



Plan de Ordenación del Territorio del PONIENTE ALMERIENSE



MODIFICACIÓN Nº1 JULIO 2008



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

Modificación nº 1

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DEL
PONIENTE ALMERIENSE

julio 2008

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Mediante Decreto 222/2002, de 30 de julio, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería, y se crea su Comisión de seguimiento, cuyo contenido fue publicado íntegramente en los fascículos 2 y 3 del BOJA nº 119, de 10 de octubre de 2002.

Por Orden de 7 de noviembre, de la Consejera de Obras Públicas y Transportes se acuerda la formulación de la Modificación del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, (BOJA nº 226, de 16 de noviembre de 2007), a elaborar conforme a lo establecido en los capítulos II, IV y V de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El presente documento tiene por objeto exponer la propuesta de modificación del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería para su exposición pública previa a su aprobación por la persona titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El modelo de desarrollo de la comarca del Poniente Almeriense se sustenta actualmente en tres procesos territoriales: La implantación de la agricultura intensiva, la ocupación del litoral por iniciativas turísticas y las nuevas actividades relacionadas con los fenómenos metropolitanos; estos últimos se han acelerado tras la ejecución de la autovía Adra-Almería que ha modificado la accesibilidad de la comarca permitiendo una mayor integración con el ámbito funcional de la aglomeración urbana de Almería.

El Plan de Ordenación del Territorio, aprobado hace ya más de cinco años, estimó que a corto y medio plazo el modelo territorial se apoyaría sobre todo en el desarrollo de las actividades agrícolas y en la expansión de la industria auxiliar y de las actividades terciarias de apoyo a este sector. La fase inicial expansiva de los cultivos forzados bajo plástico, que dio lugar a la

colonización prácticamente total de las tierras llanas del Campo de Dalías y de la Vega de Adra, se daba por concluida, solo posible ya en pequeños sectores centrales del Campo y en los terrenos abruptos de la sierra de Gádor. Se estimó así mismo que una vez desarrollados los suelos turísticos programados por el planeamiento y sin desarrollar en el momento de aprobación del Plan, se cerraba también, el ciclo de las actividades turísticas iniciado en los años 60, por las limitaciones de los suelos todavía libres, y por la atractiva y pujante rentabilidad de la agricultura intensiva.

El paso del tiempo ha confirmado las predicciones en cuanto a la expansión de la actividad agrícola pues no se ha incrementado la superficie dedicada a la agricultura intensiva, y la comarca del Poniente ha ido paulatinamente reduciendo su hegemonía provincial de superficie invernada, pasando del 90% que ostentaba en 1985, hasta el 75% en la actualidad, a favor del Campo de Níjar y del Bajo Andarax. Localmente se han producido incluso pequeños retrocesos de la superficie de cultivo, sustituida por usos residenciales y turísticos.

El sector terciario asociado a la agricultura ha sido objeto de una importante expansión derivada de la creciente implantación de empresas proveedoras de bienes demandados por la agricultura -plásticos, metales, fertilizantes y embalajes de cartón y madera-, y de la modernización de las empresas existentes, aprovechando las rentas de localización de la autovía del Mediterráneo. Una evolución similar ha sufrido la industria de manipulación y primera transformación agraria, con áreas de localización preferente junto a grandes vías y proximidades de los núcleos urbanos. El sector tiene además importantes expectativas de desarrollo, siempre que se vea reforzada su capacidad de innovación y diversificación.

Desde la aprobación del Plan en 2002, se ha incrementado la oferta de actividad turística, debido al desarrollo de gran parte de los suelos urbanizables programados, sobre todo en el municipio de El Ejido, habiéndose desarrollado una gran parte de las previsiones de sectores previstos en el Plan de Ordenación del Territorio. Igualmente se han cumplido

las previsiones de evolución demográfica de manera que la población del Poniente ha alcanzado los 218.426 habitantes, lo que representa un incremento del 31% sobre los 166.369 de 2001. De este incremento, unido a otros factores más relacionados con los cambios sociales, se deriva también una importante demanda no satisfecha de vivienda, especialmente por parte de los grupos sociales con mayor dificultad para acceder a la oferta existente.

El crecimiento del suelo residencial y la actividad turística han inducido una cierta competencia por el uso del suelo agrícola, que comienza a darse en algunos espacios de valor estratégico, asociados a las vías más importantes de comunicación. La dinamicidad y la expansión característica hasta ahora de la agricultura, ha aparecido también en otros sectores de actividad como la industria, los servicios terciarios y el turismo.

En consecuencia, transcurridos cinco años desde la aprobación del Plan, si bien los objetivos y el modelo territorial previsto siguen vigentes, algunas de las propuestas precisan de actualización a fin de apoyar el desarrollo y la diversificación productiva del ámbito, y dar respuesta a demanda que excede el ámbito municipal. Así, frente a la ralentización, incluso retroceso, de la superficie dedicada a la agricultura bajo plástico, se han desarrollado la mayor parte de los suelos previstos como áreas estratégicas terciarias - industriales, y las áreas residenciales - turísticas previstas por el planeamiento municipal ya que el Plan de Ordenación del Territorio no consideró necesario planificar nuevas áreas estratégicas en relación con el turismo. Igualmente el Plan debe posibilitar dar respuesta a la demanda de vivienda protegida, reservando suelos en buenas condiciones de accesibilidad y garantizando las dotaciones y equipamientos para la población.

Por ello, resulta necesario ampliar e incorporar nuevas áreas de oportunidad estratégica dada la relevancia territorial de la implantación de estas actuaciones y actividades. En este sentido, las zonas próximas a la autovía y a los ejes viarios de primer orden, se han revelado como espacios económicos de oportunidad para la ubicación de actividades logísticas, comerciales, e industriales asociadas a la agricultura y a las actividades

urbanas del entorno, a las que deben incorporarse componentes de tecnología e innovación.

Así mismo, el desarrollo de la mayor parte de los suelos previstos por el planeamiento para usos residenciales y turísticos en el litoral de la Ensenada de San Miguel, y las nuevas oportunidades de desarrollo de este tipo de actividades en la comarca, deben apoyarse garantizando la cualificación y diversificación de las zonas calificadas para estos usos, que deben incluir los equipamientos, los servicios y los espacios libres que otorguen a estos suelos una componente de calidad urbanística.

Se justifica por tanto la necesidad de modificar el Plan de Ordenación del Territorio a fin de reservar aquellos suelos con mayor potencialidad para el desarrollo de actuaciones y actividades económicas de carácter estratégico e interés territorial. En consecuencia, el contenido de la presente modificación del Plan, de acuerdo con lo señalado en artículo 2 de la mencionada Orden de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, consiste en la identificación de nuevas áreas estratégicas y de oportunidad de interés supramunicipal que se sumen a las establecidas en los artículos 68.6 y 71.3 de la normativa del Plan.

3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1. MODIFICACIONES EN LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

En el capítulo III."ESTRATEGIAS Y PROPUESTAS", se realizan las siguientes modificaciones:

- En el **epígrafe 1.1** sobre jerarquización y funcionalidad del sistema de asentamientos, se añade un nuevo apartado a continuación de l denominado "Áreas funcionales", con el título "Actuaciones estratégicas en materia de vivienda", con el siguiente texto:

◆ **"Actuaciones estratégicas en materia de vivienda".**

Al objeto de contribuir a la mejora de las condiciones para acceder a la vivienda y garantizar una oferta de suelo con destino, mayoritariamente, a vivienda protegida, se propone una actuación en el núcleo de Adra.

En el desarrollo de esta actuación se garantizará la generación de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, con altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos, que generen proximidad y aseguren la movilidad. Así mismo se protegerá la imagen paisajística del borde de ciudad"

- En el **epígrafe 1.4**, relativo al sistema de espacios libres, en el apartado denominado "Propuestas sobre espacios libres", se añade el Parque Comarcal Litoral de Adra con el siguiente texto:

"Parque Comarcal Litoral de Adra. *Localizado entre los núcleos de Adra y Puente del Río, con la finalidad de mejorar la dotación de uso público y cualificar ambientalmente esta zona del municipio. El parque se plantea además como elemento articulador entre los núcleos citados de*

manera que contribuya a preservar la identidad de cada uno de ellos. Su superficie será en torno a las 40 ha.

Así mismo, se modifica el segundo párrafo del apartado correspondiente a los Espacios libres litorales, con el siguiente texto:

"Se consideran como espacios libres litorales los terrenos del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, así como los suelos colindantes al dominio público marítimo terrestre clasificados como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar"

- En el **epígrafe 2.2** relativo a los suelos estratégicos para usos terciarios e industriales, en el apartado denominado "Propuestas", se añaden a las ocho áreas existentes, la ampliación del área denominada "Vial Intermedio" que pasa a llamarse "Eje El Ejido-Costa" y se crea una novena al este del nudo de El Cosario. Se sustituye por tanto el texto del suelo estratégico "3. Vial Intermedio" por "3. Eje El Ejido-Costa" y se añade un nuevo párrafo relativo a la nueva área estratégica "9. Parque de Innovación empresarial de Vicar" :

"3. Eje El Ejido-Costa. *Se constituye un área estratégica de interés supramunicipal en el corredor de la carretera de El Ejido a Almerimar, ligado a la ejecución de este nuevo eje, en el que se han implantado servicios terciarios ligados a la actividad agrícola. El nuevo sector debe recoger, ordenar y regular los usos ya implantados en las márgenes de este eje, creando un área productiva de calidad en el principal acceso a la zona turística de Almerimar, que se complementa con el suelo de equipamiento comarcal ubicado en su extremo norte. Los criterios generales para la ordenación de esta zona se señalan en la ficha correspondiente."*

“9. Parque de Innovación empresarial de Vícar. Se delimita como área estratégica una zona colindante con el eje Industrial La Redonda – El Cosario previsto, en el municipio de Vícar, por su situación entre los tres principales núcleos urbanos de la provincia, Almería, Roquetas y El Ejido, así como por su posición estratégica entre los corredores viarios. El objeto de la actuación es dar respuesta a los nuevos objetivos estructurales del sector agrícola en un espacio específico que propicie el desarrollo y modernización de las estructuras empresariales, incluyendo dotaciones y servicios de alta calidad”.

Se modifica el gráfico que acompaña este texto “Propuestas de suelos estratégicos industriales y terciarios” para incluir las delimitaciones resultantes de la modificación.

- En el epígrafe 2.3 relativo a los suelos de carácter turístico se realizan las siguientes modificaciones:

Se suprime el último párrafo del apartado de Propuestas relativo a “Suelos de carácter turístico” desde “Con estas tres operaciones...” hasta “...que lo flanquean por el Este y Oeste.” y se añade el siguiente párrafo para describir una nueva área propuesta:

“Estas actuaciones se completan con una nueva zona de oportunidad para el desarrollo de la actividad turística que contribuya a diversificar los usos productivos del Poniente en el ámbito interior de la Ensenada de San Miguel, como ampliación del área turística y residencial existente.”

Se añade a continuación el siguiente párrafo:

Sector Interior de la Ensenada de San Miguel. La ordenación de esta zona procurará la integración con los suelos urbanizados de Almerimar, y deberá efectuarse con criterios paisajísticos dada la posición de dominio visual sobre el territorio circundante, concentrando en el ámbito equipamientos y servicios que cualifiquen la oferta turística del

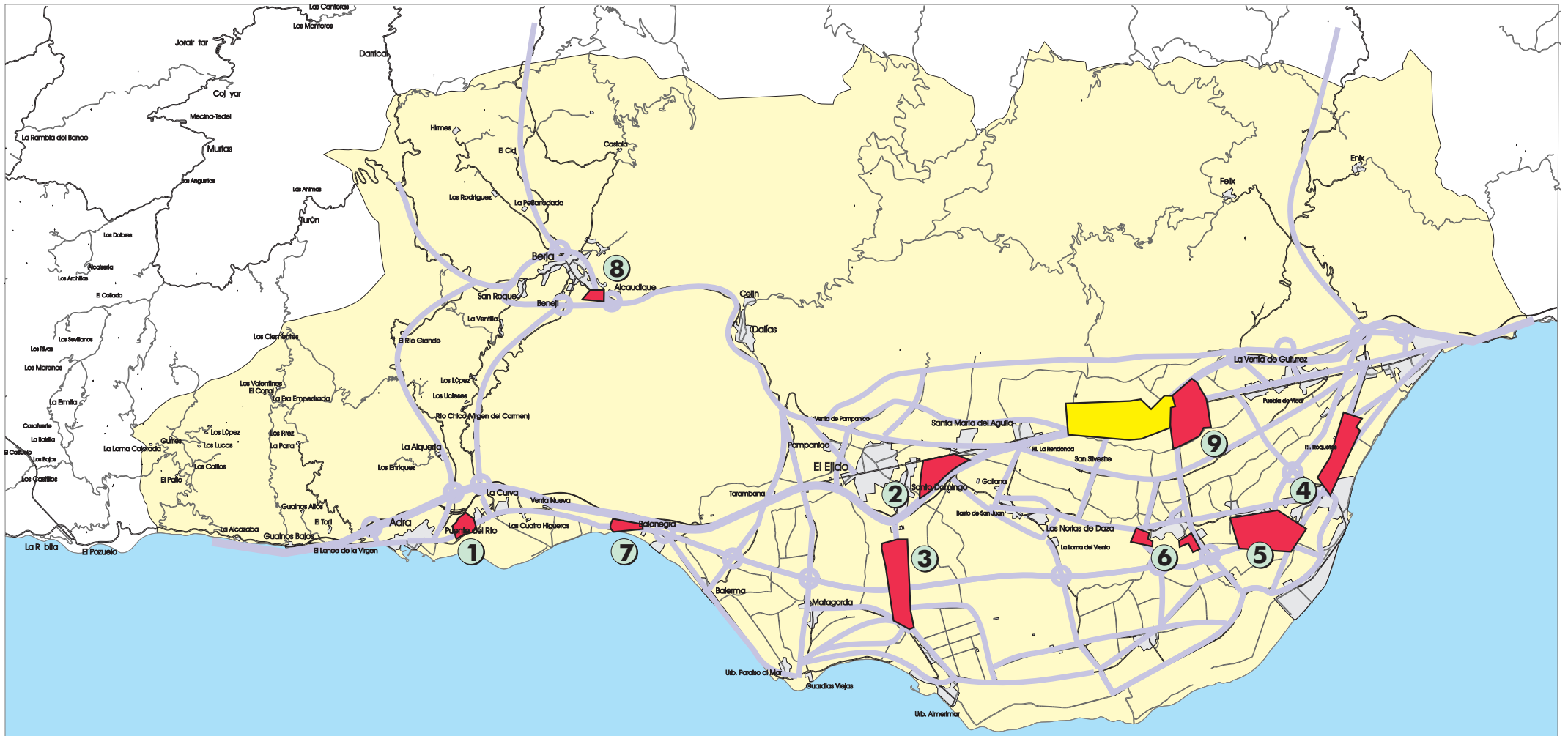
sector. Como sistema general se incluirá el Alcor litoral en el que solo se permitirán actuaciones para su adecuación al uso público.

Se modifica el gráfico que acompaña este texto “Actuaciones programadas sobre suelos turísticos” que incluirá la ampliación del sector existente denominado “Urbanización de la Ensenada de San Miguel. Este gráfico se denominará “Actuaciones sobre suelos turísticos”.

- En el **capítulo IV. ÁREAS DE ANÁLISIS PORMENORIZADO**, se modifica el “Área del Vial Intermedio” que se amplía y pasa a denominarse “Eje El Ejido-Costa”, se añade un nuevo epígrafe denominado “Área del Parque de Innovación Empresarial de Vícar.

Ello implica la modificación de los siguientes gráficos y fichas que se adjuntan:

- “Localización de áreas”;
- Área de análisis pormenorizado del nudo del vial intermedio”, que pasa a denominarse “Área de análisis pormenorizado Eje Ejido Costa” ;
- Nuevo gráfico denominado “Área de análisis pormenorizado del Parque de Innovación Empresarial de Vícar”.



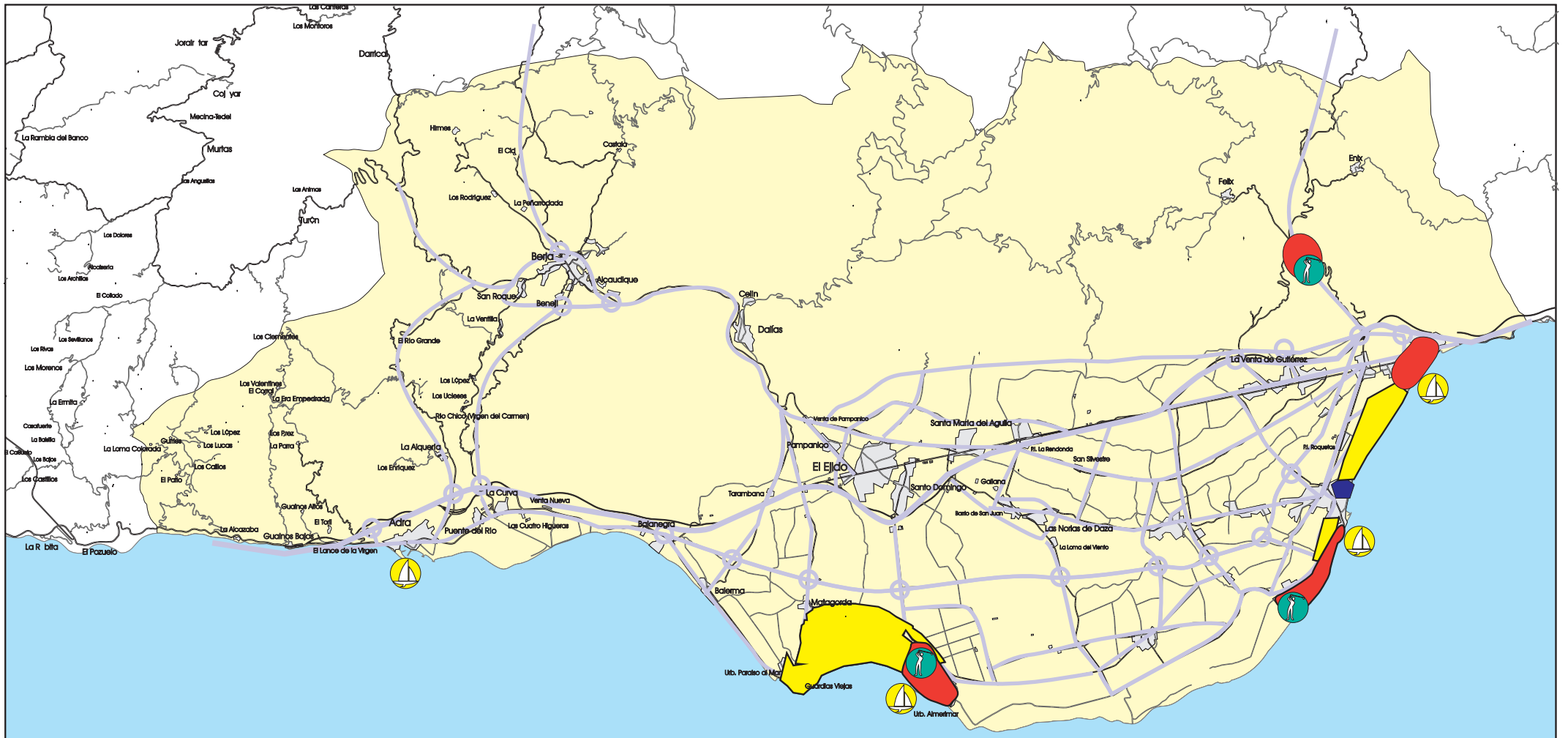
- Terciario/Industrial
- Industrial
- Autovía
- Viarios de 1º y 2º nivel
- 1 N° de identificación

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

PROPUESTAS DE SUELOS ESTRATÉGICOS, INDUSTRIALES Y TERCIARIOS

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL



 Suelos turísticos programados

 Puertos y dársenas deportivos existentes

 Campos de golf existentes

 Autovía

 Suelos turísticos existentes

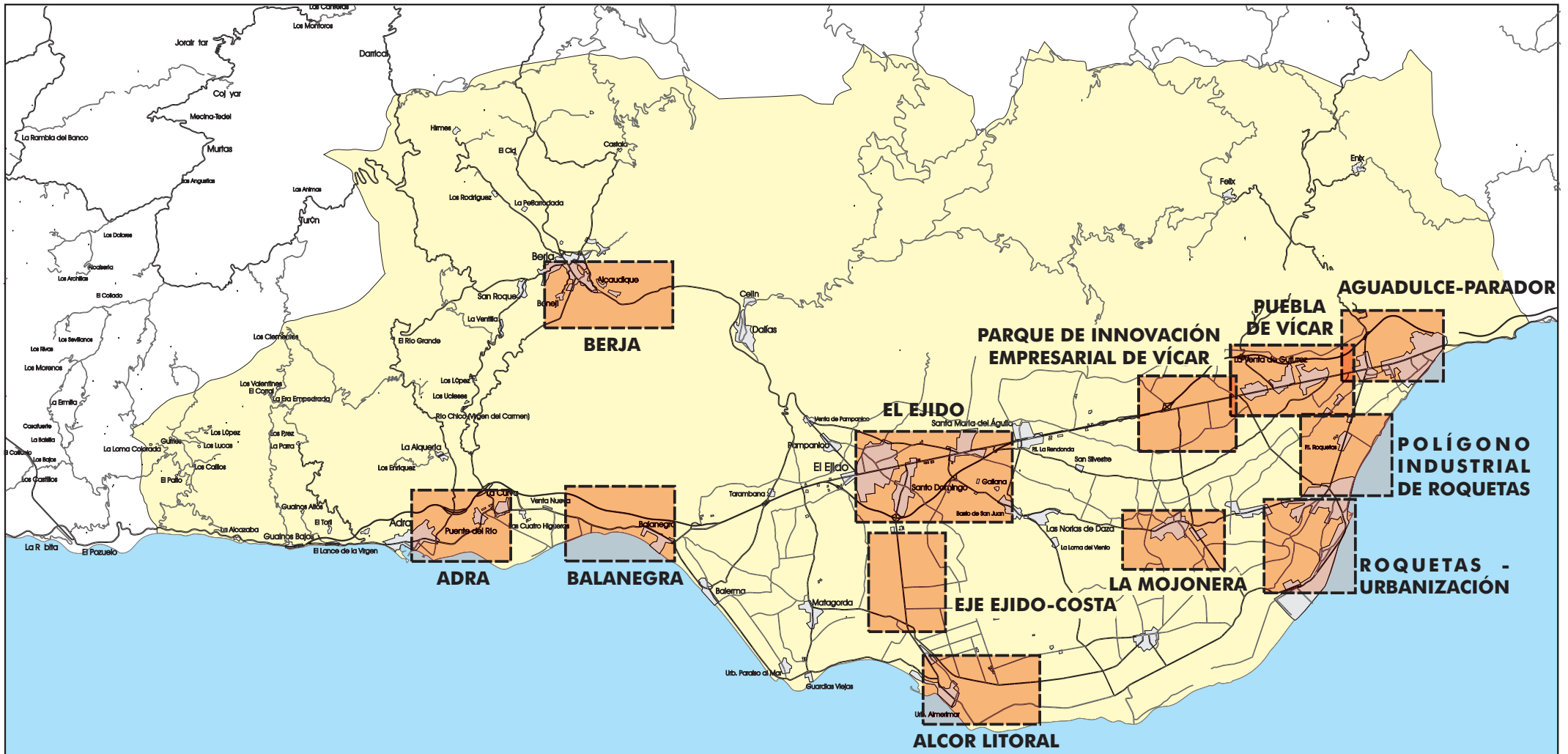
 Parque acuático

 Viario de 1^{er} y 2^o nivel

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

ACTUACIONES SOBRE SUELOS TURÍSTICOS



PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

LOCALIZACIÓN DE ÁREAS

 **JUNTA DE ANDALUCÍA**
 Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
 SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

EJE EL EJIDO-COSTA

Consideraciones de partida

El corredor de la carretera entre El Ejido y los suelos residenciales de la ensenada de San Miguel presenta una tendencia a la concentración de servicios terciarios ligados a la actividad agrícola. La implantación del vial intermedio, a su vez, reforzará este carácter y potenciará ciertos espacios como el propio cruce entre ambas vías.

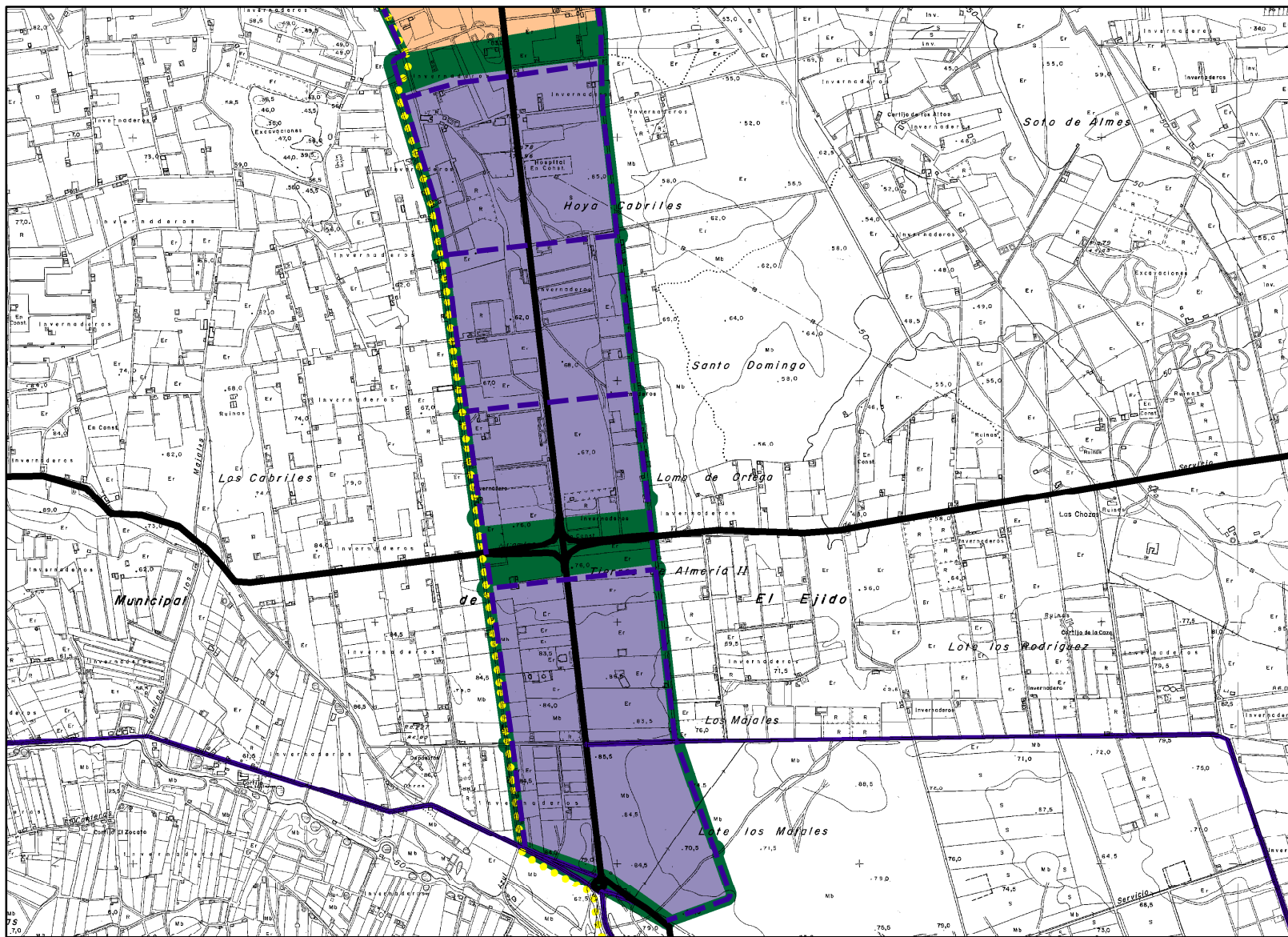
Por esta razón se considera necesario establecer una regulación que permita transformar el modelo actual de ocupación espontánea, estrictamente lineal, apoyado en las vías de servicio de la carretera, en otro zonal, con su urbanización propia, un eje lineal de Actividades económicas, cuya ordenación integre usos y actividades económicas de carácter terciario-industrial, de naturaleza e intensidad variable.

Criterios para la ordenación de la zona

- Establecer las reservas de suelo para el desarrollo de servicios terciarios y equipamientos de alcance supramunicipal.
- Dimensionar las reservas para dotaciones locales conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.
- Resolver la integración de estos suelos con los suelos para equipamientos comarcales colindantes regulados en el artículo 70 de este Plan.
- Establecer zonas de transición entre los usos industriales y terciarios y los usos agrícolas y urbanos colindantes, que incluya un viario perimetral y zonas arboladas o vegetadas, que resuelvan las conexiones con los viarios rurales y que permitan el paseo mediante medios no motorizados.

Propuestas

- Establecimiento de un sistema viario que preste fluidez y seguridad a los flujos de tráfico y transporte existentes y de nueva creación.
- Reserva de un área de suelo para plataforma exclusiva al transporte público - metro ligero y carril bici -
- Reserva, como sistema general de espacios libres, de las zonas de transición entre el uso terciario de esta área y los usos colindantes, en particular el área del Alcor Litoral Matagorda – Punta Entinas.



LEYENDA

	Residencial consolidado		Puerto pesquero / turístico		Itinerario peatonal
	Residencial propuesto		Campo de Golf		Viarío con tratamiento urbano
	Terciario industrial consolidado		Parque comarcal		Viarío estructurante
	Terciario industrial previsto / propuesto		Playa / litoral		Viarío local
	Terciario turístico / ocio propuesto		Acondicionamiento de mirador		Viarío de servicio
	Turístico consolidado		Pasillos de protección entre usos		Parque rural
	Turístico propuesto		Suelo agrícola de integración		Acondicionamiento de Ramblas
	Equipamiento comarcal		Marismas (Reserva Natural)		Plataforma reservada transporte público

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE

MEMORIA DE ORDENACIÓN
 ÁREA DE ANÁLISIS PORMENORIZADO DEL EJE EJIDO - COSTA

ESCALA 1:25.000.-



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
 JUNTA DE ANDALUCÍA SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL DE VÍCAR

Consideraciones de partida

El municipio de Vícar ha incrementado su centralidad por su situación entre los tres principales núcleos urbanos de la provincia, Almería, Roquetas y El Ejido, así como por su posición estratégica entre el eje del corredor del Mediterráneo (A7) y el eje de centralidad comarcal del Poniente (N-340).

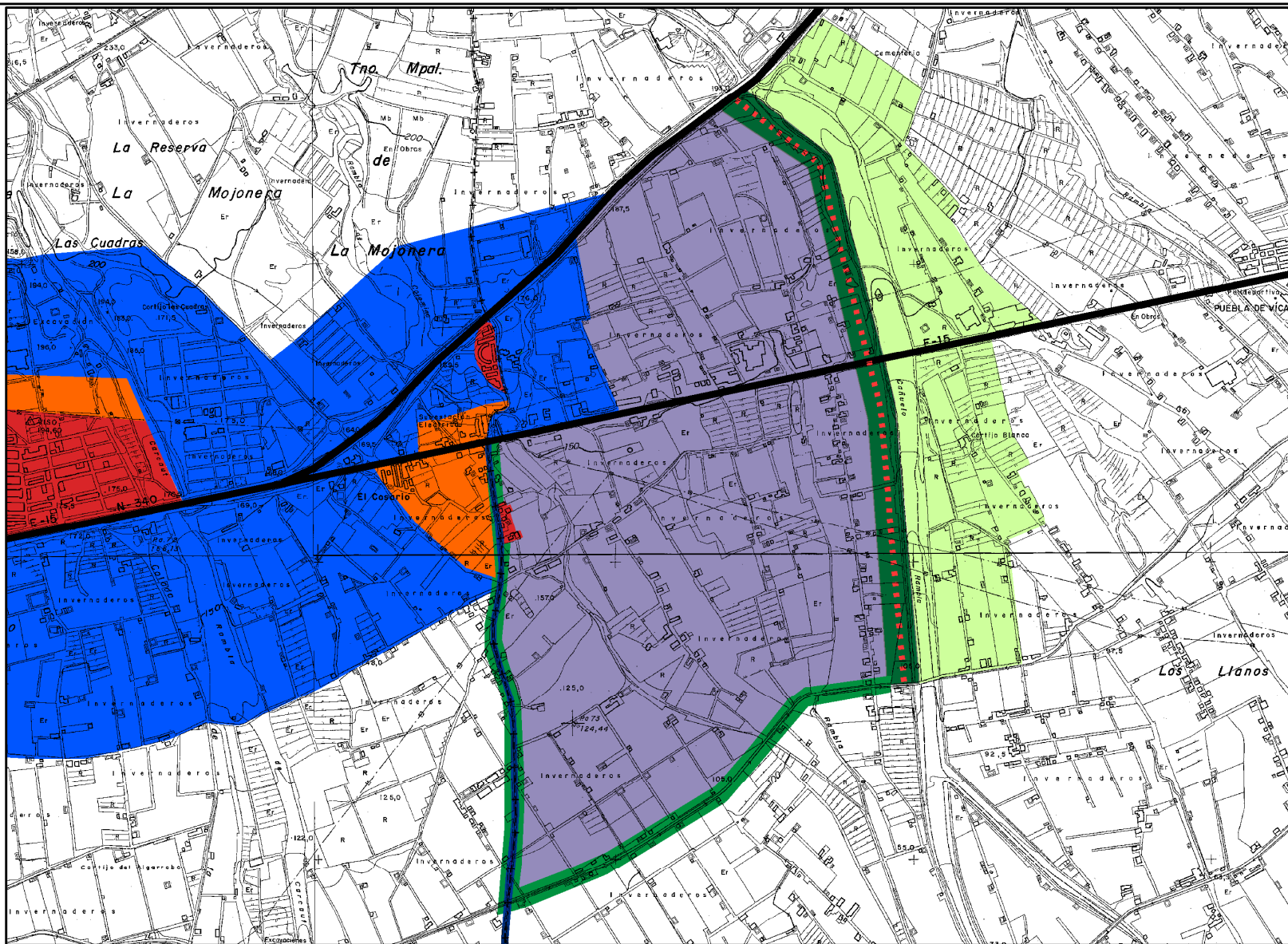
El eje se sustenta en su sector oriental en el nudo de comunicaciones del Cosario, punto de encuentro de la autovía del Mediterráneo con la A1-108, procedente de la Mojonera, y la antigua CN-340 en el tramo de Puebla de Vícar. En torno a este nudo, se propone una ampliación del corredor industrial señalado en el Plan, proyectando un suelo estratégico de carácter terciario – industrial para acoger actividades terciarias de alta cualificación, y dar respuesta a los nuevos objetivos estructurales que plantea el sector agrícola en la zona.

Criterios para la ordenación de la zona

- Favorecer la localización de un Parque de Innovación Empresarial en el área situada al este del nudo del Cosario, en Vícar, tal y como viene definida en el plano de Ordenación de Usos.
- Resolver la integración de estos suelos con los suelos industriales colindantes regulados en el artículo 69 de este Plan.
- Establecer medidas para garantizar la protección frente a los riesgos de inundación.
- Diversificar la accesibilidad al sector desde el viario articulador del mismo, con el fin de descargar el flujo desde el viario estructurante
- Establecer elementos del sistema de espacios libres en la zona de transición con los suelos agrícolas colindantes.

Propuestas

- Desarrollo del viario articulante que resuelva un acceso diversificado al sector desde el viario estructurante
- Reservar como sistema general de espacios libres las zonas de transición entre el uso terciario de esta área y los usos colindantes
- Reservar como sistema general de espacios libres una banda de suelo de al menos 100 metros, limítrofe a la rambla del Cañuelo



LEYENDA

	Residencial consolidado		Puerto pesquero / turístico		Itinerario peatonal
	Residencial propuesto		Campo de Golf		Viarío con tratamiento urbano
	Terciario industrial clasificado		Parque comarcal		Viarío estructurante
	Terciario industrial previsto / propuesto		Playa / litoral		Viarío local
	Terciario turístico / ocio propuesto		Acondicionamiento de mirador		Viarío de servicio
	Turístico consolidado		Pasillos de protección entre usos		Zona de invernaderos
	Turístico propuesto		Suelo agrícola de integración		Acondicionamiento de Ramblas
	Equipamiento comarcal		Marismas (Reserva Natural)		

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PONIENTE ALMERIENSE

MEMORIA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE ANÁLISIS PORMENORIZADO DEL PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL DE VÍCAR

ESCALA 1:20.000.-



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

3.2 MODIFICACIÓN DE LA MEMORIA ECONÓMICA

Se modifican dos subprogramas correspondientes a los Programas 1 y 2 y, consecuentemente, el apartado III. VALORACIÓN ECONÓMICA GLOBAL.

1. PROGRAMA DE ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO

▪ SUBPROGRAMAS DE ESPACIOS LIBRES

Se modifica la inversión en este subprograma en lo referente a la acción relativa a adecuación de parques comarcales, por lo que se sustituye el cuadro de inversiones.

Código	INVERSIÓN (millones de euros)			
	TOTAL	Corto	Medio	Largo
1.2 Subprograma de espacios libres	37,981	10,157	16,021	11,803
1.2.1 Adecuación de parques comarcales	28,458	6,010	12,325	10,123
1.2.2 Adecuación de parque rurales	3,005	1,803	1,202	
1.2.3 Adecuación y mejora de áreas recreativas	1,202	0,601	0,601	
1.2.4 Adecuación de espacios libres litorales	3,904	1,202	1,202	1,500
1.2.5 Adecuación de itinerarios de interés ambiental y territorial	1,412	0,541	0,691	0,180

Código	INVERSIÓN (millones de euros)			
	TOTAL	Corto	Medio	Largo
2.1 Subprograma de ordenación y compatibilización de los usos urbanos	115,111	0,601	36,206	78,304
2.1.1. Mejora suelos terciarios -industriales	111,606		34,203	77,403
2.1.2. Mejora de suelos turísticos	3,505	0,601	2,003	0,901

2. PROGRAMA DE ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE USOS DEL TERRITORIO

▪ SUBPROGRAMA DE ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE LOS USOS URBANOS

Se incluye la Consejería de Medio Ambiente como administración competente y se modifica la inversión en este subprograma por lo que se sustituye el siguiente cuadro de inversiones.

3.3 MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA

- **Artículo 53.** Se añade un nuevo subapartado d)

“d) Parque comarcal de Adra”

- **Artículo 59.** Se sustituye por el siguiente texto:

“Art. 59. Propuestas de Espacios libres litorales

1. Los espacios libres litorales incluyen *los terrenos del dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.*
2. *Así mismo forman parte de los espacios libres litorales los suelos colindantes con el dominio público marítimo terrestre, clasificados como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de, al menos, 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar*

- **Artículo 67.** Se añade dos nuevos apartados con los números 4 y 5:

“4. En el Plano de Ordenación de Usos se delimita un área de reserva de suelo en Adra para uso residencial, destinada mayoritariamente a vivienda protegida, que no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en el artículo 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.”

5. En esta área, se compatibilizarán los usos terciarios y comerciales y las reservas para dotaciones locales se dimensionarán conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el Artículo 17.1.2ª) a) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.”

- **Artículo 68.6.** Se modifica el apartado c) y se añade un nuevo apartado con la letra i):

“ c) El Eje Ejido Costa, que se corresponde con el área de análisis pormenorizado del mismo nombre.....

i) Parque de Innovación Empresarial de Vicar, que se corresponde con el área de análisis pormenorizado del mismo nombre”

- **Artículo 68.** Se añade un nuevo apartado con el nº 7:

“7. La clasificación como urbanizable de los suelos estratégicos terciarios-industriales no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en el artículo 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.”

- **Artículo 71.3.** En el punto 3 se añade un nuevo apartado con la letra f:

“ f) El sector de suelo Interior de la Ensenada de San Miguel al norte de los suelos turísticos existentes

- **Artículo 71.** Se añade un nuevo apartado con el nº 4:

“4. La delimitación que aparece en los planos de Ordenación tiene carácter indicativo hasta tanto se produzca la delimitación definitiva por el planeamiento urbanístico general.”

- **Artículo 73.** Se añade un nuevo apartado con el nº 4:

4. En la ordenación del Área interior de la Ensenada de San Miguel se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) *Establecer medidas para la articulación de estos suelos con los suelos residenciales y turísticos colindantes*
- b) *Garantizar la incorporación de empresas turísticas y la reserva de suelo para equipamientos turísticos, deportivos y espacios libres de alcance supramunicipal.*

- c) *Incorporar como sistema general de espacios libres el Área del Alcor Litoral de Matagorda – Punta Entinas en el que solo se permitirán actuaciones para su adecuación al uso público.*
- d) *Mejorar los accesos a la autovía del Mediterráneo.*
- e) *Establecer una zona de borde de al menos 50 metros de espacio libre arbolado de transición con la zona agrícola.*

▪ **Artículo 73.** Se añade un nuevo apartado con el nº 5:

“5 La clasificación como urbanizable de los nuevos suelos señalados en el apartado 3 del artículo 71 no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en el artículo 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía”.

▪ **Artículo 76.** Se añaden dos nuevos subapartados con las letras h) e i):

“h) Establecer una reserva de suelo para uso residencial destinada mayoritariamente a vivienda protegida, entre los núcleos de Puente del Río y Adra, en la que se compatibilicen otros usos terciarios y comerciales.”

“i) Efectuar la reserva de espacio libre comarcal entre los núcleos de Adra y Puente del Río con prolongación al frente litoral que se indica en el Plano de Ordenación.”

▪ **Artículo 84.** Se añade un nuevo apartado con la letra i):

“i) Establecer un área de reserva de suelo, para uso residencial, destinada mayoritariamente a vivienda protegida.

▪ **Artículo 85.** Se sustituye por el siguiente texto:

“Art. 85 – R Determinaciones sobre la ordenación del Área del eje El Ejido-Costa.

En la ordenación de esta área se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Establecer las reservas de suelo para el desarrollo de servicios terciarios y equipamientos de alcance supramunicipal.

b) Dimensionar las reservas para dotaciones locales conforme a los límites superiores de entre los establecidos en el Artículo 17.1.2ª de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

c) Establecer zonas de transición entre los usos industriales y terciarios y los usos agrícolas y urbanos colindantes, que incluya un viario perimetral y zonas arboladas o vegetadas, y que resuelvan las conexiones con los viarios rurales y permitan el paseo mediante medios no motorizados.

d) Adecuar las condiciones técnicas de la carretera que comunica El Ejido con la Costa para garantizar su funcionalidad

e) Prever en la ordenación inclusión de plataforma reservada para transporte público y carril bici.

f) Integrar el ámbito con el sistema general de espacios libres asociado al alcor Matagorda - Litoral

▪ **Artículo 85 bis.** Se añade un nuevo artículo:

“Art. 85 bis R. Determinaciones sobre la ordenación del área del Parque de Innovación Empresarial de Vícar.

En la ordenación de esta área se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Favorecer la localización de un Parque de Innovación Empresarial en el área situada al este del nudo del Cosario, en Vícar, tal y como viene definida en el plano de Ordenación de usos.

b) Resolver la integración de estos suelos con los suelos industriales colindantes regulados en el artículo 69 de este Plan.

c) Favorecer la implantación de un parque agroalimentario y de un Centro logístico así como las dotaciones, equipamientos y servicios especializados que contribuyan a la cualificación de la oferta industrial y a su mejora tecnológica.

d) Establecer medidas para garantizar la protección frente a los riesgos de inundación.

e) Mejorar los accesos, especialmente a la autovía del Mediterráneo y a las zonas litorales próximas, dotando de infraestructura viaria que permita la movilidad suficiente para el funcionamiento del Parque de Innovación Empresarial.

f) Establecer elementos del sistema de espacios libres en la zona de transición con los suelos agrícolas colindantes.

3.4 MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE ORDENACIÓN.

Las modificaciones anteriores se reflejan en el Plano de Ordenación de Usos que se adjunta.

Queda sin vigencia el plano "Síntesis de la Ordenación".



JUNTA DE ANDALUCÍA

Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial