1) Art. 8.3.58, que regula en suelo rústico los vertidos de residuos, con modificaciones en tres apartados: - Apartado 4: el texto actual alude a "lugares de vertido de residuos sólidos urbanos, de residuos agrícolas, las plantas de transferencia a otros vertederos y las plantas de tratamiento de residuos vegetales". Se propone eliminar la referencia a los residuos sólidos urbanos.

- Apartado 5: el texto actual determina que "se prohíben en todo el territorio municipal los vertederos de residuos incluidos en la letra d) del apartado 1, en base a la incompatibilidad de esta actividad con los usos ya implantados".

Se propone la siguiente redacción: "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".

- El tercer apartado es de nueva creación, con el número 6, relativo a la zona de influencia de núcleos de población del Polígono Industrial de La Redonda.

4.2) Art. 8.4.13, que regula las zonas de Influencia de Núcleos de Población, con modificaciones en dos apartados:

- Apartado 3a. Se conserva el texto actual pero se introducen dos nuevos guiones, el primero tiene un carácter específico sobre la zona de influencia de núcleo de población al Norte de la Autovía del Polígono Industrial de La Redonda, y el segundo se refiere, en general, a la realización de obras de remodelación, reformas y ampliaciones de superficie construida o de las áreas destinadas al uso existente.

- Apartado 3c. El texto actual detalla los usos prohibidos en las Zonas de Influencia de Núcleos de Población. El texto vigente prohíbe "edificaciones de superficie construida superior a 150 m² excepto la asociada a los usos permitidos de infraestructuras y acampada turística". Se elimina dicho texto y se propone su sustitución por el siguiente:

"edificaciones de superficie construida superior a 250 m² para los almacenes agrícolas y 500 m² para los usos del Art. 8.3.30", con dos excepciones: "las asociadas a los usos permitidos de infraestructura y acampada turística" y "las plantas de tratamiento o transformación de residuos vegetales, detalladas en el apartado 3.a de este artículo".

5) Art. 8.4.4.4, que regula la aplicación en suelo rústico de las actividades compatibles junto a carreteras de protección paisajística, con distintivo (T), de acceso a zonas turísticas. El texto actual prohíbe

Es copia auténtica de documento electrónico

una serie de usos y actividades "en la franja delimitada por dos líneas a ambos lados situadas a 250 metros del eje", entre las que se encuentran los "almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre". Se propone añadir "y demás usos contenidos en el ar1culo 8.3.30, salvo los aparcamientos y parking de vehículos y elementos de transporte".

6) 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.

7) Respecto a establecer compatibilidad de usos para guarderías en ordenanzas residencial aislada en sectores OE-1- SM, OE-3-SM y OE-5-SM, que se añadiría a los usos compatibles actuales: consultas médicas y farmacias.

8) 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, para facilitar un futuro uso docente de dichas parcelas.

9) Respecto a modificación de las ordenanzas para establecer compatibilidad del uso de "equipamientos residencia de ancianos" en la parcela H.6 del Sector OE-1-SM.

Respecto a la incidencia de la propuesta sobre la Ordenación del Territorio, el Documento Ambiental Estratégico la aborda en sus epígrafes 6.10.4 y 8.2: "no afecta al modelo territorial ni a las determinaciones del POTA", y respecto al POTPA afirma que "no representa ningún elemento de riesgo para su entidad ni posibilidad de generar impactos negativos indeseados", concluyendo que "es coherente con las determinaciones territoriales de aplicación".

Por todo lo expuesto, se informa que las determinaciones específicamente urbanísticas –cuya concreción corresponde al Ayuntamiento de El Ejido– prevalecen frente a la normativa territorial (POTPA), considerándose en todo caso que el proyecto es compatible con las determinaciones de dicho Plan."

4.6.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

Mediante oficio emitido el 09/08/2023, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha indicado sobre la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"** lo siguiente:

"*Las carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía que se ve potencialmente afectadas según la documentación presentada son:*

- *La carretera A-358, De Berja a El Ejido, perteneciente a la Red Intercomarcal.*
- *La carretera A-1050 de la A-7 a La Mojonera por Las Norias de Daza perteneciente a la Red complementaria.*

Análogamente podría verse afectado:

- *El futuro "Eje Viario Intermedio del Poniente Almeriense Fase 2, EVIP-2F Clave 2-AL- 1958-00-00 PC".*

El objeto de esta innovación tiene un condicionante en lo establecido en la Ley 8/01, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía para La zona de no edificación de las carreteras y el uso de las zonas de protección .

Previamente a la regulación de los usos de la zonas de protección dicha Ley establece lo siguiente sobre el dominio público viario y la zona de de dominio público adyacente:

Es copia auténtica de documento electrónico

- *Art. 2., establece que el dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas.*
- *Art. 12.1, define la zona de dominio público adyacente a las carreteras, indicando que está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales (A-358 y A-1050), medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. (Véase el punto 3 para detalles sobre el uso de las zonas de protección)*

  Seguidamente sobre las zonas de protección dicha Ley establece:

- *Art. 54., define la zona de servidumbre legal de las carreteras, que consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad, y de ocho metros en las vías convencionales (A-358 y A-1050), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*
- *Art. 55.1, que define la zona de afección de las carreteras, que consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica (A-358 y A-1050) y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.*
- *Art. 56.1, que define la zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras (A-358 y A-1050), medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (según modificación introducida por el artículo 60 del Decretoley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía). No obstante esta modificación debe ser incorporada por la administración local en los correspondientes instrumentos de desarrollo del planeamiento urbanístico para su correcta implantación, previo informe preceptivo de este Servicio.*
- *Art. 56.6 En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.*

  "Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las re guladas en la presente ley tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la cir culación vial."

Finalmente, cabe señalar que en relación con las afecciones acústicas que la realización de un estudio acústico y la ejecución de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, es responsabilidad del promotor de la actuación y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

El uso de las zonas de protección de la carretera se definen en los siguientes artículos de la Ley 8/01 de carreteras de Andalucía:

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 25/43

• Art. 63 Uso de la zona de dominio público adyacente

1. En la zona de dominio público adyacente, definida en el artículo 12 de la presente

Ley, podrán realizarse aquellas obras, instalaciones o actuaciones que exija la prestación de un servicio público de interés general y siempre previa la correspondiente autorización o concesión del propio servicio público, sin perjuicio de las posibles competencias concurrentes en la materia.

2. Corresponde a la Administración titular la declaración de interés general del servicio público a efectos de la utilización de la zona de dominio público adyacente, así como la autorización para la realización de todo tipo de actuaciones en dicha zona.

3. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera, sus zonas y elementos funcionales o impidan, en general, su adecuado uso y explotación.

Artículo 64 Uso de las restantes zonas de protección

1. Dentro de la zona de servidumbre legal en ningún caso podrán realizarse obras, ni instalaciones, ni, en general, cualesquiera otras actuaciones que impidan la efectividad de la servidumbre legal o que afecten a la seguridad vial.

El uso y explotación de los terrenos comprendidos dentro de la zona de servidumbre legal por sus propietarios o titulares de un derecho real o personal que lleve aparejado su disfrute, estarán limitados por su compatibilidad con la integración ambiental y paisajística de la carretera, y por las ocupaciones y usos que efectúen la Administración o los terceros por ella autorizados, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna. A tales efectos, cualquier actuación requerirá la previa autorización administrativa, salvo en el caso de cultivos que no supongan pérdida de las condiciones de visibilidad o cualquier otra cuestión que afecte a la seguridad vial.

2. Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá la previa autorización administrativa.

La autorización sólo podrá denegarse cuando la actuación proyectada sea incompatible con la seguridad de la carretera, la integración medioambiental y paisajística de la misma o con las previsiones de los planes, estudios y proyectos de la carretera en un futuro no superior a diez años, sin que de esta limitación nazca derecho a indemnización alguna.

3. En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna.

No obstante, se podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que quede fuera de la zona de servidumbre legal, siempre que no se mermen las condiciones de visibilidad y la seguridad de la circulación vial.

Si fuese necesario actuar en las zonas de protección de la carretera para la conexión de las instalaciones de agua, electricidad y comunicaciones del campamento turístico a las redes generales de suministros entonces tal y como prescribe el artículo 62.1 de la L.C.A.: "Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa". Por otro lado, en el mismo artículo pero en su punto 3, se cita textualmente lo que sigue: "Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración

Es copia auténtica de documento electrónico

titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera .”

Todas las actuaciones que se autoricen, se ejecutarán con cargo al promotor de la actuación.

Como conclusión se propone informar favorablemente condicionado al cumplimiento de los puntos indicados anteriormente la documentación presentada sobre la “INNOVACIÓN N.º 27 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA LA MODIFICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS” en el T.M. de El Ejido.

El presente informe se emite de conformidad con el art. 35.1 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Este se ciñe a la valoración de las afecciones del planeamiento urbanístico con respecto a la red de carreteras de Andalucía, por lo que en ningún caso sustituye a otros informes sectoriales preceptivos cuya elaboración también sea competencia de esta Consejería.”

4.7.- Carreteras del Ministerio.

Mediante oficio recibido el 14/12/2023, la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y sobre la **“Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas” en el TM de EL EJIDO (Almería)”** ha informado lo siguiente:

- *“La innovación, por su naturaleza y alcance, no debería tener incidencia significativa sobre las carreteras del Estado, sin perjuicio de que en el caso de que se detecte alguna afección a las mismas se promoverán las acciones oportunas para la defensa del dominio público viario.*
- *Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones o actividades 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, deberá solicitar autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.”*

4.8.-Energía

Mediante escrito recibido en esta Delegación Territorial con fecha 26/09/2023, el Servicio de Energía de la Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria , Energía y Minas ha informado sobre la **“Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas” en el TM de EL EJIDO (Almería)** que *NO se considera necesario realizar ningún pronunciamiento o aporte de información que deba ser tenida en cuenta para incluirla en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.”*

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 27/43

5.- PRONUNCIAMIENTO.

Por todo cuanto antecede, de acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial, en el ámbito de sus competencias,

DETERMINA:

Que la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de El Ejido (Almería)"**, no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Este informe se formula a los solos efectos ambientales y queda condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 de este informe ambiental estratégico.

El presente Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento propuesto en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

EL DELEGADO TERRITORIAL

Manuel Tomas de la Torre Francia

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN		
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 28/43

ANEXO I
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA "INNOVACIÓN N.º 27 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA LA MODIFICACIÓN DE NORMATIVA Y ORDENANZAS" EN EL TM DE EL EJIDO (ALMERÍA)".

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta documento de planeamiento de **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de El Ejido (Almería)"**, redactado por el Arquitecto B.A.F con fecha de mayo de 2023.

Las características básicas de la Innovación se han obtenido del Resumen ejecutivo y del apartado 8 del documento de planeamiento, que se transcribe a continuación destacando las modificaciones en negrita:

ACTUACIÓN 1:

- Art. 3.2.38. -apartado 4 MODIFICADO.

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.*

ACTUACIÓN 2:

- Art. 8.3.30. apartado 5 - MODIFICADO.

5. Las condiciones en las que se podrán autorizar construcciones o edificaciones asociadas a estas actividades serán las siguientes:
- Parcela mínima para la actividad: 5.000 m2. En el caso de aparcamientos y parking de vehículos, la parcela mínima será de ***3.000 m2.***
- Ocupación máxima de la edificación: 15% de la superficie de la parcela.
- Altura máxima: 7 mts y dos plantas.
- Separación a linderos: 10 mts para la construcción principal, reduciéndose a 5 mts para las construcciones secundarias que no superen 30 m2 de superficie construida.
- Separación a caminos: El establecido para las edificaciones de acuerdo con la categoría de camino de que se trate.
- Las actividades de chatarrería, y depósito y desguace de vehículos, que se sitúen en carreteras o caminos agrícolas de primer orden adoptarán medidas extraordinarias para evitar el impacto visual.

ACTUACIÓN 3:

- Art. 8.3.31. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, apartado 3- MODIFICADO.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 29/43

Paraje Natural
Reserva Natural
Dominio Público Marítimo Terrestre
Zona de interés cultural , según su grado de protección.
Influencia de cauces públicos.

ACTUACIÓN 4:

- Artículo 8.3.58. Vertidos de residuos (apartados 3-4-5-6). MODIFICADO

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 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) ***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 co mo obtención de bio-gas, fertilizantes y otras materias que fomenten la sostenibilidad ambiental.

-Debe quedar garantizado le inexistencia de olores procedentes de la planta fuera del re cinto de la misma.
-La manipulación y almacenaje de los residuos agrícolas no secos deben llevarse a cabo dentro de recintos cerrados.

ACTUACIÓN 5:

- Artículo 8.4.13. Régimen de aplicación a las zonas de influencia a núcleos de población. (apartado 3) MODIFICADO.

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).

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 30/43

- 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, cul tivos bajo mallas en los primeros 50 mts y balsas en los primeros 25 mts.
- 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.

ACTUACIÓN 6:

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

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

- 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 ar tículo 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.

ACTUACIÓN 7:

- Artículo 9.4.3. Compatibilidad de Usos. MODIFICADO

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.

ACTUACIÓN 8: Ordenanza I (unifamiliar aislada), sectores OE-1-SM, OE-3-SM, OE-5-SM

SECTOR OE-1-SM.
Ordenanza I.- (apartado i)).
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 activades 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)).
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 activades 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

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 32/43

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)).
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 activades 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.

ACTUACIÓN 9: Ordenanza VII (equipamiento parcelas E-3, E-8), sector OE-5-SM,

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 ne-

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 33/43

tas de proyecto, las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

EQUIPAMIENTO		SUPERFICIES NETAS		OCUPACION	
TIPO	ZONA	PROYECTO M^2	MINIMO EXIGIDO M^2	INDICE M^2/M^2	SUPERFICIE M^2
EGB	E.1.1. E.1.2.	35.480 6.120	39.200	0,50	17.740 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 m3/m2) de parcela, equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1 m2e/m2s) 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 mitas 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 m2 se dedica a parque deportivo en una superficie de 22.560 m2 y a equipamiento social en la superficie restante de 5.520 m2.
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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 34/43

ACTUACIÓN 10: Ordenanza IV (zona H-6, subzona 2), sector OE-1-SM.

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 m2 diez mil metros cuadrados. La superficie máxima construida será de 14.990,50 m2e para usos hoteleros. En las restantes zonas H1, H4 y H5, la superficie mínima de parcela que se admite es de quince mil metros cuadrados (15.000 m2). 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 m2.
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 m3/m2) en la zona H1, de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m3/m2) en las zonas H4 y H5 y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m3/m2) 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 las 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.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 35/43

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 nº 11 del PGOU.

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 *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

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 g9 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 etas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m2/hab, aunque se cambie el uso de las ordenanzas II y III.
Edificación máxima Población máxima
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 16.148 m2 construidos residenciales
H5 16.104 m2 construidos residenciales

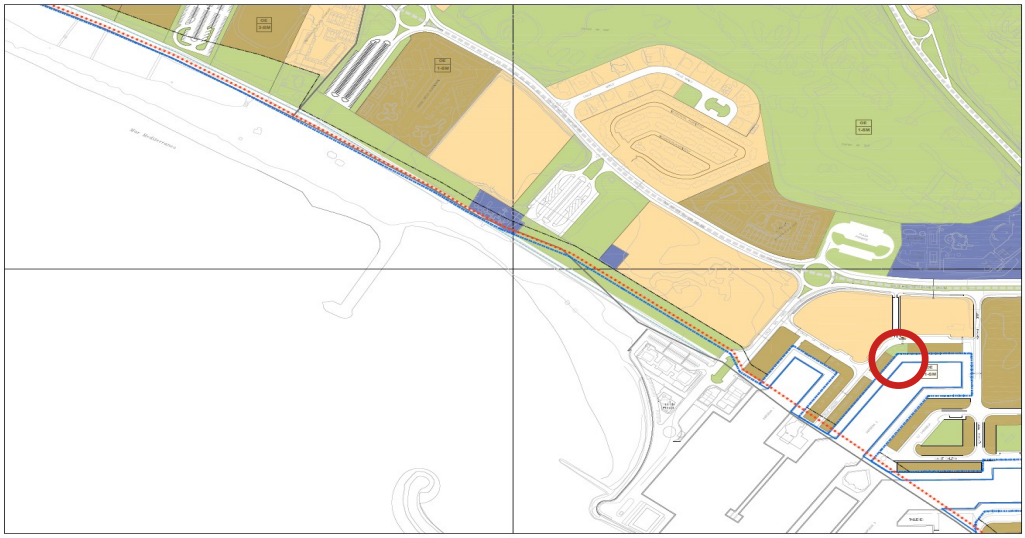
ACTUACIÓN 11:

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 (jardín japonés). 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 in-

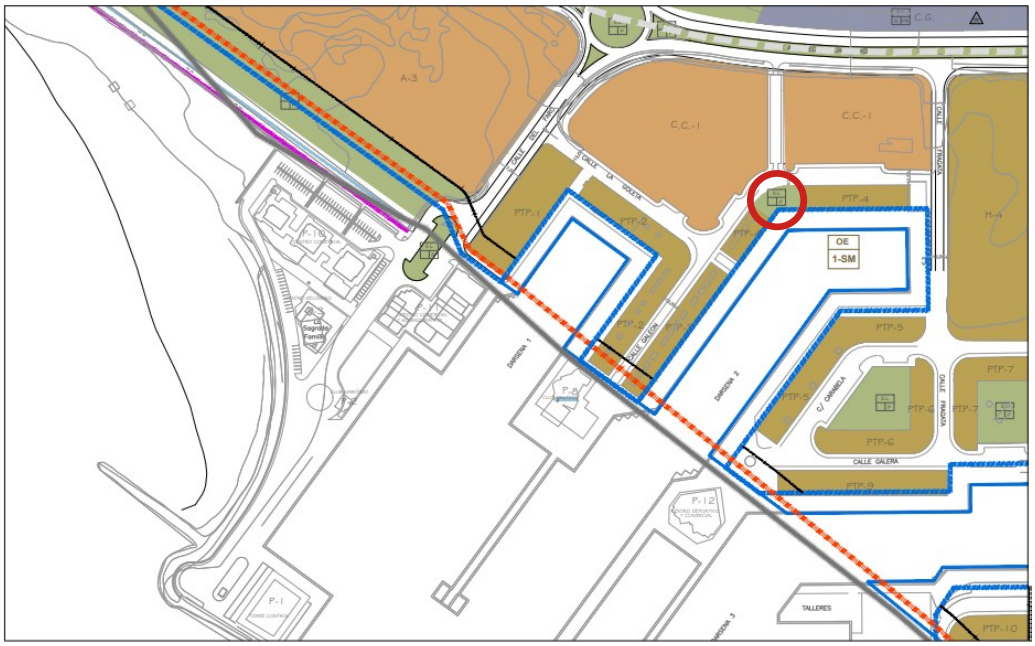
Es copia auténtica de documento electrónico

cluye 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.

Esta zona verde se refleja en los siguientes planos, también actualizados en esta Innovación.
Hoja 32.33-7.8 de ordenación estructural 1/5000, modificada:



Hoja 33-8 de ordenación pormenorizada, OE-1-SM, modificada:



Es copia auténtica de documento electrónico

ANEXO II
RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la **"Innovación n.º 27 del PGOU de El Ejido, para la modificación de normativa y ordenanzas" en el TM de EL EJIDO (Almería)"**, se adjunta Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE), redactado en mayo de 2023, por el Ingeniero de Montes, R.M.D., colegiado n.º 2.064.

El documento se compone de catorce capítulos siguiendo información mínima requerida en el artículo 39.1 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el Capítulo 1 se describen los antecedentes de la Innovación, se enumera el contenido del DAE y se pone tabla del contenido mínimo que se establece en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En el Capítulo 2 del DAE se describen los objetivos de la Innovación en los mismos términos que en el borrador del documento urbanístico y que han sido descritos en la página 1 de este Informe ambiental estratégico, que básicamente consisten en la modificación del articulado del PGOU siguiente:

-Artículos: 3.2.38, 8.3.30, 8.3.31 , 8.3.58, 8.4.13, 8.4.4, 9.4.3.

-Ordenanzas de edificación.

-Ordenación pormenorizada del sector OE-1-SM (parte parcela PTP-4)

El Capítulo 3, relativo al alcance y contenido del Plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluye consideraciones similares a las contenidas en el borrador del documento de planeamiento, que ya han sido objeto de consideración en el anterior Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

Las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, se han contemplado en el apartado 3.3 y, de forma resumida, se describen a continuación las tres alternativas consideradas:

- Alternativa 0: 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.
- Alternativa 1: Es la contenida en la Innovación, consistente en la modificación artículos de la normativa siguientes: Art. 3.2.38., apartado 4, Art. 8.3.30., Art. 8.3.31., Art. 8.3.58., Art. 8.4.13., Art. 8.4.4.y Art 9.4.3. Modificación de artículos de las ordenanzas de Edificación (respecto a establecer compatibilidad de usos en sectores OE-1-SM, OE-3-SM y OE-5-SM; modificación de alturas parcelas equipamiento público E-3 y E-8 del sector OE-5-SM y compatibilidad de usos parcela H.6 del sector OE-1-SM) y ordenación pormenorizada del sector OE-1-SM de parte de la parcela PTP-4
- Alternativa 2: 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.

En el capítulo 4 se resumen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. Se transcribe la justificación dada para la selección de la alternativa 2:

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.

Es copia auténtica de documento electrónico

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.

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 avanzados, 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.

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 a núcleos. Entre los residuos vegetales se encuentran mayoritariamente los procedentes del sector agrario y en 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 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

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 afección de estas vías. Ello redunda en beneficio

Es copia auténtica de documento electrónico

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 Balerma.

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. 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.

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. 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, redunda 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 residencia 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.

La alternativa 2 solo supondría la realización de este último epígrafe “Modificación artículos de las ordenanzas de Edificación

El capítulo 5 recoge el desarrollo previsible del Plan, en el que se indica que la Innovación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- El Espacio público quedará más libre para las necesidades de los peatones.
- Se propicia la integración ambiental y paisajística, con menor impacto sobre el territorio, en lo referente a aparcamientos de vehículos en suelo rústico.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 40/43

- En lo referente a aparcamientos en vías de comunicación con el distintivo T se redunda en beneficio del interés general y en particular del sector agrario, dado que los aparcamientos están al servicio sobre todo de los centros de manipulación que se sirven mayoritariamente de este medio de transporte por carretera.
- Se mejora la prestación de servicios prestados en los mercados y lonja de pescado de Balerma.
- 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.

El capítulo 6 se incluye la caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del Plan en el ámbito territorial afectado. En éste se analizan los siguientes aspectos: Climatología, Morfología y relieve, Hidrología e Hidrogeología, Geología, Edafología, Vegetación, Fauna, Medio socioeconómico y Espacios Naturales Protegidos y de Interés. Las características más destacables, se detallan a continuación:

- Vegetación actual: “no queda vegetación natural relevante representada, si bien debemos poner de manifiesto que en cuanto a las determinaciones que se deriven en el suelo rústico común y de influencia a núcleos de población, se prestará especial atención a la posibilidad de existencia de flora protegida, principalmente en lo relativo a la especie Maytenus senegalensis”.
- Fauna: Se indica que aunque si bien, debido a la localización de la zona de Innovación, no existe fauna silvestre (salvo alguna rara excepción), se expone un listado de las especies faunísticas inventariadas en la zona de influencia de estudio hacia la Sierra de Gádor, donde destacan dos especies vulnerables como la tórtola común y el murciélago ratonero mediano.
- “Espacios Naturales Protegidos y de Interés:
  - Red Natura 2000:“En el Término de El Ejido se identifican varios espacios protegidos de la Red Natura 2000. Podrían producirse posibles interacciones con el LIC territorial existente (Artos del El Ejido), sin embargo, no es previsible afección significativa.”
  - Espacios Naturales Protegidos: Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección, se pone de manifiesto que en las potenciales zonas de la Innovación no quedan descritos Espacios Naturales Protegidos.
  - Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA):El actual PGOU contempla dichos espacios en su ordenación, no representando la innovación nº27 ningún elemento de riesgo para su entidad ni, posibilidad de generar impactos negativos indeseados.
  - Plan de Conservación de dunas, arenales y acantilados costeros. En lo que representa el ámbito de la innovación, éste plan podría interacturar a ejemplares de artos (maytenus senegalensis) especie incluida como vulnerable en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas, por lo que deberá procederse a llevar a cabo una prospección de las parcelas susceptibles de albergar algún ejemplar.
  - Dentro del ámbito de la innovación se encuentra un Georecurso, el código 593, con denominación “Terrazas marinas del Campo de Dalías-Punta Entinas”
  - Sobre “Tajillos Blancos”, con Código de Monte Público asignado por la Junta de Andalucía AL-11544-JA. No se prevén afecciones de ningún tipo.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 41/43

- En lo referente a Zona de riesgo de incendio forestal el ámbito de estudio queda parcialmente dentro de la capa establecida como de “zona de peligro de incendio”, en función de la información disponible de la REDIAM. Servicio WMS correspondiente a las Zonas de Peligro descritas en el Apéndice del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, modificadas parcialmente por el Decreto 160/2016 de 4 de octubre (BOJA nº 195 de 2016). No es previsible afecciones de ningún tipo, debido al alcance de la innovación nº27.
- No es previsible afecciones de ningún tipo con el Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, debido al alcance de la innovación nº27.
- En lo relativo al Plan de Conservación de Aves Esteparias no se identifica solape en la totalidad del término municipal de El Ejido.

En el capítulo 7 se tratan los “efectos ambientales previsibles de la Modificación”. Se realiza mediante una matriz cuantitativa de impactos donde las filas son factores ambientales y las columnas son acciones previstas, entre las que destacan los movimientos de tierra, las edificaciones asociadas y los residuos de las obras. De esta matriz de valoración de impacto ambiental se el factor ambiental con mayor impacto global es el Paisaje, seguido de la fauna, de ruidos y vibraciones y vegetación y flora dando un resultado de -906 unidades de impacto global.

El capítulo 8 trata los“Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”. En este capítulo se relaciona el ámbito de estudio con el articulado del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) indicándose que la innovación no afecta al modelo territorial ni a las determinaciones del mismo.

El capítulo 9 recoge “Motivación de la aplicación del procedimiento de EAE Simplificada” justificando que la actuación se encuentra clasificada como una modificación menor en base al artículo 40.a de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

El Capítulo 10 del DAE trata la “Incidencia de la Innovación en materia del cambio climático según lo dispuesto en la ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía”. Consta de los siguientes apartados:

10.1.Evaluación de la Vulnerabilidad en el ámbito de actuación teniendo en cuenta el cambio climático

10.2. Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.

10.3. Justificación de la Coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

10.4. Indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas , teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generado por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía. para evaluar medidas adoptadas.

10.5. Análisis potencial del impacto directo e indirecto sobre el consumo energético y gases efecto invernadero

10.6 Incidencia de la Innovación respecto al cambio climático.

El capítulo 11 realiza una descripción de las “Medidas previstas para prevenir, reducir y en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan”.Se contemplan medidas en lo relativo a calidad del aire, como riegos periódicos para la emisión de polvo, en lo relativo a vegetación y flora ,en lo relativo a fauna, con especial atención a especies protegidas, en lo relativo al paisaje y factor social.

El capítulo 12 abarca la “Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan” constando el Plan de Vigilancia de dos fases , una primera de trabajos previos de implantación y una segunda fase

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 42/43

durante la construcción, asimismo se indica que durante la fase de funcionamiento se comprobará el estricto cumplimiento de la normativa ambiental de aplicación.

El Capítulo 13 de “Síntesis”

El DAE concluye con el Capítulo 14 de “Anejos” que incluye:

-Anejo 1: Normativa de aplicación.

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	27/09/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmGLRTSKX4SDFHWC7A8RWDSNC7T	PÁG. 43/43	