

## INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### DE ROQUETAS DE MAR

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.26 RELATIVO  
A LAS ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO  
URBANIZABLE AGRÍCOLA

## INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

Ayuntamiento de Roquetas de Mar  
Diciembre 2021



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 1/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## Contenido

1.- ANTECEDENTES.....	3
2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.....	6
3.- MARCO NORMATIVO.....	12
4.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN.....	12
5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.....	18
5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.....	18
5.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	19
6.- DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO.....	21
6.1. REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 3.26.....	31
6.2. REDACCIÓN PROPUESTA DEL ARTÍCULO 3.26.....	34
7. CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.....	48
7.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.....	48
7.2. INCIDENCIA TERRITORIAL.....	48
7.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL.....	49
7.4. IMPACTO EN LA SALUD.....	54
7.5.- INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	56
8.- RESUMEN EJECUTIVO.....	58
9.- DOCUMENTO REFUNDIDO PARCIAL SUSTITUTIVO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN VIGOR.....	60

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 2/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# INNOVACIÓN AL PLAN GENERAL: MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3.26 RELATIVO A LAS ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA.

## 1.- ANTECEDENTES.

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, al amparo del artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por los servicios técnicos municipales se redacta la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar para la modificación del artículo 3.26 de las Normas Urbanísticas.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar fue aprobado definitivamente mediante Orden de 3 de marzo de 2009 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 126 de fecha 1 de julio de 2009 y su Texto de Cumplimiento, publicado en el B.O.J.A. nº 190 de 28 de septiembre de 2010, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de junio de 2010.

Desde su aprobación definitiva, además de dos correcciones de errores (la Corrección de Errores nº 1 aprobada definitivamente de manera parcial por la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 20 de noviembre de 2012 – BOJA nº 156 de 09/08/2013 – y la Corrección de Errores nº 2 Orden aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 20 de mayo de 2016 – BOJA nº 40 de 01/03/2017 –), el Plan General ha sido objeto de 3 innovaciones de la ordenación estructural y de 17 innovaciones de la ordenación pormenorizada:

- La Innovación núm. 1, expediente I 02/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la Modificación del uso pormenorizado de la parcela 11 del ámbito denominado UE-109. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 6 de 11 de enero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 4 de 9 de enero de 2012.
- La Innovación núm. 2, expediente I 01/10, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las Manzanas 2 y 3 del ámbito denominado UE-78.2A. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de noviembre de 2011, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 36 de 22 de febrero de 2012 y en el B.O.J.A. nº 37 de 23 de febrero de 2012.
- La innovación núm. 3, expediente I 01/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, relativa a la modificación del uso pormenorizado de viario entre parcelas de equipamiento (ámbitos UE-106 y S-27), calificándolo como Equipamiento Primario, para la construcción de un Centro de Infantil y Primaria en Las Marinas, formulada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de octubre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 220 de 14 de noviembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 233 de 28 de noviembre 2012.
- La innovación núm. 4, expediente I 01/11, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación del uso pormenorizado de las submanzanas R2-A, R5 y R6 y Manzana R4 del ámbito denominado UE-80.1. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSÉ TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 3/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de noviembre de 2012, y publicada en el B.O.P. de Almería nº 246 de 21 de diciembre de 2012 y en el B.O.J.A. nº 253 de 28 de diciembre de 2012.

- La innovación núm. 5, expediente I 03/12, del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, consistente en la modificación de la calificación y la altura de la parcela R2 del ámbito denominado UE-69. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 9 de mayo de 2013, y publicada en el B.O.J.A. nº 137 de 16 de julio de 2013.
- La innovación núm. 6, expediente I 02/13, según proyecto redactado por los Servicios Técnicos Municipales y aprobada definitivamente por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 169 de 2 de septiembre de 2015.
- La innovación núm. 7, expediente I 07/12, para corregir un error de transcripción del P.E.R.I. de la UE-71.1 del P.G.O.U. – 1997 a la documentación gráfica del presente plan, adecuando el citado planeamiento general a la realidad física resultante de las modificaciones efectuadas durante la ejecución de la urbanización. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 6 de agosto de 2015 y publicada en el B.O.P. Nº 8 de 14 de enero de 2016.
- La innovación núm. 8, expediente I 03/13, relativa a la modificación del uso pormenorizado de las manzanas residenciales R3 y R4 del ámbito denominado UE-71.2 del P.G.O.U. de Roquetas de Mar, a la calificación de Equipamiento Primario Privado. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2015 y publicada en el B.O.P. nº 6 de 12 de enero de 2016.
- La innovación núm. 9, expediente I 04/13, plantea la modificación de la clasificación de los terrenos incluidos en el ámbito de la U-CMO-11, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbanizable no sectorizado. De carácter estructural fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de noviembre de 2016 y publicada en el B.O.J.A. nº 62 de 31 de marzo de 2017.
- La innovación núm. 10, expediente I 05/15, para modificar el uso pormenorizado de la Parcela P2 del ámbito S-39. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión Ordinaria celebrada el 28 de diciembre de 2017 y publicada en el B.O.P. nº 52, de 15 de marzo de 2018.
- La innovación núm. 11, expediente I 09/12, sobre modificación pormenorizada de las manzanas del ámbito UE-78.2B. Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 14 de enero de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 71, de 12 de abril de 2019.
- La innovación núm. 12, expediente I 04/14, para la corrección de errores en la ficha "ARQT10 Seminario de Verano" del Catálogo del Plan General, así como la modificación del uso pormenorizado de parte de la parcela P3 del ámbito denominado UE-14.1 de "Residencial Plurifamiliar" a "Equipamiento Primario Docente Privado". Aprobada definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 23 de mayo de 2019 y publicada en el B.O.P. nº 183, de 24 de septiembre de 2019.
- 1. La innovación núm 13, expediente I 11/15, en el ámbito del ARU-14, Avda. Carlos III 2 VII, de carácter estructural y aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de abril de 2019 (B.O.J.A. nº 116 de 19 de junio de 2019).
- La innovación núm. 14, expediente I 02/17, para establecer para la manzana definida entre la avda. de La Aduana y calles Reina Sofía, Infanta Elena y Príncipe de Asturias la calificación de

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182F955A45284767098CE633A32DA9FAA4

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI6-Y0D Ia.W7KHx  
 Verificación: [https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de AytoS | Página: 4/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

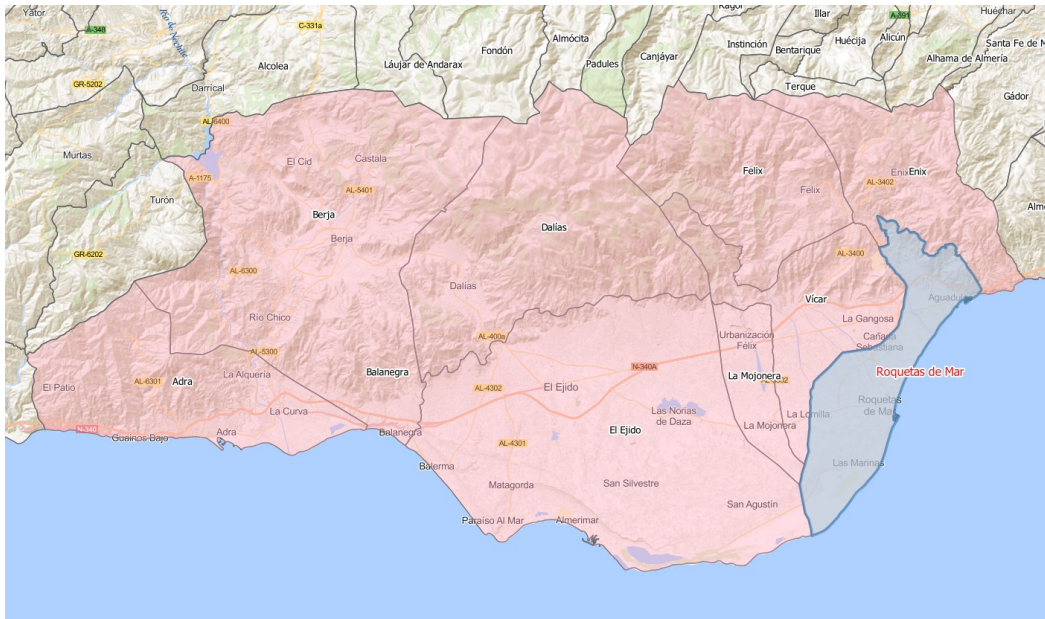
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 4/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



funcionamiento, aunque, por estar así dispuesto en el artículo 3.2 del Plan General, no se encuentren en situación de fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación, debido al límite máximo de edificación establecido, en la mayoría de los casos menor al existente, le es imposible implantar medidas de actualización, mejora o ampliación que las hagan más competitivas en el mercado actual.

## 2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

El término municipal de Roquetas de Mar se localiza al suroeste de la provincia de Almería, en el Poniente Almeriense limitando con los municipios de El Ejido, La Mojonera, Vícar y Enix, e incluye las entidades de población de Aguadulce, Campillo del Moro, Cortijos de Marín, Las Marinas, El Parador de las Hortichuelas, Roquetas de Mar, Urbanización de Roquetas y El Solanillo.



*Figura 1. Emplazamiento de Roquetas de Mar en la comarca del Poniente Almeriense.*

El municipio de Roquetas de Mar se encuentra delimitado al Norte por las estribaciones de la Sierra de Gádor, y al Sur por el Mar Mediterráneo estando situado sobre la plataforma sedimentaria de topografía predominantemente llana en que se asienta el Campo de Dalías. Tiene una altitud media de 7m sobre el nivel del mar y pendientes reducidas. El 78 % el término municipal se encuentra bajo la cota de los 100 metros, siendo el desnivel máximo de 600 metros.

La base económica del municipio es mixta, fundamentándose en la agricultura intensiva y el turismo.

La extensión superficial del término municipal es de 5.965 hectáreas, con un perfil alargado en el eje Norte-Sur y una amplia fachada litoral en relación con su superficie. El 63% de la superficie está clasificada por el Plan General como Suelo No Urbanizable.

El ámbito territorial de actuación que abarca la innovación se corresponde exclusivamente con el suelo clasificado por el Plan General como Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística (SNUEP-PU) Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo, que supone un 45% del suelo no urbanizable del municipio y que paisajísticamente se caracteriza por la ocupación del suelo por usos agrícolas intensivos bajo plástico (invernaderos e infraestructuras asociadas).

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 6/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

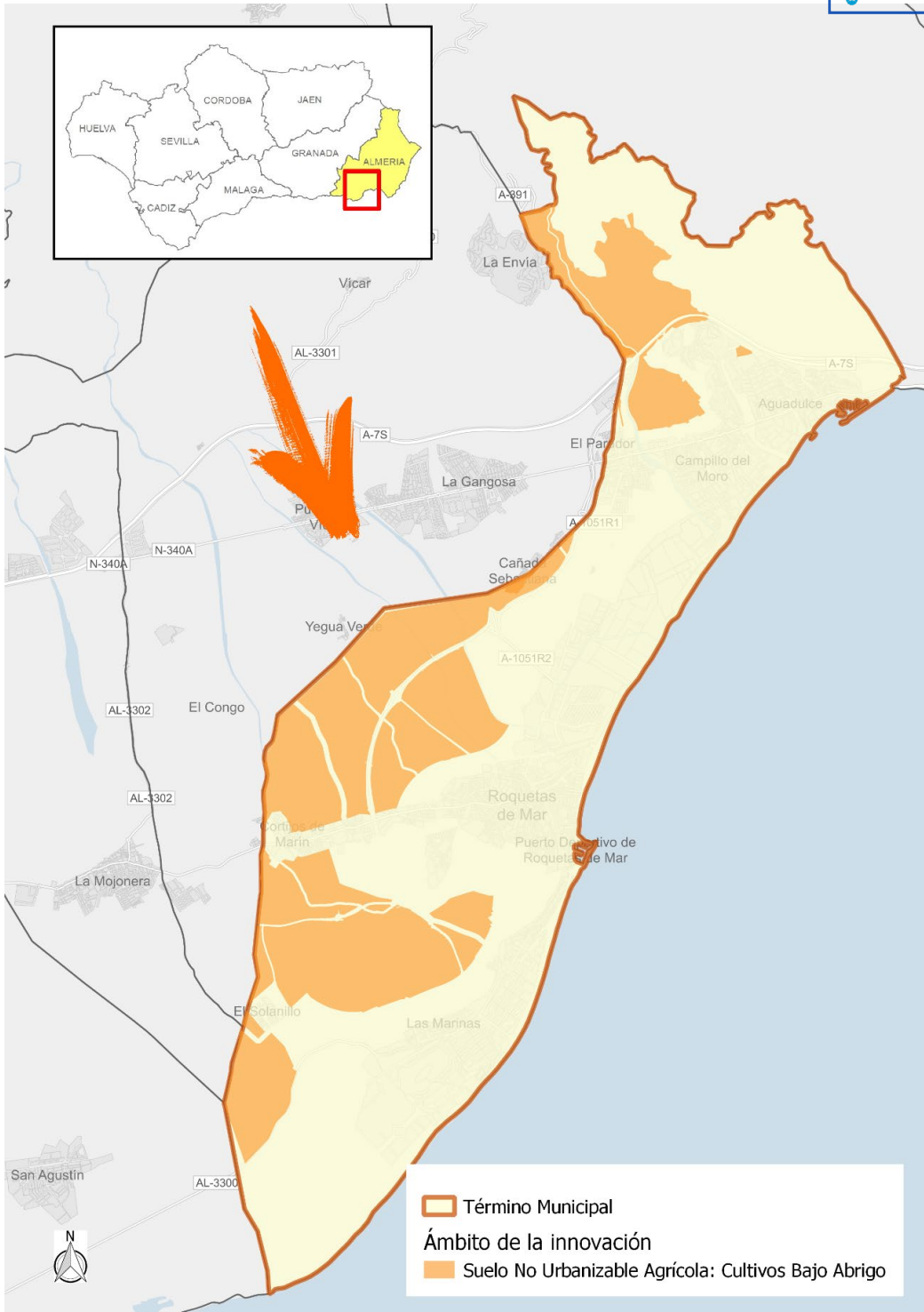


Figura 2. Ámbito de actuación.

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182FF655A4528A476708CE633A32DA9FAAA4

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3B9W8Y0D1a.W7KHx  
 Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 7/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 7/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

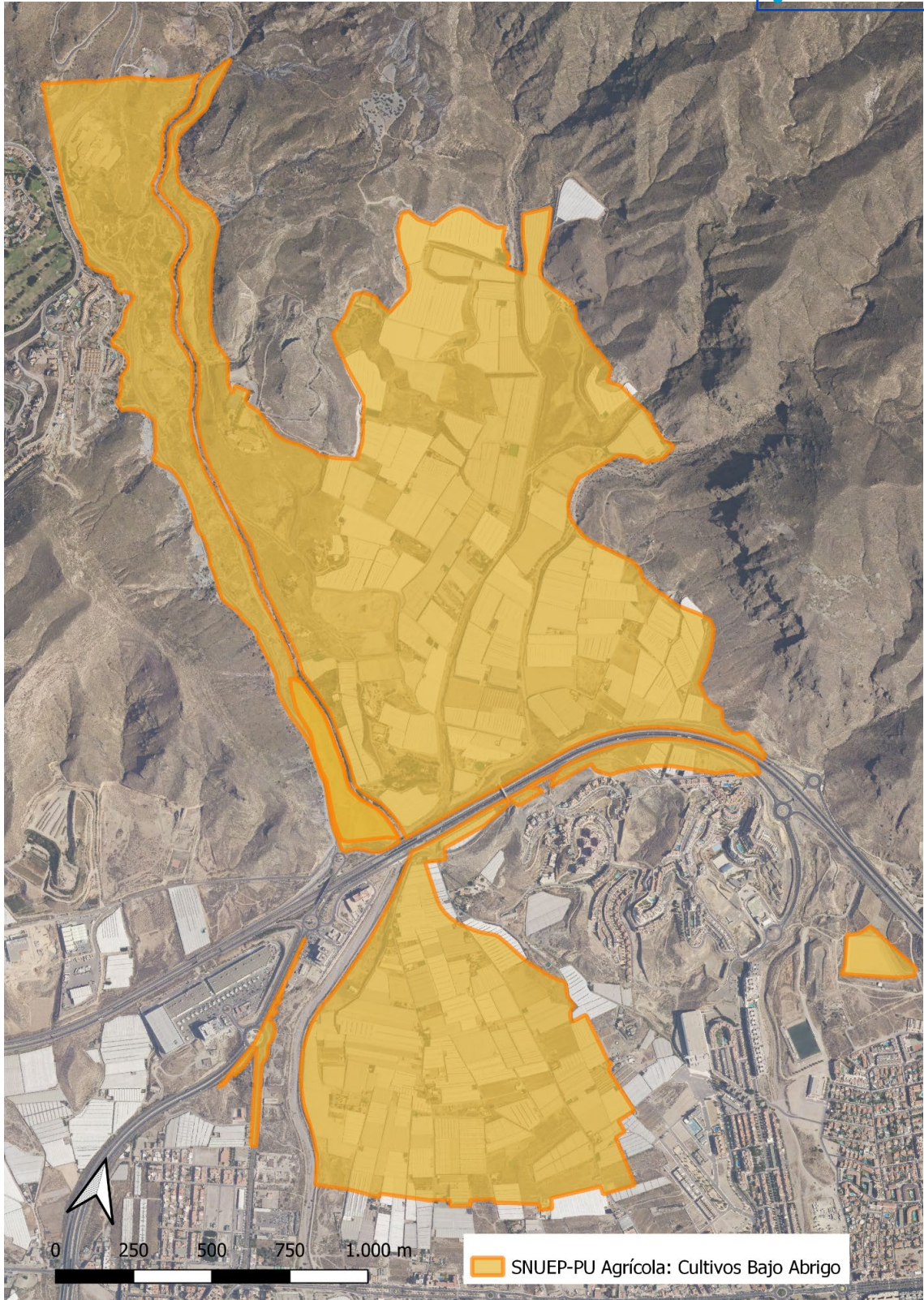


Figura 3. Suelo Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo sobre PNOA (1 de 4)

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH:428570182F655A45588476708CE633A32DA9FAA44

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI8-YOD Ia.W7KH-X  
 Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 8/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 8/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



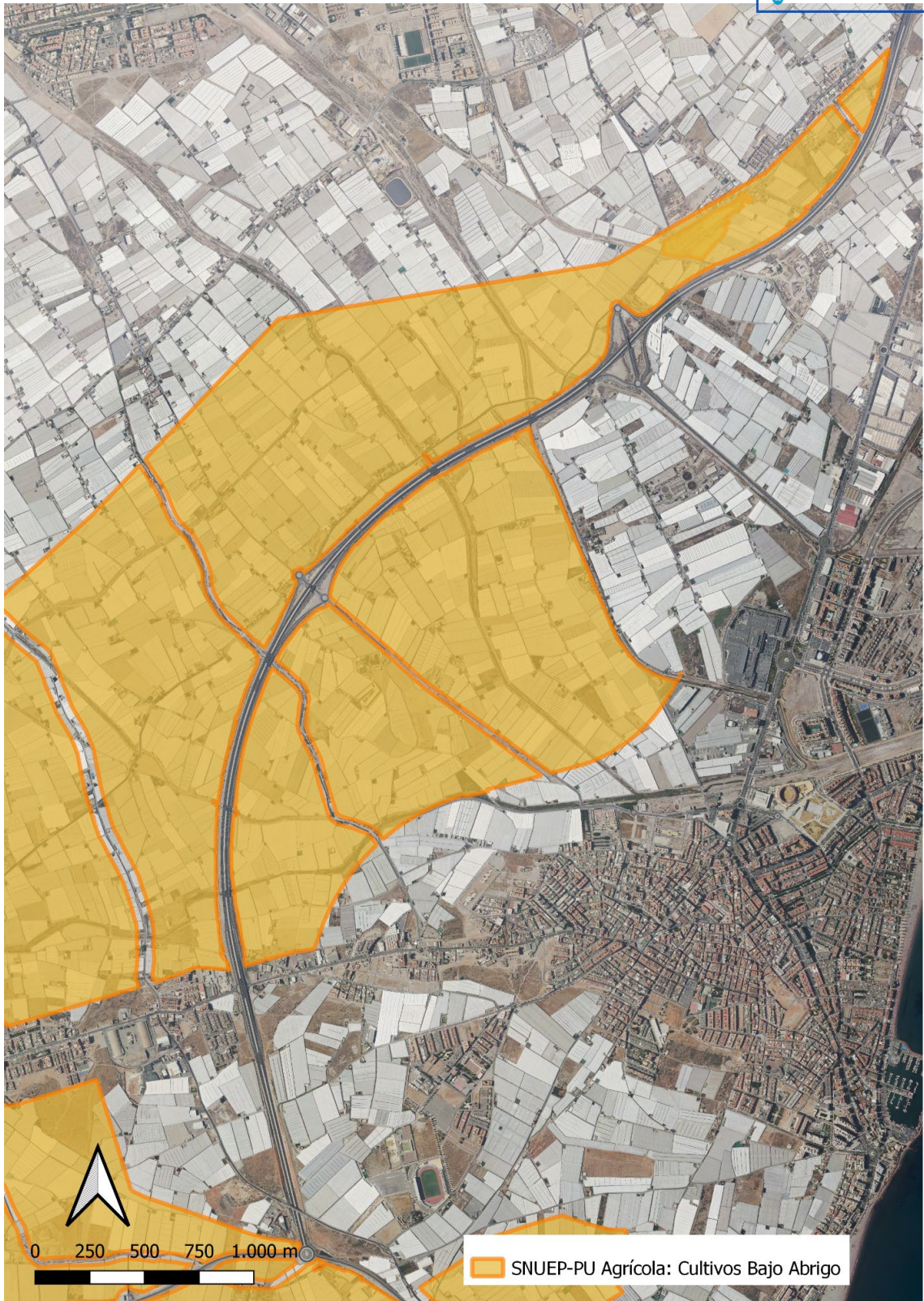


Figura 4. Suelo Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo sobre PNOA (2 de 4)

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570132F365A45588476708CE633A32DA9FAA44

ayuntamiento de roquetas de mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI8-YOD Ia.W7KH-X  
 Verificación: [https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 9/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 9/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

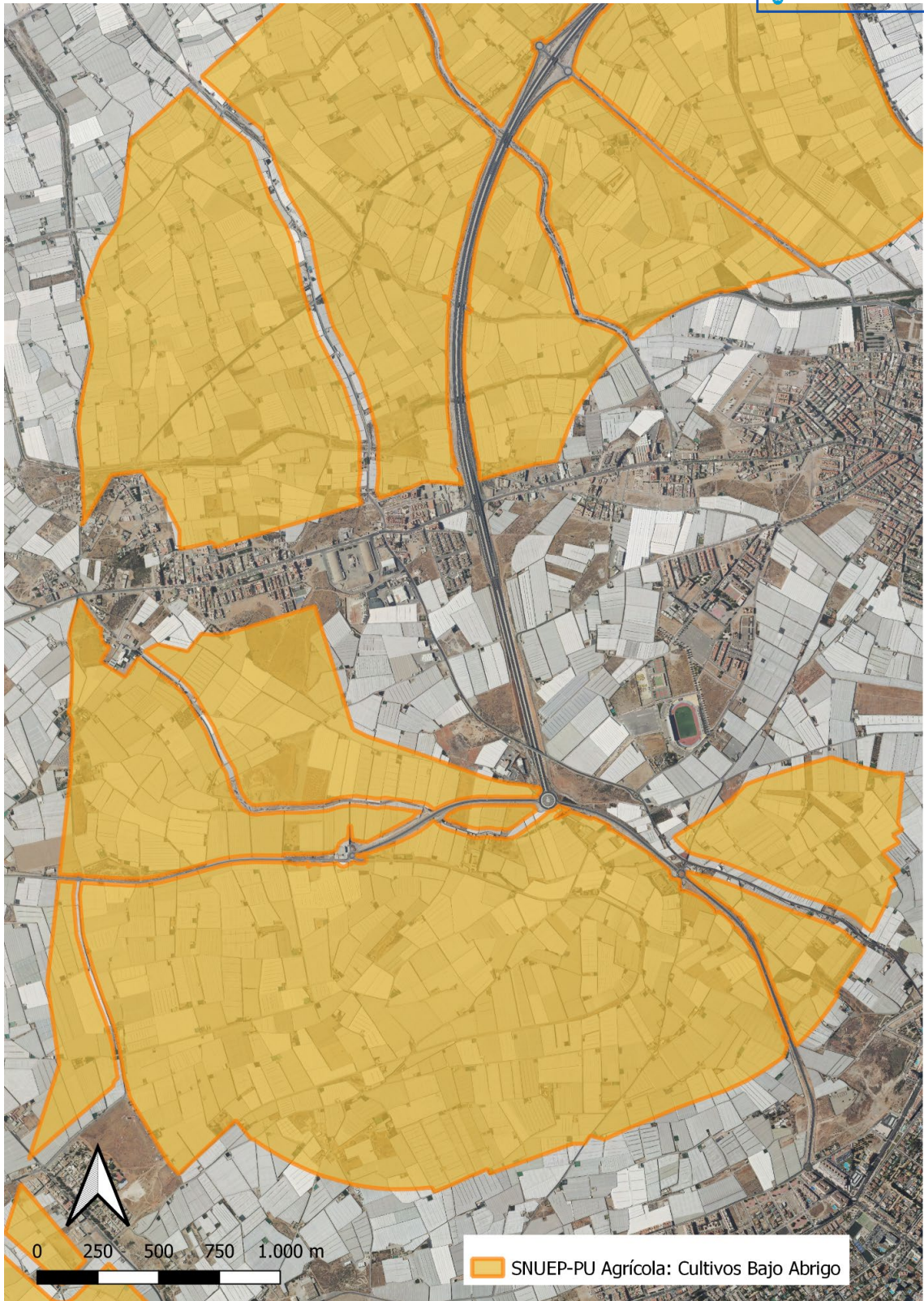


Figura 5. Suelo Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo sobre PNOA (3 de 4)

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182F055A45588476708CE633A32DA9FAA44

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI8-YOD Ia.W7KHx  
 Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 10/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 10/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

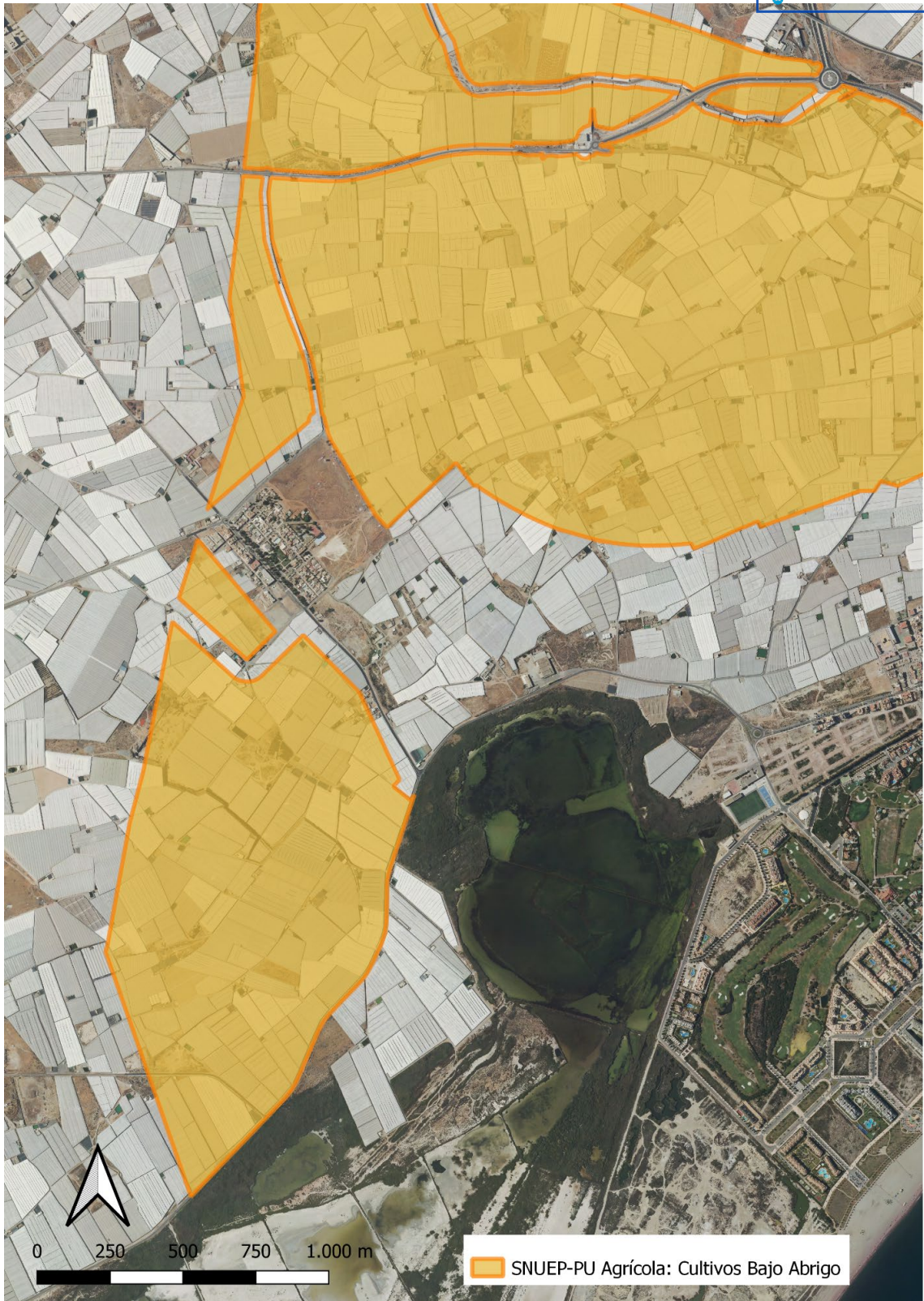


Figura 6. Suelo Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo sobre PNOA (4 de 4)

GUILLELMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182F655A45588476708CE633A32DA9FAA44



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 11/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Tradicionalmente, la mayoría de legisladores autonómicos distinguen entre suelo no urbanizable común, genérico u ordinario y el suelo no urbanizable sujeto a especial protección. Así, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé cuatro categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar establece en el suelo no urbanizable únicamente dos categorías de las cuatro previstas en la legislación urbanística andaluza:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

<b>Total Suelo No Urbanizable</b>		<b>37.758.591</b>
<b>SNUEP-LE</b> Especial Protección por legislación específica	Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar	4.813.685
	Zona Arqueológica: Bic Turaniana	104.298
	Marítimo-terrestre	5.884.817
	Vías Pecuarias	1.224.269
	Ramblas	578.590
	<b>Subtotal SNUEP-LE</b>	<b>12.605.659</b>
<b>SNUEP-PU-PT</b> Especial protección por la planificación urbanística y territorial	Agrícola (SNUEP-PU)	16.819.000
	Paisajístico(SNUEP-PT)	8.333.932
	<b>Subtotal SNUEP-PU-PT</b>	<b>25.152.932</b>

Sin entrar a valorar aquí la procedencia o no de categorizar como de "especial protección", en lugar de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, o suelo rústico común, al suelo de interés agrícola que, según recoge el artículo 2.4 de la normativa del PGOU, constituye " *el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas 'bajo abrigo', que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas*", el hecho es que el Plan General incluye todo el suelo que en la actualidad está ocupado por invernaderos en la categoría Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística (SNUEP-PU) Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo.

En esta categoría se incluye, por tanto, todo el suelo agrícola intensivo del término municipal, que no es objeto de protección por legislación específica o por planificación sectorial o territorial, pero cuya transformación urbanística es necesaria preservar por motivos agrícolas, y contiene las áreas identificadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense como **área de cultivos forzados consolidados** en la Depresión del Campo de Dalías, que conforma una unidad paisajística de inmensa amplitud visual definida por el predominio de las formas llanas, el desarrollo de una fuerte actividad agrícola bajo plástico de carácter intensivo y el elevado grado de ocupación territorial por usos urbanos.

Por consiguiente, estamos ante un suelo que aunque el Plan General lo califica de especial protección, - lo que, si bien trae origen en la denominación del anterior Plan General de 1997, puede resultar un poco confuso pues se destina actualmente a la actividad de agricultura intensiva y los valores a preservar, en cualquier caso, serían aquellos derivados de su uso agropecuario y no valores históricos, paisajísticos, ambientales, etc. que puedan estar ya reconocidos en legislaciones sectoriales y que escapen de la esfera voluntarista de la Administración local -, regula en él la actividad edificatoria por aplicación del derecho a edificar construcciones agrícolas que puede ser concedido directamente por el Ayuntamiento o mediante actuaciones específicas de interés público.

De este modo, el suelo Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo se define en el artículo 3.10 de la normativa del Plan como *“zonas de cultivo intensivo con técnica de invernadero de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación. En estas zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas”*.

Es innegable que los invernaderos representan el hito paisajístico más característico e identificativo de este suelo y que una de las características fundamentales, no ya del municipio de Roquetas de Mar, sino de la comarca del Poniente Almeriense, es el “mar de plástico” que configura el territorio y ha propiciado en las últimas décadas el desarrollo económico del sector agrícola intensivo, con una altísima producción hortofrutícola y un conjunto de actividades tanto industriales como de servicios vinculadas con dicha agricultura intensiva. No se entiende el suelo agrícola intensivo del Campo de Dalías si no es como soporte de una importante diversificación de actividades económicas de distinta naturaleza que van desde la propia producción o la manipulación y comercialización de la producción hasta la industria y servicios auxiliares de la agricultura hortofrutícola – envases y embalajes, transporte, alhóndigas, etc. –. Por ello, se considera esencial, dada la incidencia en el ámbito económico local, una estrategia general en el conjunto del Poniente Almeriense que aporte a la normativa en suelo no urbanizable una visión integral y un tratamiento unitario que ahora falta.

La presente innovación tiene por objeto adecuar las condiciones de las actuaciones posibles en el Suelo No Urbanizable Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo para resolver un problema real existente en el territorio sobre el que se implantan unas instalaciones y actividades, anteriores al PGOU 2009, totalmente consolidadas y en funcionamiento pero que ya superan el límite máximo de edificación establecido, por lo que no pueden ampliarse, a la vez que se pretende la armonización de dichas condiciones con la del resto de planeamientos de los municipios limítrofes de la comarca del poniente almeriense, para lo cual se propone modificar el artículo 3.26 del “Capítulo III. Actuaciones posibles en suelo no urbanizable”, incluido en el “Título Tercero. Normas particulares en suelo no urbanizable” de las Normas Urbanísticas del PGOU, para permitir así la renovación y modernización de las instalaciones existentes y adecuar las condiciones de los usos permitidos en el suelo agrícola intensivo a la realidad territorial actual.

En particular, durante los años de vigencia del Plan, los aspectos que han ocasionado problemas en la zona de cultivos forzados bajo plástico y que son necesarios subsanar son aquellos derivados de restricciones en la ordenación detallada potestativa del propio Plan General y que no son originados por la aplicación de legislación sectorial específica alguna; tanto es así, que en los municipios colindantes no se dan tales limitaciones. Estos aspectos son los relativos a la:

- Superficie mínima para poder edificar.
- Superficie máxima edificable permitida.
- Compatibilidad de usos.

Precisamente, la innovación propuesta surge de la necesidad de solventar las dificultades que implican el tener que contar con una parcela mínima de 15.000 m2 para cualquier actuación y que ésta deba ajustarse a una edificabilidad máxima de 1.500 m2, lo que supone una ocupación máxima del 10%. Aunque también se aprovecha para distinguir de manera clara cuáles de las funciones productivas y actividades de carácter no agrario que tienen como soporte físico el suelo no urbanizable, y que son autorizables por ser compatibles con el específico régimen jurídico que el Plan General establece para el Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística (SNUEP-PU) Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo, tienen la consideración de usos excepcionales en los que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en este suelo.

Las limitaciones impuestas por el propio planeamiento municipal son demasiado estrictas y muy alejadas de la realidad económica-productiva local, tal y como lo demuestra el hecho de que el sector agropecuario del municipio de Roquetas de Mar está basado fundamentalmente en pequeñas y medianas explotaciones. Así, en el suelo clasificado como Agrícola por el Plan General, un 27% de las parcelas catastrales tienen



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 14/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



una superficie inferior a 2.500 m2, es decir, por debajo de la unidad mínima de cultivo en regadío para la provincia de Almería (0,25 hectáreas). Y únicamente un 13% de las parcelas catastrales en este suelo tienen más de 15.000 m2. Es más, aunque hay que tener en cuenta que cada explotación suele componerse de varios invernaderos, no se puede olvidar que la superficie media del invernadero en el municipio según el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) es de 0,75 hectáreas y que la superficie total de parcelas menores de 1,5 hectáreas representa el 61% del total del suelo no urbanizable agrícola.

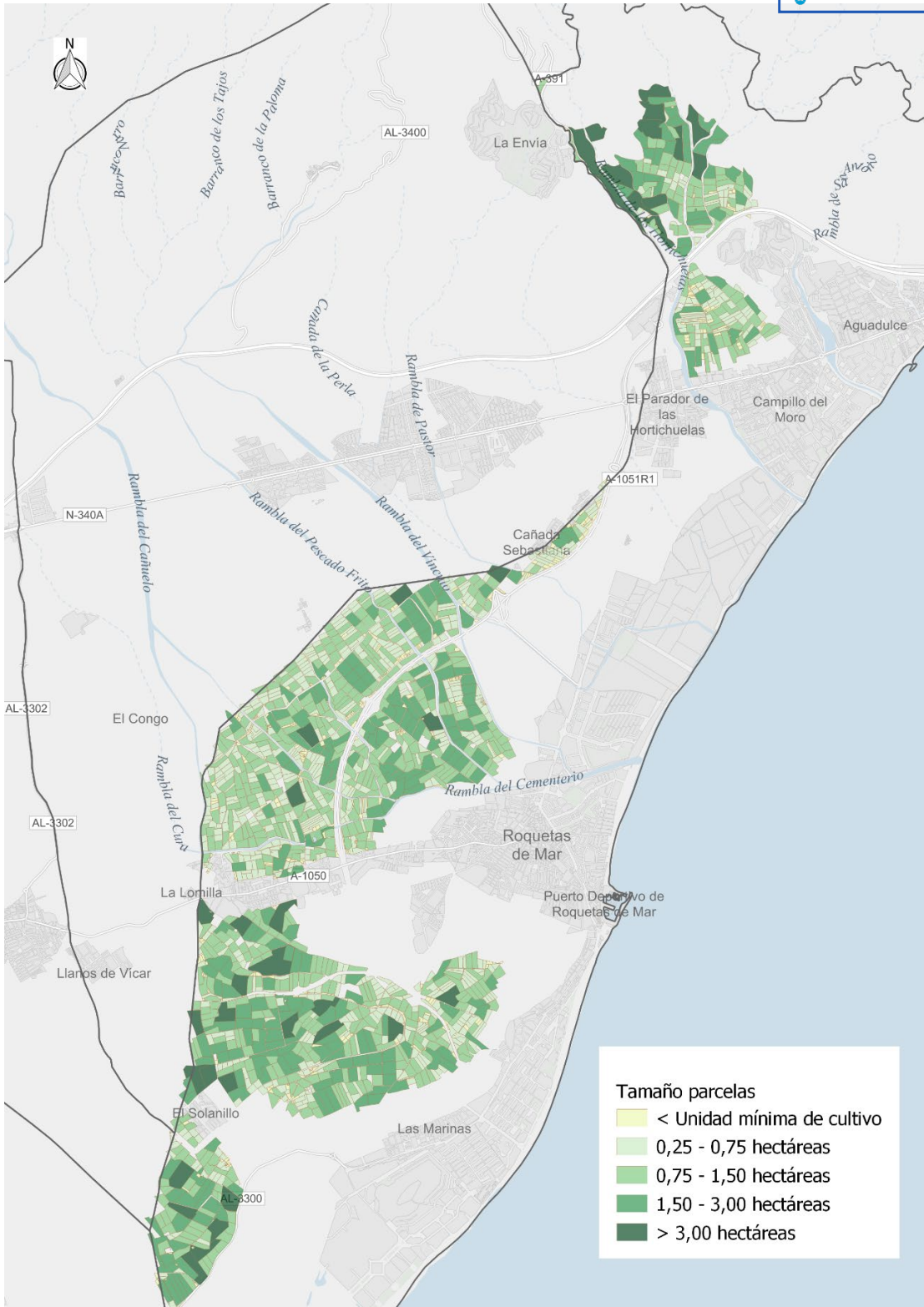
Con la innovación propuesta, en función del uso permitido, la dimensión de la parcela mínima exigida se establece en 10.000 m2, 5.000 m2, 2.500 m2 o se fija en la parcela existente, ya que la parcela mínima prevista en el artículo 3.26 de 15.000 m2 no encaja con la estructura parcelaria existente y resulta excesiva para la relación de usos e instalaciones permitidos.

En definitiva, el sector agrario, junto con las actividades y servicios auxiliares que se vinculan al mismo, se configura como un sector estratégico del municipio de gran importancia para la vertebración del territorio, y con la innovación propuesta se pretende adaptar el planeamiento general municipal a la realidad del tejido socio-económico del suelo agrícola intensivo de la comarca del poniente almeriense, que abarca un conjunto de actividades muy diversas que demandan medidas para la reactivación de la actividad empresarial y del empleo, evitando que se produzcan asimetrías o diferencias discriminatorias entre las normativas de aplicación en el suelo agrícola de los municipios del entorno geográfico inmediato y sin que ello suponga, en ningún caso, una alteración del carácter del suelo no urbanizable.

La modificación propuesta, además de responder a los objetivos de planeamiento pretendidos, se justifica no solo por aclarar los usos y actividades permitidos en la categoría del suelo no urbanizable identificado como "Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo", a la vez que se modifican las condiciones y requisitos de implantación de aquellos, sino que también se justifica por resultar coherente con el resto de determinaciones del Plan General de Roquetas de Mar y por asimilarse plenamente al modelo normativo utilizado por los municipios colindantes del poniente almeriense en el suelo de cultivos intensivos.

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 42285701822F855A452884767098CE633A32DA9FAA4

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 15/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**Tamaño parcelas**

- < Unidad mínima de cultivo
- 0,25 - 0,75 hectáreas
- 0,75 - 1,50 hectáreas
- 1,50 - 3,00 hectáreas
- > 3,00 hectáreas

Figura 7. Tamaño parcelas.

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182FF655A45588476708CE633A32DA9FAAA4

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI6-Y0D Ia.W7KHX  
 Verificación: [https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 16/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 16/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



No se entra con esta innovación a clasificar o categorizar suelo, y, aunque, por encima de la autovía del Mediterráneo A-7 se han detectado algunas pequeñas superficies situadas dentro del ámbito de protección del Plan de Recuperación y Conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros aprobado por Acuerdo de 13 de marzo de 2012, del Consejo de Gobierno, no es objeto de la presente innovación corregir este pequeño desajuste. Este plan de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos incluye a una especie extinta, 10 en peligro de extinción y 25 especies vulnerables según el Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas (Ley 8/2003, de 28 de octubre de la flora y fauna silvestres), debiendo estudiarse la posible presencia de especies y hábitats incluidos en el citado Plan.

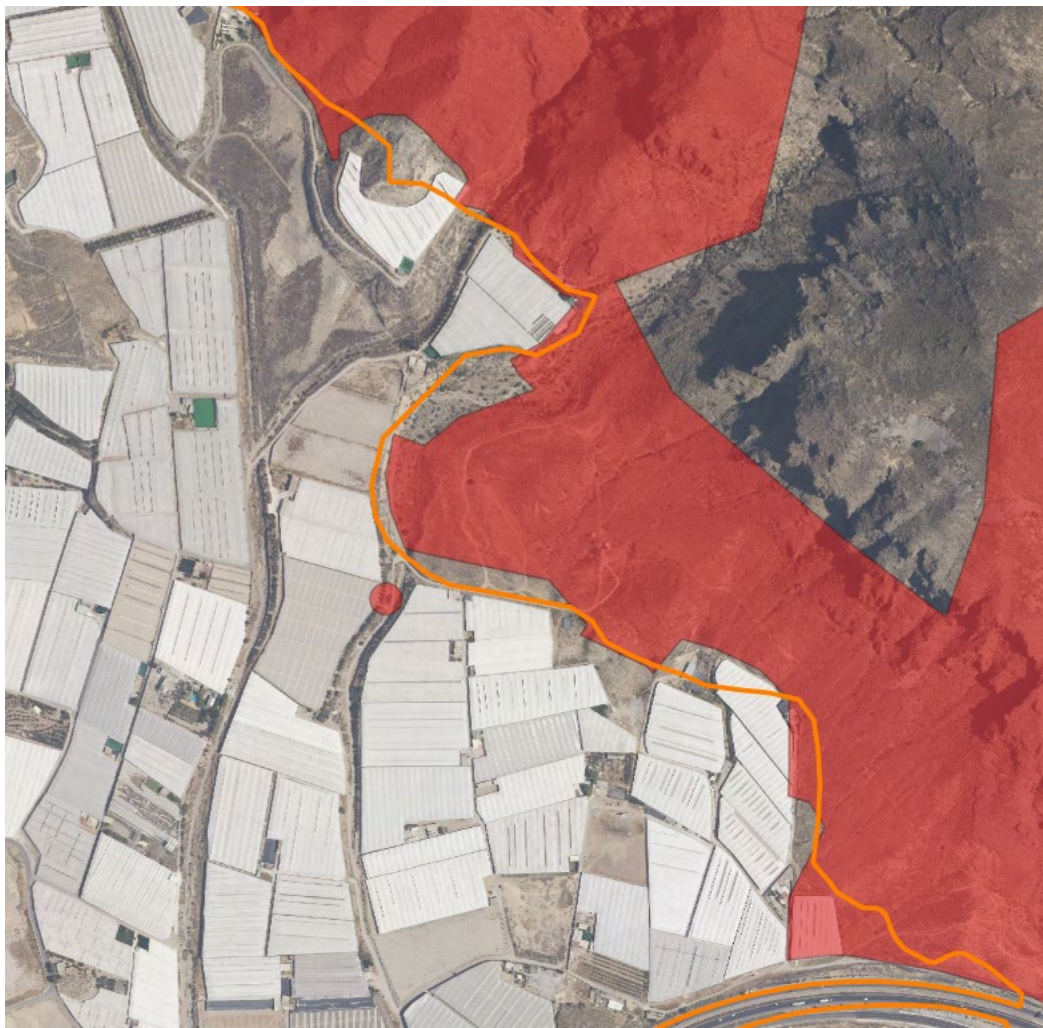


Figura 8. Suelos dentro del ámbito de la innovación incluidos en el Plan de Recuperación Dunas, Arenaless y Acantilados Costeros.

Por otra parte, hay que señalar la singularidad paisajística del ámbito de la innovación que está incluido en la Unidad fisionómica: Cultivos en invernadero del Área paisajística Litoral: Costas con campiñas costeras, por lo que como principio se considera en la modificación propuesta el asegurar la protección y mejora del paisaje, en lo que juega un papel fundamental el mantenimiento del parcelario existente perseguido y la regulación de las características arquitectónicas estéticas y funcionales de las edificaciones y construcciones en suelo no urbanizable, para lo que se tiene en cuenta la Guía para el tratamiento del paisaje en la planificación urbanística. Manual de buenas prácticas de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, además de que el artículo 3.21 del propio Plan General versa sobre la protección del paisaje.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 17/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 5.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Dado que a corto plazo no se dispondrá de un nuevo documento revisado del Plan General, y ante las incertidumbre derivadas de la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 que hacen prever un fuerte impacto económico social y económico, se ha considerado necesario acometer la presente innovación puntual dirigida a rectificar determinados aspectos de la normativa de las actuaciones posibles en el suelo agrícola que se han revelado inadecuados y que están lastrando el desarrollo del sector agrario de gran importancia socio-económica en el municipio.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge en sus artículos 36 al 38 el régimen relativo a la innovación del planeamiento general, distinguiendo dos modalidades: la revisión del planeamiento (art. 37 LOUA) y la modificación del mismo (art. 38 LOUA). La revisión es aquella alteración integral de la ordenación establecida en el planeamiento o a la alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General. Por el contrario, se considera modificación cualquier innovación que no alcance el nivel de revisión.

Conforme a lo dispuesto en la LOUA en los artículos 36 y 38.1, en relación con el 37.1 y 2, y en el artículo 1.3 de las normas urbanísticas del PGOU, la presente innovación tiene carácter de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, al contener alteraciones de este instrumento que no suponen revisión ni total ni parcial del mismo, por cuanto estas no afectan a la ordenación estructural ni integral del modelo de ciudad.

La innovación propuesta se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, entre ellos, vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales y subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones al interés general.

Cualquier innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento puede tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente. La presente innovación está motivada y justificada sobre la base del interés general, como resulta obvio de la función pública que caracteriza la actividad urbanística, al contribuir a mejorar la calidad y precisión del Plan General y facilitar así la aplicación de este instrumento de planeamiento en el ámbito del suelo no urbanizable agrícola, armonizando las potencialidades existentes en el mismo con el desarrollo socioeconómico y la preservación de los recursos en condiciones de igualdad entre los municipios del poniente almeriense.

Las circunstancias que motivan la necesidad, conveniencia y oportunidad de la presente modificación se basan en la obligación de corregir la imposición de determinadas exigencias, sin base en normativas específicas o sectoriales, que complican, dificultan e impiden las actuaciones posibles en el suelo agrícola, como, por ejemplo, el establecimiento de la parcela mínima sobre la que podrán autorizarse industrias y servicios auxiliares de la agricultura intensiva en el ámbito de Suelo No Urbanizable agrícola o las condiciones reguladoras para posibilitar la implantación de determinados usos de interés público o social.

### 5.1. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

La innovación propuesta consiste exclusivamente en una nueva redacción del artículo 3.26 relativo a las actuaciones posibles en el suelo no urbanizable agrícola con el fin de simplificar y clarificar su contenido y de flexibilizar y potenciar la cualificación y capacidad de este suelo, evitando rigideces normativas y trabas y limitaciones innecesarias, y garantizando la preservación del suelo no urbanizable del proceso urbanizador.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 18/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Con esta modificación, se regulan las condiciones de las actividades y los usos del suelo no urbanizable agrícola, adecuándolos a los del resto de municipios limítrofes del poniente almeriense, en una búsqueda por fomentar la competitividad territorial que permita atraer actividades generadoras de riqueza y armonizar las potencialidades existentes en el territorio con el desarrollo socioeconómico. Con ello se pretende favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos.

Se planifica así el espacio agrario de forma que se mejoran los niveles de competitividad de la red de ciudades medias y se favorece la creación de oportunidades para el empleo local, entendido este como uno de los determinantes sociales de la salud que pueden verse afectados positivamente por el planeamiento. Al mismo tiempo se tienen en consideración las Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano de la Guía metodológica elaborada por la Federación española de Municipios y Provincias (FEMP) Red española de Ciudades por el Clima en 2015.

La innovación se asienta sobre las bases dispuestas en el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana propiciando un uso racional del suelo no urbanizable agrícola con los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente. Asimismo, la regulación del uso del suelo propuesta en la innovación que tiene como fin la utilización de este recurso conforme al interés general y según los principios de desarrollo sostenible, contribuye a establecer los límites que, junto con los dispuestos, en su caso, en la legislación sectorial y por la ordenación territorial habilitan la dedicación del suelo en situación rural a los usos previstos en el artículo 13.1 del precitado texto normativo.

La modificación propuesta no altera la ordenación urbanística preexistente en cuanto a las infraestructuras, los servicios y las dotaciones, por lo que en este sentido no afecta en medida alguna al bienestar de la población, pero sí propicia la utilización del suelo rústico regulando los usos propios del mismo para posibilitar su normal funcionamiento. Se contribuye así al sostenimiento de la actividad económica y a la ordenación y desarrollo sostenible del medio rural, por lo que la innovación cumple con los fines específicos de la actividad urbanística según se definen en el artículo 3 de la LOUA, asegurando el uso racional y sostenible del suelo y propiciando la generación de empleo y el desarrollo social y económico del municipio de Roquetas de Mar, lo que repercutirá en la consecución del bienestar general de la población.

## 5.2.- ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

El análisis de las alternativas es uno de los aspectos más importantes de la evaluación ambiental y debe aportar razones que justifiquen por qué no se ha estudiado una determinada alternativa existente y por qué se ha elegido una determinada alternativa en lugar de otra. No obstante, en un supuesto de modificación puntual tan limitada de la normativa urbanística como la que nos ocupa las alternativas para brindar escenarios evaluables son mínimas.

### Alternativa 0. Planeamiento vigente.

Se entiende por Alternativa 0 la no realización de la innovación del plan general, es decir, mantener la situación actual, no adaptándose, por tanto, a las necesidades detectadas en el municipio. Esto supondría el mantenimiento del artículo 3.26 en su redacción actual lo que implica no poder autorizar determinados usos o actividades dada la rigidez de la normativa y que estos se implanten en los municipios colindantes, cuyo planeamiento es más flexible, con la consecuente pérdida de oportunidades de generación de empleo y el subsiguiente perjuicio para la economía local.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 19/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### Alternativa 1. Innovación propuesta.

La alternativa 1 plantea la modificación de las condiciones de parcela mínima para poder edificar, la superficie máxima edificable permitida y la ampliación de los usos autorizables en el suelo no urbanizable agrícola bajo abrigo.

Con la modificación propuesta la superficie mínima exigida se gradúa en función del uso a implantar y se sustituye la superficie máxima edificable por un porcentaje de ocupación máxima permitida en función del uso. Al mismo tiempo, se aprovecha la innovación para fortalecer e impulsar nuevas actividades económicas que o por las especiales características de los productos que manipulan o por el excesivo consumo de suelo necesariamente deben implantarse en suelo no urbanizable, y al no estar contempladas en la actual redacción del artículo 3.26, no podrían autorizarse, con la consecuente pérdida de competitividad de los recursos productivos con respecto a los municipios colindantes del poniente almeriense, lo que supone no solo un lastre para el desarrollo económico del municipio, sino además una divergencia en la ordenación del suelo agrícola de cultivos forzados.

### Alternativa 2. Escenario local.

La alternativa 2 sería, exclusivamente, reducir la superficie mínima para poder edificar, pasando de las 1,5 hectáreas que contempla el planeamiento vigente a 0,75 hectáreas, que es la superficie media del invernadero en el municipio según el Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) y no modificar los usos permitidos para posibilitar nuevas actividades.

En cuanto a la "Alternativa cero", la opción de no implementar la innovación del Plan General no se considera oportuna habida cuenta que impide la renovación y modernización de las instalaciones existentes y la adecuación de las condiciones normativa de los usos permitidos en el suelo agrícola intensivo a la realidad territorial actualmente existente.

De igual modo, la "Alternativa 2", si bien supondría un pequeño alivio para determinadas actividades y usos que sí podrían desarrollarse en parcelas de 7.500 m<sup>2</sup>, en realidad, no es una solución viable pues seguiría sin permitir, con equidad, una ordenación coherente y homogénea de los suelos identificadas en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense como área de cultivos forzados consolidados.

Los criterios de selección de la "Alternativa 1" que se han considerado son los siguientes:

- Tratar de dar solución a una petición expresa del sector hortofrutícola.
- Regular lo más homogéneamente posible los usos permitidos en el suelo de agrícola con respecto a la regulación de los municipios colindantes por contar con las mismas características (cultivo forzado en invernaderos).
- Clarificar las actividades que tienen la consideración de usos de interés público o social.
- Adecuar los usos permitidos a la estructura parcelaria del municipio.
- Posibilitar la implantación de actividades estratégicas para la eficiencia del sector hortofrutícola que permitan conseguir la sostenibilidad ambiental y contribuir a la mitigación del cambio climático.
- Mejorar los niveles de competitividad del espacio agrario.

El análisis de los efectos ambientales previsibles en las 3 alternativas arroja un resultado muy similar, pues, teniendo en cuenta, que se parte de un espacio fuertemente antropizado por cultivos bajo plástico y donde los espacios de dominante natural son marginales, en donde el planeamiento vigente ya permite la transformación de los aprovechamientos existentes, excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas, y permitiendo usos, construcciones e instalaciones relacionados con la actividad agrícola, con las infraestructuras y con los servicios, como por ejemplo, naves hortofrutícolas, almacenes de productos fitosanitarios, áreas de aparcamientos de camiones, actividades de interés público o social, etc., la única

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 20/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

diferencia es que con la alternativa 1 elegida se regulan de manera homogénea con la normativa urbanística de los municipios colindantes del Poniente Almeriense, con objeto de conseguir un enfoque sinérgico que favorezca la creación de oportunidades de empleo y favorezca el equilibrio y la cohesión territorial.

## 6.- DETERMINACIONES, ALCANCE Y CONTENIDO.

Según el apartado número 2 del artículo 37 de la LOUA, redactado por el apartado 15 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, la presente innovación no trasciende del ámbito de la actuación ni conlleva la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, pues ésta no determina, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos. Del mismo modo la innovación propuesta no supone incremento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio, por lo que es innecesario justificar los criterios mínimos de sostenibilidad establecidos en la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Los cambios que se introducen no afectan a aspectos sustanciales de las características básicas de la ordenación o a la estructura general y orgánica del territorio. Tampoco se altera en lo más mínimo la clasificación del suelo, o las categorías de este, o las reservas de vivienda protegida, o se modifican los sistemas generales, o los criterios de asignación de los usos globales, o a la delimitación de suelo urbanizable o la definición de su aprovechamiento medio, o la normativa para la protección del litoral, o a la formación de nuevos asentamientos.

La innovación que se pretende con el presente documento afecta exclusivamente a las condiciones de construcción en el suelo no urbanizable agrícola, que si bien es una determinación que por su carácter formaría parte de la ordenación detallada del planeamiento municipal cuya aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, al haber categorizado el Plan General al Suelo No Urbanizable Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo como de especial protección por la Planificación Urbanística (SNEUP-PU), en sentido estricto, podría entenderse que se está afectando a las determinaciones de la ordenación estructural - art. 10.1.A)h) de la LOUA -, por lo que, la competencia para la aprobación definitiva correspondería a la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 36.2 c) 1º de la Ley 7/2002 y en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Ahora bien, y aunque el apartado A.h) del artículo 10 de la LOUA considera entre las determinaciones de la ordenación estructural la "*Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos*", es evidente que, de haber sido correctamente categorizado el suelo por el Plan General, la modificación normativa que se introduce no tendría carácter de estructural pues, atendiendo a los siguientes aspectos, solo afecta a determinaciones de la ordenación pormenorizada, en tanto que:

- No afecta a terrenos que sean poseedores de la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- No afecta a terrenos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la

preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- No afecta a terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.



Figura 9. Ámbito de la innovación. Caracterización paisajística.

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 42285701327F355A455884767089CE633A32DA9FAA44



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 22/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

De acuerdo con el artículo 36.1 de la Ley 7/2002, la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento debe observar iguales determinaciones y procedimientos que para la aprobación de aquellos, lo que supone una remisión a los artículos 32 y 33 de la Ley 7/2002, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el propio artículo 36.

A la presente modificación le será de aplicación asimismo de forma supletoria y en lo que sea compatible con la citada ley 7/2002, según lo establecido en la disposición transitoria novena de la misma, las normas previstas para la modificación de los planes en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

El artículo 3.26 del Plan General vigente fue aprobado con una redacción que deja sin resolver las características de implantación de los tipos de usos compatibles en el suelo no urbanizable agrícola, cuya estructura y funcionamiento ha rebasado con creces el concepto de agricultura tradicional.

Por ello, la finalidad de la innovación es la de adecuar a la práctica urbanística actual el contenido del artículo 3.26 del planeamiento general para posibilitar el normal funcionamiento y desarrollo de los usos propios del suelo rústico monopolizado por la agricultura intensiva en regadío bajo plástico. Con este propósito se modifica el artículo 3.26, en lo referente a la superficie mínima para poder edificar, que viene fijada en 15.000 m2 en el Plan General, y la superficie máxima edificable permitida, que, con la actual redacción, está fijada en un máximo de 1.500 m2t. Con la modificación propuesta la superficie mínima exigida se gradúa en función del uso a implantar y se sustituye la superficie máxima edificable por un porcentaje de ocupación máxima permitida también en función del uso.

Igualmente, mediante la regulación de las actuaciones posibles en esta categoría de suelo, se pretende facilitar la utilización del suelo no urbanizable para contribuir a la creación de empleo y al desarrollo socioeconómico, dentro del máximo respeto a la preservación de los valores que le son propios.

El Plan General vigente permite en el Suelo No Urbanizable Agrícola las siguientes edificaciones, construcciones e instalaciones:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. Entre ellas, naves de almacenamiento agrícola, naves de alojamiento de animales, invernaderos o viveros de plantas.
- Construcciones e instalaciones de usos relacionados con la actividad agrícola, como, por ejemplo, naves hortofrutícolas, alhóndigas o almacenes de productos fitosanitarios.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Instalaciones relacionadas con las infraestructuras, entre los que cita, huertos de energía solar, instalaciones de gas natural, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas o los relativos a infraestructuras básicas del territorio.
- Edificaciones, construcciones e instalaciones relacionadas con los servicios, como, por ejemplo, docente, granja escuela, alojamiento turístico, perrera municipal, clínica veterinaria, locales de celebración de banquetes, aparcamientos de camiones, centro autorizado de tratamiento para la descontaminación de vehículos o centros de equitación.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, que regula en el artículo 3.12.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 23/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Sin embargo, la aplicación del artículo 3.26 actual, por sus determinaciones rigurosas y alejadas de las necesidades reales del contexto territorial, no solo imposibilita la implantación de determinadas actividades complementarias y auxiliares relacionadas con la explotación hortofrutícola o las actividades de investigación y desarrollo, entre otras, sino que, además, en la mayoría de los casos, dificulta el normal funcionamiento de instalaciones y actividades ubicadas en suelo no urbanizable y que tienen que funcionar en un escenario de inseguridad jurídica pese a contar con unas instalaciones totalmente consolidadas erigidas al amparo de planeamientos anteriores, por lo que para garantizar la continuidad de su actividad se plantean su traslado a los municipios colindantes o incluso su posible cierre; cuyas consecuencias podrían ser devastadoras desde el punto de vista económico y social.

Al mismo tiempo, se aprovecha la innovación para fortalecer e impulsar nuevas actividades económicas que o por las especiales características de los productos que manipulan o por el excesivo consumo de suelo necesariamente deben implantarse en suelo no urbanizable, y al no estar contempladas en la actual redacción de la norma, se desarrollan en otros municipios del poniente. Se consigue así aumentar la competitividad y generar empleo, e incluso, al fin y a la postre, potenciar la capacidad productiva del suelo agrícola, por ejemplo, con instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria o de formación agrícola o de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

Se pretende así modificar el articulado actual, demasiado rígido y formalista, para adaptarlo e igualarlo con las condiciones reguladoras que los municipios colindantes del poniente almeriense tienen del suelo no urbanizable agrícola intensivo para posibilitar en igualdad de condiciones el mantenimiento y la implantación de las actividades complementarias y auxiliares de transformación y comercialización de las materias primas generadas en las fincas agrícolas, y aquellas que con carácter extraordinario hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano o que sean declaradas de interés público o social.

Del examen del marco normativo de los municipios del Poniente Almeriense se deduce un esquema de uniformidad de regulación de las construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas al uso "natural" del suelo agrícola de cultivos forzados, y de los requisitos exigidos para realizar edificaciones, construcciones, obras o instalaciones expresamente permitidas y que son autorizables con carácter excepcional y atendiendo a su interés público en este suelo.

Uso	El Ejido	Vícar	La Mojenera
Invernaderos (hortofrutícolas, flor, semilleros)	Art. 8.3.10	Art. 6.11	Art. 8.17.2
Almacenes Agrícolas al servicio de la finca	Art. 8.3.11 Parcela mín: no fija Ocup. máx. 3% (10% semilleros) Altura máx.: 4,5 m. 1P (8 m. 2P semilleros - oficinas) Separación = Altura (mín. 2 m.) Separación a caminos	Art. 6.12 Parcela mín: no fija Ocup. máx. 2% (10% semilleros) Altura máx.: 4,5 m. 1P (8 m. 2P semilleros - oficinas) Separación = Altura (mín. 2 m.) Separación a caminos	Art. 8.4 Parcela mín.: 4.000 m2 Ocup. máx.: 100 m2/ha invernada Altura máx.: 5 m. 1P Separación a linderos: 3m. Distancia: S.Urb./Urbz. >500 m.
Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios	Art. 8.3.22 Parcela mín.: 2.500 m2 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 7 m. 1P Separación a linderos 10m Separación a caminos	Art. 6.24 Parcela mín.: 2.500 m2 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 7 m. 1P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 8.4 Parcela mín.: 2.500 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m Distancia: Viv. > 100 mts
Almacenamiento y manipulación de abonos	Art. 8.2.23 Parcela mín.: 5.000 m2	Art. 6.25 Parcela mín.: 5.000 m2	Art. 8.4 Parcela mín.: 5.000

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 4228570182F635A45284767089CE633A32DA9FAA4



Uso	El Ejido	Vicar	La Mojonera
orgánicos de origen animal	Distancia: S.Urb./Urbz. > 500 m.; Viv. > 250 m.	Distancia: S.Urb./Urbz. > 500 m.; Viv. > 250 m.	Ocup. máx.: 25% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m Distancia: S.Urb. >1.000 m; Viv. > 100 mts
Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas	Art. 8.2.24 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 45% Altura máx.: 9 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos Zona verde mínima 15% Zona maniobra mín. 40% Situación 1ª y 2º Nivel	Art. 6.26 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 45% Altura máx.: 9 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos Zona verde mínima 15% Zona maniobra mín. 40% Situación 1ª Nivel	Art. 8.4 Parcela mín.: 10.000 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m Distancia: Viv. > 50 m.
Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos	Art. 8.3.25 Parc. mín.: 2.500 m2 Distancia: S.Urb./Urbz. > 500 m.; Viv. > 250 m.	Art. 6.27 Parc. mín.: 2.500 m2 Distancia: S.Urb./Urbz. > 500 m.; Viv. > 250 m.	Art. 8.4 Parcela mín.: 2.500 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m Distancia: S.Urb. >1.000 m.; Viv. > 500 m.
Planta de tratamiento de áridos	Art. 8.3.28 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 5% Altura máx.: 7 m. 1P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 6.30 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 5% Altura máx.: 7 m. 1P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 8.4 Parcela mín.: 10.000 Ocup. máx.: 10% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m Distancia: S.Urb. > 1.000 m.; Viv. > 5.000 m.
Planta de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico	Art. 8.3.29 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 10% Altura máx.: 7 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 6.31 Parcela mín.: 10.000 m2 Ocup. máx.: 10% Altura máx.: 7 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 8.4 Parcela mín.: 10.000 Ocup. máx.: 10% Altura máx.: 7 m.2P Separación a linderos 10 m. Distancia: S.Urb. >1.000 m; Viv. > 250 m.
Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre	Art. 8.3.30 Parcela mín.: 5.000 m2 Ocup. máx.: 15% Altura máx.: 7 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 6.32 Parcela mín.: 5.000 m2 Ocup. máx.: 15% Altura máx.: 7 m. 2P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 8.4 Parcela mín.: 10.000 Ocup. máx.: 20% Altura máx.: 10 m.2P Separación a linderos 10 m.
Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria	Art. 8.3.31 Parcela mín.: 10.000 m2 Mallas, etc.: máx. 70% Balsas, etc.: máx. 5% Edificios: 15%	Art. 6.33 Parcela mín.: 10.000 m2 Mallas, etc.: máx. 70% Balsas, etc.: máx. 5% Edificios: 15%	Art. 8.4 Parcela mín.: 10.000 Ocup. máx.: 50% Altura máx.: 7 m.2P Separación a linderos 10 m.
Centros e instalaciones docentes de formación agrícola	Art. 8.3.32 Zona verde mín. 25% Edif. Altura máx.: 7 m.2P Separación a linderos Separación a caminos	Art. 6.34 Zona verde mín. 25% Edif. Altura máx.: 7 m.2P Separación a linderos Separación a caminos	--





disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales), con aquellos usos excepcionales que, sin estar expresamente prohibidas, su realización tampoco se vincula a la finalidad específica del suelo no urbanizable y que en dicho artículo 13.1 del TRLSyRU se indica que "con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural". Esta posibilidad ya venía recogida en el artículo 69.1.2ª.b de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana, que permitía en suelo rústico "las construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarlas en el medio rural (...)" y, más o menos con el mismo contenido se ha ido trasladando a los distintos textos legislativos.

Para estos usos excepcionales, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias urbanísticas, en Andalucía es necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, de acuerdo con lo establecido para las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable en el capítulo V del Título I La ordenación urbanística.

En otras palabras en el Plan General, en el artículo 3.26, dentro de las actuaciones posibles en el suelo agrícola se entremezclan aquellas construcciones e instalaciones necesarias para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos propios del suelo rústico y que serían propias de la realización de los actos precisos para la utilización de las explotaciones agrícolas o ganaderas y que guardan relación directa y proporcional con la naturaleza y destino de la finca, pudiéndose considerar actuaciones ordinarias en suelo rústico, las cuales, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial, requieren únicamente de licencia urbanística municipal; con aquellas otras actuaciones extraordinarias que hayan de emplazarse en suelos que tienen este régimen jurídico por resultar incompatible su localización en suelo urbano y las que sean declaradas de utilidad pública o interés social que requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

Por ello, con el fin de facilitar la comprensión y aplicación de la normativa, con la presente innovación se procede a distinguirlas. Además, para intentar aclarar la redacción confusa e insuficiente del artículo 3.26, con la innovación se lleva a cabo lo que se podría denominar una actualización conceptual para adaptar y aclarar la terminología utilizada en este artículo, al mismo tiempo que se eliminan las referencias y limitaciones a emplazamientos concretos dentro de esta categoría de suelo fijados por el Plan General para hacerlos extensibles a la totalidad del suelo agrícola.

Entre los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable agrícola que, **sin perjuicio de las autorizaciones que exija la legislación sectorial**, únicamente requieren de licencia urbanística municipal se encuentran aquellas construcciones necesarias para la producción agraria de la finca:

- Invernaderos (hortofrutícolas, flor, semilleros).
- Almacenes agrícolas al servicio de la finca, denominados en la redacción actual naves de almacenamiento agrícola.
- Balsas e instalaciones de riego y recirculación.
- Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Las actividades que tienen la consideración de usos propios son las explotaciones de ganadería de menor entidad y menor producción y, según la capacidad productiva, pueden ser consideradas explotaciones de autoconsumo o explotaciones de capacidad reducida, según se define en el Manual de Trabajo de Registro de Explotaciones Ganaderas de la Junta de Andalucía. Cuanto las actividades ganaderas se desvinculan de la naturaleza propia del terreno desarrollándose en establos, naves o granjas donde los animales están encerrados con alimentación y formas de reproducción que logran una mayor producción, asimilándose a actividades industriales, la explotación deja de ser la propia del suelo en que se implantan y requiere que dichos usos sean declarados de interés público e interés social.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 27/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En cambio, entre las actuaciones posibles en el suelo agrícola, por concurrir la procedencia o necesidad de implantación en estos suelos resultar incompatible su localización en suelo urbano, pero que están a sujetos a declaración de utilidad pública o interés social previa licencia urbanística municipal, se encuentran:

- Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.
- Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.
- Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.
- Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.
- Planta de tratamiento de áridos y residuos de construcción y demolición.
- Planta de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.
- Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.
- Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.
- Centros e instalaciones docentes de formación agrícola.
- Acampada turística.
- Actividades de ocio, recreativas o deportivas.
- Planta de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

La modificación que se pretende amplía así la posibilidad de implantar actividades y usos (nunca residenciales) que, conforme a la legislación urbanística, pudieran resultar de interés público mediante la tramitación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial, con el fin de declarar la idoneidad o aptitud para legitimar un uso extraordinario en terrenos de suelo no urbanizable cuya naturaleza lo admite, porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, por la vinculación estrecha del uso o la instalación con actividades que deban desarrollarse en el suelo rústico, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.

Con la innovación se proporciona la oportunidad de implantar instalaciones de proximidad para la reutilización, reciclado y valorización de residuos de acuerdo con los principios de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, quedando, como no puede ser de otra manera, las instalaciones donde vayan a desarrollarse operaciones de valorización o eliminación de residuos, incluida la preparación anterior a dichas operaciones y el almacenamiento en el ámbito de la recogida en espera de tratamiento, sometidas al régimen de autorización administrativa por la Consejería con competencia en materia de medio ambiente, así como a los procedimientos de prevención y control ambiental previos a su autorización, modificación o ampliación.

Todo ello sin olvidar la jerarquía de residuos por el siguiente orden de prioridad: a) Prevención; b) Preparación para la reutilización; c) Reciclado; d) Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética; y e) Eliminación. La aplicación de la jerarquía en la gestión de residuos y el avance hacia un equilibrio entre los factores ambientales, sociales y económicos, va a favorecer un impulso económico, no solo en el sector de los residuos sino en los asociados al ciclo de vida de los productos, permitiendo la creación de empleo en el sector verde, que posibilite disminuir las brechas de género, favoreciendo la reutilización y mejorando la recuperación de materiales reciclados.

Además, la modificación propuesta contribuye a la consecución de los objetivos del "Plan Integral de Residuos de Andalucía. Hacia una Economía Circular en el Horizonte 2030" (PIRec), aprobado por Decreto 131/2021, de 6 de abril, pues con la posibilidad de implantación de centros e instalaciones para la reutilización, reciclado y valorización de residuos se permite la eliminación o la valorización de los residuos en instalaciones adecuadas más próximas, mediante la utilización de las tecnologías y los métodos más adecuados para asegurar un nivel elevado de protección del medio ambiente y de la salud pública. De este modo, se contribuye al objetivo del PIRec de *impulsar la construcción de cuantas instalaciones de*



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 28/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

*valorización y eliminación sean necesarias, de forma que Andalucía sea autosuficiente en lo que a la gestión de todos sus residuos se refiere.*

Para la protección de la salud humana y el medio ambiente, se tomarán las medidas necesarias para asegurar la protección de las personas y del medio ambiente, siendo a la vez coherentes con las estrategias de lucha contra el cambio climático. En particular, la gestión de los residuos debe realizarse de modo que no se genere riesgo para el aire, agua, suelo, flora, fauna y salud humana, no cause incomodidades por el ruido u olores y no atente adversamente a paisajes ni a lugares de especial interés legalmente protegidos.

El suelo como soporte del desarrollo de las actividades humanas es un elemento especialmente sensible a la contaminación, y aunque el suelo objeto de la innovación no está incluido en el Inventario andaluz de suelos contaminados y recuperaciones voluntarias, entre los usos permitidos por el planeamiento que se modifica y por la propia innovación, sí se incluyen un conjunto de actividades económicas que tienen la consideración de potencialmente contaminantes del suelo (APC), en los términos regulados por el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. A los efectos de este real decreto, tendrán consideración de APC las incluidas en los epígrafes de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas según el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), modificado por el Real Decreto 330/2003, de 14 de marzo, mencionadas en el anexo I, o en alguno de los supuestos del artículo 3.2; por lo que los titulares de las actividades y los propietarios de las fincas en las que tengan o haya tenido lugar alguna de las actividades de dicha lista deberán cumplir con las obligaciones determinadas por la legislación vigente, entre las que se encuentran la comunicación y actualización de datos en el Inventario de suelos potencialmente contaminados por vía telemática o la publicidad registral, así como con la Orden de 27 de abril de 2018, por la que se aprueba el Programa Andaluz de Suelos Contaminados 2018-2023.

En la condición de soporte de las actividades económicas, el suelo es un elemento que interacciona con las aguas superficiales y subterráneas, sin que el objeto de esta innovación afecte a la clasificación de suelo ni esté relacionado con el dominio público hidráulico y la prevención de riesgos por avenidas e inundaciones o con la disponibilidad de recursos hídricos o las infraestructuras del ciclo integral del agua y su financiación; aspectos que se encuentran regulados en el resto de la Normativa Urbanísticas del Plan General.

Aunque la innovación no supone en sí misma ninguna afección a dominio público hidráulico, pues el Plan General en los artículos 3.4 y 3.9 clasifica como suelo no urbanizable en la categoría de zonas de protección por legislación específica las zonas de dominio público contempladas en la Ley de Aguas, el ámbito afecta a numerosos cauces públicos, algunos con expediente de deslinde aprobado como pueden ser la Rambla de las Hortichuelas, la Rambla de San Antonio o la Rambla del Cañuelo en el tramo comprendido entre Charco Barranco y el cementerio de Roquetas de Mar; otros recogidos en el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y para la ordenación de las cuencas del poniente almeriense, Bajo Andarax, Almería y Níjar y otros sobre los que no existe estudio que definan su dominio público hidráulico. Por ello, se trasladan las observaciones realizadas con carácter general por la Administración Andaluza en el Documento de Alcance:

1. La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas. El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano. El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.
2. En la zona de **Dominio Público Hidráulico** que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Sección 2ª del Capítulo II del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el R.D.P.H.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 29/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

3. Las **Zonas de Servidumbre y Policía** quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines<sup>3</sup> legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias<sup>4</sup>.
4. El **Dominio Público Hidráulico** no computa para el cálculo del aprovechamiento urbanístico y, en cuanto a su clasificación urbanística, se atenderá a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2.

La **Zona de Policía** es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

5. En cuanto a la clasificación de las **Zonas Inundables**, se atenderá a lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en concreto, en su artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
6. Las **Zonas Inundables**, que se definen por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, de acuerdo a lo establecido en el art. 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, son compatibles con espacios libres, una vez excluidos el Dominio Público Hidráulico y las Zonas de Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público. Los nuevos crecimientos urbanísticos<sup>5</sup> deben situarse preferentemente en Zonas No Inundables, debiéndose adoptar medidas de defensa frente a avenidas e inundaciones, solo en el caso de que la avenida de 500 años de periodo de retorno afecte a Núcleo Urbano Consolidado. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen Zonas Inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.
- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.
- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no deben ubicarse en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

<sup>3</sup> Art. 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., modificado por el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

<sup>4</sup> Art. 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el R.D.P.H., y modificaciones contempladas en el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre.

<sup>5</sup> Con la presente innovación no se clasifica suelo para nuevos crecimientos urbanísticos, ni implica en sí misma nueva disponibilidad de recursos hídricos o la necesidad de nuevas infraestructuras del ciclo del agua en el municipio.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 30/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Por otro lado, deberá tenerse en cuenta que, para las posibles instalaciones no conectadas a la red municipal de saneamiento, 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 (D.P.H.), salvo que se cuente con la previa autorización. Dicha autorización de vertido a D.P.H. corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza.

En otro orden, en lo que respecta a las carreteras, la innovación propuesta no plantea nuevas conexiones o accesos, ni modificaciones de los enlaces o trazados existentes por lo no supone en sí misma afección a la red de carreteras existente o a sus elementos funcionales y zonas de protección, incluida la línea límite de la edificación. La innovación tampoco clasifica o recalifica suelo ni prevé nuevos desarrollos urbanísticos que permitan el paso a la situación de suelo urbanizado, mediante las correspondientes actuaciones de urbanización, por lo que no afecta a la red de carreteras o al mantenimiento del nivel de servicio de estas, y ello sin perjuicio de las limitaciones y usos permitidos en el dominio público viario o dentro de las zonas de protección o influencia de las carreteras estatales, autonómicas o provinciales y de la autorización administrativa correspondiente. La afección al sistema viario puede producirse por edificaciones y obras, instalaciones, servidumbres y servicios no estrictamente colindantes con la carretera, pero que han de servirse de esta para su accesibilidad, en cuyo caso también será obligatoria la autorización de la administración titular de la carretera.

## 6.1. REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO 3.26.

La modificación afecta únicamente al artículo 3.26 Actuaciones posibles en el suelo agrícola: cultivos bajo abrigo.

### Artículo 3.26 ACTUACIONES POSIBLES EN EL SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.

1.- Los usos posibles en este ámbito se pueden clasificar en tres categorías:

a) Usos relacionados con la actividad agrícola:

- a) Naves de almacenamiento agrícola.
- b) Naves de alojamiento de animales.
- c) Naves hortofrutícolas.
- d) Invernaderos.
- e) Alhóndigas.
- f) Viveros de plantas.
- g) Almacenes de productos fitosanitarios.

b) Usos relacionados con las infraestructuras:

- a) Huertos de energía solar (parcela mínima de 2.000 m2).
- b) Gas natural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
- d) Los relativos a infraestructuras básicas del territorio.

c) Usos permitidos relacionados con los servicios:

- a) Docente existente (existen dos enclaves con uso docente en los que se permitirán operaciones de mantenimiento y conservación).
- b) Granja escuela.
- c) Alojamiento turístico, por su especial ubicación en las inmediaciones de Los Castillejos parcela 2, polígono 25 del parcelario catastral, en el paraje de Las Hortichuelas, (hotel de



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 31/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- baja densidad y edificabilidad máxima de 1.500 m2 con la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente).
- d) Perra municipal.
  - e) Clínica veterinaria.
  - f) Locales de celebración de banquetes (deberán estar suficientemente dotados de aparcamiento y área de juegos o similar).
  - g) Área de aparcamientos de camiones (deberá integrar vegetación para reducir el impacto visual y medioambiental).
  - h) Centro Autorizado de Tratamiento (CAT) para la descontaminación de los vehículos.
  - i) Centros de equitación. Los centros de equitación dispondrán de una parcela mínima de 15.000 m2, y contarán con un edificio de servicios para la recepción y administración, vestuario, taquillas, botiquín etc., así como con las infraestructuras necesarias como cuadras, picaderos almacenes, zona de estabulación de caballos, una pista exterior de superficie superior a 1.200 m2, tribunas, paseos exteriores y aparcamiento suficiente para su correcta accesibilidad. En cualquier caso, deberá cumplir las normas zoonitarias y los mínimos requisitos, en función de la normativa vigente, para su correcta ventilación luminosidad y funcionalidad.

2.- Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable, se someterán a los siguientes límites:

**A.-Dimensiones y caracteres de las parcelas:**

Parcela mínima. La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones en este ámbito de Suelo No Urbanizable, tendrá una superficie mínima de 15.000 m2.

**B.-Superficies máximas edificables:**

**a. Máxima superficie edificable de 1.500m2 :**

- Naves de almacenamiento agrícola.
- Alojamiento turístico antes descrito.
- Naves de alojamiento de animales.
- Naves hortofrutícolas.
- Invernaderos.
- Alhóndigas.
- Viveros de plantas.
- Almacenes de productos fitosanitarios.

**b. Máxima superficie edificable de 150m2:**

Cualquiera de los demás usos posibles podrá realizarse en edificaciones que no superarán los 150 m2 construidos por cada mínimo de 15.000 m2 de parcela. La máxima superficie edificable acumulada no podrá superar los 300 m2 utilizando la agregación de parcelas.

La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de 7 ml, o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbicos prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azulete o Verde claro.

3.- A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad. En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

4.- Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m, a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

5.- Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 32/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



6. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 ml, en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 ml, de rejas, verjas, malla metálica entrelazada o con preferencia de elementos naturales arbóreos.

7.- En los proyectos de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

*"Art. 91. N Zona libre y construcciones en parcela.*

*La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.*

*Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.*

*Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.*

*Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.*

*Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.*

*Art. 94 -N Retranqueos.*

*1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:*

*a) Sobre el vial rural de 3º nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.*

*b) En el viario rural de 2º y 1º nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.*

*c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.*

*2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.*

*3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que 'exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:*

*a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.*

*b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la es correntía natural de las aguas.*

*4. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.*



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 33/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

**Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.**

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

**Art. 96 -N Protección del dominio público.**

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el art. 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

**Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.**

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

**Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.**

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizado".

8.- Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica; y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

## 6.2. REDACCIÓN PROPUESTA DEL ARTÍCULO 3.26.

La innovación propuesta implica la modificación del artículo 3.26, quedando su redacción como se recoge a continuación. Las partes que se eliminan aparecen tachadas; sin sombread aparecen las partes del articulado que mantienen su redacción; en cambio, las partes añadidas al articulado se sombread para destacar los cambios realizados.

### Artículo 3.26 ACTUACIONES POSIBLES EN EL SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.

1.- Los usos posibles en este ámbito se pueden clasificar en tres categorías:

a) Usos relacionados con la actividad ~~agrícola~~ **agraria**:

- ~~a) Navas de almacenamiento agrícola.~~
- ~~b) Navas de alojamiento de animales.~~
- ~~c) Navas hortofrutícolas.~~
- ~~d) Invernaderos.~~
- ~~e) Alhóndigas.~~



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 34/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- f) ~~Viveros de plantas.~~
- g) ~~Almacenes de productos fitosanitarios.~~
- a) Invernaderos (hortofrutícolas, flor, semilleros).
- b) Almacenes agrícolas al servicio de la finca.
- c) Balsas e instalaciones de riego y recirculación.
- d) Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.

b) Usos relacionados con las infraestructuras:

- a) Huertos de energía solar (parcela mínima de 2.000 m2).
- b) Gas natural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
- d) Los relativos a infraestructuras básicas del territorio.

e) Usos permitidos relacionados con los servicios:

- a) ~~Docente existente (existen dos enclaves con uso docente en los que se permitirán operaciones de mantenimiento y conservación).~~
- b) ~~Granja escuela.~~
- c) ~~Alojamiento turístico, por su especial ubicación en las inmediaciones de Los Castillejos parcela 2, polígono 25 del parcelario catastral, en el paraje de Las Hortichuelas, (hotel de baja densidad y edificabilidad máxima de 1.500 m2 con la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente).~~
- d) ~~Perrera municipal.~~
- e) ~~Clínica veterinaria.~~
- f) ~~Locales de celebración de banquetes (deberán estar suficientemente dotados de aparcamiento y área de juegos o similar).~~
- g) ~~Área de aparcamientos de camiones (deberá integrar vegetación para reducir el impacto visual y medioambiental).~~
- h) ~~Centro Autorizado de Tratamiento (CAT) para la descontaminación de los vehículos.~~
- i) ~~Centros de equitación. Los centros de equitación dispondrán de una parcela mínima de 15.000 m2, y contarán con un edificio de servicios para la recepción y administración, vestuario, taquillas, botiquín etc., así como con las infraestructuras necesarias como cuadras, picaderos almacenes, zona de estabulación de caballos, una pista exterior de superficie superior a 1.200 m2, tribunas, paseos exteriores y aparcamiento suficiente para su correcta accesibilidad. En cualquier caso, deberá cumplir las normas zoonosanitarias y los mínimos requisitos, en función de la normativa vigente, para su correcta ventilación luminosa y funcionalidad.~~

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social: se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento, manipulación y comercialización de productos fertilizantes, fitosanitarios y de abonos orgánicos de origen animal, los centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, el almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos, las plantas de tratamiento de áridos, residuos de construcción y demolición y de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

Previamente a su tramitación específica y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, deberá aprobarse el Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas y del correspondiente trámite previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

~~La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de 7~~



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 35/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

ml, o dos plantas de altura ni tendrán ni tendrá medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbicos prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azuleto o Verde claro.

2.- Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable, se someterán a los siguientes límites:

#### A.- Dimensiones y caracteres de las parcelas:

Parcela mínima. La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones en este ámbito de Suelo No Urbanizable, tendrá una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

#### B.- Superficies máximas edificables:

##### a.- Máxima superficie edificable de 1.500m<sup>2</sup>:

Naves de almacenamiento agrícola.  
Alojamiento turístico antes descrito.  
Naves de alojamiento de animales.  
Naves hortofrutícolas.  
Invernaderos.  
Alhóndigas.  
Viveros de plantas.  
Almacenes de productos fitosanitarios.

##### b.- Máxima superficie edificable de 150m<sup>2</sup>:

Cualquiera de los demás usos posibles podrá realizarse en edificaciones que no superarán los 150 m<sup>2</sup> construidos por cada mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> de parcela. La máxima superficie edificable acumulada no podrá superar los 300 m<sup>2</sup> utilizando la agregación de parcelas.

La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de 7 ml, o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbicos prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azuleto o Verde claro.

#### 2.1. Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

Se considera almacén agrícola al servicio de la finca el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las limitaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será el 10%.

Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta y de altura máxima 4,5 metros sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precisen alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas y una altura máxima de 8 metros.

Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo enfoscado y encalado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos, azuletos o verde claro.

Los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvias de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m<sup>2</sup>. El Decreto 109/2015 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, precisa en su artículo 2, que no se consideran vertidos: a) La evacuación de aguas ausentes de contaminación o que no



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 36/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

han entrado en contacto con sustancias contaminantes, tales como las aguas pluviales limpias y las aguas procedentes de la acuicultura extensiva o tradicional. Por lo que la evacuación de aguas limpias no requiere autorización, ya sea a Dominio Público Hidráulico o ya sea a pozo o depósito drenante. Estos pozos drenantes sólo precisarán autorización de la Administración Hidráulica Andaluza cuando se realicen en la zona de policía de 100 m definida en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Estos depósitos para recogida de pluviales han de ser excavados en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua. Su ejecución material ha de estar ligada, exclusivamente, a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:

- La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse para la derivación de aguas subterráneas, sin la debida autorización previa por la Administración Hidráulica Andaluza.
- Para evitar el aporte de sólidos al pozo de drenaje se deberá ejecutar un arenero / decantador y un sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, debiendo este último quedar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas, así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.
- En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrían quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.
- Todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.

## 2.2. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.

Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales. En el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada y cumpliendo los condicionantes regulados en el apartado anterior.

Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los retranqueos a caminos y linderos que se fijan en este artículo para los invernaderos.

Las balsas deberán quedar cubiertas y protegidas con vallados u otras instalaciones que impidan el acceso accidental. Todas ellas dispondrán de los elementos oportunos (escaleras, cuerdas, cadenas, etc.) que permitan y aseguren la salida de las personas que pudiesen caer involuntariamente en ellas, procediéndose a su adecuado mantenimiento y conservación durante la vida útil de la balsa.

Las casetas de riego tendrán una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,5 metros, debiendo estar retranqueadas 1,5 metros a linderos.

## 2.3. Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.

Se consideran granjas las actividades de producción de animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.

Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.

Las granjas y establos no podrán situarse a menos de 500 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, ni a menos de 250 metros de viviendas o centros de trabajo



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 37/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

existentes que no sean usos de producción agraria. Podrán reducirse a la mitad las distancias indicadas, en aquellas granjas destinadas a ganado ovino o caprino o instalaciones apícolas. En cualquier caso, todas las explotaciones ganaderas deberán cumplir con las distancias mínimas que se establezcan respecto a poblaciones, carreteras, caminos y otras explotaciones o instalaciones en la normativa reguladora específica.

En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 60%
- Altura máxima: 7,50 metros y 1 planta

Las actividades que se desarrollen en las explotaciones ganaderas deben ser respetuosas con el medio ambiente y el entorno natural, en especial desde el punto de vista de la correcta gestión de los residuos. Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

En cuanto a las medidas de prevención y seguimiento de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico, mayormente a las masas de agua subterráneas, por al almacenamiento y uso de purines, se considerará:

- En la gestión de efluentes líquidos susceptibles de ocasionar vertido al D.P.H., se tendrá en cuenta lo recogido en normativas, como: Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre; el Reglamento del D.P.H., aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
- Al objeto de acreditar la no afección, actual y futura, al Dominio Público Hidráulico, deberá diseñar y ejecutar un sistema de control y seguimiento de las aguas subterráneas, a través de una serie de puntos de control, parámetros y periodicidad.
- Para ello deberá elaborar un estudio base hidrogeológico suscrito por técnico competente, que contemple como mínimo: la zona del emplazamiento, permeabilidad, profundidad del nivel piezométrico, sentido del flujo subterráneo, existencia en las cercanías de pozos de captación, cursos de agua superficiales continuas o intermitentes, y teniendo en cuenta todos estos aspectos establecer el sistema de control y seguimiento antes indicado.
- Además, deberá tener en cuenta que:
  - Parámetros: componentes nitrogenados (amonio, nitrato, nitrito), fósforo y metales pesados (al menos mercurio, cadmio, arsénico, selenio, níquel, zinc, cromo y manganeso), así como de naturaleza bacteriológica y/o sanitaria como coliformes fecales, coliformes totales a 37° C, enterovirus, Streptococos fecales y Salmonellas.
  - Piezómetros: teniendo en cuenta la dirección previsible de las corrientes de agua subterráneas, la localización de al menos uno de ellos debe establecerse antes de la balsa de forma que no haya afección por la misma, y cuyos datos deben servir para ser comparados con los obtenidos por los demás piezómetros aguas abajo, debiendo el titular efectuar, por medio de una Entidad Colaboradora en materia de Calidad Ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía (ECCMA), una analítica anual cuyos resultados se incluirán en la documentación a presentar en la correspondiente Delegación Territorial. Dicha analítica se realizará sobre muestras puntuales tomadas en los piezómetros.
- La gestión interna y el posterior esparcimiento de estiércoles y purines de explotación como fertilizante de superficies agrícolas en condiciones inadecuadas puede provocar contaminación del D.P.H., por lo que se resalta la necesidad de adoptar todas las medidas necesarias para que en ningún momento se produzca la contaminación puntual o difusa de las aguas subterráneas o superficiales que puedan verse afectadas.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 38/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Se adoptarán las medidas suficientes para garantizar que las aguas pluviales recogidas en la planta a través de su red separativa, no estén contaminadas por arrastres de polvo u otras sustancias pertenecientes a la actividad.

#### 2.4. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

Se consideran incluidos el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 50%
- Altura máxima: 7 metros y 1 planta

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.5. Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.

Se consideran incluidos las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

Las condiciones de la edificación serán las determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 metros.
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado.
- Se tomarán las medidas necesarias (solera de hormigón, pendientes, etc.) para la recogida de lixiviados en depósito estanco de fácil acceso para su vaciado.
- La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.6. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

Se regulan en este apartado las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (o 5.000m<sup>2</sup> si la superficie construida no supera los 2.250 m<sup>2</sup>).
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 45%.
- Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 39/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios y restauración al servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

#### 2.7. Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.

Se incluyen en este apartado las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones.

Las condiciones de edificación de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, serán las determinadas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.500 m2, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 metros.
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

El emplazamiento de estas actividades estará a una distancia mayor de 500 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable y a más de 250 metros de viviendas o centros de trabajo.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.8. Planta de tratamiento de áridos y residuos de construcción y demolición.

Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra. Se incluyen también las Plantas de Tratamiento o Valorización de Residuos de la Construcción y Demolición.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2.
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 5%
- Altura máxima: 7 metros y 1 planta
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.9. Planta de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 40/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Es de aplicación lo previsto en el presente apartado a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2.
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 10%
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.10. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes: Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola, Centro Autorizado de Tratamiento (C.A.T.), Parques de maquinaria de movimiento de tierras, así como aparcamientos y parking de vehículos. Se podrán autorizar también otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a estas actividades serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m2 (7.500 m2 en el caso de aparcamientos y parking de vehículos).
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 15%
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

#### 2.11. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.

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.

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.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2
- Ocupación máxima de parcela: mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria, máximo 70%; balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria, máximo 5%; edificios, máximo 15%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 41/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.12. Centros e instalaciones docentes de formación agrícola.

Se consideran centros e instalaciones docentes de formación agrícola aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la enseñanza y formación de alumnos para los trabajos agrícolas.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2
- Ocupación máxima de parcela: mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria, máximo 60%; balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria, máximo 5%; edificios, máximo 25%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.13. Acampada turística.

Se considera acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2
- Ocupación máxima de parcela con edificaciones permanentes: 20% (no entran en este porcentaje los bungalós prefabricados y desmontables destinados a alojamiento en la zona de acampada).
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.14. Actividades de ocio, recreativas o deportivas.

Se permiten usos deportivos, recreativos y de ocio, sin instalaciones asociadas o con instalaciones necesarias para la realización de la actividad. Asimismo, se podrán autorizar también salones de celebraciones. Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m2
- Ocupación máxima de parcela con edificaciones permanentes: 20%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.15. Planta de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

Se podrán autorizar actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo. Podrán incluirse en estas plantas procesos



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 42/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m2.
- Ocupación máxima de parcela con edificación: 20%
- Altura máxima: 9 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

3.- A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad. En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

4.- Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 ml, a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

5.- Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones, referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior (vinculación a caminos), esta separación será al menos de 100 ml.

6. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 ml, en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 ml, de rejas, verjas, malla metálica entrelazada o con preferencia de elementos naturales arbóreos.

7.- En los proyectos de nueva instalación de invernaderos y de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

“Art. 91. N Zona libre y construcciones en parcela.

*La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.*

Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

*Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.*

Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

*Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.*

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

- a) Sobre el vial rural de 3º nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 43/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

b) En el viario rural de 2º y 1º nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.

b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la esorrentía natural de las aguas.

4. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el arto 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizado".



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 44/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

8.- Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos ~~se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica;~~ y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

9.- Los usos edificatorios permitidos que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

10. Los proyectos de ejecución de las edificaciones y usos permitidos deberán incluir el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción. Con relación a las tierras, únicamente las no contaminadas excavadas durante las actividades de construcción, que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde sean extraídos, están exentas de autorización de gestión. Si el uso va a ser relleno de otras parcelas, éste deberá ser ejecutado por un gestor autorizado. Además, deberá asegurarse el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación vigente en el marco de la prevención, producción y posesión de residuos, así como en la gestión de los mismos y en el régimen de comunicaciones y autorizaciones en materia de residuos.

11.- En aplicación del artículo 101(D) del POTPA, se establece una zona de amortiguación de la actividad agrícola y de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social de 50 metros, en las lindes con el Espacio Natural Protegido de Punta Entinas-Sabinar, en la que no se autorizarán edificaciones permanentes, incluidas las de servicio a la explotación agraria. Esta misma franja de amortiguación se establece en la zona de contacto con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

12.- Con carácter previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al Dominio Público Hidráulico (D.P.H.), Zonas de Servidumbre y Policía, así como la inundabilidad de cauces:

- Deberá elaborarse un estudio hidrológico e hidráulico con propuesta de delimitación de D.P.H., Zonas de Servidumbre u Policía, así como de la inundabilidad para aquellas actuaciones próximas a cauces, de tal manera que éstas se ajusten a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.
- Deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Los daños que se puedan generar por avenida no serán de responsabilidad de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua es preciso realizar un estudio justificativo de los recursos hídricos necesarios y que se acredite la disponibilidad de los mismos mediante título concesional o autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las instalaciones que produzcan aguas residuales y productos residuales y no estén conectadas a la red municipal de saneamiento, necesitan para su vertido la correspondiente autorización de vertido a D.P.H. de la Administración Hidráulica Andaluza. En los casos de vertidos efectuados a la red de alcantarillado deberán cumplir con las correspondientes ordenanzas municipales de vertido.  
Cuando para la gestión de estas aguas residuales se opte por un pozo estanco, éste debe estar gestionado por empresa autorizada, para lo que deberá aportar el certificado de estanqueidad del depósito firmado por técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora homologada que se va a encargar de su retirada.

13.- Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de prevención y control Ambiental, de acuerdo con la normativa ambiental vigente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar los mismos previamente a su autorización, modificación o ampliación y 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.

En los procedimientos de prevención y control ambiental tramitados por el Ayuntamiento que incluyan actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá tener en cuenta que:

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 45/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas dentro de los grupos A o B del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, deberán someterse al trámite de Autorización de Emisiones a la Atmósfera, regulado en el capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
- Las actividades incluidas dentro del grupo C del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, deberán solicitar su inscripción en el Registro de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental creado por el artículo 18 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, mediante solicitud conforme al modelo establecido en el Anexo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
- Las actividades incluidas en el Anexo I del Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles, está sometidas a notificación antes de su puesta en funcionamiento a la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente.

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.

14.- Con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta, el diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior se realizará de acuerdo con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, así como con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Sin perjuicio de ello, 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 luminar 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.

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.

15.- Los terrenos de carácter forestal están sujetos al régimen de autorizaciones y de cambios de uso del terreno previstos en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, y en la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes modificada por la Ley 21/2015 de 20 de julio. Estos terrenos ejercen funciones ecológicas, protectoras, productoras de bienes y servicios, paisajísticas y recreativas, por lo que cualquier actuación en estos terrenos habrá de evaluarse adecuadamente en los oportunos trámites de autorización; especialmente en aquellos casos en que las características productivas y ecológicas de los suelos no justifican su dedicación al cultivo agrícola. El desarrollo de actividades que supongan desmontes y grandes movimientos de tierra podrían hacer inviable el cambio de uso de los mismos, dada su posible afección paisajística y ambiental. El destino de estas parcelas debería ser acorde a las características del territorio,



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 46/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

otorgándole unos usos que permitan mantener la idiosincrasia de estos terrenos aún inalterados y que presentan un estado natural aceptable.

16.- En lo que respecta a las carreteras del Estado, en las zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad, uso o transformación del suelo que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere las autorizaciones contempladas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de disponer los medios de protección acústicas imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en el 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, así como en la normativa autonómica y, en su caso, local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario, y no podrán ocupara terrenos de dominio público.

17.- En el ámbito de las carreteras A-391, A-1051, sus ramales de acceso A-1051R1, A-1051R2, A-1051R3 Y A-1051R4, del futuro Eje Viario Intermedio del Poniente Almeriense y del futuro Nuevo Acceso a Vícar, 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, de acuerdo con la Ley de Carreteras de Andalucía, 8/2001, de 12 de julio. No podrá otorgarse la licencia municipal sin que se haya obtenido la autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, en caso contrario la autorización municipal será nula de pleno derecho. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización. 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.

18.- En cuanto a las carreteras provinciales, es competencia de la Diputación Provincial el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las zonas de protección de las carreteras provinciales (zona de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y zona de no edificación), fuera de los tramos urbanos, así como para modificar su uso o destino, debiéndose ajustar al procedimiento recogido en el Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 47/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 7. CONTENIDO DE LA INNOVACIÓN.

En cuanto al contenido documental de la presente innovación, de acuerdo con su naturaleza y fines y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, la misma consta de la presente memoria informativa y justificativa y del desarrollo de la normativa urbanística a modificar, transcribiéndose el texto actual y el texto modificado propuesto, en consonancia con el artículo 36.2.b) de la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual *"el contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación"*.

La presente innovación, que solo afecta a la modificación del artículo 3.26, **no altera la documentación gráfica del Plan**, al no incidir sobre determinaciones de ordenación contenida en dichos planos.

### 7.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD.

El artículo 19.1.a)<sup>3ª</sup> de la LOUA, en consonancia con el artículo 22 del TRLS y RU, establece que *"en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios"*.

En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones de esta innovación de planeamiento, cuyo objeto es la actualización normativa, que en modo alguno afecta a las previsiones de programación, costes y gestión previstos en el Plan General, no resulta necesaria la inclusión del estudio económico-financiero a que hace referencia el artículo 19.1.a)<sup>3ª</sup> de la LOUA, ni el informe de sostenibilidad económica, al ser una modificación que no clasifica suelo ni supone la implantación de infraestructuras ni la implantación, mantenimiento o puesta en marcha de servicios, ya que la misma no implica la ejecución de actuación alguna, ni atañe a parcelas municipales o a la forma de ejecución y mantenimiento de dotaciones, con lo que no se afecta a las fuentes de financiación de las Haciendas de las Administraciones Públicas.

### 7.2. INCIDENCIA TERRITORIAL.

El Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía ha derogado la disposición adicional octava, relativa al contenido del Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Orden de 3 de abril de 2007, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por la que se regula la emisión del Informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, y ha modificado la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio.

De acuerdo con este texto normativo, se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 48/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo o que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- c) En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- d) Los Planes Especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los apartados a), e) y f) del artículo 14.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Así como sus revisiones totales o parciales.
- e) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3, cuando así lo determine el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan".

De acuerdo con el apartado 5 del artículo 40 de la GICA, " la tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria, a los efectos de esta Ley y de acuerdo con el artículo 38 de la misma, y sin perjuicio de lo que corresponda en aplicación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación, se ajustará a las siguientes actuaciones:

- a) Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan acompañada del borrador del plan y del documento inicial estratégico.
- b) Resolución de admisión de la solicitud por el órgano ambiental, en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio.
- c) Consulta, por el órgano ambiental, a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.
- d) Elaboración y remisión, del órgano ambiental al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, en el plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio.
- e) Formulación y elaboración, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del estudio ambiental estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.
- f) Aprobación inicial, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- g) Sometimiento del instrumento de planeamiento, del estudio ambiental estratégico, y de un resumen no técnico de dicho estudio, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, al proceso de información pública, consultas y requerimiento de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, por un plazo no inferior al mes.
- h) Estudio e informe, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, de las alegaciones formuladas y de los distintos pronunciamientos recibidos.
- i) Modificación, en su caso, del estudio ambiental estratégico y elaboración, de la propuesta final del plan o programa, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
- j) Aprobación provisional, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- k) Remisión por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan al órgano ambiental del expediente de evaluación ambiental estratégica completo. Dicha remisión se realizará de forma simultánea al proceso de verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales que tengan carácter vinculante.
- l) Formulación, por el órgano ambiental, de la declaración ambiental estratégica en el plazo de tres meses y remisión de la misma al órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.
- ll) En su caso, adecuación, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 50/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- m) En su caso, nueva información pública, si fuese preceptiva conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tras la adecuación del instrumento de planeamiento a la declaración ambiental estratégica.
- En los supuestos en que se produzca una nueva información pública, el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan remitirá nuevamente el expediente completo, junto con el análisis de las nuevas alegaciones recibidas, al órgano ambiental, para que éste dicte declaración ambiental estratégica final, complementando así la inicialmente formulada.
- n) Para el caso de órgano sustantivo distinto del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, remisión del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, así como de toda la documentación que la legislación urbanística y sectorial requiera, al órgano sustantivo para su resolución sobre la aprobación definitiva.
- ñ) Resolución sobre la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico.
- o) Publicación del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico”.

Por tanto, en relación con el trámite de evaluación ambiental a realizar, los artículos 38 y 40.2b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, señalan que se encuentran sometidas a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en todo caso, las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, siendo por tanto de aplicación a la presente innovación, por lo que se presentará ante el órgano ambiental una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan y de un documento inicial estratégico.

El **Documento Inicial Estratégico**, junto con el Borrador de la Innovación que se acompaña, es necesario como primer paso para el comienzo formal de la **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**<sup>6</sup>, en virtud del art. 18 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y el art. 38.1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía, acompañándose de un borrador de la innovación de planeamiento. Este documento deberá contener una evaluación de los siguientes aspectos:

- Los objetivos de la planificación.
- El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- El desarrollo previsible del plan o programa.
- Los potenciales impactos ambientales.
- La incidencia en materia de cambio climático, según lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes<sup>7</sup>.

Por Resolución de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Almería de 15 de marzo de 2021, se determina que de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, la Innovación

<sup>6</sup> A no ser que dado que, por la escasa entidad de la innovación al limitarse a regular las condiciones de los usos ya permitidos en el suelo “Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo”, cuestión más propia de la ordenación detallada potestativa del propio Plan General que de la ordenación estructural, el órgano ambiental considere que **el procedimiento adecuado sea la evaluación ambiental estratégica simplificada**; máxime, si se tiene en cuenta que, tal y como se justifica en la innovación, que, de haber sido correctamente categorizado el suelo agrícola por el Plan General, estaríamos ante una innovación de la ordenación pormenorizada detallada, cuya aprobación definitiva habría correspondido al Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

<sup>7</sup> Letras d), e) y f) del número 1 del artículo 38 redactada por el apartado uno de la disposición final primera de la Ley 8/2018, 8 octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía (B.O.J.A. 199, 15 octubre 2018).



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 51/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- b) Objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario, nacional y autonómico, que guarden relación con el plan, y forma en la que se han considerado para su elaboración.
- c) Relaciones del plan con otros planes y programas sectoriales y territoriales conexos.
- d) Exposición de los objetivos del planeamiento (urbanísticos y ambientales).
- e) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.
- f) Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones de suelo.
- g) Descripción de las distintas alternativas consideradas, entre las que deberá encontrarse la alternativa cero, entendida como la no realización del planeamiento.

## 2- Estudio y análisis ambiental del territorio afectado:

- a) Aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan.
- b) Descripción de las unidades ambientalmente homogéneas del territorio, incluyendo la consideración de sus características paisajísticas y ecológicas, los recursos naturales y el patrimonio cultural, así como el análisis de la capacidad de uso (aptitud y vulnerabilidad) de dichas unidades ambientales. Evolución de sus características ambientales teniendo en cuenta el cambio climático en el plazo de vigencia del plan.
- c) Interacción del plan con las zonas de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.
- d) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.
- e) Descripción de los usos actuales del suelo.
- f) Descripción de los aspectos socioeconómicos.
- g) Determinación de las áreas relevantes desde el punto de vista de conservación, fragilidad, singularidad, o especial protección.
- h) Identificación de afecciones a dominios públicos.
- i) Mapa de riesgos naturales del ámbito de ordenación.
- j) Descripción de cualquier problema medioambiental existente que sea trascendente para el plan, incluyendo los problemas relacionados con cualquier zona de especial importancia medioambiental, como las zonas designadas de conformidad con la legislación de espacios naturales y de especies protegidas, y los espacios protegidos de la Red Natural 2000.
- k) Normativa ambiental de aplicación en el ámbito del planeamiento.

## 3- Identificación y valoración de impactos. Características medioambientales de la zona que puedan verse afectadas y su evolución previsible:

- a) Examen y valoración ambiental de las alternativas estudiadas. Justificación de la alternativa elegida. Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en la que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, tales como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia, que pudiera haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.
- b) Identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, prestando particular atención al patrimonio natural, la biodiversidad, la fauna la flora, las áreas sensibles, la calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de los recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), a la población, a la salud humana, a los bienes materiales, el patrimonio cultural – incluyendo patrimonio arquitectónico y arqueológico –, al paisaje, al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático. Se deberán analizar de forma específica los efectos secundarios, acumulativos y sinérgicos a corto, medio y largo plazo, sean permanentes o temporales, positivos o negativos.
- c) Análisis de los riesgos ambientales derivados del planeamiento. Seguridad ambiental.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 53/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

#### 4- Establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento:

- a) Medidas protectoras y correctoras, relativas al planeamiento propuesto. Medidas previstas para prevenir, reducir y, en lo posible, compensar cualquier efecto negativo en el medio ambiente de la aplicación del plan, incluyendo aquéllas para mitigar su incidencia en el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.
- b) Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
- c) Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

#### 5- Plan de control y seguimiento del planeamiento. Un programa de vigilancia ambiental en el que se resuman las medidas previstas para el seguimiento del plan que contenga:

- a) Métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas.
- b) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

#### 6.- Informe de viabilidad económica.

La viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

#### 7.- Síntesis. Resumen de carácter no técnico fácilmente comprensible de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes y que se articule en dos puntos esenciales:

- a) Los contenidos del planeamiento y de la incidencia ambiental analizada.
- b) El plan de control y seguimiento del desarrollo ambiental del planeamiento.

El estudio ambiental estratégico se presenta en documento anexo.

### 7.4. IMPACTO EN LA SALUD.

Dentro de los procedimientos de autorización ambiental contemplados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se incardina el procedimiento de evaluación de impacto en la salud regulado en la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, y en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía; procedimiento que ha sido modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

La Evaluación de Impacto en Salud (en adelante, EIS) se define como *"una combinación de métodos, procedimientos y herramientas con los que puede ser evaluada una política, un programa, proyecto o actividad, en relación a sus potenciales efectos en la salud de la población y acerca de la distribución de esos efectos dentro de la población. La evaluación de impacto en salud integra la valoración y el informe de evaluación de impacto en la salud."*

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Título II la Evaluación de Impacto en la Salud y establece distintos ámbitos que deben someterse a dicha herramienta, entre los que se encuentran los instrumentos de planeamiento urbanístico generales y sus innovaciones, así como los instrumentos de planeamiento de desarrollo con clara incidencia en la salud y aquellos que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 54/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

La evaluación del impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades recogidos, y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

En consonancia con el artículo 56 de la Ley 16/2011, según el artículo 3.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentran sometidos a evaluación de impacto en la salud:

*“a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía con clara incidencia en la salud, siempre que su elaboración y aprobación vengan exigidas por una disposición legal o reglamentaria, o por Acuerdo del Consejo de Gobierno, y así se determine de acuerdo con los criterios contenidos en el Anexo II del presente Decreto o en el acuerdo de formulación del referido plan o programa.*

*b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:*

- 1.º Instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.*
- 2.º Aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.*

*c) Aquellas actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que figuran en el Anexo I de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, cuando se sometan al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental previsto en la normativa vigente”.*

No obstante, conforme a lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 16/2011 y en el artículo 3.2 del Decreto 169/2014, en su redacción dada por el Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, **no se someterán a evaluación de impacto en la salud:**

*“a) Los planes y programas que se elaboren o aprueben por las Administraciones públicas y que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia, así como aquéllos de carácter estrictamente financiero o presupuestario.*

*b) Aquellas innovaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como todas las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas regulado en los artículos 13, 16 y 17, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*

*c) Las actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos que se localicen, con carácter general, a una distancia superior a 1.000 metros de una zona residencial. En estos casos, la evaluación sobre los efectos para la salud de la actividad u obra y sus proyectos se efectuará sobre el estudio de impacto ambiental, dentro del procedimiento de tramitación del instrumento de control y prevención ambiental correspondiente”.*

Así pues, y a pesar de que a priori parezca que, por el limitado alcance de la innovación propuesta, no vaya a producir impacto negativo alguno en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta, la innovación debe ser sometida a evaluación de impacto en la salud, **salvo que** en aplicación del apartado 2.b) del artículo 3 del Decreto 169/2014 **“así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de salud en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas regulado en los artículos 13, 16 y 17, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas”.**

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 55/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Dentro de este trámite de *Consultas previas y cribado* previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, con fecha 28/01/2021 se ha pronunciado la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias, comunicando que *"no puede eximirse a este instrumento de planeamiento urbanístico de someterse a evaluación de impacto en salud ya que la información facilitada no resulta suficiente como para descartar que la misma pueda generar impactos significativos sobre la salud"*; resultando, por tanto, que de acuerdo con el artículo 14 del referido Decreto 169/2014, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico, el órgano competente para su tramitación, en este caso el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, solicitará a la Consejería competente en materia de salud, de acuerdo con el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el informe de evaluación de impacto en salud.

En contestación a la solicitud de fecha 23/03/2021 de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Almería en trámite de consultas previas del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del instrumento de planeamiento urbanístico, la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de la Consejería de Salud y Familias emite informe de fecha 23/04/2021 según el cual *"En la documentación ambiental aportada no se ha encontrado una identificación y evaluación correcta de los potenciales impactos sobre la salud de la actuación que permita un juicio adecuado sobre el contenido, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico en relación a las competencias de esta Consejería de Salud y Familias, ya que no se han facilitado elementos de juicio sobre los posibles impactos que la actuación va a causar en el entorno económico, social y ambiental de la zona. Se adjunta anexo con orientaciones generales y observaciones concretas de esta innovación, que deberán ser incluidas en el EAE"*; y aporta Anexo con "Orientaciones y recomendaciones básicas para redactar documentos en los que se valoren impactos en salud de instrumentos de planeamiento urbanístico."

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3 del Decreto 169/2014 y en los términos previstos por el artículo 19.2 de la LOUA, la valoración de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico que deban someterse a evaluación de impacto en la salud se incorporará en la Memoria del plan, como documentación del mismo.

El documento de valoración del impacto en la salud se presenta en documento anexo.

## 7.5.- INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, viene regulado en el artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El artículo 39.3 de la LOUA establece que *"la Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación"*.

Además de seguir el proceso de información pública, participación, publicidad y publicación definido en los artículos 39, 40 y 41 de la LOUA, se realizarán las siguientes actuaciones para informar a los ciudadanos y asegurar su participación:

- Difusión de la innovación en la web del Ayuntamiento.
- Difusión de la innovación en las distintas redes sociales digitales municipales.
- Publicación de notas de prensa informando sobre la innovación y sus distintas fases.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 56/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





- Publicación en el Tablón Municipal de Edictos.

Por último, el Ayuntamiento de Roquetas de Mar, promotor de la innovación de planeamiento, promoverá, en todo caso, antes y durante el trámite de información pública las actividades que considere oportunas y sean más adecuadas para dar a conocer el documento e incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 428570182FF855A45288476708CE633A32DA9FAA4

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI6-YOD Ia.W7KHx  
 Verificación: [https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent_id=1&idioma=1)  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 57/74.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 57/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Figura 10. Suelo No Urbanizable Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo sobre Ortofotografía Aérea (PNOA)

GUILLERMO LAGO NUÑEZ (1 de 1)  
 SECRETARIO GENERAL  
 HASH: 42285701327F355A45588476708CE633A32DA9FAA4

Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
 Código para validación: T3BVI8-YOD Ia.W7KHx  
 Verificación: https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=-1&ent\_id=1&idioma=1  
 Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 59/74.



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 59/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**AMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN:** las modificaciones de la normativa en suelo no urbanizable que se proponen en la presente innovación o modificación puntual no alteran el régimen urbanístico de dicho suelo ni afectan al otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias conforme al planeamiento general vigente por lo que, en consecuencia, no procede su suspensión.

## 9.- DOCUMENTO REFUNDIDO PARCIAL SUSTITUTIVO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO EN VIGOR.

No procede modificar los planos o las fichas del Anexo Normativa - Zonas Ordenación y Actuaciones, ya que únicamente se modifica el artículo 3.26 de las Normas Urbanísticas.

Se adjunta el texto refundido del artículo modificado incluyendo las páginas completas a sustituir en las Normas Urbanísticas.

GARCIA  
GONZALEZ  
MARIA TERESA -  
DNI 27338323V

GARCIA GONZALEZ MARIA TERESA - DNI 27338323V  
c=ES, o=AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR,  
ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO,  
ou=GESTION DE LA CIUDAD, ou=01233,  
serialNumber=DCE5-27338323V, sn=GARCIA GONZALEZ,  
givenName=MARIA TERESA, cm=GARCIA GONZALEZ,  
MARIA TERESA - DNI 27338323V

Responsable de SIG, Estructura y SSGG  
Ayuntamiento de Roquetas de Mar



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 60/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

## NORMAS URBANÍSTICAS

3.- La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

### Artículo 3.26 ACTUACIONES POSIBLES EN EL SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.

1.- Los usos posibles en este ámbito se pueden clasificar en tres categorías:

a) Usos relacionados con la actividad agraria:

- a) Invernaderos (hortofrutícolas, flor, semilleros).
- b) Almacenes agrícolas al servicio de la finca.
- c) Balsas e instalaciones de riego y recirculación.
- d) Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.

b) Usos relacionados con las infraestructuras:

- a) Huertos de energía solar (parcela mínima de 2.000 m2).
- b) Gas natural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
- d) Los relativos a infraestructuras básicas del territorio.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social: se consideran edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, las infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos que deban ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia o por la mejor situación respecto de la población a la que sirven, las actividades necesarias o complementarias de la producción agraria, el almacenamiento, manipulación y comercialización de productos fertilizantes, fitosanitarios y de abonos orgánicos de origen animal, los centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas, el almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos, las plantas de

2.- Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.

3.- Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.

4.- No se autorizará la nueva concesión de licencia para extracción de áridos en las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

SNUEP-LE

- Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar.
- Zona Arqueológica: BIC Turianiana y Los Castillejos.

SNUEP-PT

- Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

### Artículo 3.25 VERTEDEROS.

1.- La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un Estudio de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico y, en general cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación sectorial.

2.- Deberán crearse depósitos en las zonas de parcela establecidas para los usos de servicios conjuntos, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su reciclaje en condiciones económicas viables.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 61/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# NORMAS URBANÍSTICAS

tratamiento de áridos, residuos de construcción y demolición y de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico, los almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre, los centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria, los centros e instalaciones docentes de formación agrícola, la acampada turística, las actividades de ocio, recreativas o deportivas y las plantas de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

Previamente a su tramitación específica y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, deberá aprobarse el Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas y del correspondiente trámite previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2.- Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable, se someterán a los siguientes límites:

2.1.- Almacenes agrícolas al servicio de la finca.

Se considera almacén agrícola al servicio de la finca el necesario para el ejercicio de la actividad de producción agraria, incluido el espacio necesario para las limitaciones de tipificación de los productos y las oficinas e instalaciones necesarias de los semilleros.

La ocupación máxima de la parcela con almacenes agrícolas será el 3% de su superficie total, quedando incluido en este porcentaje todas las construcciones que se puedan realizar en la finca, excepto la balsa. En el caso de los semilleros la ocupación máxima será el 10%.

Solo podrán autorizarse almacenes agrícolas de una sola planta y de altura máxima 4,5 metros sobre la rasante natural del terreno, excepto que las características de la instalación que albergue precisen alturas mayores. Para los semilleros se autorizan dos plantas, si la superior se destina a oficinas y una altura máxima de 8 metros.

Los acabados superficiales de los almacenes serán como mínimo enfoscado y enlucado, no admitiéndose como acabado las fábricas de materiales prefabricados para revestir. Los tonos a emplear serán blancos, azuletes o verde claro.

Los almacenes agrícolas incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvias de la cubierta hasta el depósito de recogida, si su superficie construida es superior a 150 m<sup>2</sup>. El Decreto 109/2015 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Verificados al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, precisa en su artículo 2, que no se consideran verificados: a) La evacuación de aguas ausentes de contaminación o que no hayan entrado en contacto con sustancias contaminantes, tales como las aguas pluviales limpias y las aguas procedentes de la acuicultura extensiva o tradicional. Por lo que la evacuación de aguas limpias no requiere autorización, ya sea a Dominio Público Hidráulico o ya sea a pozo o depósito drenante. Estos pozos drenantes sólo precisarán autorización de la Administración Hidráulica Andaluza cuando se realicen en la zona de policía de 100 m definida en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Estos depósitos para recogida de pluviales han de ser excavados en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua. Su ejecución material ha de estar ligada, exclusivamente, a la recogida y drenaje de aguas pluviales no contaminadas, como medida de recarga natural localizada del Dominio Público Hidráulico subterráneo, debiendo por ello atender su realización a los siguientes condicionantes:

- La infiltración natural de las aguas pluviales recogidas en un predio deberá realizarse dentro del propio predio, en coherencia con lo previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Dado que las aguas pluviales evacuadas pasan a incorporarse al dominio público hidráulico subterráneo, en ningún supuesto el sondeo de drenaje podrá instalarse mediante bomba y tubería de impulsión, y emplearse para la derivación de aguas

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 62/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# NORMAS URBANÍSTICAS

Las balsas deberán quedar cubiertas y protegidas con vallados u otras instalaciones que impidan el acceso accidental. Todas ellas dispondrán de los elementos oportunos (escaleras, cuerdas, cadenas, etc.) que permitan y aseguren la salida de las personas que pudiesen caer involuntariamente en ellas, procediéndose a su adecuado mantenimiento y conservación durante la vida útil de la balsa.

Las casetas de riego tendrán una superficie máxima de 40 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 3,5 metros, debiendo estar reitranqueadas 1,5 metros a linderos.

2.3. Granjas, establos y otras instalaciones ganaderas.

Se consideran granjas las actividades de producción de animal con carácter intensivo, requieran o no edificaciones para su desarrollo.

Se consideran establos los espacios acondicionados para la estancia de animales con carácter temporal o permanente, requieran o no edificaciones.

Las granjas y establos no podrán situarse a menos de 500 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable, ni a menos de 250 metros de viviendas o centros de trabajo existentes que no sean usos de producción agraria. Podrán reducirse a la mitad las distancias indicadas, en aquellas granjas destinadas a ganado ovino o caprino o instalaciones apícolas. En cualquier caso, todas las explotaciones ganaderas deberán cumplir con las distancias mínimas que se establezcan respecto a poblaciones, carreteras, caminos y otras explotaciones o instalaciones en la normativa reguladora específica.

En los proyectos que sirvan de base para la autorización, se cuidará especialmente el impacto ambiental situando la construcción en lugares reservados y quedando cercada la parcela con una barrera vegetal.

Las condiciones de edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

subterráneas, sin la debida autorización previa por la Administración Hidráulica Andaluza.

- Para evitar el aporte de sólidos al pozo de drenaje se deberá ejecutar un arenero / decantador y un sistema de filtrado previo al punto de descarga en el pozo de drenaje, debiendo este último quedar dotado con las necesarias medidas de protección para evitar riesgos para las personas, así como para la fauna salvaje y doméstica y la masa de agua subterránea sobre la que el pozo de drenaje se localiza.

- En aquellos supuestos en que la ejecución del pozo de drenaje se realice exclusivamente desde la superficie mediante maquinaria retroexcavadora y por ello con profundidades máximas del orden de unos 5 metros, los pozos ejecutados podrán quedar exceptuados de la autorización según la legislación minera.

- Todo ello sin perjuicio de cualquier otra autorización que haya de ser otorgada por las distintas Administraciones Públicas, así como de las exigibles por una Ley o Reglamento sobre actividades o instalaciones.

2.2. Balsas e instalaciones de riego y recirculación.

Además de la balsa necesaria para la producción agraria, deberá incluirse en toda finca con cultivos bajo cubierta impermeable, los dispositivos de evacuación de las aguas pluviales. En el caso que el sistema empleado sea el de depósito, éste será preferentemente excavado en el terreno sin revestimiento impermeable para facilitar la filtración del agua embalsada y cumpliendo los condicionantes regulados en el apartado anterior.

Cuando el perímetro de las balsas sobresalga de la rasante natural del terreno, deberá guardar los retranqueos a caminos y linderos que se fijan en este artículo para los invernaderos.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 63/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Ocupación máxima de parcela de parcela con la edificación: 60%
- Altura máxima: 7,50 metros y 1 planta

Las actividades que se desarrollen en las explotaciones ganaderas deben ser respetuosa con el medio ambiente y el entorno natural, en especial desde el punto de vista de la correcta gestión de los residuos. Las granjas y establos, deberán disponer de depósitos, que serán estancos en el caso de las granjas, para el almacenamiento de estiércoles y purines, antes de su eliminación, así como todas las instalaciones necesarias para evitar la propagación de olores y la proliferación de insectos nocivos o molestos.

En cuanto a las medidas de prevención y seguimiento de las posibles afecciones al Dominio Público Hidráulico, mayormente a las masas de agua subterráneas, por el almacenamiento y uso de purines, se considerará:

- En la gestión de efluentes líquidos susceptibles de ocasionar vertido al D.P.H., se tendrá en cuenta lo recogido en normativas, como: Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre; el Reglamento del D.P.H., aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.
- Al objeto de acreditar la no afección, actual y futura, al Dominio Público Hidráulico, deberá diseñar y ejecutar un sistema de control y seguimiento de las aguas subterráneas, a través de una serie de puntos de control, parámetros y periodicidad.
- Para ello deberá elaborar un estudio base hidrogeológico suscrito por técnico competente, que contemple como mínimo: la zona del emplazamiento, permeabilidad, profundidad del nivel piezométrico, sentido del flujo subterráneo, existencia en las cercanías de pozos de captación, cursos de agua superficiales continuos o intermitentes, y teniendo en cuenta todos estos

## NORMAS URBANÍSTICAS

aspectos establecer el sistema de control y seguimiento antes indicado.

- Además, deberá tener en cuenta que:
  - Parámetros: componentes nitrogenados (amonio, nitrato, nitrilo), fósforo y metales pesados (al menos mercurio, cadmio, arsénico, selenio, níquel, zinc, cromo y manganeso), así como de naturaleza bacteriológica y/o sanitaria como coliformes fecales, coliformes totales a 37º C, enterovirus, Estreptococos fecales y Salmonellas.
  - Piezómetros: teniendo en cuenta la dirección previsible de las corrientes de agua subterráneas, la localización de al menos uno de ellos debe establecerse antes de la balsa de forma que no haya afección por la misma, y cuyos datos deben servir para ser comparados con los obtenidos por los demás piezómetros aguas abajo, debiendo el titular efectuar, por medio de una Entidad Colaboradora en materia de Calidad Ambiental en la Comunidad Autónoma de Andalucía (ECCMA), una analítica anual cuyos resultados se incluyan en la documentación a presentar en la correspondiente Delegación Territorial. Dicha analítica se realizará sobre muestras puntuales tomadas en los piezómetros.
  - La gestión interna y el posterior esparcimiento de estiércoles y purines de explotación como fertilizante de superficies agrícolas en condiciones inadecuadas puede provocar contaminación del D.P.H., por lo que se resalta la necesidad de adoptar todas las medidas necesarias para que en ningún momento se produzca la contaminación puntual o difusa de las aguas subterráneas o superficiales que puedan verse afectadas.
- Se adoptarán las medidas suficientes para garantizar que las aguas pluviales recogidas en la planta a través de su red separativa, no estén contaminadas por arrastres de polvo u otras sustancias pertenecientes a la actividad.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 64/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



## NORMAS URBANÍSTICAS

2.4. Edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

Se consideran incluidos el almacenamiento y comercialización de productos fertilizantes químicos y fitosanitarios inocuos, nocivos y tóxicos admitiéndose también, conjuntamente con estos productos, la comercialización y almacenamiento de plásticos, alambres y material de riego agrícola como actividad complementaria de la actividad principal.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 50%
- Altura máxima: 7 metros y 1 planta

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

2.5. Almacenamiento y manipulación de abonos orgánicos de origen animal.

Se consideraran incluidos las actividades de almacenamiento, manipulación y comercialización de forma conjunta o aislada, de abonos orgánicos de origen animal, ya sea en edificios o al aire libre.

Las condiciones de la edificación serán las determinadas para los edificios destinados a comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 15 metros.

- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de arbolado.
- Se tomarán las medidas necesarias (solera de hormigón, pendientes, etc.) para la recogida de lixiviados en depósito estanco de fácil acceso para su vaciado.
- La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

2.6. Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas.

Se regulan en este apartado las condiciones en las que podrán autorizarse las construcciones destinadas a las actividades de manipulación y comercialización, ya sea de forma conjunta o separada, de los productos agrícolas.

Las condiciones de la edificación serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (o 5.000m<sup>2</sup> si la superficie construida no supera los 2.250 m<sup>2</sup>).
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 45%.
- Altura máxima: 9 metros y 2 plantas.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

Podrán admitirse, como construcciones e instalaciones complementarias de la actividad principal, los depósitos y surtidores de combustible, almacenamiento y comercialización de fitosanitarios y restauración al

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 65/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNSTQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

2.8. Planta de tratamiento de áridos y residuos de construcción y demolición.

Se consideran plantas de tratamiento de áridos las instalaciones que tienen por objeto la obtención de áridos para su empleo en la construcción. Se incluyen en esta actividad todas o alguna de las operaciones de machaqueo, molienda, clasificación y lavado de zahorras naturales o piedra. Se incluyen también las Plantas de Tratamiento o Valorización de Residuos de la Construcción y Demolición.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 5%
- Altura máxima: 7 metros y 1 planta
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

servicio de la actividad, con la limitación de superficie establecida en las condiciones generales de uso y construcción previstas en este suelo.

En el proyecto del Centro se incluirán las canalizaciones necesarias para conducir las aguas de lluvia de las cubiertas hasta el depósito de recogida.

2.7. Almacenamiento de productos inflamables, gases o líquidos.

Se incluyen en este apartado las condiciones a que se someterán las actividades de almacenamiento y la comercialización de productos inflamables, gases o líquidos para uso doméstico o agrícola en instalaciones al aire libre o edificaciones.

Las condiciones de edificación de esta actividad, cuando sea ejercida en edificios, serán las determinadas para los edificios destinados a la comercialización y almacenamiento de productos fertilizantes y fitosanitarios. El perímetro de la parcela deberá quedar vallado.

La autorización de esta actividad, cuando sea ejercida al aire libre estará sujeta a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>, debiendo dejarse libre de acopio una distancia a linderos superior a 10 metros.
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

El emplazamiento de estas actividades estará a una distancia mayor de 500 metros del límite de cualquier suelo clasificado de urbano o urbanizable y a más de 250 metros de viviendas o centros de trabajo.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto  
Código para validación: T3BVI6-Y0D-16-W7KH-X  
Verificación: [https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytorroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 66/74.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 66/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

### 2.9. Planta de fabricación de hormigón y aglomerado asfáltico.

Es de aplicación lo previsto en el presente apartado a las instalaciones que tienen por objeto la fabricación de aglomerados a partir de áridos, tales como hormigones y aglomerados asfálticos. Se considera también incluida en esta actividad la fabricación de materiales derivados del hormigón para su empleo en la construcción.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 10%
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

La distancia de la actividad a cualquier delimitación de suelo urbano o urbanizable será mayor de 500 metros y de 250 metros a cualquier vivienda o centro de trabajo existente.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.10. Almacenes de materiales y parques de maquinaria al aire libre.

Se consideran incluidos en este apartado las actividades siguientes: Almacenes de materiales de construcción en general y de invernaderos en particular y tratamiento y almacenamiento de maderas para uso agrícola, Centro Autorizado de Tratamiento (C.A.T.), Parques de maquinaria de movimiento de tierras, así como aparcamientos y parking de vehículos. Se podrán autorizar también otras actividades similares a las indicadas que precisen grandes superficies al aire libre para el desarrollo de su actividad.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones asociadas a estas actividades serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup> (7.500 m<sup>2</sup> en el caso de aparcamientos y parking de vehículos).
- Ocupación máxima de parcela con la edificación: 15%
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas
- El perímetro de la parcela deberá quedar vallado y con una plantación de árboles de altura y arbustos que formen una barrera vegetal y cuenten con sistema de riego automatizado.

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

### 2.11. Centros e instalaciones de investigación y desarrollo de la producción agraria.

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.

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.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 67/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

dotados de la infraestructura necesaria para prestar todos los servicios regulados en su reglamentación específica.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela con edificaciones permanentes: 20% (no entran en este porcentaje los bungalós prefabricados y desmontables destinados a alojamiento en la zona de acampada).
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

2.14. Actividades de ocio, recreativas o deportivas.

Se permiten usos deportivos, recreativos y de ocio, sin instalaciones asociadas o con instalaciones necesarias para la realización de la actividad. Asimismo, se podrán autorizar también salones de celebraciones. Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela con edificaciones permanentes: 20%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

- Ocupación máxima de parcela: mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria, máximo 70%; balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria, máximo 5%; edificios, máximo 15%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

2.12. Centros e instalaciones docentes de formación agrícola.

Se consideran centros e instalaciones docentes de formación agrícola aquellos en los que se realizan actividades destinadas a la enseñanza y formación de alumnos para los trabajos agrícolas.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima de parcela: mallas, invernaderos y otros usos de producción agraria, máximo 60%; balsas, casetas de riego y otras construcciones necesarias para la producción agraria, máximo 5%; edificios, máximo 25%.
- Altura máxima: 7 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

2.13. Acampada turística.

Se considera acampada Turística la modalidad de alojamiento turístico que requiere para el ejercicio de la actividad recintos permanentes



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 68/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

2.15. Planta de reciclado de residuos procedentes de la actividad agraria.

Se podrán autorizar actividades cuya finalidad principal sea el reciclado de residuos procedentes de la actividad agrícola, tales como plásticos, lana de roca, perlita y residuos vegetales, para su transformación en materia prima utilizable de nuevo. Podrán incluirse en estas plantas procesos de preparación y elaboración de la materia prima reciclada, pero no procesos de fabricación de otros productos, a partir de la materia prima obtenida.

Las condiciones de las construcciones y edificaciones serán, además de las de carácter general para esta clase de suelo, las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela con edificación: 20%
- Altura máxima: 9 metros y 2 plantas

Con objeto de no interferir en las actividades productivas, deberán tener acceso directo desde la red de carreteras o desde caminos rurales asfaltados y señalizados, con funciones de distribución de tráfico zonal o de rango igual o superior a los caminos rurales de segundo orden.

3.- A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad. En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

4.- Distancias de linderos: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 m, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m, a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

5.- Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones, referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico

rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 m. Con carácter general y fuera del caso específico anterior (vinculación a caminos), esta separación será al menos de 100 m.

6. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m, en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 m, de rejas, veijas, malla metálica entrelazada o con preferencia de elementos naturales arbóreos.

7.- En los proyectos de nueva instalación de invernaderos y de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales se son de aplicación los siguientes artículos del POIPA:

"Art. 91. N Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.

Art. 92. N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.

Art. 93. N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio



Ayuntamiento de Roquetas de Mar - 059. Proyecto

Código para validación: 73BWEY0J6W7KH  
Verificación: [https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent\\_id=1&idioma=1](https://sede.aytoroquetas.org/portal/entidades.do?error=1&ent_id=1&idioma=1)  
Documento firmado electrónicamente desde la Plataforma Firmadoc-BPM de Aytos | Página: 69/74.

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 69/74
VERIFICACIÓN	PK2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

# NORMAS URBANÍSTICAS

de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

a) Sobre el vital rural de 3º nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

b) En el viario rural de 2º y 1º nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m. medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.

b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la esorrentía natural de las aguas.

4. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable; en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el artº 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 70/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

11.- En aplicación del artículo 101 (D) del POTPA, se establece una zona de amortiguación de la actividad agrícola y de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social de 50 metros, en las linderos con el Espacio Natural Protegido de Punta Entinas-Sabinar, en la que no se autorizarán edificaciones permanentes, incluidas las de servicio a la explotación agraria. Esta misma franja de amortiguación se establece en la zona de contacto con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

12.- Con carácter previo a la transformación de los terrenos o a la instalación de actividades que pudieran afectar al Dominio Público Hidráulico (D.P.H.), Zonas de Servidumbre y Policía, así como la inundabilidad de cauces:

- Deberá elaborarse un estudio hidrológico e hidráulico con propuesta de delimitación de D.P.H., Zonas de Servidumbre y Policía, así como de la inundabilidad para aquellas actuaciones próximas a cauces, de tal manera que éstas se ajusten a las limitaciones de uso establecidas en cada caso por la legislación vigente.
- Deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Los daños que se puedan generar por avenida no serán de responsabilidad de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Para transformaciones o instalaciones que impliquen nuevas demandas de agua es preciso realizar un estudio justificativo de los recursos hídricos necesarios y que se acredite la disponibilidad de los mismos mediante título concesional o autorización de la Administración Hidráulica Andaluza.
- Las instalaciones que produzcan aguas residuales y productos residuales y no estén conectadas a la red municipal de

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

*La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada".*

8.- Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

9.- Los usos edificatorios permitidos que generen el uso de vehículos deberán resolver los problemas de aparcamiento en el interior de la parcela.

10. Los proyectos de ejecución de las edificaciones y usos permitidos deberán incluir el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción. Con relación a las tierras, únicamente las no contaminadas excavadas durante las actividades de construcción, que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde sean extraídos, están exentas de autorización de gestión. Si el uso va a ser relleno de otras parcelas, éste deberá ser ejecutado por un gestor autorizado. Además, deberá asegurarse el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación vigente en el marco de la prevención, producción y posesión de residuos, así como en la gestión de los mismos y en el régimen de comunicaciones y autorizaciones en materia de residuos.

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 71/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

saneamiento, necesitan para su verificado la correspondiente autorización de verificado a D.P.H. de la Administración Hidráulica Andaluza. En los casos de verificados efectuados a la red de alcantarillado deberán cumplir con las correspondientes ordenanzas municipales de verificado.

Cuando para la gestión de estas aguas residuales se opte por un pozo estanco, éste debe estar gestionado por empresa autorizada, para lo que deberá aportar el certificado de estanqueidad del depósito firmado por técnico competente y factura o contrato de la empresa gestora homologada que se va a encargar de su retirada.

13.- Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de prevención y control Ambiental, de acuerdo con la normativa ambiental vigente, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar los mismos previamente a su autorización, modificación o ampliación y 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.

En los procedimientos de prevención y control ambiental tramitados por el Ayuntamiento que incluyan actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, se deberá tener en cuenta que:

- Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas dentro de los grupos A o B del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del Anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, deberán someterse al trámite de Autorización de Emisiones a la Atmósfera, regulado en el capítulo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.
- Las actividades incluidas dentro del grupo C del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, deberán solicitar su inscripción en el Registro de actuaciones

sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental creado por el artículo 18 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, mediante solicitud conforme al modelo establecido en el Anexo III del Decreto 239/2011, de 12 de julio.

- Las actividades incluidas en el Anexo I del Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles, está sometidas a notificación antes de su puesta en funcionamiento a la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente.

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.

14.- Con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta, el diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior se realizará de acuerdo con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, aprobado por Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, así como con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Sin perjuicio de ello, 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



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 72/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





# NORMAS URBANÍSTICAS

adecuadamente en los oportunos trámites de autorización; especialmente en aquellos casos en que las características productivas y ecológicas de los suelos no justifican su dedicación al cultivo agrícola. El desarrollo de actividades que supongan desmontes y grandes movimientos de tierra podrían hacer inviable el cambio de uso de los mismos, dada su posible afectación paisajística y ambiental. El destino de estas parcelas debería ser acorde a las características del territorio, otorgándole unos usos que permitan mantener la idiosincrasia de estos terrenos aún inalterados y que presenten un estado natural aceptable.

16.- En lo que respecta a las carreteras del Estado, en las zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afectación y de limitación a la edificabilidad, no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera. La realización de cualquier actividad, uso o transformación del suelo que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere las autorizaciones contempladas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

En las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligación de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en el 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, así como en la normativa autonómica y, en su caso, local. El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores, previa autorización del Ministerio

ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, parailúmenes 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.

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.

15.- Los terrenos de carácter forestal están sujetos al régimen de autorizaciones y de cambios de uso del terreno previstos en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, en el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, y en la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes modificada por la Ley 21/2015 de 20 de julio. Estos terrenos ejercen funciones ecológicas, protectoras, productoras de bienes y servicios, paisajísticas y recreativas, por lo que cualquier actuación en estos terrenos habrá de evaluarse



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 73/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## NORMAS URBANÍSTICAS

servidumbre legal, de afección y zona de no edificación), fuera de los tramos urbanos, así como para modificar su uso o destino, debiéndose ajustar al procedimiento recogido en el Reglamento de Policía de las Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.

### Artículo 3.27. ACTUACIONES PROHIBIDAS EN SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.

Se consideraran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior.

### Artículo 3.28. ACTUACIONES POSIBLES EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR.

1.- Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o mineras (sólo tendrán la

de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.

17.- En el ámbito de las carreteras A-391, A-1051, sus ramales de acceso A-1051R1, A-1051R2, A-1051R3 Y A-1051R4, del futuro Eje Viario Intermedio del Puente Almeriense y del futuro Nuevo Acceso a Vicar, 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, de acuerdo con la Ley de Carreteras de Andalucía, 8/2001, de 12 de julio. No podrá otorgarse la licencia municipal sin que se haya obtenido la autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, en caso contrario la autorización municipal será nula de pleno derecho. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización. 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.

18.- En cuanto a las carreteras provinciales, es competencia de la Diputación Provincial el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras, instalaciones o actividades en las zonas de protección de las carreteras provinciales (zona de dominio público adyacente, de



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	20/10/2023	PÁGINA 74/74
VERIFICACIÓN	Pk2jmEJWCTZKFNFSQB6GVFFXD7XN5	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	