



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

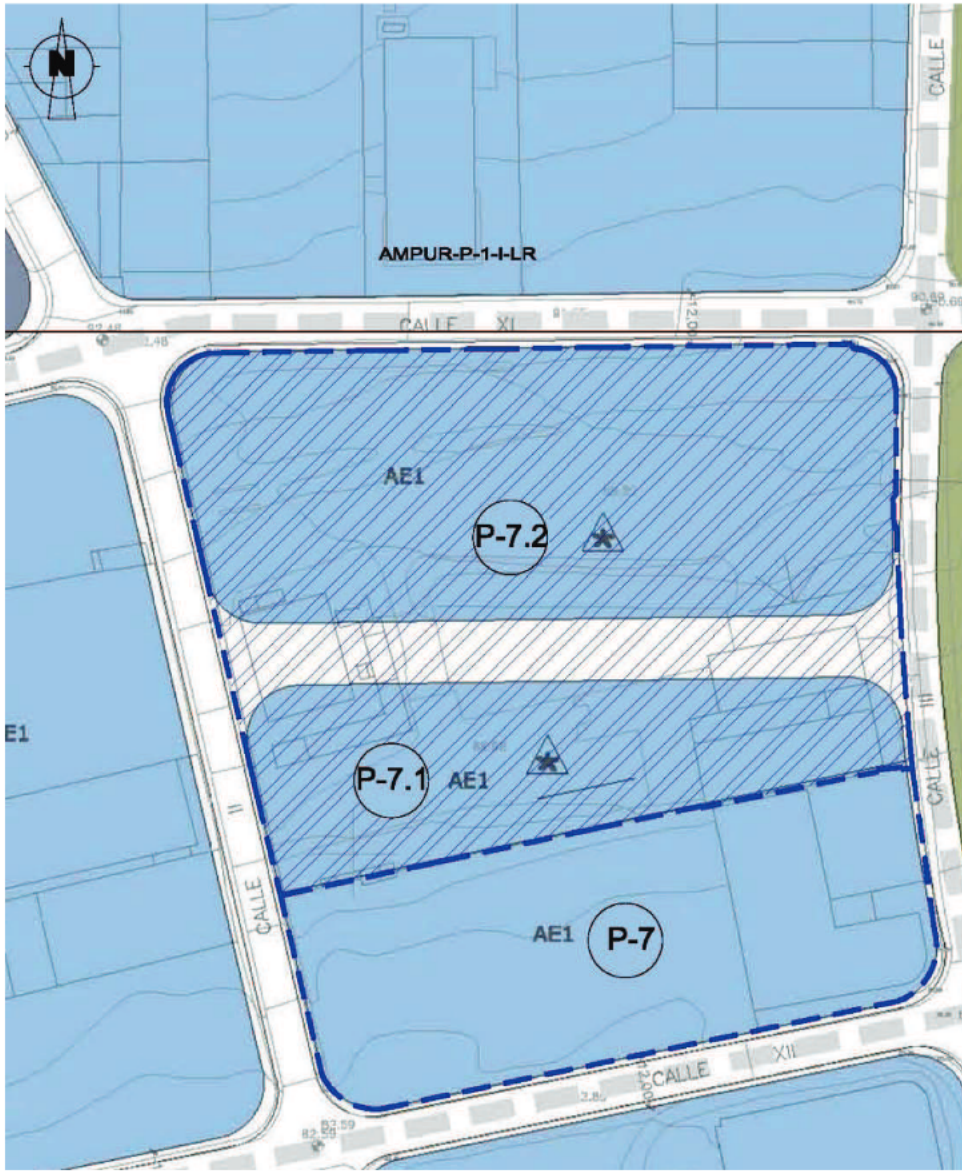
El Ejido.

DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, la INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO, EN EL ÁMBITO DE LAS PARCELAS P-7.1. Y P-2, DE LA UNIDAD DE SUELO URBANO AMPUR-1-I-LR (CALLES II, III Y XII DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA REDONDA, presentado para su tramitación por la Sociedad ALMEDULCE, S.L., junto con el Documento Ambiental Estratégico (DAE), Documento de Valoración del Impacto en la Salud (VIS) y Estudio Acústico, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento PLENO en la sesión ordinaria núm. 3 celebrada en fecha 11 de Abril de 2025.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

LA SECRETARIA GENERAL



INNOVACION PUNTUAL Nº 26 DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

MEMORIA

PROMOTOR: ALMEDULCE, S.L.

ENERO 2025

SITUACION: PARCELA 7-AMPUR-P-1-I-LR (CALLES II,III Y XI) P.G.O.U DE EL EJIDO

**Arquitecto:
Manuel Bautista
Fernández
Colegiado: 285 C. O. A.
Almería**



Manuel Bautista Arquitectos, S. L. P.

Empresa Colegiada nº: S0004 C. O. A. Almería

MBE Firmado digitalmente
por BAUTISTA
FERNANDEZ MANUEL -
Fecha: 2025.03.26
20:18:28 +01'00'

INDICE

I.MEMORIA

- 1- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO
 - 1.1 AUTOR DEL ENCARGO
 - 1.2 AUTOR DE LA INNOVACION PUNTUAL NO ESTRUCTURANTE Nº 26
 - 1.3 ANTECEDENTES.
 - 1.4 MARCO LEGAL

- 2- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA.

- 3- MEMORIA DE ORDENACION
 - 3.1 DESCRIPCION ACTUAL DE LA PARCELA EN EL PGOU.
 - 3.2 PROPIEDADES ACTUALES Y DELIMITACION DE LA INNOVACION N.º 26.
 - 3.3 OBJETO DE LA INNOVACION PUNTUAL N.º 26 AL PGOU.
 - 3.4 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE.
 - 3.5 DESCRIPCION REGISTRAL DE NUEVAS PARCELAS.
 - 3.6 JUSTIFICACION DE LA INNOVACION PUNTUAL N.º 26 AL PGOU.
 - 3.7 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALES VIABLES
 - 3.8 EVALUACION AMBIENTAL.
 - 3.9 EVALUACION DE IMPACTO A LA SALUD
 - 3.10 INCIDENCIA TERRITORIAL
 - 3.11 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

- 4- MEMORIA ECONOMICA
 - 4.1 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
 - 4.2 INFORME DE SOTENIBILIDAD ECONOMICA
 - 4.3 VIABILIDAD ECONOMICA

- 5- PREVISION DE PROGRAMACION Y GESTION

II.NORMATIVA URBANISTICA

III.ANEXOS.

ANEXO 1: NOTAS SIMPLAS REGISTRALES

ANEXO 2: ESCRITURA DE SEGREGACIONES, AGRUPACION Y CESION GRATUITA.

ANEXO 3: FICHAS REGULADORAS.

i. FICHA REGULADORA ACTUAL AMPUR-P-1-I-LR.

ii. FICHA REGULADORA MODIFICADA AMPUR-P-1-I-LR.

ANEXO 4: PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR SEGÚN INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN ALMERIA EN MATERIA DE AGUAS.

ANEXO 5: RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA

ANEXO 6: : PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR SEGÚN INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO SOBRE CALIDAD DEL AIRE.

IV.RELACION DE PLANOS

V RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA

1- MEMORIA DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO

1.1 AUTOR DEL ENCARGO.

Como propietario único de toda la parcela afectada por la modificación:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B-04600581 y domicilio en [REDACTED]

[REDACTED] representada por D. [REDACTED] como administrador solidario de la mercantil, encarga el presente documento.

1.2 AUTOR DE LA INNOVACION PUNTUAL NO ESTRUCTURANTE N.º. 26.

La Sociedad de Arquitectos MANUEL BAUTISTA ARQUITECTOS, S.L.P., con domicilio [REDACTED] [REDACTED], con C.I.F. B-04631677, colegiada en el C.O.A de Almería con el N° S0004.

El proyecto lo redacta:

Manuel Bautista Fernández, N° de colegiado 285 del C.O.A de Almería.

1.3.-ANTECEDENTES

Actualmente en el municipio de El Ejido está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Resolución de Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 23 de enero de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 175 de 07 de septiembre de 2009

En este planeamiento en su art. 1.1.4 "Innovación del Plan General. Modificaciones del Plan General", y como desarrollo de los art. 86 de la LISTA (Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de territorio de Andalucía), abre la posibilidad de realizar innovaciones de la ordenación establecida en el Plan: *"cualquier innovación al Plan General deberá ser establecida por el mismo, observando iguales determinaciones de procedimiento regulado para su aprobación, posibilidad y publicación y teniendo idénticos efectos"*.

Todo ello de acuerdo con el artículo 80 de la Ley 7/2021 (LISTA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las "propuestas o peticiones de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística".

La presente Innovación Puntual no estructurante viene referida a parte de la parcela 7 (P7.1, P7.2 y la calle de nueva apertura que las separa de este a oeste) del AMPUR-P-1-I-LR (La Redonda)

delimitada por las calles: II (oeste), III (este) Y XI (norte); siendo el sur medianero con el resto de la manzana. Los AMPUR según el Planeamiento General son “áreas de mantenimiento del planeamiento antecedente en suelo urbano”.

La superficie de la parcela afectada es de 17.018,16 m² (según medición actual), teniendo como propietarios: la mercantil ALMEDULCE.S.L. y el Ayuntamiento de El Ejido.

Esta parte de la parcela 7, tiene aprobado (17 de enero de 2007) un Estudio de Detalle de apertura de viario público de carácter secundario de 14 metros de anchura, que conectaría Las Calles III y II de este a oeste. En el mismo estudio se refleja una parcelación con un total de 11 parcelas de las cuales dos (10 y 11), se tendrían que ceder al ayuntamiento coincidiendo con la calle de nueva apertura y, sumando un total de 2.290.02 m².

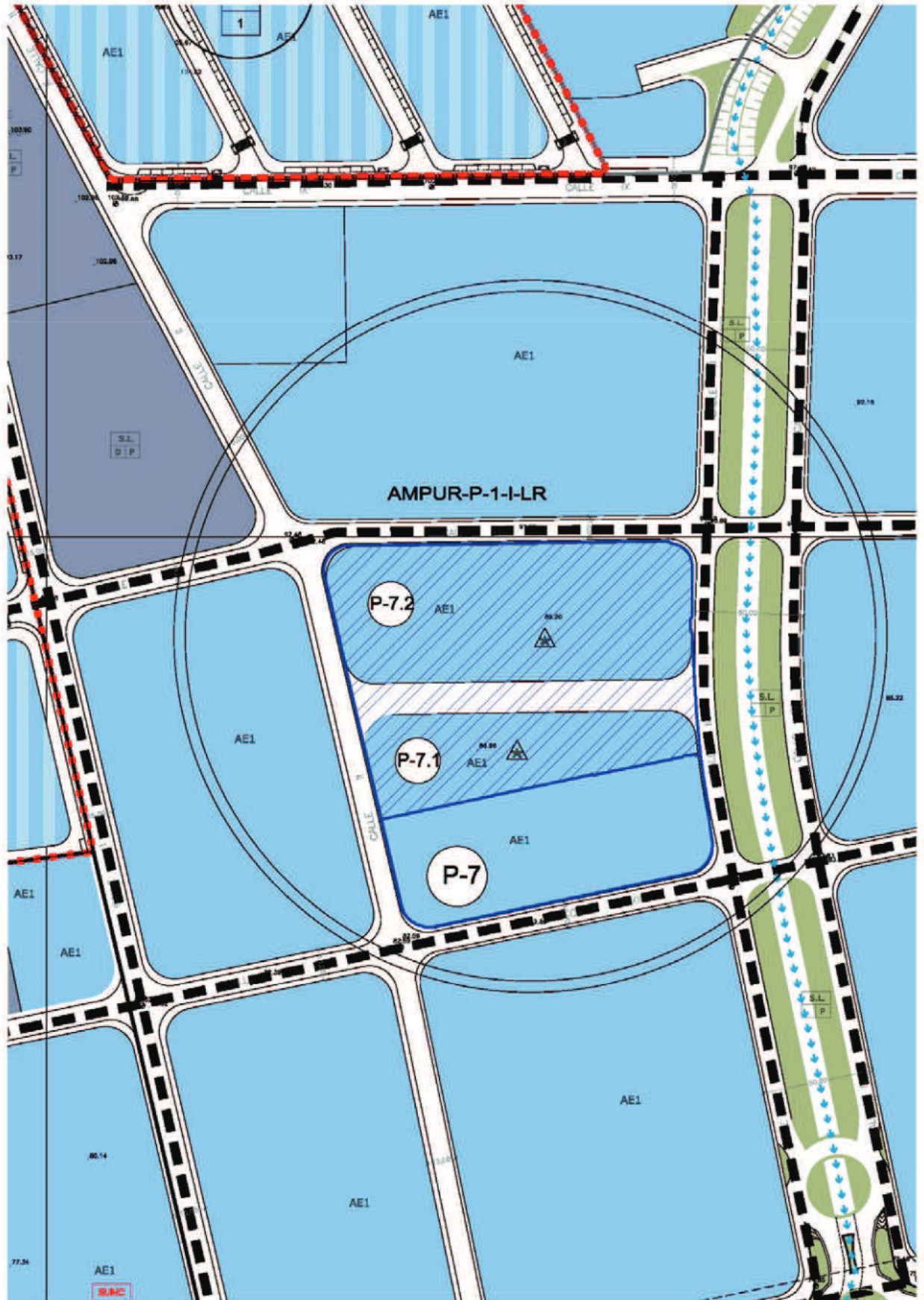
(ver plano N.º 2-parcelación y situación actual- estudio de detalle aprobado).

Las parcelas 10 y 11 cuentan y con escritura de “segregación, agrupación y cesión gratuita” por parte de la empresa propietaria: la mercantil ALMEDULCE, S.L, y con la aprobación de la cesión de viales por Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de El Ejido.

Se aporta copia simple de la escritura de cesión. (ver Anejo 2: escritura de cesión gratuita).

La ejecución de la calle planteada en el estudio de detalle, aunque aprobada, no se llevado aun a cabo. El objetivo de esta innovación puntual es revertir justificadamente este Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto en el mismo, reorganizando la parcelación de la parte de la parcela 7 sobre la que estamos actuando y permutar las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento (parcelas 10 y 11) por una parcela con la misma superficie, sin aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).

SITUACION DE LA INNOVACION N° 26-REFERIDO AL PGOU DE EL EJIDO (P 7.1- P7.2 Y CALLE QUE LAS SEPARA DE ESTE A OESTE)



Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 7 de 113
Código Seguro de verificación: [REDACTED] permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

1.4.-MARCO LEGAL

El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de febrero de 2004. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las diferentes modificaciones puntuales:

- Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
- Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
- Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
- 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de junio de 2.009
- REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009

- MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.

- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013) • MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMP-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.
 - MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- MODIFICACIÓN Nº 13, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 11 de julio de 2.016 (BOP 30/08/2016), está referida a la modificación de 2 parcelas dotacionales en el ámbito OE-3-SM.
- MODIFICACIÓN Nº 14, NO ESTRUCTURAL, ámbito OE-2-AS-LR, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno 31 de enero de 2017.
- MODIFICACIÓN Nº 15, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 28 de julio de 2.016 (BOP 12/09/2016), referente a modificación parcial de normativa y ordenanzas, modificación delimitación del SUT-4-S e incorporación de fichas AMPUR no incluidas en el vigente PGOU.
- MODIFICACIÓN Nº 17, DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación parcial de normativa, aprobada definitivamente por Orden de 09 de junio de 2021 de la CFIOT, publicada en BOJA

nº 28 de 10/02/2022.

. MODIFICACIÓN Nº 18, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019

• MODIFICACIÓN Nº 22, DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación del número de viviendas asignadas a las parcelas A.2.3 y A.2.5 en el ámbito OE-3-SM, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 06 de agosto de 2021, publicado en BOP nº 164 de 28/08/2021.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre
- Ley 1/2006, de 16 de mayo
- RDL 7/2015, de 30 de octubre
- Decreto 11/2008, de 22 de enero
- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 3159/1978)
- Reglamentos de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)

- Reglamentos de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D 60/2010)

- Reglamentos de Accesibilidad (Decreto 293/2009)

- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010)
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, Evaluación del impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto- Ley 3/2015, de 3 de marzo. Modificación Leyes 7/2007, de 9 de julio. Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Cuantos otros textos legales vigentes resulten de aplicación.

La normativa que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido. Cualquier modificación debe cumplir lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo complementario.

2- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación.

El Artículo 10 de la LISTA establece que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

El Artículo 62 establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una memoria que contemplará una "Memoria de participación e información pública", que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública. Además de un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

De acuerdo con lo previsto en el Art. 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento debe someterse a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Derogada la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por la Disposición derogatoria única de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, acudimos al RD 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, aún vigente, para determinar cómo se instrumentaliza dicha información pública. El Art 128.1 dispone que, aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el BOE y en el BOP, cuando se trate de capitales de provincia o de municipios de población superior a los 50.000 habitantes, y solo en el BOP en los demás casos.

En cualquiera de los dos supuestos se anunciará además en uno de los diarios de mayor circulación de la

provincia.

De conformidad con lo establecido en el Art. 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de abril, las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

A la vista de lo anterior esta propuesta de Innovación Puntual N.º 26 del PGOU DE EL EJIDO, se anunciará en el BOP, uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y en la página web del Ayuntamiento de El Ejido (<https://www.elejido.es>), posteriormente se someterá a información pública en la forma legalmente prevista por plazo de UN MES, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cuál se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, del Ayuntamiento de El Ejido, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.abriéndose un trámite de información pública, durante la cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

Se llamará al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

En nuestro caso no es necesario ya que consta como propietario único de toda la parcela afectada por la modificación: ALMEDULCE, S.L

Las alegaciones que, en su caso, se presenten y la propuesta de resolución de las mismas, es necesario incorporarlas al documento que se someta a aprobación definitiva.

3- MEMORIA DE ORDENACION

3.1.-DESCRIPCION ACTUAL DE LA PARCELA EN EL P.G.O.U.

Actualmente, el solar sobre el que se pretende actuar es parte de la Parcela 7 (P7.1, P7.2 y la calle que las separa de este a oeste) del AMPUR-P-1-I-LR. Tiene fachadas sobre las calles II, III y XI. Cuenta con una superficie (según medición) de diecisiete mil dieciocho con dieciséis metros cuadrados (17.018,16 m2).

Las parcelas se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido dentro AREAS SUELO URBANO CONSOLIDADO CON MANTENIMIENTO DEL PLANEAMIENTO ANTECEDENTE (AMPUR). PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Hoja 12-13.

Tiene forma regular. (ver plano Nº 1: situación-delimitación de la innovación).

El conjunto de linderos que definen actualmente el solar se recoge en el siguiente cuadro.

ORIENTACION	LINDERO	LONGITUD	ELEM. COLINDANTE	ANCHO MEDIO DE LA CALLE
Norte	Fachada	159.68 MI.	Calle XI	12,00 MI.
Sur	Medianería	145.95 MI.	Medianería	--
Este	Fachada	91.56 MI.	Calle III	50,00 MI.
Oeste	Fachada	121.63 MI.	Calle II	13,00 MI.

Según Estudio de Detalle aprobado en 2007, esta parte de parcela 7 constaría de un total de 11 parcelas cuyo cuadro reflejamos a continuación:

PARCELA	SUPERFICIE (M2)
1	2.145,65
2	1.189,25
3	1.189,14
4	1.188,92
5	1.888,78
6	1.238,04
7	1.007,18
8	2.812,42
9	2.099,42
10*	1.220,23
11*	1.069,79
TOTAL	17.048,82

(*) Propiedad que se tendrá que ceder al Ayuntamiento de El Ejido, total m2: 2.290,02

Las parcelas 10 y 11 con un total de 2.290,02 m2 corresponderían a las parcelas ocupadas por el viario de nueva apertura de 14 metros de ancho que se pretendía ejecutar y que por tanto se cedería al ayuntamiento según el Estudio de Detalle. (ver plano N.º 2-parcelación y situación actual- estudio de detalle aprobado).

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 13 de 113 Código Seguro de verificación: [REDACTED] = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

Nota: las parcelas 10 y 11 cuentan con escritura de “segregación, agrupación y cesión gratuita” y con la aprobación de la cesión de viales por Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de El Ejido. (Finca Registral N.º 108745, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 1 de El Ejido)

3.2.-PROPIEDADES ACTUALES Y DELIMITACION DE LA INNOVACION Nº 26.

La delimitación de la Innovación puntual se corresponde con dos propietarios:

- ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 y domicilio en [REDACTED]
- EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO. con C.I.F. P0410400F y domicilio en C/ Cervantes Nº 132- El Ejido- Almería.

PROPIEDAD	NOMBRE	SUPERFICIE (M2)	DIRECCION	CIF/NIF
1	ALMEDULCE,S.L.	14.728,14	[REDACTED]	B04600581
2	AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	2.290,02	C/ CERVANTES Nº 132-EL EJIDO- ALMERIA	P0410400F
Total		17018,16		

La parcela afectada está englobada dentro de la misma parcela catastral con referencia: 2314801WF2721S0001UM.

La delimitación de la innovación aparece grafiada en el plano numero 1: situación-delimitación de la innovación referido al PGOU de El Ejido.

3.3.-OBJETO DE LA INNOVACION PUNTUAL N.º 26 AL PGOU.

Como se ha indicado anteriormente, el PGOU de El Ejido la parcela (P-7) afectada se encuentra en ubicada en el Polígono Industrial de La Redonda, dentro del AMPUR-P-1-I-LR.

La parte de la parcela 7 sobre la que vamos a actuar (P7.1, P7.2 y la calle de nueva apertura que las separa de este a oeste) , cuenta con una superficie según medición actual de (17.018,16 m2) (ver plano N.º 2-parcelación y situación actual- estudio de detalle aprobado).

La ejecución de la nueva calle aprobada en el estudio de detalle aún no se ha ejecutado.

Así pues la Innovación consiste en plantear no ejecutar la calle de nueva apertura indicada en el actual planeamiento; reorganizando las parcelas de la zona sur y manteniendo la parcelación de la fachada norte original (Calle XI).

En la innovación se plantea además, permutar las 2 parcelas cedidas al Ayuntamiento mediante escritura(parcelas 10 y 11), que corresponderían con el viario a ejecutar según Estudio de Detalle y reflejada en el actual P.G.O.U., por una parcela con una superficie idéntica a la planteada en la cesión y situada en el lado suroeste de la zona afectada, en la Calle II.

La nueva parcela cedida NO contaría con aprovechamiento urbanístico y sería una parcela de equipamiento dotacional, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

No hay aumento de aprovechamiento lucrativo de la zona afectada por la innovación, manteniendo la edificabilidad en 1m2t/m2s sobre las parcelas resultantes.

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 14 de 113 Código Seguro de verificación [REDACTED] = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

Al no tener que abrir viario, las alineaciones y rasantes están ya fijadas con el viario ejecutado con anterioridad al estudio de detalle.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE

A continuación, se muestra la tabla con las subparcelas resultantes dentro de la nueva parcela 7.1, con su número de Finca Registral y propiedad actual (ver plano N.º 3: estructura de la propiedad-parcelas resultantes).

La parcela afectada está englobada dentro de la misma parcela catastral con referencia: 2314801WF2721S0001UM.

PARCELA Nº	Nº PARCELA DE REGISTRO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M2)	PROPIEDAD	DIRECCION	CIF/NIF
1	46	40.754	1.987,71	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
2	47	40.756	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
3	48	40.758	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
4	49	40.760	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
5	50	40.762	1.751,57	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
6	44	40.750	3.709,77	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
7	45	40.752	3.979,09	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
8*	---	108.745	2.290,02	EXCMO AYTO DE EL EJIDO	C/ CERVANTES Nº 132-EL EJIDO- ALMERIA	PO410400F
TOTAL			17.018,16			

(*) parcela dotacional que se permutará por la parcela cedida con anterioridad al Ayuntamiento mediante escritura de “segregación, agrupación y cesión gratuita”, con la aprobación de la cesión de viales por Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de El Ejido y destinada a viario público.

La nueva parcela cuenta con la misma superficie que la original:2.290.02 m2

Se adjunta en el Anexo 1 copia de las notas simples de las ocho parcelas resultantes.

3.5 DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE NUEVAS PARCELAS.

A continuación, hacemos una descripción registral de las parcelas resultantes, con indicación de su titularidad, referencias registrales, lindes, descripción y planos de parcelas con superficies:

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 15 de 113 = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es Código Seguro de verificación [REDACTED]

PARCELA N.º 1 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 46):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 118- alta 4- **finca 40.754**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y SEIS, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS (1.987,71 m2).

Linderos:

Norte: calle XI

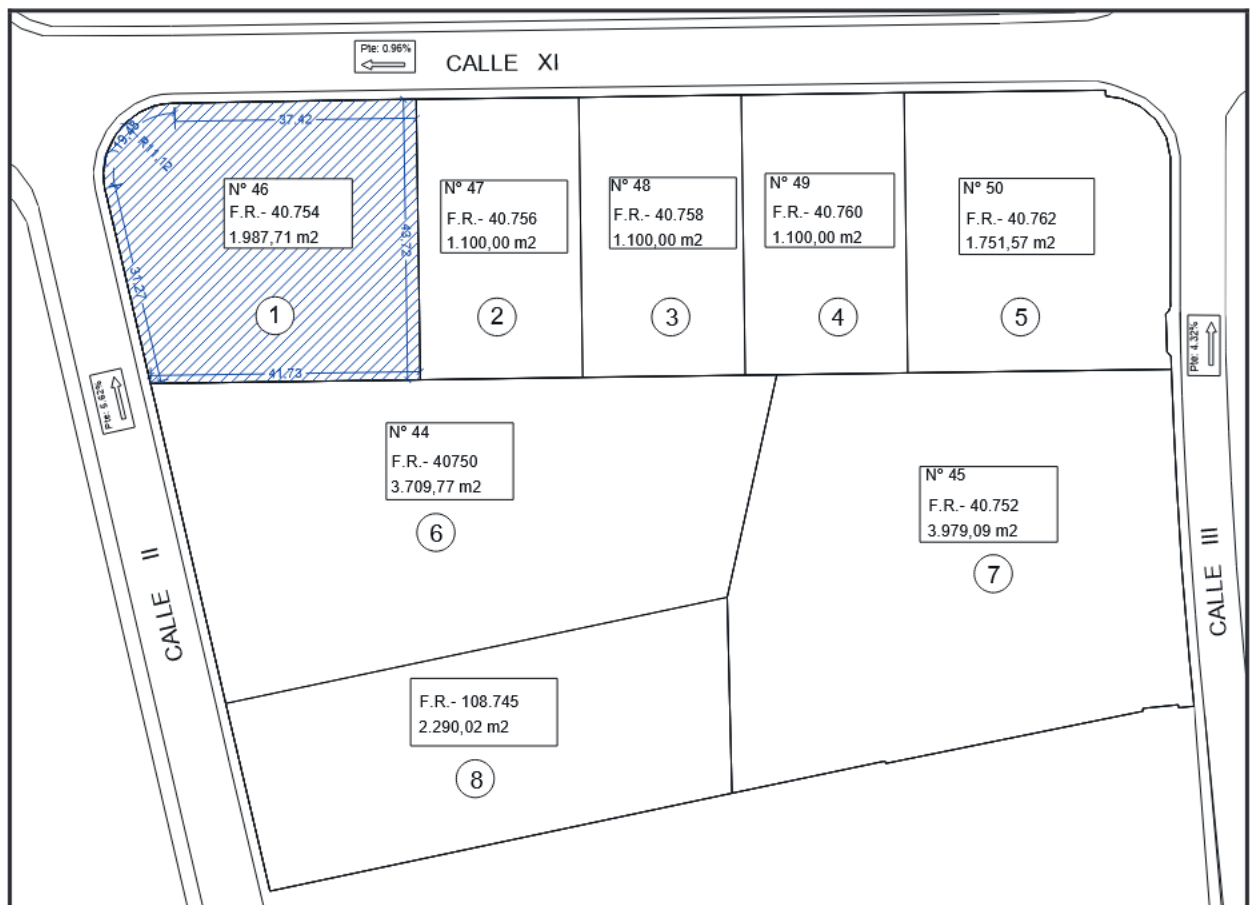
Sur: parcela 6 (parcela registral 44)

Este: parcela 2 (parcela registral 47)

Oeste : Calle II

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 16 de 113
 == permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es
 Código Seguro de verificación: [REDACTED]

PARCELA N.º 2 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 47):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 121- alta 4- **finca 40.756**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y SIETE, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS (1.100,00 m2).

Linderos:

Norte: calle XI

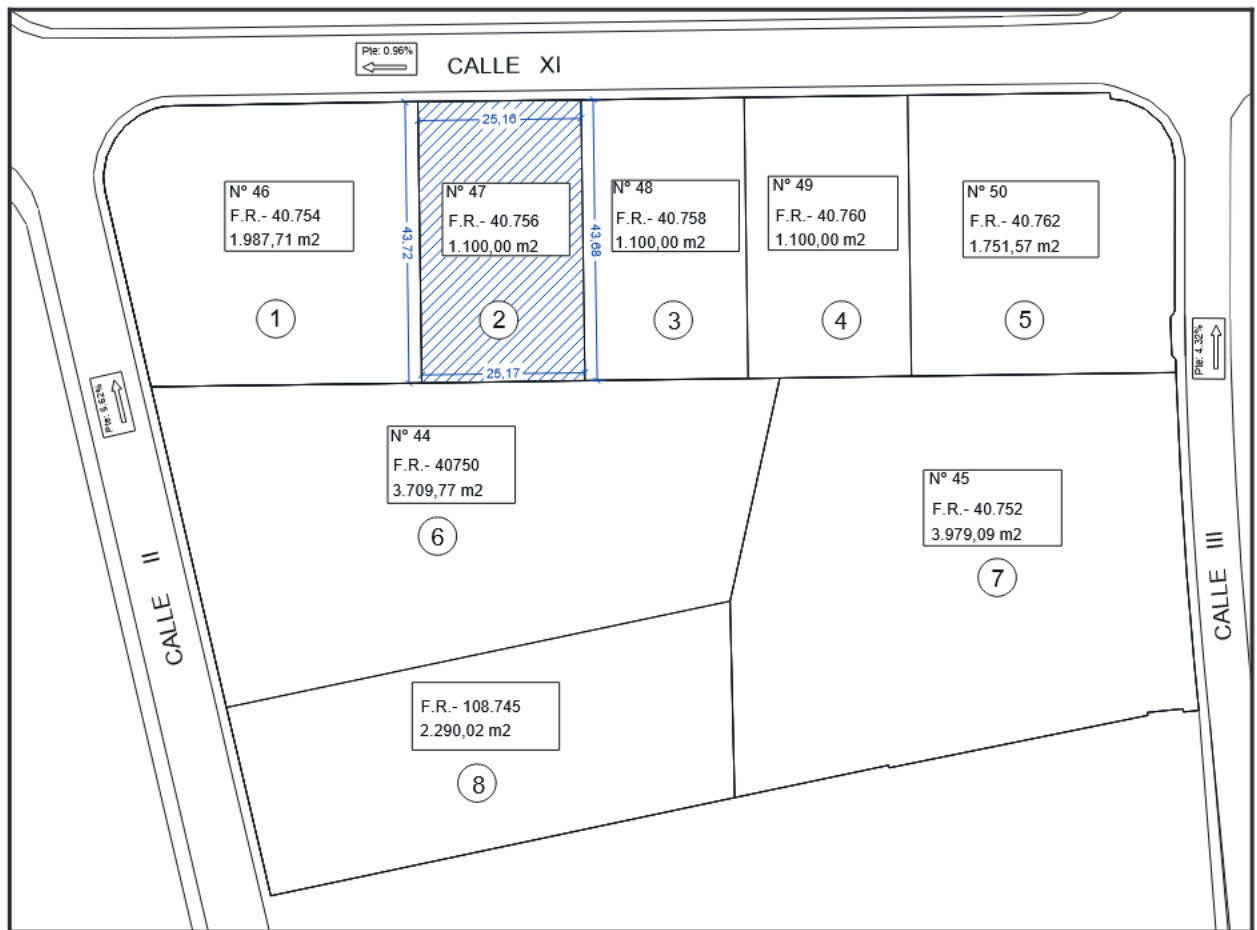
Sur: parcela 6 (parcela registral 44)

Este: parcela 3 (parcela registral 48)

Oeste : parcela 1 (parcela registral 46)

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



PARCELA N.º 3 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 48):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 124- alta 4- **finca 40.758**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y OCHO, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS (1.100,00 m2).

Linderos:

Norte: calle XI

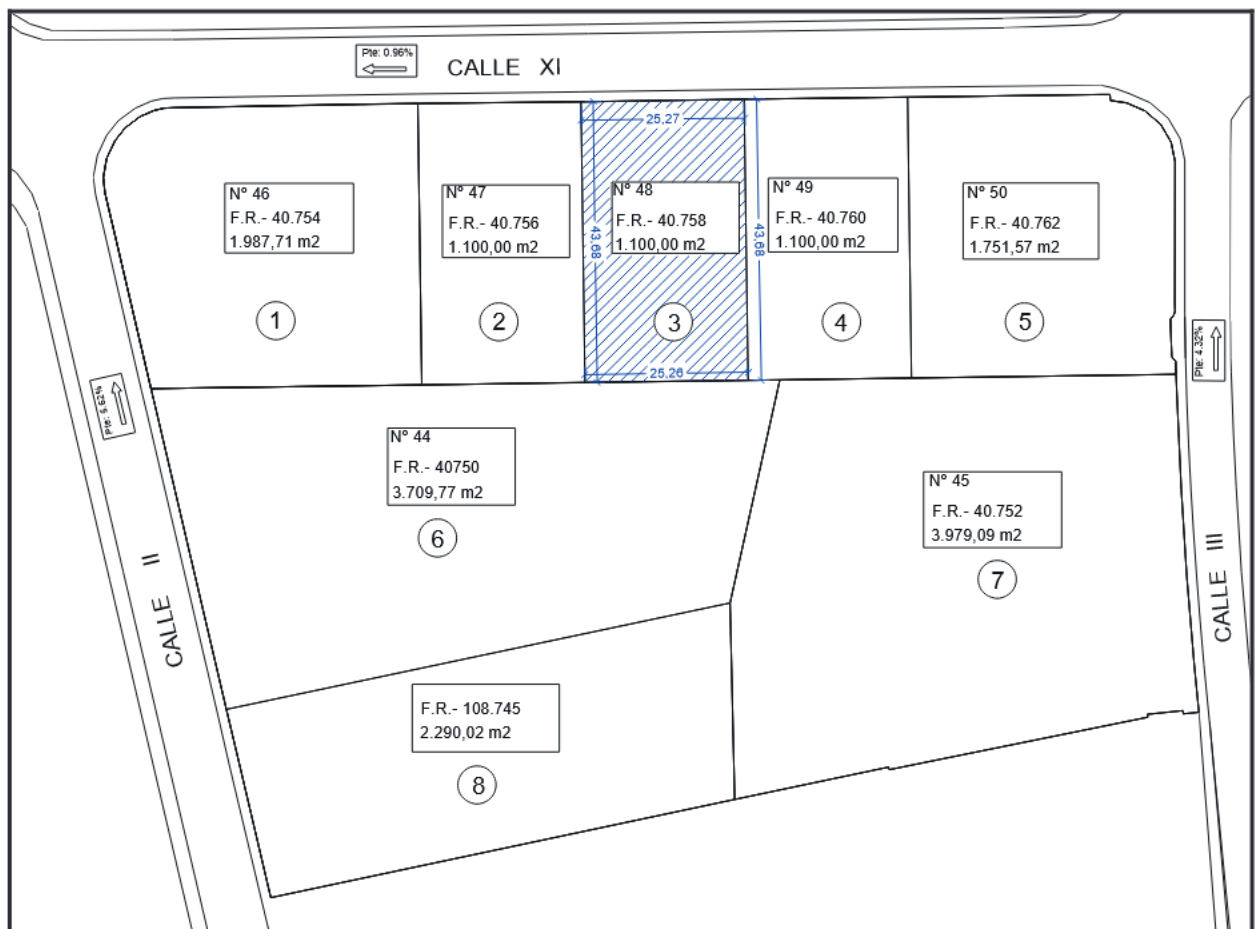
Sur: parcela 6 (parcela registral 44)

Este: parcela 4 (parcela registral 49)

Oeste : parcela 2 (parcela registral 47)

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



PARCELA N.º 4 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 49):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 127- alta 4- **finca 40.760**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y NUEVE, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS (1.100,00 m2).

Linderos:

Norte: calle XI

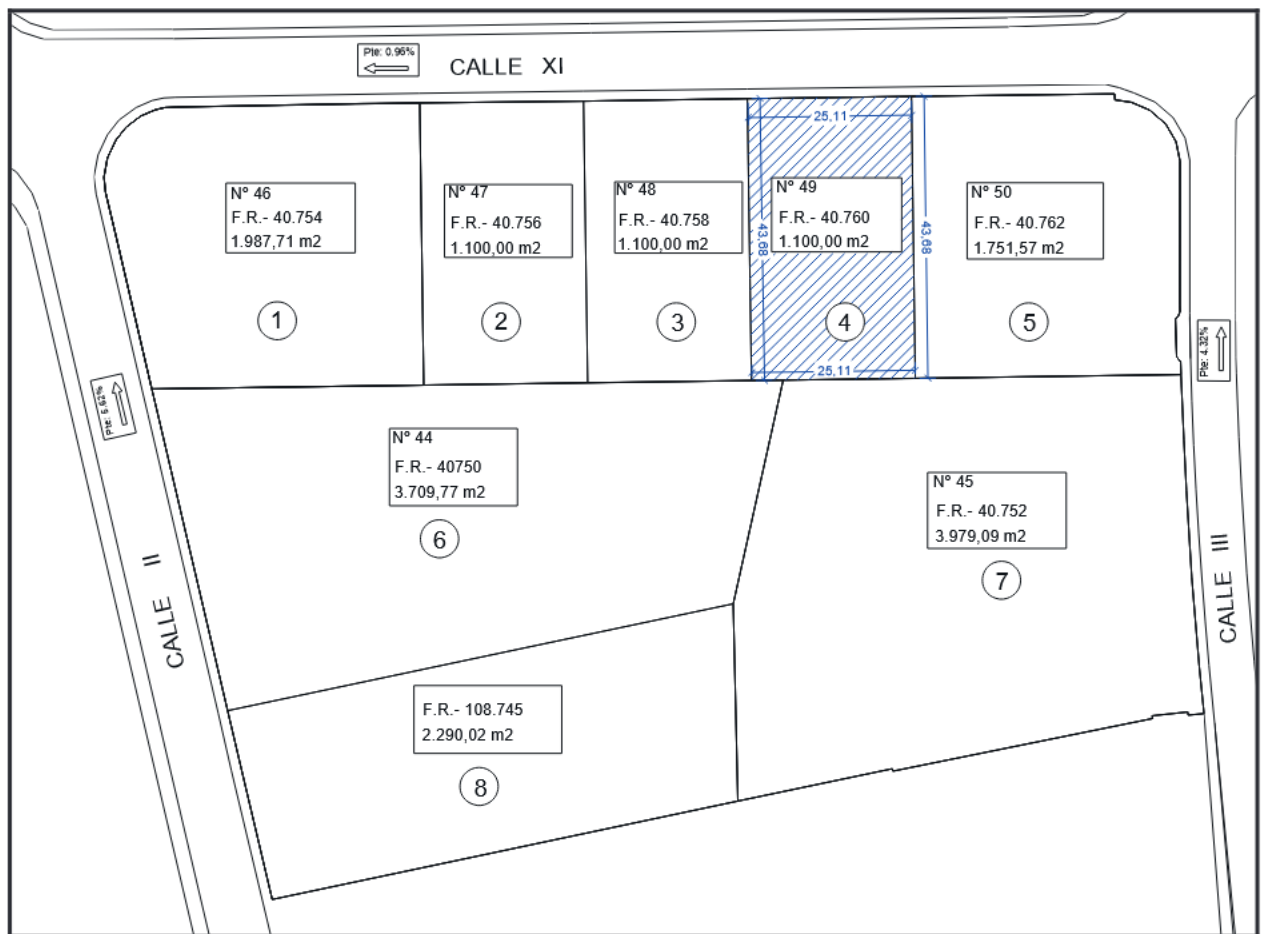
Sur: parcela 6 (parcela registral 44) y parcela 7 (parcela registral 45)

Este: parcela 5 (parcela registral 50)

Oeste : parcela 3 (parcela registral 48)

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



PARCELA N.º 5 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 50):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 135- alta 4- **finca 40.762**

Descripción: URBANA: PARCELA CINCUENTA, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CINCUENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (1.751,57 m2).

Linderos:

Norte: calle XI

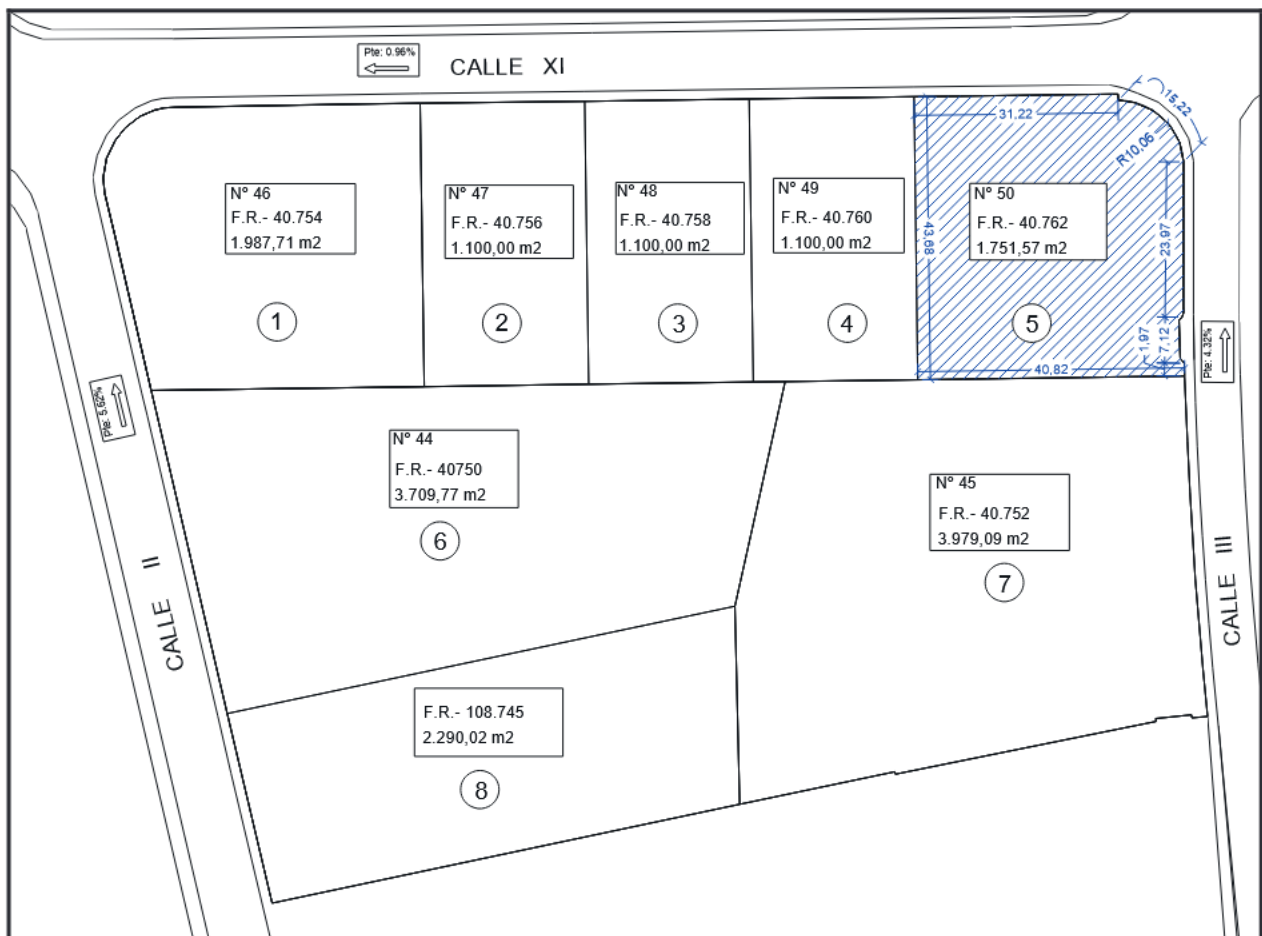
Sur: parcela 7 (parcela registral 45)

Este: Calle III

Oeste : parcela 4 (parcela registral 49)

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: XXXXXXXXXX

Situación de la parcela



PARCELA N.º 6 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 44):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 2762- libro 1663-folio 212- alta 4- **finca 40.750**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y CUATRO, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida TRES MIL SETECIENTOS NUEVE METROS Y SETENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (3.709,77 m2).

Linderos:

Norte: parcela 1 (parcela registral 46), parcela 2 (parcela registral 47), parcela 3 (parcela registral 48), parcela 4 (parcela registral 49)

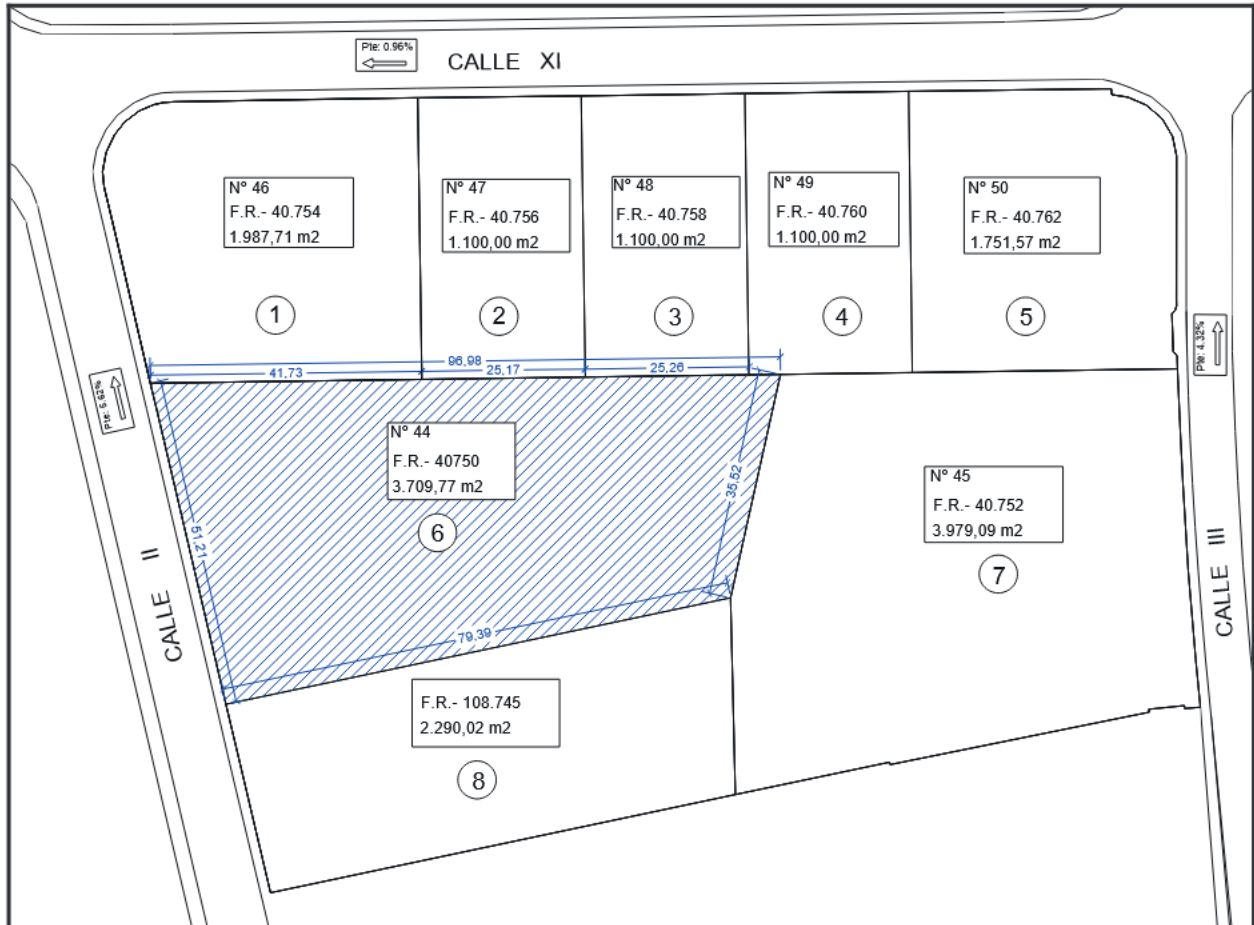
Sur: parcela 8

Este: parcela 7 (parcela registral 45)

Oeste : Calle II

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 21 de 113
 Código Seguro de verificación: [REDACTED] == permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

PARCELA N.º 7 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO 45):

Titular:

ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 132- alta 4- **finca 40.752**

Descripción: URBANA: PARCELA CUARENTA Y SEIS, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida TRES MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (3.979,09 m2).

Linderos:

Norte: parcela 4 (parcela registral 49), parcela 5 (parcela registral 50)

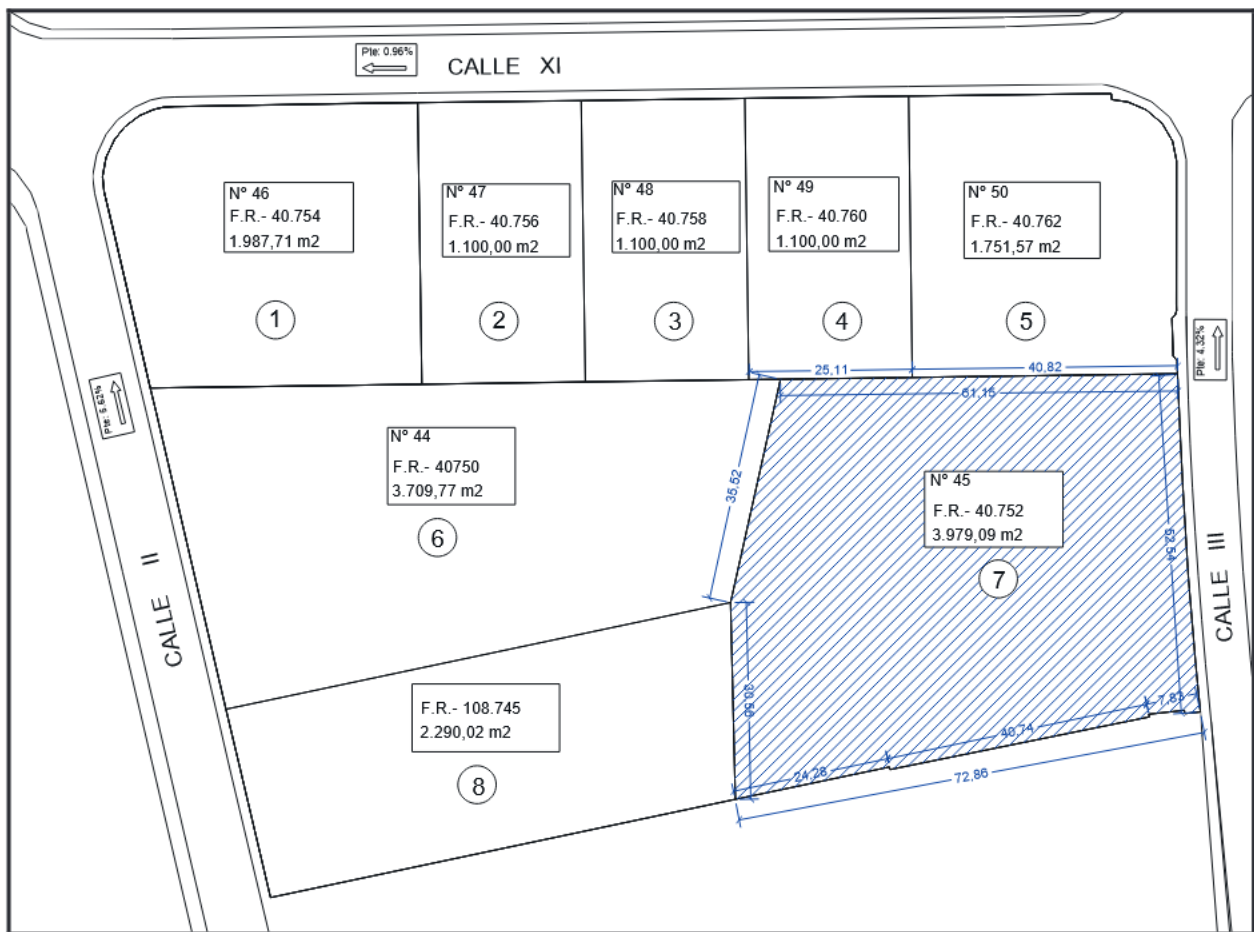
Sur: medianera con resto de la manzana E-6

Este: Calle III

Oeste : parcela 6 (parcela registral 44) y parcela 8

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



PARCELA N.º 8 (N.º DE PARCELA DE REGISTRO --):

Titular:

EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO con C.I.F: P0410400F ---100% de pleno dominio.

Datos registrales y descripción de la finca:

Inscripción registral: tomo 2919- libro 1811-folio 191- alta 1- **finca 108.745**

Descripción: URBANA: perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA METROS Y DOS DECÍMETROS CUADRADOS (2.290,02 m2).

Linderos:

Norte: parcela 6 (parcela registral 44).

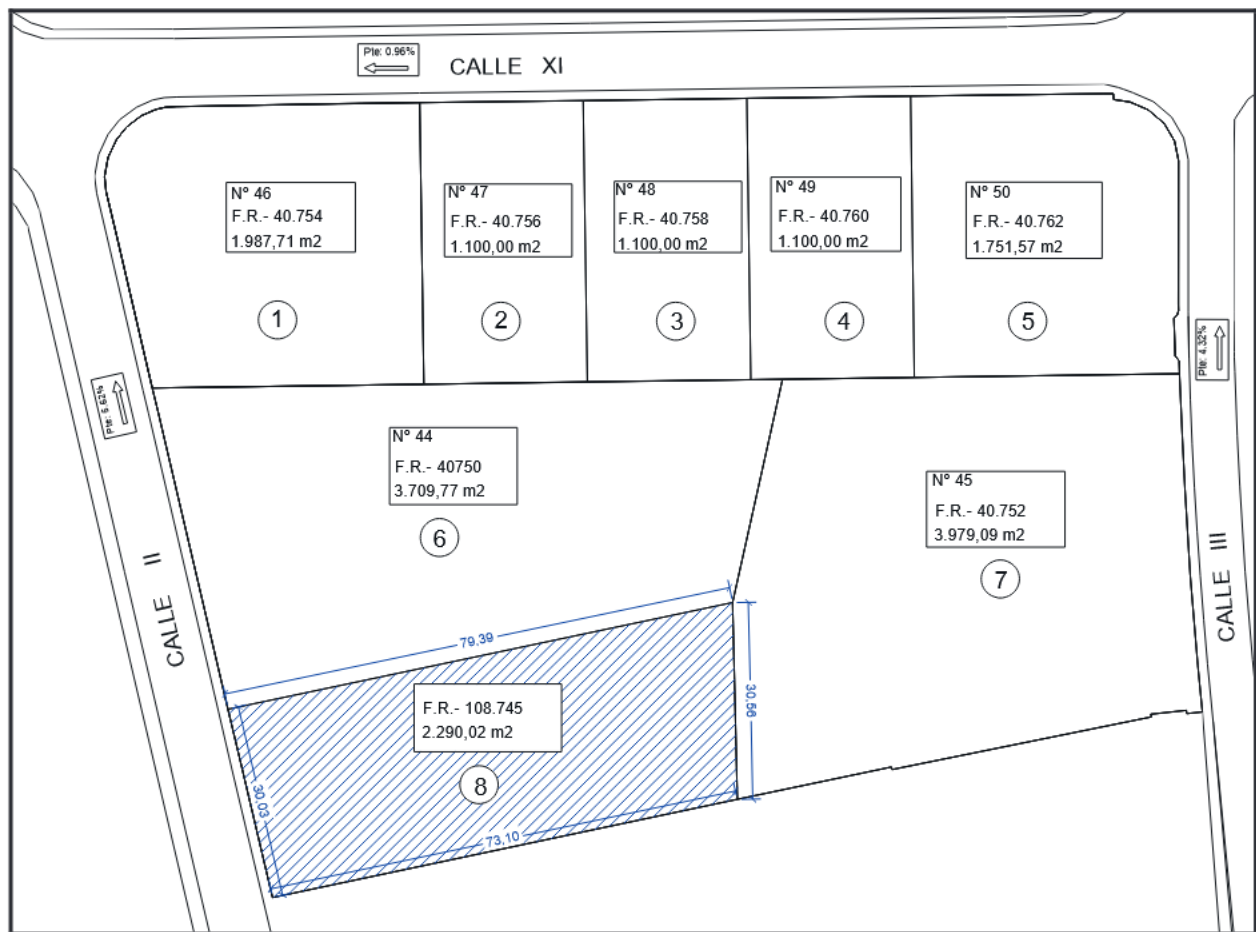
Sur: medianera con resto de la manzana E-6

Este: parcela 7 (parcela registral 45)

Oeste : Calle II

Referencia catastral: junto con las 8 parcelas: [REDACTED]

Situación de la parcela



3.6 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DE LA INNOVACIÓN PUNTUAL Nº 26 AL P.G.O.U.

Justificación legal:

La formulación de la presente innovación viene avalada por el artículo 80 de la LISTA y art. 1.1.4 de las Normas urbanísticas del PGOU de El Ejido; así como por el artículo 86 de la LISTA y 154 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su carácter de Modificación.

No hay aumento de aprovechamiento lucrativo de la zona afectada por la innovación, manteniendo la edificabilidad en 1m²/m²s sobre las parcelas resultantes.

Al no tener que abrir viario, las alineaciones y rasantes están ya fijadas con el viario ejecutado con anterioridad al estudio de detalle.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para Aparcamientos.

Régimen de la innovación

La innovación propuesta se ajusta a lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de la LISTA, en cuanto a contenido, documentación, procedimiento y tramitación, suponiendo una mejora para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística regulados en el artículo 3 de la LISTA, en concreto:

“... 2. Son fines de la ordenación urbanística:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
- b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
- e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
 - h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Todos estos principios generales se materializan, en esta innovación, como se detalla a continuación:

Ordenación

- La nueva ordenación no modifica la ordenación estructural, según los criterios expuestos en el punto Anterior (justificación legal)., ya que las modificaciones que se introducen forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General.
- En cuanto a las variaciones propuestas, estas suponen una mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la ley.
- No se modifica el uso de ningún espacio público destinado a parques o jardines, dotaciones o Equipamientos. Es más se aumenta la dotación pública, lo que supone una mejora.

Documentación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística será:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

- 1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.
- 2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.
- 3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.
- 4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

- 1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.
- 2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

En esta innovación se aporta Memoria y Planos Informativos y de Ordenación.

Procedimiento

De acuerdo con el artículo 80 de la LISTA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos

del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Como se requiere trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial deberá contener la asunción por el órgano competente de dicha aprobación del informe de sostenibilidad ambiental. Asimismo, se especificará que el período de información pública lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

El acuerdo de aprobación inicial de la innovación del Plan General de Ordenación determinará, por sí sólo,

la suspensión del otorgamiento de las licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Justificación en base al interés general:

El art. 86.1 de la LISTA y el art. 119.a) del Reglamento General establecen que la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.

Se justifica por el bien e interés general en base a:

- Dada la situación actual el, coste de ejecución de la nueva calle planteada en el estudio de detalle aprobado sería muy elevado y difícil de llevar a cabo.
- Este viario proyectado en el PGOU es de carácter secundario y no estructurante, no afectando ni mejorando sustancialmente la trama urbana de la zona, ya que la circulación y acceso a las distintas parcelas propuestas en la nueva reorganización está suficientemente garantizado con el viario ya existente.
- Si se ejecutara la calle, una vez cedida al Ayuntamiento, Ésta supondría un coste de mantenimiento para el Ayuntamiento, lo cual va en detrimento de las arcas municipales y en consecuencia del interés general.
- Al ceder al ayuntamiento una parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), sin aprovechamiento urbanístico, en vez de la superficie de la calle proyectada (y que al final supone un gasto), se aumenta la dotación pública, sin coste adicional, lo que supone una mejora sustancial para el interés general.
- No hay aumento de aprovechamiento lucrativo de la zona afectada por la innovación, manteniendo la edificabilidad en 1m²/m²s sobre las parcelas resultantes.
- La ordenación de la manzana con esta innovación es mas homogénea, en toda su extensión, sin producir desequilibrios de aprovechamiento ni de geometrías irregulares.
- La innovación propuesta no supone alteración de la ordenación estructural del Plan General, sino que es una modificación de la ordenación pormenorizada por lo que ha de considerarse que no produce incidencia territorial.

Por todo lo enunciado anteriormente y ya que actualmente existe la posibilidad de mejora mediante esta innovación puntual no estructurante del PGOU, se propone dicha innovación, ya que es conforme con el interés general, dado que se propone una organización racional de la ocupación y los usos del suelo.

Por otra parte, esta Innovación se ajusta a los siguientes **principios generales de ordenación** contemplados en el art.4 de la LISTA dada la viabilidad que presenta respecto a los siguientes aspectos:

- La propuesta está basada en el interés general.
- Queda justificada la protección al medio ambiente tal como así determina el Informe Ambiental emitido para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada al que ha sido sometido el Avance de esta modificación puntual de PGOU.
- queda justificada la ocupación sostenible del suelo, promoviendo la ocupación racional del mismo, promoviendo la regeneración urbana y culminando la actuación urbanística ya iniciadas de forma mas racional.

- queda justificada la viabilidad económica, ya que según el informe de viabilidad económica recogido en este texto, el análisis sobre la sostenibilidad económica de la presente innovación es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos.

-queda justificada la gobernanza en la toma de decisiones, ya que se fomentará en cooperación entre las distintas Administraciones Publica implicadas, los diferentes participantes de la sociedad civil y el sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

El resto de principios establecidos en el referido art.4 no tienen incidencia en el objeto de esta innovación, no se alteran.

Además, tampoco se alteran los **critérios generales de ordenación** y en particular los criterios de ordenación del espacio público y el espacio verde urbano establecidos en los arts. 76 a 80 del RGL.

Por último. la determinaciones de esta innovación tampoco tienen incidencia en la ordenación territorial dado su escaso ámbito de actuación y objeto.

3.7 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALES VIABLES

3.7.1 ALTERNATIVAS DE ACTUCION Y DESCRIPCION.

Alternativa 0: no realizar la modificación, dejar el ámbito en su estado actual y no modificar el planeamiento general

Alternativa 1 (realización de la innovación propuesta):

esta alternativa consiste en conseguir el objetivo que se plantea en este documento, es decir, en plantear no ejecutar la calle de nueva apertura indicada en el actual planeamiento; reordenar las parcelas lucrativas que se generan como consecuencia de la no ejecución de la y permutar las 2 parcelas cedidas al Ayuntamiento mediante escritura(parcelas 10 y 11), que corresponderían con el viario a ejecutar según Estudio de Detalle y reflejada en el actual P.G.O.U., por una parcela con una superficie idéntica a la planteada en la cesión y situada en el lado suroeste de la zona afectada, en la Calle II, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), con aprovechamiento urbanístico.

Alternativa 2: (realización de la modificación pero la parcela permutada al Ayto. se le asigna un Sistema Local Publico (zonas verdes):

Esta alternativa, similar en concepto y propuesta a la anterior, propone de igual modo la reordenación de la parcela y la permuta de las 2 parcelas cedidas al Ayuntamiento mediante escritura (parcelas 10 y 11), que corresponderían con el viario a ejecutar según Estudio de Detalle y reflejada en el actual P.G.O.U., por una parcela con una superficie idéntica a la planteada en la cesión pero dedicada a sistema local de espacios libres y zonas verdes.

3.7.2 ALTERNATIVA ELEGIDA.

En base a todo lo expuesto, se selecciona la alternativa más razonable, técnica y

ambientalmente viable es la **alternativa 1**.

no obstante, justificamos la elección de dicha opción:

La alternativa 0: Uno de los objetivos de esta innovación es la derogación de la ejecución del viario secundario aprobado en el PGOU y permutar la superficie de la calle por una parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), con aprovechamiento urbanístico.

La calle no ejecutada es de carácter secundario y no estructurante, no afectando ni mejorando sustancialmente la trama urbana de la zona, ya que la circulación y acceso a las distintas parcelas está suficientemente garantizado con el viario ya existente.

Esta alternativa, sería difícil de llevar a cabo debido a que los costes de ejecución de la calle serían muy elevados y además supondría un coste posterior de mantenimiento de la misma para las arcas municipales una vez ejecutada. Aparte no se conseguiría una parcela destinada a equipamientos, sin coste alguno para las arcas municipales, que aumentaría la dotación pública de la zona, y que complementaría y apoyaría la actividad industrial y comercial desarrollada en la misma.

Por tanto no se considera viable esta alternativa.

La diferencia principal de la alternativa 1 y 2 es uso que se le a asignar a la parcela permutada al Ayuntamiento de El Ejido. La alternativa 1 plantea asignarle a parcela en cuestión el uso de equipamiento dotacional, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), y la alternativa 2 dedicar dicha parcela a un sistema local de espacios libres y zonas verdes.

La zona del AMPUR-P-1-I-LR en la que estamos interviniendo tiene un carácter industrial y comercial. Cuenta con una superficie suficiente de espacios libres y zonas verdes ya asignadas en el planeamiento actual, notándose la falta de equipamientos de interés general.

Así pues, no ser una zona residencial y si industrial se considera mejor la opción de dotar a la zona con más servicios de interés público y social que con más zonas verdes (más propio de las zonas residenciales), ya que se complementaría y potenciaría mejor el desarrollo de las actividades que en la zona se desarrollan.

Así pues, y dicho todo lo anterior se desecha al alternativa 2

3.8 EVALUACION AMIBENTAL.

Es de aplicación la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 marzo, para su adecuación a la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de determinados planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, para garantizar un nivel elevado de protección ambiental. Asimismo, es de aplicación la "Disposición final quinta" de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, que establece que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se modifica como sigue:

Uno. El artículo 36.1 a) queda redactado como sigue:

«a) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.2 y 40.3.»

Dos. El artículo 36.2 d) queda redactado como sigue:

«d) Los instrumentos de ordenación urbanística señalados en el artículo 40.4.»

Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos

sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

6. El órgano ambiental deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificará expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse.

En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36 de esta ley, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado.

7. A los efectos del artículo 38 y 39, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

8. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, se remitirán al órgano colegiado la solicitud de inicio del procedimiento, la resolución de admisión a trámite, las consultas que deban realizarse a los órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, la declaración ambiental estratégica y, en su caso, el informe ambiental estratégico.»:

De todo lo anterior se deduce que, la propuesta planteada se engloba dentro de las modificaciones menores que establece el apartado 4 del artículo 40 de la ley 7/2007 (GICA), que consta en la disposición final quinta del BOJA de 3/12/2021 por la que se publica la Ley 7/2021 (LISTA). Y por tanto la innovación esta sujeta a trámite de evaluación estrategia simplificada.

Se incluye documento anexo a éste.

3.9 EVALUACION DE IMPACTO EN LA SALUD.

Se incluye su justificación en el ANEXO 5 del documento de Innovación del PGOU de El Ejido, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

3.10 INCIDENCIA TERRITORIAL

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación del PGOU no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, Ya que no supone alteración de la ordenación estructural del Plan General, sino que es una modificación de la ordenación pormenorizada por lo que ha de considerarse que no produce incidencia territorial.

3.11 SUFICIENCIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta la superficie edificable de la zona.

4- MEMORIA ECONOMICA

4.1 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece en su Art. 62 lo siguiente:

“Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: (...) a) 4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”

Por otra parte, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, definiendo las citadas actuaciones de transformación urbanística en el Art. 7, como:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

- 1.) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- 2.) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más

parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

La presente Modificación Puntual no requiere inversión alguna ya que todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados.

La aprobación definitiva del presente documento no requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En el punto 4 y 5 de este documento se desarrolla la Memoria de Sostenibilidad Económica y el Plan de Etapas, respectivamente.

4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

4.2.1 . ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre establece en su Art. 22, la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

El Tribunal Supremo examinó la documentación económica que exige a los planes urbanísticos el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 2015). Los apartados 4 y 5 de este precepto se refieren a dos documentos diferentes:

-El artículo 22.4 del TRLS 2015 se ocupa del informe o memoria de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

«La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

-El artículo 22.5 del TRLS 2015 se refiere a la memoria de viabilidad económica del siguiente modo:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación [...]».

Lo que se pretende con este informe de viabilidad «no es otra cosa que establecer la perspectiva de que la actuación que se quiere acometer es económicamente posible porque el coste queda compensado con los beneficios que reporta (se trata de una mejora del suelo ya urbanizado) no solo para las Administraciones que asumen dicha actuación, sino para los mismos propietarios actuales y futuros» .

4.2.2 . DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación incluye el ámbito definido en el punto 1.3 del presente documento, sobre el que se plantea revertir justificadamente este Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto en el mismo, reorganizando la parcelación de la parte de la parcela 7.1 Y 7.2 sobre la que estamos

actuando y permutar las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento (parcelas 10 y 11) por una parcela con la mismas superficie, con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).

4.2.3. PARCELAS AFECTADAS .

Las parcelas afectadas son las 7.1, 7.2 y la calle de nueva apertura (aun no ejecutada) del AMPUR-P-1-I-LR de P.G.O.U. de El Ejido, con una superficie total de 17.018,16 m2.

La delimitación de la Innovación puntual se corresponde con dos propietarios:

- ALMEDULCE, S.L. con C.I.F. B04600581 y domicilio en [REDACTED] [REDACTED] (parcelas 7.1 y 7.2. con una superficie total de 14.728,14 m2)
- EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO. con C.I.F. P0410400F y domicilio en C/ Cervantes Nº 132- El Ejido- Almería. (calle de nueva apertura, con una superficie total de 2.290,02 m2):

4.2.4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.2.4.1. Obras de urbanización

Al no tener que abrir viario, las alineaciones y rasantes están ya fijadas con el viario ejecutado con anterioridad al estudio de detalle. Por tanto la presente Modificación Puntual no requiere inversión alguna ya que todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados.

4.2.4.2. Indemnización de elementos existentes.

En la actualidad en el ámbito de la zona de actuación, no existen elementos indemnizables.

4.2.4.3. Construcción de equipamientos públicos.

Teniendo en cuenta que la parcela objeto de ordenación es una parcela privada obtenida de la ordenación del AMPUR-P-1-I-LR (La Redonda), las cesiones públicas correspondientes ya se encuentran realizadas en basa al estudio de detalle ya aprobado con anterioridad; calle de nueva apertura; la cual se permutarán por una parcela con la mismas superficie, con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).

4.2.5. IMPACTO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

En este punto se analizan los gastos que van a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación, y la prestación de los servicios futuros que las obras de urbanización generan, así como los ingresos que se van a obtener, para comprobar si se trata de una actuación sostenible a lo largo del tiempo o hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados: como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

4.2.5.1. Ejecución e implantación de infraestructuras.

No hay coste alguno en la ejecución de las infraestructuras, ya que ya todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados.

4.2.5.2. Mantenimiento de infraestructuras

4.2.5.2.1. Viario.

En este caso se pretende no ejecutar una nueva calle, cuyo mantenimiento y Conservación correspondería a la administración pública. Con lo cual reducimos el coste de mantenimiento.

En las redes viarias las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada, que, sin llegar a producir su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

Así pues este caso, no se producirán incrementos en las tareas de mantenimiento viario ordinario, tales como son:

- Los firmes de la calzada y aceras.
- Red de evacuación de las aguas pluviales: colectores, desagües, arquetas, etc.
- Señalización.
- Mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Demás instalaciones urbanas.

4.2.5.2.2. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de abastecimiento de agua, corresponderá a cada propietario.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por tanto, mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de la puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

4.2.5.2.3. EDAR e infraestructura de saneamiento.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de saneamiento, corresponderá a cada propietario.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por ello el coste del mantenimiento de la red pública de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota del servicio (mantenimiento) y consumo de de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga para el Ayuntamiento.

4.2.5.2.4. Infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, ya realizadas, se entregan y son gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

4.2.5.2.5. Infraestructura de telefonía.

Las infraestructuras de telefonía, ya ejecutadas, se entregan y son gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

4.2.5.3. Prestación de servicios.

4.5.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

4.2.5.4. Ingresos de la actuación de la Hacienda Pública.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Como consecuencia de la actuación contenida en la presente modificación, se permuta a la administración la superficie de la calle de nueva apertura por una parcela con la misma superficie, con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S). Por ello en este caso, la administración podrá percibir ingresos por enajenación de estos.

4.2.5.5. Balance económico de la actuación.

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas públicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios, incluso se reducen los ordinarios ya que la no ejecución de la nueva calle supone un ahorro en mantenimiento de infraestructuras públicas.

Contando con el ahorro en mantenimiento de infraestructuras y la adquisición de una parcela con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S), el balance es claramente positivo.

4.2.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, se deben de evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento, no se plantean cambios en los usos establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido, manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción que en el P.G.O.U.

4.2.7. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la presente innovación es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos.

4.3 VIABILIDAD ECONOMICA.

De conformidad con el artículo 22.5 TRLSRU, *“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su **viabilidad económica**, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.*

El artículo 24.1 del mismo texto, referido a las *“Reglas específicas de las actuaciones sobre el medio urbano”, en su apartado 1, párrafo Segundo, preceptúa que “Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8. y a elección del Ayuntamiento”.*

La actuación prevista se desarrolla sobre terrenos clasificados como suelo urbano, sin que la misma implique modificación de la ordenación prevista en el PGOU, salvo el ajuste derivado para implantar la reordenación propuesta.

Por lo expuesto, no existe incidencia de la propuesta de la Modificación Puntual de PGOU para el Ayuntamiento de El Ejido en cuanto a costes económicos.

4.3.1 .- Parámetros urbanísticos, valores de suelo y coeficiente de ponderación.

Los parámetros urbanísticos han quedado recogidos en el apartado NORMAS URBANISTICAS, no produciéndose variación en la edificabilidad ni número máximo de alturas, por lo que se mantienen los valores de suelo.

Se mantienen los coeficientes de ponderación previstos en el PGOU.

4.3.2- Impacto sobre el patrimonio privado. Valoración del suelo lucrativo.

La presente modificación afecta solo al patrimonio del promotor.

Puesto que no se altera la edificabilidad del PGOU, la valoración de los suelos se mantiene, por lo que no existe alteración patrimonial como consecuencia de la innovación.

4.3.3.- Conclusiones.

- a) La modificación propuesta no supone inversión para la administración actuante.
- b) Los costes de desarrollos derivados de los ajustes de ordenación propuestos en esta modificación, que lleven implícitos alguna necesidad de mejora de infraestructuras como consecuencia de la reordenación propuesta que se realice serán asumidos por el promotor o quien corresponda en base a la legislación aplicable, no afectando a la Administración. Por tanto, el impacto en la Hacienda Pública es favorable, por cuanto favorece la implantación de actividad económica sin conllevar cargas urbanísticas para la administración.

5. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es El objetivo es revertir justificadamente este Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto en el mismo, reorganizando la parcelación de la parte de la parcela 7 sobre la que estamos actuando y permutar las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento (parcelas 10 y 11) por una parcela con la mismas superficie, con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S). No se establece ningún parámetro de programación o gestión, una vez aprobada esta innovación definitivamente, diferente de los que afectan al suelo urbano consolidado contempladas en el actual PGOU de El Ejido.

El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación, con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El Ejido, 13 de enero de 2025

EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández

Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



II NORMATIVA URBANISTICA.

Con carácter de Norma (artículo 5.2 de la LISTA), resultan de aplicación a la presente propuesta las siguientes Ordenanzas y Cartografía de Ordenación:

1- SITUACION URBANISTICA ACTUAL.

Las parcelas objeto de la actuación están clasificada por el Planeamiento General de El Ejido como suelo urbano.

- Plano de ordenación y Gestión del Suelo.
 - o Suelo urbano: Áreas de Suelo Urbano consolidado con mantenimiento del planeamiento antecedente (AMPUR).
 - o Se encuentran ubicadas dentro del AMPUR-P-1-I-LR.
- Plano de Calificación, Usos del Suelo, Alineaciones y Rasantes.
 - o Uso pormenorizado; Actividades Económicas Intensidad 1.
- Área de Reparto del AMPUR-P-1-I-LR.:

El estudio de detalle fue aprobado (17 de enero de 2007 por el Ayuntamiento de El Ejido) y está reflejado en las nuevas modificaciones de PGOU.

Según la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle habría 3 parcelas resultantes:

	PARCELA	PARCELA 7.1(SUR)	PARCELA 7.2(NORTE)	PARCELA VIARIO (CALLE DE NUEVA APERTURA)	TOTALES
PARAMETROS URBANISTICOS	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	4.911,84	9.846,96	2290,02	17.048,82
	EDIFICABILIDAD (m2)	6.908,82	10.140,00		17.048,82
	Nº DE APARCAMIENTOS	35,00	51,00		86,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	AE1	AE1		
	USOS	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	VIARIO	
PARAMETROS ORDENANZA DE APLICACIÓN (AE1):	PARCELA MINIMA (m2)	1.000,00	1.000,00		
	DIAM. MINIMO (m)	25,00	25,00		
	OCUPACION MAXIMA (%)	80,00	80,00		
	FONDO MAXIMO (m)	LIBRE	LIBRE		
ACTIVIDADES ECONOMICAS DE GRADO 1	SEPARACION A LINDEROS (m)	5 m. a calle, resto libre	5 m. a calle, resto libre		
	ALTURA MAXIMA (m)	según uso y 2P	según uso y 2P		
	ALTURA MINIMA (m)	1P	1P		

(Viario. Cesión al Ayuntamiento de El Ejido.)

Los volúmenes resultantes no suponen un incremento de aprovechamiento con respecto a la parcela original:

Aprovechamiento inicial = 17.048,82 m2/m2 (1 M2t/ m2S)

Aprovechamiento final (estudio de detalle) = 17.048,82 m2/m2 (1 M2t/ m2S)

2- .- CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES

Serían las mismas para toda la zona afectada de la parcela 7.

Estas serían:

NUEVA PARCELA 7.1 Y SIPS

	PARCELA	NUEVA PARCELA 7.1	SIPS *	TOTALES
PARAMETROS URBANISTICOS	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	14.728,14	2.290,02	17.018,16
	EDIFICABILIDAD (m2)	14.728,14		14.728,14
	Nº DE APARCAMIENTOS	86,00		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	AE1		
	USOS	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
PARAMETROS ORDENANZA DE APLICACIÓN (AE1): <u>ACTIVIDADES ECONOMICAS DE GRADO 1</u>	PARCELA MINIMA (m2)	1.000,00		
	DIAM. MINIMO (m)	25,00		
	OCUPACION MAXIMA (%)	80,00		
	FONDO MAXIMO (m)	LIBRE		
	SEPARACION A LINDEROS (m)	5 m. a calle, resto libre		
	ALTURA MAXIMA (m)	según uso y 2P		
	ALTURA MINIMA (m)	1P		

* la parcela de equipamiento comunitario (SIPS) no tiene ordenanza definida y se registrá según el artículo 9.4.10 del PGOU DE EL EJIDO. En el punto 4 del artículo anterior expone que en las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

El Ejido, 13 de enero de 2025

EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández

Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



III ANEXOS.

ANEXO 1: NOTAS SIMPLES REGISTRALES

ANEXO 2: ESCRITURA DE SEGREGACIONES, AGRUPACION Y CESION GRATUITA.

ANEXO 3: FICHAS REGULADORAS.

FICHA REGULADORA ACTUAL AMPUR-P-1-I-LR.

FICHA REGULADORA MODIFICADA AMPUR-P-1-I-LR.

ANEXO 4: PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR SEGÚN INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN ALMERIA EN MATERIA DE AGUAS.

ANEXO 5: RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA

ANEXO 6: : PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR SEGÚN INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO SOBRE CALIDAD DEL AIRE.

IV RELACION DE PLANOS.

P01- SITUACION DELIMITACION DE LA INNOVACION Nº 26

P02- ESTUDIO DE DETALLE APROBADO -. PARCELACION -SITUACION ACTUAL

P03- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD-PARCELAS RESULTANTES.

P04- CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTA.

P05- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA VIGENTE E: 1:2.000

P06- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADO E: 1:2.000

P07- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL P.G.O.U. VIGENTE E: 1:5.000

P08- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL P.G.O.U. MODIFICADO E: 1:5.000

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 42 de 113
Código Seguro de verificación [REDACTED] = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

ANEXO 1: NOTAS SIMPLES REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C.

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H.

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018001054638

FINCA DE EL EJIDO N°: 108745

URBANA: Parcela destinada a viario público, con una anchura de catorce metros que comunica las vías publicas calle II y calle III, en el ámbito del AMPUR-1-I-LR, del Polígono Industrial La Redonda, en término municipal de El Ejido, orientada de Este a Oeste, con una superficie de **dos mil doscientos noventa metros y dos decímetros cuadrados**; que linda: Norte y Sur, restos de las parcelas 44 y 45 de Almedulce, S.L.; Este, calle III; y Oeste, calle II.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	P0410400F	2919	1811	191	1

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por CESION.

En escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don Joaquín López Hernández el día 18 de Octubre de 2007, número 3214 de su protocolo.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 21 de Octubre de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).

Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

<https://sede.elejid.es>

== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 44 de 113
Código Seguro de verificación: [REDACTED]

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordados con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355620

FINCA DE EL EJIDO N°: 40750

URBANA: Parcela cuarenta y cuatro, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término de El Ejido. De cabida tres mil setecientos nueve metros y setenta y siete decímetros cuadrados; que linda: Norte, parcela cuarenta y seis, cuarenta y siete y cuarenta y ocho y en parte finca segregada para viario público; Sur, parcelas treinta y ocho, treinta y nueve y cuarenta; Este, parcela cuarenta y cinco y Oeste, calle II. REFERENCIA CATASTRAL: 2314801WF2721S0001UM, junto con seis fincas más.

original 4930 m²
Estudio de lote 1220'23 m²
3.709'77 m²

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	2762 1663 212 4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).
Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de

17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 46 de 113
Código Seguro de verificación [REDACTED] = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355644

FINCA DE EL EJIDO N°: 40752

Trial - 3843'85 m²
Calle 21/10/01 - 1069'79 m²
2.774'06 m²

URBANA: PARCELA CUARENTA Y CINCO, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida dos mil setecientos setenta y cuatro metros y seis decímetros cuadrados; que linda: Norte, parcelas cuarenta y nueve y cincuenta; Sur, parcelas, cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos y cuarenta y tres; Este, calle III; y Oeste, parcela cuarenta y cuatro. Linda en parte por el Centro con la finca segregada para viario público. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	132	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).

Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordados con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355668

FINCA DE EL EJIDO N°: 40754

URBANA: PARCELA CUARENTA Y SEIS, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS, que linda: Norte, calle XI; Sur, parcela cuarenta y cuatro; Este, parcela cuarenta y siete; y Oeste, calle II. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	118	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).
Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y

portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355682

FINCA DE EL EJIDO N°: 40756

URBANA: PARCELA CUARENTA Y SIETE, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS; que linda: Norte, calle XI; Sur, parcela cuarenta y cuatro; Este, parcela cuarenta y ocho; y Oeste, parcela cuarenta y seis. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	121	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).

Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la

dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355705

FINCA DE EL EJIDO N°: 40758

URBANA: PARCELA CUARENTA Y OCHO, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS; que linda: Norte, calle XI; Sur, parcela cuarenta y cuatro; Este, parcela cuarenta y nueve; y Oeste, parcela cuarenta y siete. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	124	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).

Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la

dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355729 .

FINCA DE EL EJIDO N°: 40760

URBANA: PARCELA CUARENTA Y NUEVE, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL CIEN METROS CUADRADOS; que linda: Norte, calle XI; Sur, parcela cuarenta y cinco; Este, parcela cincuenta; y Oeste, parcela cuarenta y ocho. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	127	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).

Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 quedá prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la

dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N° 1

NOTA SIMPLE SIN EFECTOS PARA TERCEROS

ADVERTENCIA: Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." Asimismo, preceptos acordes con los artículos 317 y 319 de la L.E.C..

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, SIN LAS FORMALIDADES PROPIAS DE LA CERTIFICACIÓN. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. La presente nota no tiene el valor y no surte los efectos previstos por el artículo 354.a del R.H..

No coordinada gráficamente con Catastro.

DESCRIPCION DE LA FINCA

CODIGO REGISTRAL UNICO: 04018000355743

FINCA DE EL EJIDO N°: 40762

URBANA: PARCELA CINCUENTA, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término municipal de El Ejido, de cabida MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CINCUENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS; que linda: Norte, calle XI; Sur, parcela cuarenta y cinco; Este, calle III; y Oeste, parcela cuarenta y nueve. Referencia catastral: junto con seis fincas más, 2314801WF2721S0001UM.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALMEDULCE SL	B-04600581	1612	722	135	4

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

CARGAS

No hay cargas registradas.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 7 de Enero de 2021.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).
Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y

portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

ANEXO 2: ESCRITURA DE CESION GRATUITA



ES COPIA SIMPLE

PV= 3214.Doc

«SEGREGACIONES, AGRUPACION Y CESION GRATUITA »

PV-NUMERO TRES MIL DOSCIENTOS CATORCE. -----

En EL EJIDO, mi residencia, a dieciocho de octubre de dos mil siete. -----

Ante mí, JOAQUÍN LÓPEZ HERNÁNDEZ, Notario del Ilustre Colegio de Granada. -----

==== COMPARECEN ====

De una parte: -----

DON ENRIQUE SELIGRAT ALONSO, mayor de edad,

[Redacted] 5, con DNI/NIF. [Redacted] -----

Y de la otra: -----

DON JUAN ENCISO RUIZ, mayor de edad, [Redacted]

vecino de esta ciudad, con domicilio en [Redacted]

[Redacted] y con D.N.I. y N.I.F. número [Redacted]

[Redacted] -----

==== INTERVIENEN ====

1).- DON Enrique Seligrat, en nombre y representación, como Administrador Solidario, de la mercantil "ALMEDULCE, S.L.", de [REDACTED] y duración indefinida, con domicilio social en [REDACTED] con C.I.F. B-04600581, que tiene por objeto social "...la promoción de terrenos y edificaciones...",

Constituida en escritura ante el Notario de Dalías, Don Fernando Tenorio Blanco, el 12 de Marzo de 2.007, numero 734 de Protocolo. Inscrita en el Registro mercantil de Almería, con fecha 17 de Mayo de 2.007, al Tomo 1215, libro 0, folio 165, hoja AL-29589, 1ª. -----

Sus facultades para este acto resultan de su propio cargo de Administrador Solidario para el que fué designado por tiempo indefinido en la propia escritura fundacional, cuya primera copia he tenido a la vista, aseverándome la integra vigencia de sus facultades, así como que la mercantil que representa conserva plena personalidad jurídica. --

Yo, el Notario, juzgo suficientes sus facultades para este otorgamiento. -----

2).- DON JUAN ENCISO RUIZ en representación y como Alcalde Presidente del "EXCMO. AYUNTAMIENTO DE



EL EJIDO", con domicilio en El Ejido, Calle Cervantes. Su C.I.F. número P0410400F. -----

Sus facultades para este acto resultan de los acuerdos adoptados en la sesión ORDINARIA de la Junta de Gobierno Local, de 4 de Octubre de 2.007, como así se acredita con Certificación expedida por el Secretario General Don Jesus Martínez Henares, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente, cuyas firmas considero legítimas, de 9 de Octubre de 2.007, que dejo unida a esta matriz para que forme parte integrante de la misma. -----

-Asimismo, incorporo certificación expedida en idénticas circunstancias, en fecha 18 de enero de 2.007, relativa al acuerdo del ayuntamiento pleno, de 17 de enero de 2.007, en el que resultó aprobado definitivamente el estudio de detalle que tiene por objeto la apertura del viario público. -----

Me consta por notoriedad que se encuentra en el ejercicio del cargo. -----

Yo, el Notario, juzgo suficientes sus

PV4546711

facultades para este otorgamiento. -----

Tienen a mi juicio, en el concepto en que, respectivamente, intervienen, capacidad legal para otorgar la presente escritura al principio calificada y, al efecto. -----

===== E X P O N E N =====

I.- Que la mercantil ALMEDULCE, S.L., es titular del pleno dominio, de la siguiente finca: -

URBANA.- Parcela destinada a viario público, con una anchura de catorce metros que comunida las vías públicas calle II y calle III, en el ámbito del AMPUR-1-I-LR, del Polígono Industrial de la Redonda, término municipal de El Ejido, orientada de Este a Oeste, con una superficie de dos mil doscientos noventa metros, con dos decímetros cuadrados (2290,02 M²), que linda: Norte y Sur, restos de las parcelas 44 y 45 de Almedulce, S.L.; Este, calle III; y Oeste, calle II. -----

VALOR: SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (6.870,06 Euros). -----

REFERENCIA CATASTRAL: Está incluida en la número [REDACTED] -----

La finca descrita se ha formado por agrupación de las dos siguientes, letras A y B, que a su vez



se forman por segregación de otras, en la forma siguiente: -----

A.- URBANA. Parcela destinada a viario público, con una anchura de catorce metros en el ámbito del AMPUR-1-I-LR, del Polígono Industrial la Redonda, término municipal de el Ejido, orientada de Este a Oeste y con una superficie de mil doscientos veinte metros, con veintitrés decímetros cuadrados (1220,23 M²), que linda: Norte y Sur, resto de la parcela 44 de Almedulce, S.L; Este, resto trazado del viario de nueva apertura; y Oeste, calle II. --

VALOR: TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.660,69 Euros). -----

-Es segregación por el Centro. -----

SEGREGACION.- La finca descrita se forma por segregación en este acto, de la siguiente: -----

Urbana.- Parcela cuarenta y cuatro, perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término de El Ejido, de cabida cuatro mil novecientos treinta meros

PV4546712

cuadrados, que linda. Norte, parcelas cuarenta y seis, cuarenta y siete y cuarenta y ocho; Sur parcelas treinta y ocho, treinta y nueve y cuarenta; Este, parcela cuarenta y cinco; y Oeste, calle II. -----

REGISTRO: [REDACTED]

FINCA [REDACTED]. -----

TITULO: Compra a la "MERCANTIL DE COMERCIO EUROMAR, S.L.", en escritura ante el Notario de Dalias, Don Fernando Tenorio Blanco, el 2 de Abril de 2.007, número 1.038 de Protocolo. -----

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de toda clase de contribuciones e impuestos, según manifiestan. La parte cesionaria, conforme al artículo 175.2.c. del Reglamento Notarial, se declara satisfecha de la información resultante del título, de las afirmaciones de la parte cedente y de lo pactado entre ambas. Hacen constar las partes que, insisten en el presente otorgamiento por razones de urgencia, que yo, Notario, considero suficientemente justificada, relevándome de toda responsabilidad. -----

Libre de inquilinos y precaristas. -----



LICENCIA DE SEGREGACION.- Incluida en el propio acuerdo municipal. -----

RESTO DE FINCA MATRIZ: queda con idéntica descripción, reduciéndose su superficie en cuanto a la segregada, con la que lindará en parte al Norte.

B.- URBANA. Parcela destinada a viario público, con una anchura de catorce metros en el ámbito del AMPUR-1-I-LR, del Polígono Industrial la Redonda, término municipal de El Ejido, orientada de Este a Oeste y con una superficie de MIL SESENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.069,79 Euros), que linda: Norte y Sur, resto de la parcela 45 de Almedulce, S.L; Este, calle III; y Oeste, resto trazado del viario de nueva apertura. -----

VALOR: TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (3.209,37 Euros). -----

-Es segregación por el Centro. -----

SEGREGACION.- La finca descrita se forma por segregación en este acto, de la siguiente: -----

Urbana.- Parcela cuarenta y cinco,

PV4546713

perteneciente a la manzana E-6, sita en el Polígono Industrial La Redonda, término de El Ejido, de cabida tres mil ochocientos cuarenta y tres metros, con ochenta y cinco decímetros cuadrados (3843,85 M²), que linda. Norte, parcelas cuarenta y nueve y cincuenta; Sur, parcelas cuarenta, cuarenta y uno, cuarenta y dos y cuarenta y tres; Este, calle III; y Oeste, parcela cuarenta y cuatro. -----

REGISTRO: [REDACTED]

FINCA [REDACTED]. -----

TITULO: Compra a la "MERCANTIL DE COMERCIO EUROMAR, S.L.", en escritura ante el Notario de Dalias, Don Fernando Tenorio Blanco, el 2 de Abril de 2.007, número 1.038 de Protocolo. -----

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes y al corriente en el pago de toda clase de contribuciones e impuestos, según manifiestan. La parte cesionaria, conforme al artículo 175.2.c. del Reglamento Notarial, se declara satisfecha de la información resultante del título, de las afirmaciones de la parte cedente y de lo pactado entre ambas. Hacen constar las partes que, insisten en el presente otorgamiento por razones de urgencia, que yo, Notario, considero



suficientemente justificada, relevándome de toda
responsabilidad. -----

Libre de inquilinos y precaristas. -----

LICENCIA DE SEGREGACION.- Incluida en el propio
acuerdo municipal. -----

RESTO DE FINCA MATRIZ: queda con idéntica
descripción, reduciéndose su superficie en cuanto a
la segregada, con la que lindará en parte por el
centro. -----

II.- Con estos antecedentes, -----

=====O T O R G A N=====

PRIMERO.- Quedan verificadas las segregaciones
y agrupación de las segregadas, en la forma
expresada anteriormente. -----

SEGUNDO.- CESION GRATUITA.- ALMEDULCE, S.L.,
por medio de su representante, cede gratuitamente,
libre de cargas, gravámenes, sin restos de
edificaciones e instalaciones, sin ocupantes, en
óptimas condiciones de salubridad, higiene y ornato
público, al corriente en el pago de contribuciones

PV4546717

e impuestos y con cuanto le sea accesorio, parte integrante e inherente, al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, que acepta, representado por su Alcalde Presidente Don Juan Enciso Ruiz, el pleno dominio la finca resultante de la agrupación de las dos fincas segregadas, descrita anteriormente. -----

TERCERO. El valor de lo cedido, según la propia certificación municipal, es de SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (6.870,06 Euros). -----

CUARTO. Plano representativo de la finca cedida incorporo a esta matriz; otro idéntico al incorporado será diligenciado por mí, Notario, y se acompañará a la primera copia que de esta escritura se expida. -----

QUINTO.- Los gastos e impuestos originados por este otorgamiento serán satisfechos por la PARTE CEDENTE. -----

Así lo dicen y otorgan, una vez hechas las reservas y advertencias legales, especialmente: ---

A).- Las de carácter fiscal, relativas a: -----

-La obligación de autoliquidar ésta escritura y su plazo, conforme al Texto Refundido y Reglamento del Impuesto sobre Transmisión Patrimoniales y



A.J.D., y a la Ley de Haciendas Locales y de las consecuencias de su no presentación. -----

-La de la afección de los bienes al pago del Impuesto. -----

-Las consecuencias tanto fiscales como de otra índole que puedan derivarse de las declaraciones o falsedades en documento público. -----

B).- Que dentro de los cinco días hábiles siguientes a éste otorgamiento, la parte adquirente tendrá a su disposición copia autorizada de la presente escritura. -----

C).- Los interesados hacen uso del derecho que les concede el vigente art. 249 del Reglamento Notarial, tras mi información al efecto, solicitando su presentación por telefax y renunciando a la presentación via telemática de la misma. -----

D).- De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal y la Orden del Ministerio de Justicia

PV4546718

484/2003, por la que se crean los ficheros con datos personales de la profesión notarial, quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos personales al fichero de gestión y administración de la Notaría titular del notario autorizante y al fichero de Protocolo y Documentación Notarial de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Sus datos se conservarán en la notaría de forma confidencial sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. Su finalidad es realizar la formalización de la presente escritura, sus facturación y el seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición respecto de ambos ficheros en la dirección del Notario autorizante, o de quien legalmente le sustituya. --

Leo esta escritura a los señores comparecientes a su elección y hallándola conforme, prestan su consentimiento y firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el presente otorgamiento se adecúa a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes-intervinientes, de identificarles en base a su respectivo Documento de Identidad, al



principio reseñados y por ellos mismos presentados, conforme establece la Ley Orgánica del Notariado, como medio supletorio y de todo lo en ella consignado, así como de quedar extendida en siete folios de papel de uso exclusivo para documentos notariales, serie y números 8E4464761 y los seis siguientes. -----

Están las firmas de los comparecientes. -----

Signado.- J. López. Rubricados y sellado. -----

NOTA: El día 19 de octubre de 2.007 recibo mediante telefax, la devolución de comunicación a efectos de practicar el asiento de presentación de la escritura precedente que envié por el mismo procedimiento, no habiendose podido realizar la presentación telemática por imposibilidad técnica, al Registro de la Propiedad de El Ejido (Almería), el día 18 de octubre de 2.007 en el que figura un sello de dicho Registro con la siguiente inscripción: "REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO. Entrada n°: 15343 DE: 2.007. Fecha de Entrada:

PV4546719



DON JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GRAL. ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERIA),

CERTIFICA

Que en la sesión Ordinaria nº. 40 celebrada por LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en fecha 04 de octubre de 2.007, se adoptó entre otros el siguiente...

ACUERDO:

Seguidamente según dispone el Art. 83 del Real Decreto 2568/86 de 28 de Noviembre, la Presidencia pregunta si se ha de someter a la consideración de la JUNTA DE GOBIERNO LOCAL por razones de urgencia algún asunto no incluido en el Orden del Día y que no tenga cabida en el punto de Ruegos y Preguntas. Se indica la existencia de varios puntos, pasándose a continuación a votar la especial declaración de urgencia de los mismos. Esta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

E.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, CESIÓN DE VIALES POR ESTUDIO DE DETALLE QUE OFRECE D. CLAUDIO GARCÍA GARCÍA Y D. ENRIQUE SELEGRAT ALONSO EN REPRESENTACIÓN DE ALMEDULCE S.L.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Aceptar la cesión gratuita que ofrece Don Claudio García García y Don Enrique Seligrat Alonso en representación de la mercantil ALMEDULCE S.L, y que se describe a continuación:

URBANA: Parcela destinada a viario público con una anchura de catorce metros que comunica las vías públicas Calle II y Calle III en el ámbito del AMPUR-1-I-LR del Polígono Industrial de la Redonda, t.m. de El Ejido, orientada de este a oeste y con una superficie de 2.290,02 m²s, y que linda: Norte y Sur, restos de las parcelas 44 y 45 de ALMEDULCE, S.L; Este, Calle III; y Oeste, Calle II.

VALOR: 6.870,06 €

REF. CATASTRAL: Está incluida en la nº 2314801WF2721S0001UM

Esta finca procede por la agrupación de las siguientes fincas colindantes:

A.- URBANA: Parcela destinada a viario público con una anchura de catorce metros en el ámbito del AMPUR-1-I-LR del Polígono Industrial de la Redonda, t.m. de El Ejido, orientada de este a oeste y con una superficie de 1.220,23 m²s, y que linda: Norte y Sur, resto de la parcela 44 de ALMEDULCE S.L.; Este, resto trazado del viario de nueva apertura; y Oeste, Calle II.

VALOR: 3.660,69 €

REGISTRO: Es segregación por el centro de la finca inscrita al tomo 2.762, libro 1.663, folio 212, finca 40.750, insc^o 4ª.

B.- URBANA: Parcela destinada a viario público con una anchura de catorce metros en el ámbito del AMPUR-1-I-LR del Polígono Industrial de la Redonda, t.m. de El Ejido, orientada de este a

PV4546720



oeste y con una superficie de 1.069,79 m²s, y que linda: Norte y Sur, resto de la parcela 45 de ALMEDULCE, S.L; Este, Calle III; y Oeste, resto trazado del viario de nueva apertura .

VALOR: 3.209,37 €

REGISTRO: Es segregación por el centro de la finca inscrita al tomo 1.612, libro 722, folio 132, finca 40.752, insc^o 4^a.

2º.- Conceder la Licencia de Parcelación de las parcelas segregadas en el punto primero, y teniendo en cuenta que es consecuencia de cesión de carácter obligatorio, procederá estar exenta de las tasas correspondientes.

3º.- Todos los gastos serán a cuenta del cedente.

4º.- Facultar a la Alcaldía-Presidentencia a los efectos oportunos.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultados de lo dispuesto en el Art. 206 del R.O.F.), expido el presente que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S.S^a el Alcalde Presidente en *El Ejido (Almería)*, **NUEVE de octubre de dos mil siete.**





DON JESÚS MARTÍNEZ HENARES, SECRETARIO GRAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA),

CERTIFICA

Que en la sesión Extraordinaria nº. 01 celebrada por El Ayuntamiento PLENO en fecha 17 de enero de 2.007, se adoptó entre otros el siguiente...

ACUERDO:

ÁREA DE URBANISMO.-

PUNTO CUARTO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DICTAMEN COMISIÓN SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE EN EL AMPUR-P-1-I-LR, PROMOVIDO POR MERCANTIL DE COMERCIO EUROMAR S.L.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

Y visto el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 15/01/07.

La Corporación Municipal por unanimidad de sus 23 miembros presentes, correspondientes: 12 PAL, 6 PSOE Y 5 PP ACUERDA:

1º.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle que tiene por objeto la apertura de un viario público de carácter secundario con una sección de catorce metros que conecta las calles II y III en el ámbito del AMPUR-1-I-LR, promovido por la MERCANTIL DE COMERCIO EUROMAR S.L., y redactado por los Arquitectos D. Nicolás J. Linares Fernández y D. Ignacio Huerga Álvarez.

2º.- El presente acuerdo se publicará en el BOP, con notificación personal a los propietarios y demás interesados directamente afectados.

3º.- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Almería en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

PV4546721



Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultados de lo dispuesto en el Art. 206 del R.O.F.), expido el presente que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S.S^a el Alcalde Presidente en *El Ejido (Almería)*, *DIECIOCHO de enero de dos mil siete.*

Vº Bº.
El Alcalde,



Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 78 de 113
= permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

ANEXO 3: FICHAS REGULADORES

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR P-1-I-LR

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. LUBS	ORDENIANZAS		TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		Diferencia
				AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ. COEF. HOMOG.	COEF. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las N.I. S.S.	Luz raso total asignado por el PGOU	
1	14.583,67	14.583,67	79		14.583,67	14.583,67	0,00	14.584	14.584	0
2	13.830,00	13.830,00	69		13.830,00	13.830,00	0,00	13.830	13.830	0
3	30.536,57	30.536,57	153		30.536,57	30.536,57	0,00	30.537	30.537	0
4	19.413,13	19.413,13	97		19.413,13	19.413,13	0,00	19.413	19.413	0
5	19.031,67	19.031,67	96		19.031,67	19.031,67	0,00	19.032	19.032	0
6	17.590,50	17.590,50	88		17.590,50	17.590,50	0,00	17.591	17.591	0
7	7.213,95	7.213,95	36		7.213,95	7.213,95	0,00	7.214	7.214	0
7.1	4.911,64	4.911,64	25		4.911,64	4.911,64	0,00	4.912	4.912	0
7.2	9.846,96	9.846,96	51		9.846,96	9.846,96	0,00	9.847	9.847	0
8	18.766,90	18.766,90	94		18.766,90	18.766,90	0,00	18.767	18.767	0
9	13.892,48	13.892,48	69		13.892,48	13.892,48	0,00	13.892	13.892	0
10	18.096,58	18.096,58	90		18.096,58	18.096,58	0,00	18.097	18.097	0
11	25.315,90	25.315,90	127		25.315,90	25.315,90	0,00	25.316	25.316	0
12	29.108,53	29.108,53	146		29.108,53	29.108,53	0,00	29.109	29.109	0
13	16.271,00	16.271,00	81		16.271,00	16.271,00	0,00	16.271	16.271	0
TOTAL EDIF.	289.418,58	289.418,58	1.303,00		289.418,58	289.418,58	0,00	289.708,60	289.708,60	0,00
V1	11.860,00									
V2	6.200,00									
V3	4.200,00									
V4	4.300,00									
V5	3.460,00									
TOTAL ESP. LI.	30.020,00									
P.BOMBOS P.	6.794,71									
DEPORTIVO D.	9.814,96									
TOTAL SIF'S	16.609,67									
TOTAL EQUIP.	46.629,67									
VIALES	112.105,75									
TOTAL UNIDAD	417.164,00									

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS
Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento anterior.
El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 1% del aprovechamiento privado total del polígono.
Cuadro actualizado según determinaciones Estudio de Detalle aprobado definitivamente 17/01/2007 y BOP 15/02/2007



AMPUR-P-1-I-LR



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR P-1-I-LR

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC. ²²	OPRENANZAS		TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENIZADOS		Supedice
				AE1	AE2	Coef. Económ.	Coef. Localiz.	Participación Lucrativa	Diferencia	
1	14.583,87	13.039,00	75	14.583,87	14.583,87	14.584	14.584	13.039	0	0
2	14.583,87	13.039,00	69	14.583,87	14.583,87	14.584	14.584	13.039	0	0
3	30.536,57	30.536,57	153	30.536,57	30.536,57	30.537	30.537	30.537	0	0
4	19.413,13	19.413,13	97	19.413,13	19.413,13	19.413	19.413	19.413	0	0
5	18.031,07	18.031,07	95	18.031,07	18.031,07	18.032	18.032	18.032	0	0
6	17.500,50	17.500,50	88	17.500,50	17.500,50	17.501	17.501	17.501	0	0
7	7.213,95	7.213,95	35	7.213,95	7.213,95	7.214	7.214	7.214	0	0
7.1	14.728,14	14.728,14	88	14.728,14	14.728,14	14.728	14.728	14.728	0	0
8	10.768,00	10.768,00	94	10.768,00	10.768,00	10.767	10.767	10.767	0	0
9	13.882,48	13.882,48	99	13.882,48	13.882,48	13.882	13.882	13.882	0	0
10	18.086,58	18.086,58	90	18.086,58	18.086,58	18.087	18.087	18.087	0	0
11	26.315,80	26.315,80	127	26.315,80	26.315,80	26.316	26.316	26.316	0	0
12	29.108,53	29.108,53	146	29.108,53	29.108,53	29.109	29.109	29.109	0	0
13	18.271,00	18.271,00	81	18.271,00	18.271,00	18.271	18.271	18.271	0	0
TOTAL EDIF.	258.387,92	258.387,92	1.303,00	258.387,92	258.387,92	258.387,92	258.387,92	258.387,92	0,00	0,00
<p>ACTIVIDADES ECONOMICAS</p> <p>RESERVA MINIMA EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION O PARCELA (**) PARCELA DETECCIONAL QUE SE PERMITIRA POR PARCELA CEDA CON AUTORIDAD AL AYTO DE EL EJIDO. TOTAL M2: 2.290,02</p> <p>NOTAS: El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento de planeamiento precedente</p> <p>Por balance de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantendrá el aprovechamiento de planeamiento precedente</p> <p>El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento privado total del polígono</p> <p>Cuadro actualizado según determinaciones Innovación puntual Nº 26 PGOU de El Ejido</p>										
ESPLIB.		V1	11.860,00							
		V2	4.200,00							
		V3	4.200,00							
		V4	4.300,00							
		V5	3.400,00							
TOTAL ESP U.			30.020,00							
P BOMBEROS P.B.			6.794,71							
PARCELA 7.1**			2.290,02							
DEPORTIVO D.			9.914,98							
TOTAL SIPS			18.895,69							
TOTAL EQUIP.			48.919,69							
VALES			109.816,73							
TOTAL UNIDAD			417.123,34							

**ANEXO 4: PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A
APORTAR SEGÚN INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION
TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO
RURAL EN ALMERIA EN MATERIA DE AGUAS.**

ANEXO 4:

DOCUMENTOS, PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR PARA COMPLEMENTAR PROPUESTA DE INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO EN LA PARCELA 7 DEL SECTOR AMPUR-1-I-L SEGÚN INFORME EMITIDO POR LA DELEGACION TERRITORIAL DE AGRICULTURA, PESCA, AGUA Y DESARROLLO RURAL EN ALMERIA EN MATERIA DE AGUAS.

Recibido el INFORME _emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo rural en Almería en materia de aguas. En relación a la PROPUESTA DE INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO en la Parcela 7 del Sector AMPUR-1-I-L, Calles II, III y XI Polígono Industrial La Redonda, promovida por la mercantil ALMEDULCE, S.L. se incorporan en este anexo las prescripciones, consideraciones previas y documentación a incluir en la Innovación según el informe anterior, y que pasamos a enumerar.

Según el INFORME, con EXPEDIENTE: AL-47.517 la documentación con la que complementar la PROPUESTA DE INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO, se señala:

Punto 4: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES:

*“El ámbito de Innovación propuesta **no afecta a ARPSI** de las identificadas en Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas para el período de planificación hidrológica 2022-2027, cuya revisión y actualización fue aprobada mediante el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, junto con los de las Demarcaciones Hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras así como del Guadalete y Barbate (BOE nº 173 de 21 de Julio de 2023).*

Ahora bien, para las tres alternativas propuestas el límite este del ámbito de esta Innovación es un bulevar de 50 m de anchura formado por la Calle III, la Calle IV y, entre ellas, un Sistema Local Privado de Espacios Libres entorno a un cauce que, los planos de ordenación pormenorizada aportados, dan carácter de cauce público:

Dicho cauce discurre por un canal en tierra, de sección trapezoidal de unos 5 m de base, del que no existe estudio hidrológico e hidráulico y no consta en el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas que haya ocasionado episodios de inundaciones, por lo que se entiende que el ámbito de la Innovación sólo está afectado por la Zona de Policía de dicho cauce, lo que implica que deberá solicitarse la correspondiente autorización.”.

EN NUESTRO CASO:

Antes de realizar la ejecución de la propuesta planteada en la Innovación, se solicitará la correspondiente autorización de obras en Zona de Policía

Punto 5: DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

“Dado que el P.G.O.U. de El Ejido ya tiene considerados los incrementos de recursos debidos al desarrollo según la Alternativa 0, esta Innovación sólo supondrá nuevos incrementos por la sustitución del viario por el S.I.P.S.

Cabe prever que estos incrementos serán insignificantes en el consumo municipal, pero se considera necesario que sea debidamente justificado aportando, en futuros documentos, un estudio de recursos hídricos en los que se cuantifiquen.”

EN NUESTRO CASO:

Dado que originariamente la parcela 7 del Sector AMPUR-P-1-I-LR no tenía planteada la calle aprobada en el Estudio de Detalle posterior (con lo cual ya habría tenido en cuenta anteriormente las disponibilidad de estos recursos hídricos) y cuyo objetivo de esta Innovación que nos ocupa es revertir justificadamente este Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto en el mismo. Dado el uso industrial (Actividades económicas de grado 1) de las parcelas el incremento o variación prevista en cuanto a recursos hídricos es **poco significativa** por lo que no se considera necesaria la aportación de un estudio que cuantifique este incremento debido al cambio de superficie de viario por S.I.P.S.

Punto 6: INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

En los apartados 4.5.1 del Documento de Planeamiento aportado se recoge que no se prevén ejecución de infraestructuras ya que el ámbito cuenta ya con todos los servicios urbanísticos.

El mantenimiento y conservación de las redes interiores de abastecimiento y saneamiento corresponde a cada propietario..

Ahora bien, se recuerda que la red de saneamiento deberá cumplir con las siguientes prescripciones, que el documento recogerá expresamente:”.

EN NUESTRO CASO:

Se recogen las prescripciones de carácter general que debe la red de saneamiento:

- A- El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.
- B- Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 y modificación R.D. 606/2003).
- C- El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión.

- D- Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91/271/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DBO5, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).
- E- Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de E.D.A.R. que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.
- F- Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.
- G- La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R.D. 509/1996.
- H- En los planeamientos que ordenen polígonos para la instalación de industrias se debe definir la ordenanza de vertidos aplicable al mismo, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas prioritarias definidas por el Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental, dicha normativa ha sido traspuesta al marco normativo estatal conforme a la Decisión nº 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE marco de aguas.
- I- Los sectores industriales además de los puntos anteriores, deberán disponer de tanques de tormenta, así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

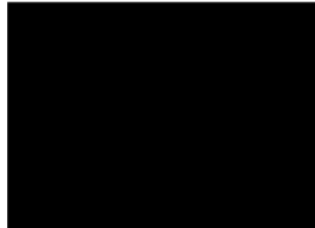
J- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas

aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

K- El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar de forma precisa (coordenadas) en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal siempre que sea posible en varios puntos de entrega, en ningún caso de forma perpendicular si no oblicua y en el sentido del flujo del cauce, sin transferir aguas de una cuenca a otra, todo ello para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

El Ejido, 13 DE ENERO DE 2025
EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández
Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



ANEXO 5: RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA.

Según *Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su capítulo III: La participación ciudadana:*

En su artículo 7: el derecho de participación ciudadana.

No informa del derecho de la ciudadanía y entidades de participación ciudadana a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística, así como las medidas a adoptar por la administración pública para garantizar dicho derecho.

Durante el periodo de información pública, la ciudadanía tendrá derecho a:

- Consultar en el portal web de la administración pública la documentación que forma parte de la innovación.
- Presentar alegaciones, sugerencias y observaciones en relación a la innovación.
- Exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

En su artículo 8: información pública.

Nos informa que el anuncio de información pública del documento de la innovación se debe publicar en el Boletín Oficial y en el portal web de la administración territorial y urbanística.

En nuestro caso:

-el documento INNOVACION Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO EN EL AMBITO DE LAS PARCELAS P-7.1 Y P-7.2 DE LA UNIDAD DE SUELO URBANO AMPUR-1-I-LR (CALLES II,III Y XI del Polígono Industrial de la Redonda), se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria Nº 10 celebrada en fecha 30 de octubre de 2024.

- la INNOVACION Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO, junto con el Documento Ambiental Estratégico y Estudio acústico, se ha sometido a TRAMITE DE INFORMACION PUBLICA por un PLAZO DE 1 MES, mediante notificación individualizada a los propietarios de los sectores afectados y publicación de anuncios en los siguientes medios:

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA de Almería Nº 222 de fecha 15/11/2024.

-PORTAL DE TRANSPARENCIA MUNICIPAL, estando disponible en la Sede electrónica desde el 08/11/2024, momento de la fecha de inicio de publicación, hasta el 10/12/2024.

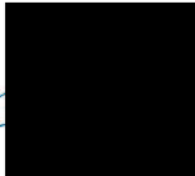
-DURANTE DICHO PERIO DE INFORMACION PUBLICA Y HASTA LA FECHA NO CONSTA ALEGACION ALGUNA.

El Ejido, 13 DE ENERO DE 2025

EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández

Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



ANEXO 6:

**PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR
SEGÚN INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO, EMITIDO
POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN ALMERÍA DE LA
CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE SOBRE
CALIDAD DEL AIRE.**

ANEXO 6:

DOCUMENTOS, PRESCRIPCIONES Y CONSIDERACIONES PREVIAS A APORTAR PARA COMPLEMENTAR PROPUESTA DE INNOVACIÓN N.º 26 DEL PGOU DE EL EJIDO EN LA PARCELA 7 DEL SECTOR AMPUR-1-I-L SEGÚN INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO, EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN ALMERÍA DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE SOBRE CALIDAD DEL AIRE.

Recibido el INFORME _emitido por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente. En relación a la PROPUESTA DE INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO en la Parcela 7 del Sector AMPUR-1-I-L, Calles II, III y XI Polígono Industrial La Redonda, promovida por la mercantil ALMEDULCE, S.L. se incorporan en este anexo las prescripciones, consideraciones previas y documentación a incluir en la Innovación según el informe anterior en materia de calidad del aire , y que pasamos a enumerar.

Según el INFORME, con EXPEDIENTE: EAE/AL/008/23 la documentación con la que complementar la PROPUESTA DE INNOVACIÓN Nº 26 DEL PGOU DE EL EJIDO, sobre calidad del aire se señala en el apartado C2:

Normativa aplicable

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- Real Decreto 1042/2017, de 22 de diciembre, sobre la limitación de las emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de las instalaciones de combustión medianas y por el que se actualiza el anexo IV de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles.
- Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de sistemas de evaluación de la calidad del aire en Andalucía.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

- 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.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
- Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Contaminación atmosférica.

EN NUESTRO CASO

Se recogen las consideraciones a tener en cuenta:

--- Durante las obras de urbanización y la construcción de edificaciones se pueden producir emisiones de polvo, gases, ruidos y vibraciones debido a excavaciones, movimientos de tierras, pavimentación de viales y tránsito de maquinaria.

Así pues se adoptarán las medidas preventivas y correctoras recogidas en el Documento Ambiental Estratégico para minimizar el impacto durante la fase de construcción.

--- Las actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, que se pudieran implantar en el sector 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.

A este respecto, 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:

- i. Las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en los grupos A o B del Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, 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.
- ii. Las actividades incluidas en el 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.

iii. 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 sometida a notificaciones antes de su puesta en funcionamiento a la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente.

--- Los proyectos de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que pudieran implantarse, deberán contemplar y valorar económicamente las medidas preventivas y correctoras necesarias para cumplir la norma vigente.

--- 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 al artículo 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 identifique y cuantifique las sustancias generadoras de molestias por olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Contaminación acústica:

“El art. 25 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, establece que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones establecidas en este reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas.

En los instrumentos de planeamiento urbanístico, tanto a nivel general como de desarrollo, se incluirá la zonificación acústica del territorio en áreas acústicas de acuerdo con las previstas en la citada Ley.

En aplicación del art. 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, las modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo”.

según nuestro Estudio acústico :

El municipio de El Ejido no dispone en la actualidad de zonificación acústica que defina e identifique las distintas áreas de sensibilidad acústica. Por tanto, el estudio identifica el área sujeta a la presente innovación en función de los usos de suelo existentes en la actualidad y

los definidos en el PGOU vigente, como área de sensibilidad acústica tipo b “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial”.

El ámbito de la actuación está incluido en la zona de afección de la Autovía A-7, según el mapa estratégico de ruido correspondiente a la segunda fase, elaborado por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Las fuentes de ruido con influencia en el ámbito del sector las constituyen las infraestructuras de transporte rodado que existen actualmente, en concreto la Calle III que es la avenida de acceso al polígono, debido a la alta intensidad de tráfico que soporta, se constituye como el emisor acústico predominante que define acústicamente la zona de estudio, y en menor medida el resto de los viales del entorno y la propia actividad del polígono.

Los niveles obtenidos en las mediciones in situ, y los niveles calculados, no alcanzan los valores límite asignados como objetivo de calidad acústica aplicables al sector con la consideración de toda la zona como área de sensibilidad acústica tipo b “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico industrial” para áreas urbanizadas existentes.

Una vez implementada la innovación, las fuentes de ruido de influencia continuarán siendo las infraestructuras de transporte rodado. La Calle III (avenida de acceso al polígono) seguirá manteniéndose como el foco de ruido predominante en la zona, y en menor medida el resto de los viales del entorno y la propia actividad del polígono. Es previsible un aumento del aforo de las mismas debido al tráfico inducido por las actividades que se implantarán en las parcelas sujetas a innovación.

El Estudio Acústico contempla la siguiente zonificación acústica:

- *Área acústica tipo b: Sectores de territorio con predominio de suelo de uso industrial. Corresponde a la tipología acústica global de la actuación al tratarse de un sector con uso industrial mayoritario. Será de aplicación para las parcelas de uso industrial denominadas 1 a 7.*
- *Área acústica tipo d: Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c. De aplicación a la parcela 8 de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), aunque su destino futuro no está especificado, se le asigna la zonificación acústica más restrictiva posible correspondiente al uso terciario tipo d, compatible con el uso industrial colindante.*
-

Por tanto, los objetivos de calidad acústica asignados a la misma son los correspondientes a la Tabla I (Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes) del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Las actividades de tipo industrial o comercial a implantar deberán cumplir con los objetivos de inmisión de ruido al espacio exterior definidos para las actividades instaladas en zonas de uso industrial en la Tabla VII del Decreto 6/2012, de 17 de enero.

El Estudio concluye que a tenor del análisis realizado y los resultados obtenidos, teniendo en cuenta la zonificación acústica propuesta, los usos de suelo existentes, así como, los emisores acústicos evaluados, se puede concluir que, desde el punto de vista acústico, la propuesta de la Innovación está concebida conforme a los criterios de prevención de los efectos de la contaminación acústica establecidos en la normativa de aplicación, siendo compatible con los niveles sonoros ambientales previstos.

EN NUESTRO CASO:

1. Se deberán de cumplir las especificaciones aplicables del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2007, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, así como lo establecido en materia de contaminación acústica en las ordenanzas municipales correspondientes.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruidos y vibraciones que generen niveles de presión sonora iguales o superiores a 70 dBA, así como sus modificaciones y ampliaciones posteriores con incidencia en la contaminación acústica, requerirán para su autorización, licencia o medio de intervención administrativa en la actividad que corresponda, la presentación de un estudio acústico realizado por personal técnico competente, relativo al cumplimiento durante la fase de funcionamiento de las normas de calidad y prevención establecidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, y en su caso, en las Ordenanzas Municipales.
3. Los objetivos de calidad acústica aplicables serán los establecidos en la Tabla I (Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes) del artículo 9 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en función del área de sensibilidad acústica.
4. La zonificación acústica se deberá trasladar a los planos del Documento de Planeamiento que se aprueben definitivamente. Estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5.000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato geo codificado de intercambio válido. (El municipio de El Ejido no dispone en la actualidad de zonificación acústica que defina e identifique las distintas áreas de sensibilidad acústica)

Contaminación lumínica

EN NUESTRO CASO

Se recogen las consideraciones a tener en cuenta:

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

---- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características:

- Con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.
- No se permitirá el uso de sistemas o dispositivos de iluminación 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.

Seguimiento y vigilancia ambiental

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

El Ejido, 13 DE ENERO DE 2025
EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández
Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



PLANOS

RELACION DE PLANOS.

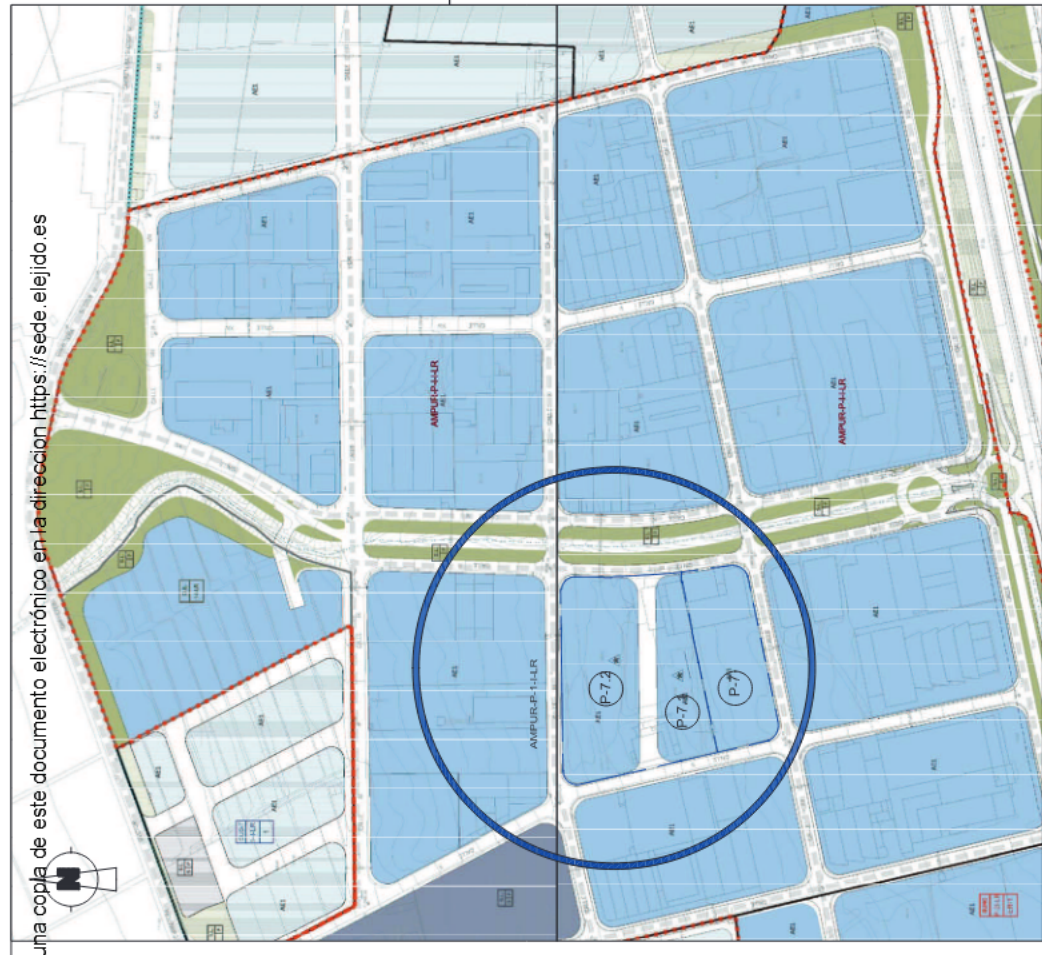
- P01- SITUACION DELIMITACION DE LA INNOVACION N° 26
- P02- ESTUDIO DE DETALLE APROBADO -. PARCELACION -SITUACION ACTUAL
- P03-ESTRUCTURA DE PROPIEDAD-PARCELAS RESULTANTES.
- P04-CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTA.
- P05- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA VIGENTE E: 1:2.000
- P06- PLANO DE ORDENACION PORMENORIZADA MODIFICADO E: 1:2.000
- P07- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL P.G.O.U. VIGENTE E: 1:5.000
- P08- PLANO DE ORDENACION ESTRUCTURAL P.G.O.U. MODIFICADO E: 1:5.000




DELIMITACION DE LA INNOVACION REFERIDO AL PGOU DE EL EJIDO
 AMPUR-P-1-I-LR ESCALA 1:1000

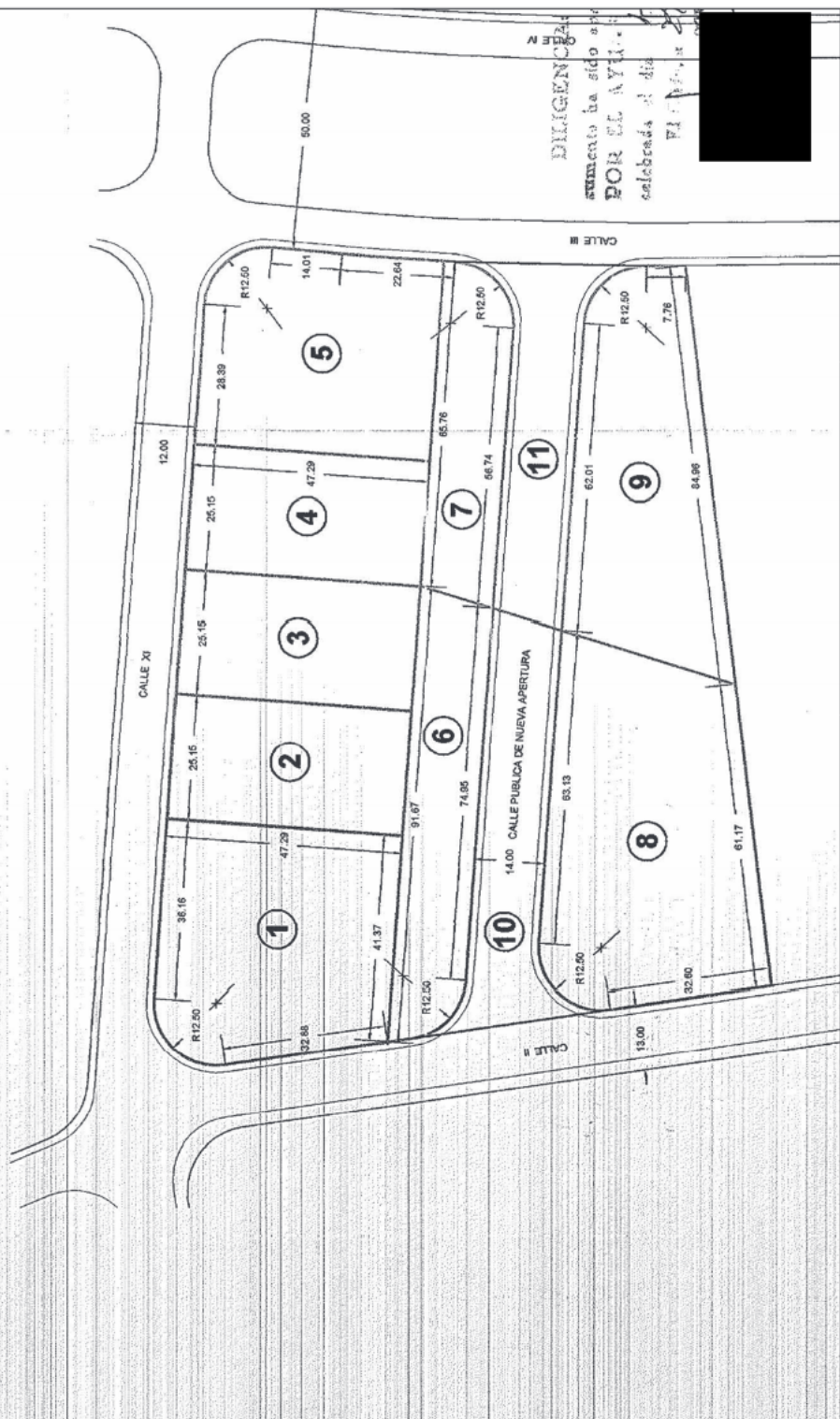
	DELIMITACION DE LA INNOVACION PUNTUAL. SUPERFICIE: 17.018,16 M2
	SUPERFICIE DE LA PARCELA AFECTADA POR LA INNOVACION PUNTUAL SUPERFICIE: 17.018,16 M2

REF CATASTRAL DE LA ZONA DELIMITADA:2314801WF2721S0001UM



SITUACION DE LA INNOVACION REFERIDO AL PGOU DE EL EJIDO
 AMPUR-P-1-I-LR ESCALA 1:3000

 Manuel Bautista Arquitectos S.L. Empresa Colegiada nº 58004 C.D.A. de Almería	
Arquitecto:	MANUEL BAUTISTA FERNÁNDEZ
Arquitecto:	Manuel Bautista Fernández Colegiado nº: 205 C.O.A. de Almería
Firma:	[REDACTED]
PROMOTOR:	ALMEDULCE, S.L.
SITUACION - DELIMITACION DE LA INNOVACION DE LA PARCELA	REORDENACION DE PARCELA
SITUACION - DELIMITACION DE LA INNOVACION DE LA INNOVACION	EL EJIDO-ALMERÍA
ESCALA:	VARIA
OCTUBRE 2022	PLANO N° 01
	F.D.E.1



PARCELA	NOMBRE	SUPERFICIE (M2)
1	ALMEDULCE S.L.	2.145,65
2	ALMEDULCE S.L.	1.189,25
3	ALMEDULCE S.L.	1.189,14
4	ALMEDULCE S.L.	1.188,92
5	ALMEDULCE S.L.	1.888,78
6	ALMEDULCE S.L.	1.238,04
7	ALMEDULCE S.L.	1.007,18
8	ALMEDULCE S.L.	2.812,42
9	ALMEDULCE S.L.	2.099,42
10*	ALMEDULCE S.L.	1.220,23
11*	ALMEDULCE S.L.	1.069,79
TOTAL		17.048,82

(*) Propiedad que se tendrá que ceder al Ayuntamiento de El Ejido, total m2: 2.290,02

<p>Manuel Bautista Arquitectos, S.L. Empresa Colegiada nº: S0004 C.O.A. de Almería</p>	
Arquitecto:	Manuel Bautista Fernández
	Colegiado nº: 285 C.O.A. de Almería
Firma:	[REDACTED]
INNOVACION Nº 26 AL PGOU DE EL EJIDO: REORDENACION DE PARCELA	
PROMOTOR:	ALMEDULCE, S.L.
SITUACION:	AMPUR-P-1-I-LR- PARCELA 7 EL EJIDO ALMERIA
ESTUDIO DE DETALLE APROBADO PARCELACION-SITUACION ACTUAL	
ESCALA:	1:1000
OCTUBRE 2022	Archivo CAD: S Ref: S
PLANO Nº 02 1 de 1	



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD						
PARCELA Nº	Nº PARCELA DE REGISTRO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M2)	PROPIEDAD	DIRECCION	CIF/NIF
1	46	40.754	1.987,71	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
2	47	40.756	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
3	48	40.758	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
4	49	40.760	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
5	50	40.762	1.751,57	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
6	44	40.750	3.709,77	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
7	45	40.752	3.979,09	ALMEDULCE,S.L.	[REDACTED]	B04600581
8*	---	108.745	2.290,02	EXCMO AYTO DE EL EJIDO	C/ CERVANTES Nº 132-EL EJIDO- ALMERIA	P0410400F
TOTAL			17.018,16			

(*) Parcela dotacional que se permutará por parcela cedida con anterioridad al Ayto de El Ejido, total m2: 2.290,02
 NOTA: todas las parcelas se encuentran dentro de la misma finca catastral : 2314801WF2721S0001UM

Manuel Bautista Arquitectos, S.L.
 Empresa Colegiada nº: S0004 C.O.A. de Almería

INNOVACION Nº 26 AL PGOU DE EL EJIDO:
REORDENACION DE PARCELA

PLANO Nº 03
1 de 1

Arquitecto:
Manuel Bautista Fernández
 Colegiado nº: 285
 C.O.A. de Almería

PROMOTOR: **ALMEDULCE, S.L.**

SITUACION: **AMPUR-P-1-I-LR- PARCELA 7 EL EJIDO ALMERIA**

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD PARCELAS RESULTANTES

Escala: **1:1000**

OCTUBRE 2022

Firma:

Referencia: **S**



PARCELA Nº	SUPERFICIE m ²	TECHO m ²	Nº APARC*	ORDENANZA		TECHOS ACTIV. ECONOM. COEF. HOMOG.	COEF. LOCALIZ.	APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		DIFERENCIA
				AEI	AE-1			BLIE PROCEDENTE DE LAS NN.SS EL PGOU	LUCRATIVA TOTAL ASIGNADO POR EL PGOU	
1	1.987,71	1.987,71				1.987,71	0	1.988	1.988	0,00
2	1.100,00	1.100,00			1.100,00			1.100	1.100	0,00
3	1.100,00	1.100,00			1.100,00			1.100	1.100	0,00
4	1.100,00	1.100,00			1.100,00			1.100	1.100	0,00
5	1.751,57	1.751,57			1.751,57			1.752	1.752	0,00
6	3.709,77	3.709,77			3.709,77			3.710	3.710	0,00
7	3.979,09	3.979,09			3.979,09			3.979	3.979	0,00
TOTAL EDIF	14.728,14	14.728,14	86,00		14.728,14	0		14.728,14	14.728,14	0,00

PARCELA Nº	SUPERFICIE m ² S
8*	2.290,02
TOTAL SIPS	2.290,02
TOTAL PARCELA	17.018,16

* Reserva mínima para la parte de la parcela 7 afectada: 17.018,16 m²

(*) Parcela dotacional que se permutará por parcela cedida con anterioridad al Ayto de El Ejido, total m²: 2.290,02
 NOTA: todas las parcelas se encuentran dentro de la misma finca catastral: 2314801WF272150001UM

Manuel Bautista Arquitectos, S.L.
 Empresa Colegiada nº S0004 C.O.A. de Almería

Arquitecto:
 Manuel Bautista Fernández

Firma:
 Colegiado nº 285
 C.O.A. de Almería

INNOVACION Nº 26 AL PGOU DE EL EJIDO:
REORDENACION DE PARCELA

PROMOTOR: ALMEDULCE, S.L.

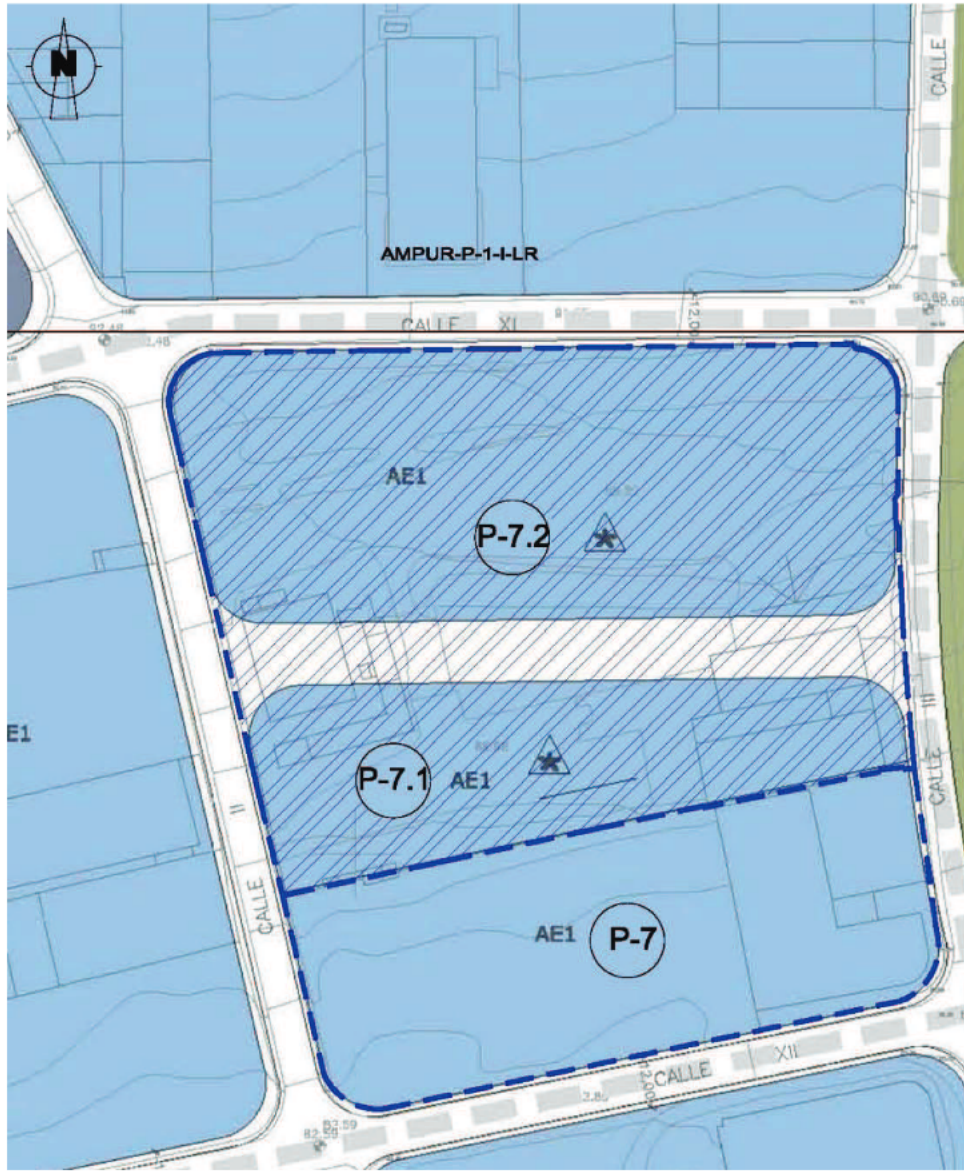
SITUACION: AMPUR-P-1-ILR- PARCELA 7
 EL EJIDO ALMERIA

CONDICIONES DE ORDENACION PROPUESTA

PLANO Nº
 04
 1 de 1

ESCALA: 1:1000

OCTUBRE 2022



INNOVACION PUNTUAL Nº 26 DE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR: ALMEDULCE, S.L.

ENERO 2025

SITUACION: PARCELA 7-AMPUR-P-1-I-LR (CALLES II,III Y XI) P.G.O.U DE EL EJIDO

**Arquitecto:
Manuel Bautista
Fernández
Colegiado: 285 C. O. A.
Almería**



Manuel Bautista Arquitectos, S. L. P.

Empresa Colegiada nº: S0004 C. O. A. Almería

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Este Resumen deberá expresar:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. AMBITO DE LA INNOVACION.

La presente Innovación Puntual no estructurante viene referida a parte de la parcela 7 (P7.1, P7.2 y la calle de nueva apertura que las separa de este a oeste) del AMPUR-P-1-I-LR (La Redonda) delimitada por las calles: II (oeste), III (este) Y XI (norte); siendo el sur medianero con el resto de la manzana. Los AMPUR según el Planeamiento General son "áreas de mantenimiento del planeamiento antecedente en suelo urbano".

La superficie de la parcela afectada es de 17.018,16 m² (según medición actual) , teniendo como propietarios: la mercantil ALMEDULCE.S.L. y el Ayuntamiento de El Ejido.

El conjunto de linderos que definen actualmente el solar se recogen en el siguiente cuadro.

ORIENTACION	LINDERO	LONGITUD	ELEM. COLINDANTE	ANCHO MEDIO DE LA CALLE
Norte	Fachada	159.68 MI.	Calle XI	12,00 MI.
Sur	Medianería	145.95 MI.	Medianería	--
Este	Fachada	91.56 MI.	Calle III	50,00 MI.
Oeste	Fachada	121.63 MI.	Calle II	13,00 MI.

Esta parte de la parcela 7(P7.1, P7.2 y la calle de nueva apertura que las separa de este a oeste), tiene aprobado (17 de enero de 2007) un Estudio de Detalle de apertura de viario público de carácter secundario de 14 metros de anchura, que conectaría Las Calles III y II de este a oeste. En el mismo estudio se refleja una parcelación con un total de 11 parcelas de las cuales dos (10 y 11), se tendrían que ceder al ayuntamiento coincidiendo con la calle de nueva apertura y, sumando un total de 2.290.02 m².

Según Estudio de Detalle aprobado en 2007, esta parte de parcela 7 constaría de un total de 11 parcelas cuyo cuadro reflejamos a continuación:

Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 106 de 113 = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es Código Seguro de verificación

PARCELA		SUPERFICIE (M2)
1		2.145,65
2		1.189,25
3		1.189,14
4		1.188,92
5		1.888,78
6		1.238,04
7		1.007,18
8		2.812,42
9		2.099,42
10*		1.220,23
11*		1.069,79
TOTAL		17.048,82

(*) Propiedad que se tendrá que ceder al Ayuntamiento de El Ejido, total m2: 2.290,02

Las parcelas 10 y 11 con un total de 2.290,02 m2 corresponderían a la parcelas ocupadas por el viario de nueva apertura de 14 metros de ancho que se pretendía ejecutar y que por tanto se cedería al ayuntamiento según el Estudio de Detalle. (ver plano N.º 2-parcelación y situación actual- estudio de detalle aprobado).

Nota: las parcelas 10 y 11 cuentan con escritura de "segregación, agrupación y cesión gratuita" y con la aprobación de la cesión de viales por Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de El Ejido. (Finca Registral ██████████, inscrita en el Registro de la Propiedad N.º 1 de El Ejido)

La ejecución de la calle planteada en el estudio de detalle, aunque aprobada, no se llevado aun a cabo. El objetivo de esta innovación puntual es revertir justificadamente este Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto en el mismo, reorganizando la parcelación de la parte de la parcela 7 sobre la que estamos actuando y permutar las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento (parcelas 10 y 11) por una parcela con la mismas superficie, sin aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).

2. SITUACION URBANISTICA ACTUAL

Las parcelas objeto de la actuación están clasificada por el Planeamiento General de El Ejido como suelo urbano.

- Plano de ordenación y Gestión del Suelo.
 - o Suelo urbano: Áreas de Suelo Urbano consolidado con mantenimiento del planeamiento antecedente (AMPUR).
 - o Se encuentran ubicadas dentro del AMPUR-P-1-I-LR.
- Plano de Calificación, Usos del Suelo, Alineaciones y Rasantes.
 - o Uso pormenorizado; Actividades Económicas Intensidad 1.
- Área de Reparto del AMPUR-P-1-I-LR.:

El estudio de detalle fue aprobado (17 de enero de 2007 por el Ayuntamiento de El Ejido) y está reflejado en las nuevas modificaciones de PGOU.

Según la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle habría 3 parcelas resultantes:

	PARCELA	PARCELA 7.1(SUR)	PARCELA 7.2(NORTE)	PARCELA VIARIO (CALLE DE NUEVA APERTURA)	TOTALES
PARAMETROS URBANISTICOS	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	4.911,84	9.846,96	2290,02	17.048,82
	EDIFICABILIDAD (m2)	6.908,82	10.140,00		17.048,82
	Nº DE APARCAMIENTOS	35,00	51,00		86,00
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	AE1	AE1		
	USOS	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	VIARIO	
PARAMETROS ORDENANZA DE APLICACIÓN (AE1): ACTIVIDADES ECONOMICAS DE GRADO 1	PARCELA MINIMA (m2)	1.000,00	1.000,00		
	DIAM. MINIMO (m)	25,00	25,00		
	OCUPACION MAXIMA (%)	80,00	80,00		
	FONDO MAXIMO (m)	LIBRE	LIBRE		
	SEPARACION A LINDEROS (m)	5 m. a calle, resto libre	5 m. a calle, resto libre		
	ALTURA MAXIMA (m)	según uso y 2P	según uso y 2P		
	ALTURA MINIMA (m)	1P	1P		

(Viario. Cesión al Ayuntamiento de El Ejido.)

Los volúmenes resultantes no suponen un incremento de aprovechamiento con respecto a la parcela original:

Aprovechamiento inicial = 17.048,82 m2/m2 (1 M2t/ m2S)
 Aprovechamiento final (estudio de detalle) = 17.048,82 m2/m2 (1 M2t/ m2S)

3. FINALIDAD DE LA INNOVACION

Como se ha indicado anteriormente, el PGOU de El Ejido la parcela (P-7) afectada se encuentra en ubicada en el Polígono Industrial de La Redonda, dentro del AMPUR-P-1-I-LR.

La parte de la parcela 7 sobre la que vamos a actuar (P7.1, P7.2 y la calle de nueva apertura que las separa de este a oeste) , cuenta con una superficie según medición actual de (17.018,16 m2)

La ejecución de la nueva calle aprobada en el estudio de detalle aún no se ha ejecutado.

Así pues la Innovación consiste en plantear no ejecutar la calle de nueva apertura indicada en el actual planeamiento; reorganizando las parcelas de la zona sur y manteniendo la parcelación de la fachada norte original (Calle XI).

En la innovación se plantea además, permutar las 2 parcelas cedidas al Ayuntamiento mediante escritura(parcelas 10 y 11), que corresponderían con el viario a ejecutar según Estudio de Detalle y reflejada en el actual P.G.O.U., por una parcela con una superficie idéntica a la planteada en la cesión y situada en el lado suroeste de la zona afectada, en la Calle II.

La nueva parcela cedida no contaría con aprovechamiento urbanístico y sería una parcela de equipamiento dotacional, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

No hay aumento de aprovechamiento lucrativo de la zona afectada por la innovación, manteniendo la edificabilidad en 1m2t/m2s sobre las parcelas resultantes.

Al no tener que abrir viario, las alineaciones y rasantes están ya fijadas con el viario ejecutado con anterioridad al estudio de detalle.

4- CONDICIONES URBANISTICAS RESULTANTES

Serían las mismas para toda la zona afectada de la parcela 7.

Estas serían:

NUEVA PARCELA 7.1 Y SIPS

	PARCELA	NUEVA PARCELA 7.1	SIPS *	TOTALES
PARAMETROS URBANISTICOS	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	14.728,14	2.290,02	17.018,16
	EDIFICABILIDAD (m2)	14.728,14		14.728,14
	Nº DE APARCAMIENTOS	86,00		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	AE1		
	USOS	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	
PARAMETROS ORDENANZA DE APLICACIÓN (AE1): ACTIVIDADES ECONOMICAS DE GRADO 1	PARCELA MINIMA (m2)	1.000,00		
	DIAM. MINIMO (m)	25,00		
	OCUPACION MAXIMA (%)	80,00		
	FONDO MAXIMO (m)	LIBRE		
	SEPARACION A LINDEROS (m)	5 m. a calle, resto libre		
	ALTURA MAXIMA (m)	según uso y 2P		
	ALTURA MINIMA (m)	1P		

* la parcela de equipamiento comunitario (SIPS) no tiene ordenanza definida y se regirá según el artículo 9.4.10 del PGOU DE EL EJIDO. En el punto 4 del artículo anterior expone que en las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

(SIPS permutado al Ayuntamiento de El Ejido por la calle nueva apertura no ejecutada.)

Los volúmenes resultantes no suponen un incremento de aprovechamiento con respecto a la parcela original:

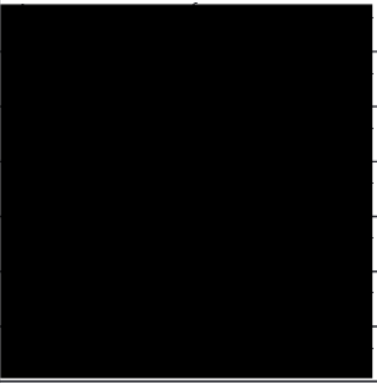
Aprovechamiento inicial (estudio de detalle) = 17.048,82 m2/m2 (1 M2t/ m2S)
 Aprovechamiento final = 14.728,14 m2/m2 (1 M2t/ m2S)

5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD RESULTANTE

A continuación se muestra la tabla con las subparcelas resultantes dentro de la nueva parcela 7.1, con su número de Finca Registral y propiedad actual (ver plano N.º 3: estructura de la propiedad-parcelas resultantes).

La parcela afectada está englobada dentro de la misma parcela catastral con referencia:



PARCELA Nº	Nº PARCELA DE REGISTRO	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (M2)	PROPIEDAD	DIRECCION	CIF/NIF
1	46	40.754	1.987,71	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
2	47	40.756	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
3	48	40.758	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
4	49	40.760	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
5	50	40.762	1.751,57	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
6	44	40.750	3.709,77	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
7	45	40.752	3.979,09	ALMEDULCE,S.L.		B04600581
8*	---	108.745	2.290,02	EXCMO AYTO DE EL EJIDO	C/ CERVANTES Nº 132-EL EJIDO-ALMERIA	P0410400F
TOTAL			17.018,16			

(*) parcela dotacional que se permutará por la parcela cedida con anterioridad al Ayuntamiento mediante escritura de “segregación, agrupación y cesión gratuita”, con la aprobación de la cesión de viales por Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento de El Ejido y destinada a viario público.

La nueva parcela cuenta con la misma superficie que la original:2.290.02 m2

La ordenación se suspende en el ámbito de la Innovación con la aprobación inicial de la misma con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. PLANOS.

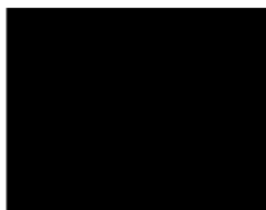
Se acompaña este RESUMEN EJECUTIVO de Plano de situación y emplazamiento de las parcelas en la trama urbana, así como FICHA REGULADORA ACTUAL Y PROPUESTA tras la innovación.

El Ejido, 13 DE ENERO DE 2025

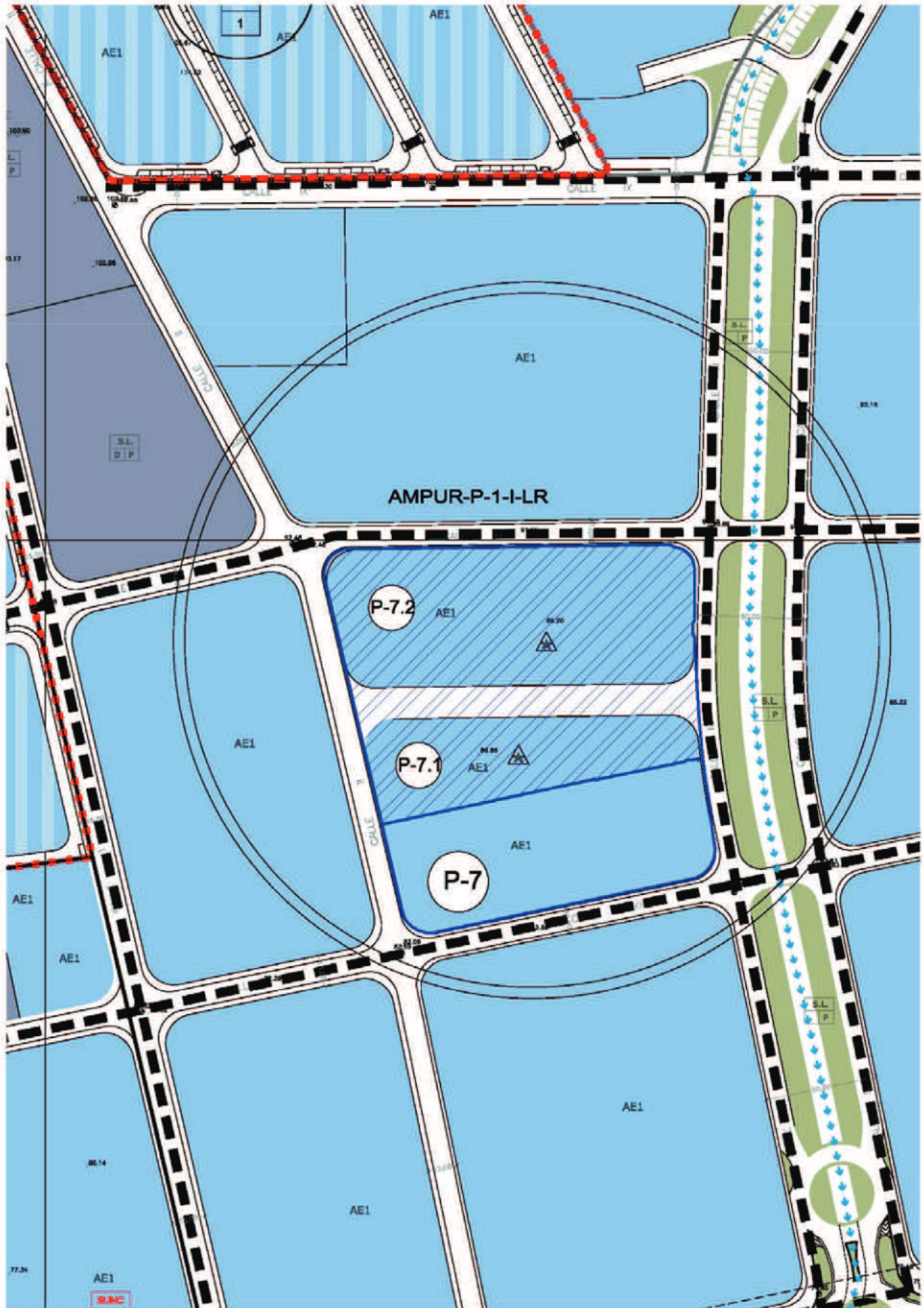
EL ARQUITECTO

Fdo. Manuel Bautista Fernández

Colegiado nº 285 C.O.A.Almería



SITUACION DE LA INNOVACION REFERIDO AL PGOU DE EL EJIDO (P 7.1- P7.2 Y CALLE QUE LAS SEPARA DE ESTE A OESTE)



Firmado el 02-05-2025 08:10:02 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 111 de 113
Código Seguro de verificación [REDACTED] == permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR P-1-I-LR

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	N° APARC. Lda	ORDENANZAS		TECHOS		COEF. HOMOG. 0.00	LOG. Lda	APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
				AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ.	0.00			Patrimonizable porcentaje de las NI 33 u.a.h	La otro total asignado por el PGOU u.a.h	Diferencia u.a.h
1	14 553.67	14 553.67	73			14 553.67	14 553.67			14 554	14 554	0
2	13 839.00	13 839.00	89			13 839.00	13 839.00			13 839	13 839	0
3	36 230.37	36 230.37	103			36 230.37	36 230.37			36 231	36 231	0
4	16 413.13	16 413.13	97			16 413.13	16 413.13			16 413	16 413	0
5	16 031.67	16 031.67	95			16 031.67	16 031.67			16 032	16 032	0
6	17 500.50	17 500.50	88			17 500.50	17 500.50			17 501	17 501	0
7	7 213.95	7 213.95	35			7 213.95	7 213.95			7 214	7 214	0
7.1	4 911.84	4 911.84	35			4 911.84	4 911.84			4 912	4 912	0
7.2	9 546.95	9 546.95	35			9 546.95	9 546.95			9 547	9 547	0
8	18 765.80	18 765.80	94			18 765.80	18 765.80			18 769	18 769	0
9	13 802.48	13 802.48	81			13 802.48	13 802.48			13 803	13 803	0
10	18 066.58	18 066.58	90			18 066.58	18 066.58			18 067	18 067	0
11	26 315.00	26 315.00	127			26 315.00	26 315.00			26 316	26 316	0
12	26 108.53	26 108.53	146			26 108.53	26 108.53			26 109	26 109	0
13	16 271.00	16 271.00	81			16 271.00	16 271.00			16 271	16 271	0
TOTAL EDF.	258 418.50	258 708.00	1 303.00	0.00	258 418.50	258 708.00	0.00	0.00	200 708.00	200 708.00	0.00	
ESP.LIB.												
V1		11 905.00										
V2		6 200.00										
V3		4 200.00										
V4		4 300.00										
V5		5 800.00										
TOTAL ESP. LI.		30 000.00										
SIF												
P BOMBEROS P		6 794.71										
DEPORTIVO P		8 814.96										
TOTAL SIF		16 009.67										
TOTAL EQUIP.		46 029.67										
VIALES		112 105.76										
TOTAL UNIDAD		417 184.00										

*Resena misma en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS
 Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantuvo el aprovechamiento del pavimento ardecido.
 El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento privado total del polígono.
 Cuadro actualizado según determinaciones Estudio de Detalle aprobado definitivamente 17/01/2007 y BOP 15/02/2007.



FICHA VIGENTE

