

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA INNOVACIÓN N.º 26 DEL PGOU DE EL EJIDO, SITUACIÓN: PARCELA 7-AMPUR-P-1-I-LR (CALLES II,III Y XI) POLÍGONO INDUSTRIAL LA REDONDA, DEL T.M. DE EL EJIDO (ALMERÍA). Expediente EAE/AL/008/23.

1.- OBJETO.

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

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

El objeto del presente informe es analizar los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de la **Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III Y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería).**

Los objetivos de la innovación son:

1. Plantear no ejecutar la calle de nueva apertura indicada en el actual planeamiento.
2. Reorganizar las parcelas de la zona sur y manteniendo la parcelación de la fachada norte original (Calle XI).
3. 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.
4. Creación de la nueva parcela cedida contando con aprovechamiento urbanístico, siendo 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.



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 1/49	

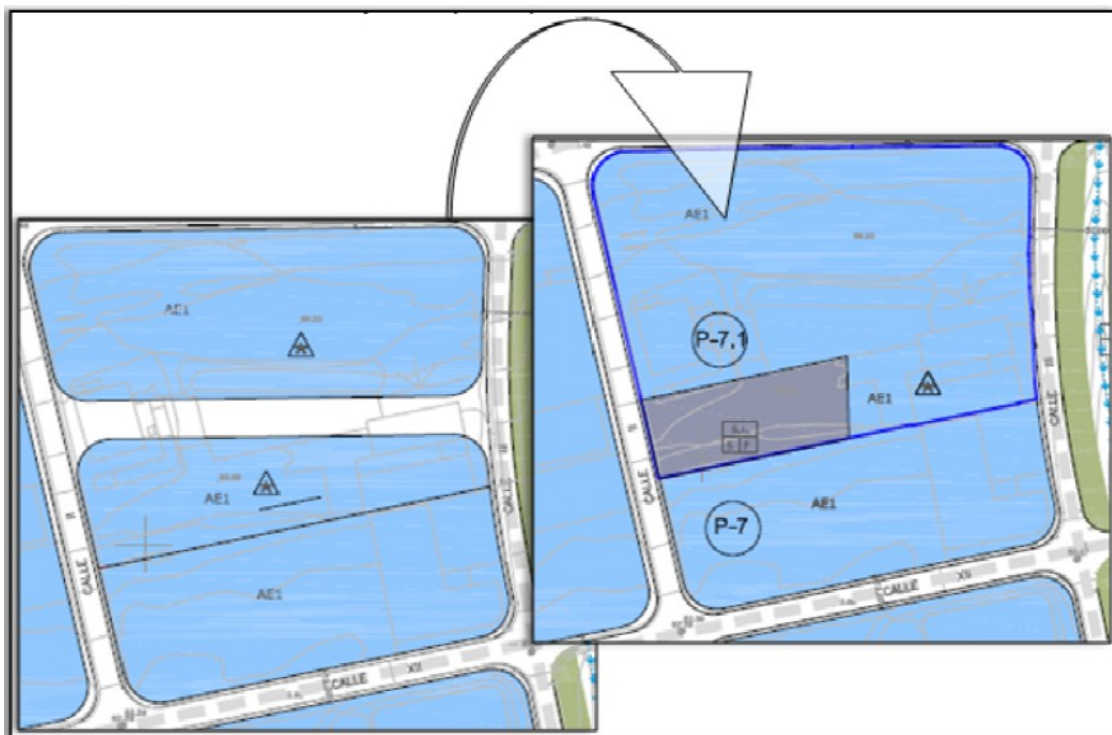


Figura 1. A la izquierda la ordenación actual, a la derecha la ordenación propuesta.

El documento ambiental estratégico recoge tres alternativas:

- ALTERNATIVA 0: Situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la Modificación prevista. Lo que supondría no atender a las necesidades de ordenación que demanda la situación actual. De esta manera, se dejarían los terrenos con el uso, ordenanzas y edificabilidad existentes en un estudio de detalle que no responde a la demanda actual de necesidades del Polígono, tanto a nivel de desarrollo como incluso de interés público.
- ALTERNATIVA 1: La seleccionada. Consistente en revertir justificadamente el Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto, reorganizando la parcelación propuesta de las 11 parcelas establecidas, 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. Dentro del objeto de la propuesta se permutarían las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento por una parcela (8) con la misma superficie, con aprovechamiento urbanístico y, destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).
- ALTERNATIVA 2: Es la que contempla la innovación, pero a la parcela permutada al Ayto. se le asigna un Sistema Local Publico (zonas verdes).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 2/49	



2.- TRAMITACIÓN.

Con fecha 15/03/2023 se recibe en esta Delegación Territorial escrito del Ayuntamiento de El Ejido, mediante el que solicita el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III Y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería).”** Junto con dicha solicitud, el Ayuntamiento ha aportado el Borrador de la Innovación n.º 26 y el Documento Ambiental Estratégico (en adelante DOCAE).

Tras estimar que la documentación presentada era suficiente para iniciar la tramitación, se emitió Resolución de 21/03/2023 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la referida **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería).”**

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

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

Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Promoción Rural	25/04/2023	
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de DPH y Calidad de las Aguas	25/04/2023	22/07/2024
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Servicio de Energía	25/04/2023	08/11/2023
D.T. de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Política Industrial y Energía. Servicio de Industria y Minas	25/04/2023	05/05/2023
D.T. de Salud y Consumo.	25/04/2023	12/05/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Servicio de Turismo.	25/04/2023	09/06/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Servicio de Bienes Culturales.	25/04/2023	13/06/2023
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda Oficina de Ordenación del Territorio	25/04/2023	28/04/2023
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de Carreteras.	25/04/2023	15/05/2023
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Demarcación Carreteras del Estado.	26/04/2023	14/12/2023

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 3/49





Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
Diputación Provincial de Almería.	26/04/2023	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	26/04/2023	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas.	26/04/2023	
Grupo Ecologistas en Acción.	27/04/2023	
Coordinadora Ecologista Almeriense C.E.P.A.	27/04/2023	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	27/04/2023	
Club UNESCO de Pechina.	27/04/2023	

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería).”**

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

B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

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

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

- *El Real Decreto legislativo1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*
- *El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con las modificaciones introducidas, entre otros, por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica, el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real*

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 4/49	



Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales y el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por Real Decreto 927/1988, de 29 de julio; y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

- *La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía*

Limitaciones de usos:

Para todas las actuaciones planificadas deben respetarse las limitaciones de usos establecidas en la legislación anterior para el Dominio Público Hidráulico¹, sus zonas de servidumbre asociadas (Zona de Servidumbre y Zona de Policía), así como las Zonas Inundables y para la ZFP.

Para ello se estará a las determinaciones establecidas en los artículos *9 bis*² y *ter*³ y *14 bis*⁴, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el R.D. 849/1986, de 11 de abril:

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

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

1. En los suelos que se encuentren en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de

¹ La delimitación del Dominio Público Hidráulico debe realizarse conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. En consecuencia, habrá de respetarse la definición de cauce que recoge el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Deslinde del DPH: la delimitación física del DPH respecto de los colindantes se realiza mediante el procedimiento administrativo denominado deslinde, en el que se fijan con precisión los linderos de la misma. De conformidad con el artículo 95 del TRLA, corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de DPH, que serán efectuados por los organismos de cuenca según el procedimiento regulado en el RDPH. En el caso de las cuencas intracomunitarias andaluzas, corresponde a la consejería competente en materia de agua aprobar los deslindes del dominio público hidráulico, tal como establece el artículo 11.4.g de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía. El procedimiento de actuación administrativa de deslinde aparece desarrollado en los artículos 242, 242 bis y 242 ter del RDPH.

Delimitación cartográfica del DPH: según se indica en el artículo 240.4 del RDPH, para los bienes de dominio público que se considere necesario, los Organismos de cuenca procederán a delimitar cartográficamente el dominio público hidráulico y sus zonas contiguas, conforme al procedimiento establecido en el artículo 240 ter.

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

³ Artículo 9 ter redactado por el número ocho del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril; el Reglamento de la Administración Pública del Agua, aprobado por R.D. 927/1988, de 29 de julio; y el R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados («B.O.E.» 31 agosto).

⁴ Artículo 14 bis redactado por el número once del artículo primero del R.D. 665/2023, de 18 de julio.

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 5/49





diciembre, en la situación básica de suelo rural del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, no se permitirá la instalación de nuevas:

- a) Instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión; o centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población; o parques de bomberos, centros penitenciarios, instalaciones de los servicios de Protección Civil.*
- b) Edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso que incrementen la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie.*
- c) Acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados.*
- d) Depuradoras de aguas residuales urbanas, salvo en aquellos casos en los que se compruebe que no existe una ubicación alternativa o, en el caso de pequeñas poblaciones, que sus sistemas de depuración sean compatibles con las inundaciones. En estos casos excepcionales, se diseñarán teniendo en cuenta, además de los requisitos previstos en los artículos 246 y 259 ter, el riesgo de inundación existente, incluyendo medidas que eviten los eventuales daños que puedan originarse en sus instalaciones y garantizando que no se incremente el riesgo de inundación en el entorno inmediato, ni aguas abajo. Además se informará al organismo de cuenca de los puntos de desbordamiento en virtud de la disposición adicional segunda. Quedan exceptuadas las obras de conservación, mejora y protección de las ya existentes.*
- e) Invernaderos, cerramientos y vallados que no sean permeables, tales como los cierres de muro de fábrica estancos de cualquier clase.*
- f) Granjas y criaderos de animales que deban estar incluidos en el Registro de explotaciones ganaderas.*
- g) Rellenos que modifiquen la rasante del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe. Este supuesto no es de aplicación a los rellenos asociados a las actuaciones contempladas en el artículo 126 ter, que se registrarán por lo establecido en dicho artículo.*
- h) Acopios de materiales que puedan ser arrastrados o puedan degradar el dominio público hidráulico o almacenamiento de residuos de todo tipo.*

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 6/49





- i) *Infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce. Excepcionalmente, cuando se demuestre en que no existe otra alternativa viable de trazado, podrá admitirse una ocupación parcial de la zona de flujo preferente, minimizando siempre la alteración del régimen hidráulico y que se compense, en su caso, el incremento del riesgo de inundación que eventualmente pudiera producirse. Quedan exceptuadas las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otras canalizaciones subterráneas así como las obras de conservación, mejora y protección de infraestructuras lineales ya existentes. Las obras de protección frente a inundaciones se regirán por lo establecido en los artículos 126, 126 bis y 126 ter.*
2. *Excepcionalmente se permite la construcción de pequeñas edificaciones destinadas a usos agrícolas con una superficie máxima de 40 m², la construcción de las obras necesarias asociadas a los aprovechamientos reconocidos por la legislación de aguas, y aquellas otras obras destinadas a la conservación y restauración de construcciones singulares asociadas a usos tradicionales del agua, siempre que se mantenga su uso tradicional y no permitiendo, en ningún caso, un cambio de uso salvo el acondicionamiento museístico, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:*
- a) *No represente un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas.*
- b) *Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.*
3. *Toda actuación en la zona de flujo preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.*
4. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 7/49	



autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.

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

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

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

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

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

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

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

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 8/49





respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

- 2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3⁵, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.*
- 3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas.*

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

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

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

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

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

⁵ Artículo 9 bis 3: Limitaciones a los usos en la Zona de Flujo Preferente en suelo rural:
Toda actuación en la Zona de Flujo Preferente deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración hidráulica competente e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Dicha declaración será independiente de cualquier autorización o acto de intervención administrativa previa que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo. En particular, estas actuaciones deberán contar con carácter previo a su realización, según proceda, con la autorización en la zona de policía en los términos previstos en el artículo 78 o con el informe de la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA (en tal caso, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto). La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 9/49	



inundaciones.

- b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*
- 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*
- 3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*
- 4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.*
- 5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.*

Autorización de obras: las futuras actuaciones que se realicen para el desarrollo de la Innovación en DPH y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 10/49	



en Zona de Policía, deberá obtener autorización⁶ previa de la Administración competente en materia de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas, conforme al procedimiento⁷ regulado en el citado Reglamento.

Conceptos a considerar :

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

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

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

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

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

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

⁶ Artículo 9.4 del Reglamento de DPH.

⁷ Artículos 78 a 82 del Reglamento de DPH.

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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 11/49





Consideraciones generales:

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

- Se deberán indicar en el Proyecto los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico que pudieran verse afectados por la actuación, así como las tramitaciones realizadas ante la Administración Hidráulica competente para obtener las correspondientes autorizaciones antes de realizar cualquier actuación en el DPH, Zona de Servidumbre o Zona de Policía, conforme se establece en los artículos 7, 8 y 9 de citado Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- No se prejuzga la línea de deslinde de los terrenos de dominio público de los cauces, reservándose la administración el derecho de recuperar los terrenos ocupados con la ejecución de las obras, si como consecuencia del deslinde administrativo, resultasen ser de dominio público.
- Los movimientos de tierras que se efectúen en la zona de policía de cauces deberán contar con autorización administrativa, y las nivelaciones respetarán las escorrentías superficiales existentes no pudiendo causar perjuicios a los terrenos colindantes, alteración del régimen de avenidas ni reducción de la capacidad de desagüe de los mismos. Las actuaciones no supondrán ninguna modificación del trazado del cauce, alteración del perfil del lecho fluvial, ni se modificará su anchura manteniendo la sección actual en el tramo afectado.
- Se deberá garantizar la ausencia de riesgo de contaminación del cauce, así como de las aguas superficiales y subterráneas. En particular, no se permite el establecimiento de ninguna clase de obra, ni el depósito de acopios de materiales dentro del Dominio Público Hidráulico, ni en la Zona de Servidumbre, ni en la de Policía, susceptible de provocar contaminación de las aguas.
- Se deberán respetar los actuales puntos de desagüe a los cauces no pudiendo ser trasladados ni crear otros distintos. No se deberán trasvasar aguas pluviales a una cuenca distinta a la aportadora.
- Durante la ejecución de los trabajos no se obstaculizarán los desagües ni el libre paso del cauce ni sus zonas de servidumbre, siendo de cuenta del solicitante los daños que en cualquier concepto pudiesen causarse a personas, animales o cosas.
- Se deberán adoptar medidas para evitar aportes de materiales al Dominio Público Hidráulico que pudieran provocar su colmatación y degradación aguas abajo de la zona de actuación.
- Respecto de las obras de cruce bajo cauces, en caso de tener que atravesar mediante conducciones o

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 12/49	



líneas eléctricas el DPH, deberá obtenerse la correspondiente autorización administrativa. En cualquier caso indicar que en el caso de tuberías es criterio de este Organismo no autorizar su instalación de forma longitudinal en el DPH, en virtud de la Directiva Marco de Aguas 2000/60/CE, cuya transposición se realizó mediante Ley 62/2003, de 30 de diciembre, que modificó el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el cual fija los objetivos de protección de las aguas y del DPH. Dichos cruces se realizarán perpendicularmente al cauce. Además se cumplirán las siguientes premisas:

- Se realizarán de tal manera que la generatriz superior externa del tubo de revestimiento quede a una profundidad de 1,5 m, como mínimo bajo el lecho del cauce, sin contar lodos y fangos; este tubo de revestimiento estará embutido en hormigón en masa con recubrimiento mínimo de 50 cm.
- En caso de situar arquetas de registro, se colocarán fuera de la Zona de Servidumbre.
- Se deberán colocar hitos señalizadores de los cruces, suficientemente visibles, en ambas márgenes del cauce.
- La autorización que se conceda no implicará ocupación de los terrenos privados para ejecutar las líneas, debiendo obtener el solicitante los correspondientes permisos de los propietarios afectados para llevar a cabo los trabajos.
- Las operaciones se realizarán bajo la supervisión de la administración hidráulica. Para ello se deberá notificar previamente el inicio de los trabajos.
- Concluidas las obras se dejará el cauce y las márgenes en condiciones similares a las anteriores al comienzo de las obras, revegetándolas con especies similares a las existentes en el resto del cauce.
- Las alineaciones y vallados deberán ubicarse fuera del DPH de los cauces públicos y deberán respetarse, libres de obstáculos, los 5 metros en cada margen de la Zonas de Servidumbre. Los vallados serán de tipo cinegético y permeables.
- Respecto a los cruces aéreos de conducciones eléctricas deberán observarse las condiciones indicadas en el artículo 127 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico referentes a la documentación precisa y alturas mínimas de las mismas. Los apoyos de las líneas de interconexión no podrán ocupar el DPH de los cauces ni su Zona de Servidumbre.
- Igualmente informar que de acuerdo con el artículo 112 del TRLA, la ocupación o utilización de los bienes de Dominio Público Hidráulico estará sujeta al pago de un canon de uso.
- En el caso de cruces de cauces con caminos, éstos se ejecutaran en las condiciones que se establezcan en la autorización administrativa correspondiente; en ningún caso se afectará o modificará la rasante del cauce ni longitudinal ni transversalmente.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 13/49	



- En las ZFP se estará a lo dispuesto en el artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que establece las limitaciones de usos en dichas zonas en caso de suelo rural, y en el artículo 9 ter de dicho Reglamento, donde se establecen las obras y construcciones en la ZFP en suelos en situación básica de suelo urbanizado.
- En las Zonas Inundables se estará a lo dispuesto en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, donde se establecen las limitaciones de usos en dichas zonas.
- En caso de precisarse agua para algún elemento de la instalación, si se extrae del Dominio Público Hidráulico, deberá contar con la correspondiente autorización. Además deberá contar con autorización de vertido de las aguas residuales o justificación de su no necesidad, producidas en cualquiera de los elementos que componen las instalaciones proyectadas.
- Queda prohibido el vertido de escombros a los cauces públicos, sus riberas o márgenes, siendo responsable el peticionario de cuantos daños puedan producirse por este motivo al dominio público y a terceros.
- La autorización que se otorgue no implica obligación alguna de este Organismo de indemnizar los daños que se produzcan por avenidas durante la ejecución de las obras o posteriormente en su mantenimiento y conservación.
- La autorización que se otorgue carecerá de validez si los restantes órganos de la Administración Central, Autonómica o Local no otorgan las que en su caso correspondan en base a otras competencias por razón de la materia o del ámbito territorial, especialmente las relacionadas con el cumplimiento de la legislación medioambiental.

Plan de medidas de protección de paisaje fluvial:

El otorgamiento de autorizaciones está directamente vinculado a la protección y mejora del medio ambiente, y especialmente en el cauce y sus márgenes, siendo premisa inexcusable para la viabilidad del proyecto desde el punto de vista de la compatibilidad con el entorno hídrico.

Entre los objetivos establecidos en la legislación sectorial para la protección de las aguas y del dominio público hidráulico, destaca: prevenir el deterioro, proteger y mejorar el estado de los ecosistemas acuáticos, así como de los ecosistemas terrestres y humedales que dependan de modo directo de los acuáticos en relación con sus necesidades de agua.

La determinación 85.2.e) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) sobre Impacto Ambiental del Sistema Energético establece como criterio implementar medidas de protección del paisaje en los instrumentos de planificación energética general y sectorial, así como en los proyectos individuales de cada infraestructura.

Lo mismo ocurre con la determinación 90.2.h) del POTA sobre la red hidrográfica, que pretende fomentar

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 14/49	



actuaciones dirigidas al desarrollo de acciones de recuperación y mejora de los paisajes fluviales, tanto en los cauces urbanos como en el medio rural.

Por ello el promotor deberá implantar medidas complementarias dirigidas a mejorar el entorno inmediato a los cauces, a fin de paliar los posibles efectos negativos sobre el mismo y su entorno por la actividad a desarrollar. El entorno inmediato se entenderá como el de la instalación completa, independientemente de los eventuales cerramientos que se dispongan en su interior.

Las medidas irán encaminadas a la recuperación de las funciones ecológicas, hidrológicas y paisajísticas, instaurando especies que permitan el desarrollo de las poblaciones hacia condiciones óptimas, así como la recuperación del paisaje característico de la zona, favoreciendo además la colonización biológica de especies potenciales, a fin de alcanzar los objetivos ambientales impuestos en la legislación. La adopción de estas medidas condicionarán las futuras autorizaciones o renovaciones que se requieran en el cauce y su entorno.

Por consiguiente, el titular de la autorización deberá presentar un plan de medidas de protección del paisaje fluvial de los cauces afectados por la actuación, enfocado a favorecer las condiciones ambientales del lugar, que deberá ser previamente puesto en conocimiento de la administración hidráulica de la Junta de Andalucía para su aprobación.

El citado plan de medidas de protección del paisaje fluvial, incluirá actuaciones de consolidación del terreno en las riberas y en las márgenes que impidan la erosión de las mismas, evitando aportes de materiales al dominio público hidráulico que pudieran provocar su colmatación aguas abajo de la zona de actuación, mejorando las funciones ecológicas, hidrológicas y paisajísticas del cauce, siendo recomendable a tal efecto la revegetación de las riberas con especies autóctonas adecuadas.

Con carácter particular respecto a las alternativas propuestas:

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).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 15/49	



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.

2. 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.

3. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA Y SU FINANCIACIÓN

De forma similar a lo recogido en el apartado anterior, y siempre que sea justificado en el estudio de recursos hídricos, es de suponer que el desarrollo de este ámbito no implicará necesidad de nuevas infraestructuras del ciclo integral del agua.

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 16/49





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

- 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.
- 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).
- 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.
- 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).
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 17/49	



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.

- 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:

- 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.).

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.

CONCLUSIÓN

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, esta Delegación Territorial de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas en Almería informa respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN N.º 26 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO, EN LA PARCELA 7 DEL SECTOR AMPUR-1-I-L, CALLES II, III Y XI POLÍGONO INDUSTRIAL LA REDONDA que las tres alternativas planteadas producen afecciones similares en materia de aguas y, por tanto pueden ser informadas favorablemente siempre que futuros documentos de planeamiento contemple lo siguiente:

- Deberá solicitarse la correspondiente autorización de obra en Zona de Policía.
- En cuanto a recursos hídricos aportar el estudio que cuantifique el incremento previsto debido al cambio de superficie de viario por S.I.P.S.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 18/49	



- En relación a las infraestructuras del ciclo integral del agua deberá recogerse las prescripciones de carácter general que debe la red de saneamiento

C.2) CALIDAD DEL AIRE.

Normativa aplicable

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

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

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

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 19/49	



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.

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”.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 20/49	



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.

Condiciones técnicas

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 refe-

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 21/49





rente 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 geocodificado de intercambio válido.

Contaminación lumínica

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.

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 22/49





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.

Conclusiones

Se informa que atendiendo a las medidas preventivas y correctoras y al plan de seguimiento ambiental previstos en el Documento de Planeamiento Urbanístico, en el Documento Ambiental Estratégico y el Estudio Acústico, y las adicionales establecidas en este informe, no se prevé que la INNOVACIÓN N.º 26 DEL PGOU DE EL EJIDO produzca un incremento significativo de los efectos sobre el medio ambiente, en lo referente a la calidad del aire y la contaminación acústica.

C.3) RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

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

C.3.1. Consideraciones generales en materia de residuos:

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

C.3.2. Residuos de construcción y demolición (RCD)

- Los residuos deberán gestionarse según lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD).
- El proyecto de ejecución de la obra contemplará un estudio de gestión de RCD con el contenido mínimo que se indica en el artículo 4.a) del R.D 105/2008, de 1 de febrero.
- La persona física o jurídica que ejecute la obra deberá presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra; el referido plan se basará en el Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición incluido en el proyecto de ejecución de la actuación y formará parte de los documentos contractuales de la misma.
- Para aquellos residuos de construcción y demolición (RCD), excluidas las tierras y piedras no contaminadas reutilizadas en obra, deberá tenerse constancia documental de su entrega a un gestor debidamente registrado, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad expresada en toneladas o en metros cúbicos, tipo de residuos entregados, codificados con respecto a la lista de residuos (Decisión de la Comisión, 2014/955/UE, de 18 de diciembre de 2014). Podrá utilizar el Anexo XII Modelo de certificado de valorización o eliminación de residuos de construcción y demolición del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía o en un certificado que aporte los mismos datos del mencionado Anexo XII.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 23/49	



- En caso de que el gestor al que se entreguen los RCD efectúe únicamente operaciones de recogida, almacenamiento, transferencia o transporte, en el documento de entrega deberá figurar también el gestor de valorización o de eliminación ulterior al que se destinaran los residuos.
- En caso de que resulte de aplicación la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, sobre normas generales de valorización de materiales naturales excavados para su utilización en operaciones de relleno y obras distintas a aquéllas en las que se generaron se deberá Comunicar la gestión según dicha Orden cumpliendo lo especificado en la misma.
- Deberá mantener los RCD en condiciones tales que no produzcan molestias ni supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto pongan los mismos a disposición de la Administración local o entidad encargadas de las distintas actividades de gestión.
- Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones adecuadas de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impida o dificulte su posterior valorización o eliminación.

C.3.3. Residuos peligrosos:

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

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

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

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 24/49





residuos no peligrosos se convierta en residuos peligrosos, con una gestión más compleja y de mayor coste.

- Una vez finalizada las obras se procederá a la limpieza general de las áreas afectadas, retirando todas las instalaciones temporales, así como todo tipo de desechos, restos de maquinarias y escombros, que serán trasladados a instalaciones adecuadas para su tratamiento o depositados en vertederos controlados.

Suelos contaminados:

- Con carácter general debe atenderse a lo previsto en el R.D. 9/2005 de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados.

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

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

C.3.4. Competencias:

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

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

También a través de la figura de las ordenanzas, se podrá obligar al productor o a otro poseedor de residuos peligrosos domésticos o de residuos cuyas características dificultan su gestión a que adopten medidas para eliminar o reducir dichas características o a que los depositen en la forma y lugar adecuados.

- El Ayuntamiento es competente para aprobar las citadas ordenanzas, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas aprobadas por la comunidad autónoma.
- Acorde a la Disposición final octava de la Ley 7/2022, de 8 de abril, “Las entidades locales aprobarán las ordenanzas previstas en el artículo 12.5 de esta ley a partir de la entrada en vigor de la misma, de manera que se garantice el cumplimiento de las nuevas obligaciones relativas a la recogida y gestión

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 25/49





de los residuos de su competencia en los plazos fijados. En ausencia de las mismas, se aplicarán las normas que aprueben las comunidades autónomas”.

C.4) MEDIO NATURAL.

Los terrenos en los que se pretende hacer la modificación están clasificados en el planeamiento vigente como Suelo de Usos Globales Pormenorizados (Actividades Económicas), por lo que no tienen carácter forestal, según lo definido en el artículo 1 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el artículo 2 del Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. En los terrenos que no tienen carácter forestal, no le es de aplicación la Ley Forestal ni su Reglamento.

Respecto a afecciones medioambientales, el terreno no está afectado por Espacios Naturales Protegidos, Hábitat de Interés Comunitario, Monte público, Georrecursos o flora y fauna catalogada.

Por lo tanto, por todo lo expuesto anteriormente, no existe inconveniente desde el punto de vista de la legislación forestal, en informar favorable dicha modificación puntual.

C.5) ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

La actuación solicitada no afecta de forma directa a ninguno de los espacios naturales protegidos de la Red Natura 2000: Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Zonas Especiales de Conservación (ZECs), ni es previsible que pueda afectar de forma indirecta de una manera apreciable a los objetivos y prioridades de conservación establecidos en los mismos.

C.6) VÍAS PECUARIAS.

En relación a las vías pecuarias, la clasificación de vías pecuarias del término de EL EJIDO fue aprobada por ORDEN MINISTERIAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 1969, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE 5 DE FEBRERO DE 1969 (CORRESPONDE A LA APROBACIÓN DE CLASIFICACIÓN DE DALIAS). En esta clasificación se recoge, para la zona de informe, la vía pecuaria CORDEL DE LA SIERRA DE LOS PELA - DOS, 04902001, con anchura legal de 37,61 m, y una longitud aproximada de 4.630 m, sin deslindar en la actualidad.

El ámbito de la innovación es colindante, sin afección, a la vía pecuaria mencionada tal y como se representa en el plano adjunto, siempre de acuerdo con la descripción textual de la clasificación y los planos topográficos y ortofotografías históricas disponibles en esta Delegación.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 26/49	



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 27/49	



4.- OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

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

4.1.- Salud.

La Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Salud y Consumo, mediante escrito de 12/05/2023 ha comunicado, respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”**, lo siguiente:

“No se esperan impactos significativos negativos en la salud, en el desarrollo de este proyecto, habiéndose optimizado los existentes. Como consecuencia, se otorga nuestra conformidad a la autorización solicitada, siempre y cuando no exista oposición al proyecto u objeciones por parte de la ciudadanía que no hayan sido valoradas.”

4.2.- Bienes culturales.

El Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, mediante escrito de 13/06/2023 ha comunicado, respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”** que en el área de actuación no se localizan bienes inventariados por esa Consejería.

Se dará cumplimiento en todo momento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía relativo al Régimen de los hallazgos casuales.

4.3.- Turismo.

El Servicio de Turismo de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, mediante escrito de 09/06/2023 ha concluido, respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”** que:

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

4.4.- Ordenación del Territorio.

La Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, mediante escrito de 28/04/2023 ha comunicado, respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”**:

“En la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, El Ejido se encuadra como “Ciudad Media 1” en la Red de Ciudades Medias Litorales de la Unidad Territorial “Poniente Almeriense”, dentro del Dominio Territorial “Litoral”. El Art. 61 del POTA, con carácter de Directriz (determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes) relativo a la mejora de los mecanismos de evaluación

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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 28/49





ambiental estratégica de la planificación urbanística, establece que se deben valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad.

Además de las determinaciones del POTA, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA: Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y planes con incidencia en la Ordenación del Territorio que en su caso le sean de aplicación. En este sentido, el municipio de El Ejido está afectado por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002, de 30 de julio (BOJA núm. 119 de 10/10/2022).

El ámbito de actuación, que forma parte de la Parcela 7, tiene una superficie de 17.018,16 m² y ha sido clasificado por el PGOU de El Ejido como Suelo Urbano. El Estudio de Detalle ha previsto una nueva calle que aún no se ha ejecutado. Se pretende no ejecutarla, “reorganizando las parcelas de la zona sur y manteniendo la parcelación de la fachada norte original (Calle XI)”, y 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 PGOU, 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 contaría con aprovechamiento urbanístico y sería una parcela de equipamiento dotacional, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS)”. Se argumenta el no incremento del aprovechamiento lucrativo de la zona, y que no hay que modificar alineaciones y rasantés, al no abrir ningún viario.

El documento técnico justifica la necesidad y/o conveniencia de la Innovación aludiendo al “bien e interés general”, porque “se propone una organización racional de la ocupación y los usos del suelo”. En concreto, se argumenta que “el coste de ejecución de la nueva calle planteada en el estudio de detalle aprobado sería muy elevado y difícil de llevar a cabo”, que el mantenimiento de la nueva calle supondría un coste de mantenimiento para el Ayuntamiento, y que “al ceder al Ayuntamiento una parcela destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), con 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”.

Respecto a la incidencia de la propuesta sobre la Ordenación del Territorio, el epígrafe 2.12 de la Memoria afirma que “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”. Según los apartados 6.10.4 y 8.2.2 del Documento Ambiental Estratégico, no presenta ninguna incidencia respecto al POTPA y POTA, respectivamente, y el apartado 8.2.4 concluye que “la innovación propuesta es coherente con las determinaciones territoriales de aplicación”

Por todo lo expuesto, y dado el carácter urbano del ámbito en el que se actúa, se considera que el contenido de esta Innovación del PGOU de El Ejido es compatible con la normativa territorial vigente.”

4.5.- Carreteras de la Junta de Andalucía.

Mediante oficio emitido el 15/05/2023, el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ha remitido informe en los siguientes términos:

“El ámbito está localizado en el Polígono Industrial “La Redonda” al norte de la Autovía A-7 (con titularidad del Estado) y dista aproximadamente 7 kilómetros de la carretera A-358; que es la carretera

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 29/49	



más cercana perteneciente a la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía, por ello según la documentación presentada esta “Innovación n.º 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” no afecta a las carreteras proyectadas y/o existentes competencia de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía. ”

4.6.- Industria y minas.

Mediante oficio recibido el 05 de mayo de 2023, el Servicio de Industria y Minas de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Industria, Energía y Minas, ha comunicado respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”**, que el proyecto sometido a revisión se encuentra ubicado en zonas que no afectan a ningún derecho minero vigente en la actualidad.

4.7.- Energía.

Mediante oficio recibido el 8 de noviembre de 2023, el Servicio de Energía de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Industria, Energía y Minas, ha comunicado respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”** que NO se considera necesario realizar ningún pronunciamiento o aporte de información que deba ser tenida en cuenta para incluirla en el Informe Ambiental Estratégico.

4.8.- Carreteras del Estado.

Mediante oficio recibido el 14 de diciembre de 2023, la Unidad de Carreteras del Estado en Almería del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible , ha comunicado respecto a la **“Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”** que:

- El ámbito de actuación está situado fuera de las zonas de protección de las carreteras estatales definidas en el artículo 28 de la Ley 37/2015, de carreteras.
- En el supuesto que el ámbito de dicha actuación pudiera quedar dentro de la zona de influencia establecida en el artículo 16.6 de la vigente Ley 37/2015 de carreteras, que se definirá reglamentariamente, se considera que dicha Innovación, por su ubicación y entidad, no debería tener incidencia significativa en la Red de Carreteras del Estado.
- Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones o actividades que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes. Si el desarrollo de dichas actuaciones pudiera influir negativamente en los niveles de seguridad y/o servicio de los accesos existentes, deberá solicitar autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 30/49	



5.- PRONUNCIAMIENTO.

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

DETERMINA:

Que la “**Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)**” no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Este informe se formula a los solos efectos ambientales y queda condicionado al cumplimiento de las consideraciones y de los condicionantes expresados en los diferentes apartados contenidos en el punto 3 de este Informe Ambiental Estratégico.

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

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

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

EL DELEGADO TERRITORIAL

Manuel Tomás de la Torre Francia

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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 31/49





ANEXO I. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA INNOVACIÓN N.º 26 DEL PGOU DE EL EJIDO SITUACIÓN: PARCELA 7-AMPUR-P-1-I-LR (CALLES II,III Y XI) POLÍGONO INDUSTRIAL LA REDONDA, DEL T.M. DE EL EJIDO (ALMERÍA)

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta borrador de documento de “Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III Y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)”, firmado el 13/02/2023 por el Arquitecto M.B.F, colegiado 285 del C.O.A. de Almería.

Las principales características de la Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería) se han obtenido del “Resumen Ejecutivo” del citado documento, que se transcribe a continuación:

“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. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

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 Ml.	Calle XI	12,00 Ml.
Sur	Medianería	145.95 Ml.	Medianería	--
Este	Fachada	91.56 Ml.	Calle III	50,00 Ml.
Oeste	Fachada	121.63 Ml.	Calle II	13,00 Ml.

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.

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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 32/49





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 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 N.º 108745, 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 ha llevado aún 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, con aprovechamiento urbanístico y destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).

2. SITUACIÓN URBANÍSTICA 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:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 33/49	



	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 INNOVACIÓN

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 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.

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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 34/49





4- CONDICIONES URBANÍSTICAS 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)	17.048,82		17.048,82
	Nº DE APARCAMIENTOS	86,00		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	AE1		
	USOS	ACTIVIDADES ECONOMICAS GRADOS 1		
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		

(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 = 17.048,82 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: 2314801WF2721S0001UM.

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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 35/49





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.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
2	47	40.756	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
3	48	40.758	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
4	49	40.760	1.100,00	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
5	50	40.762	1.751,57	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
6	44	40.750	3.709,77	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	B04600581
7	45	40.752	3.979,09	ALMEDULCE,S.L.	C/ BORI I FONTESTÁ Nº 11, PRINCIPAL 2º-BARCELONA	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.

De la “Memoria” del Resumen ejecutivo, se transcribe una descripción registral de las parcelas resultantes, con indicación de su titularidad, referencias registrales, lindes, descripción y planos de parcelas con superficies:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 36/49	



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:

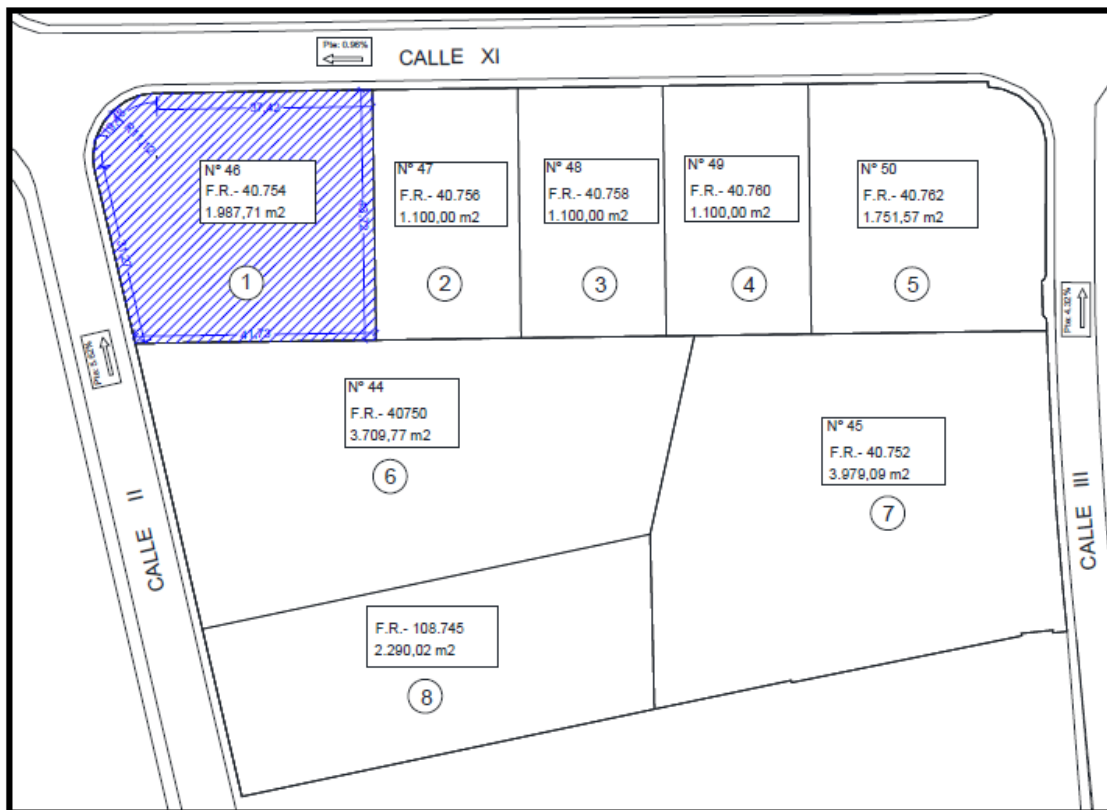
Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 118- alta 4- finca 40.754

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: 2314801WF2721S0001UM.

Situación de la parcela:



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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 37/49





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:

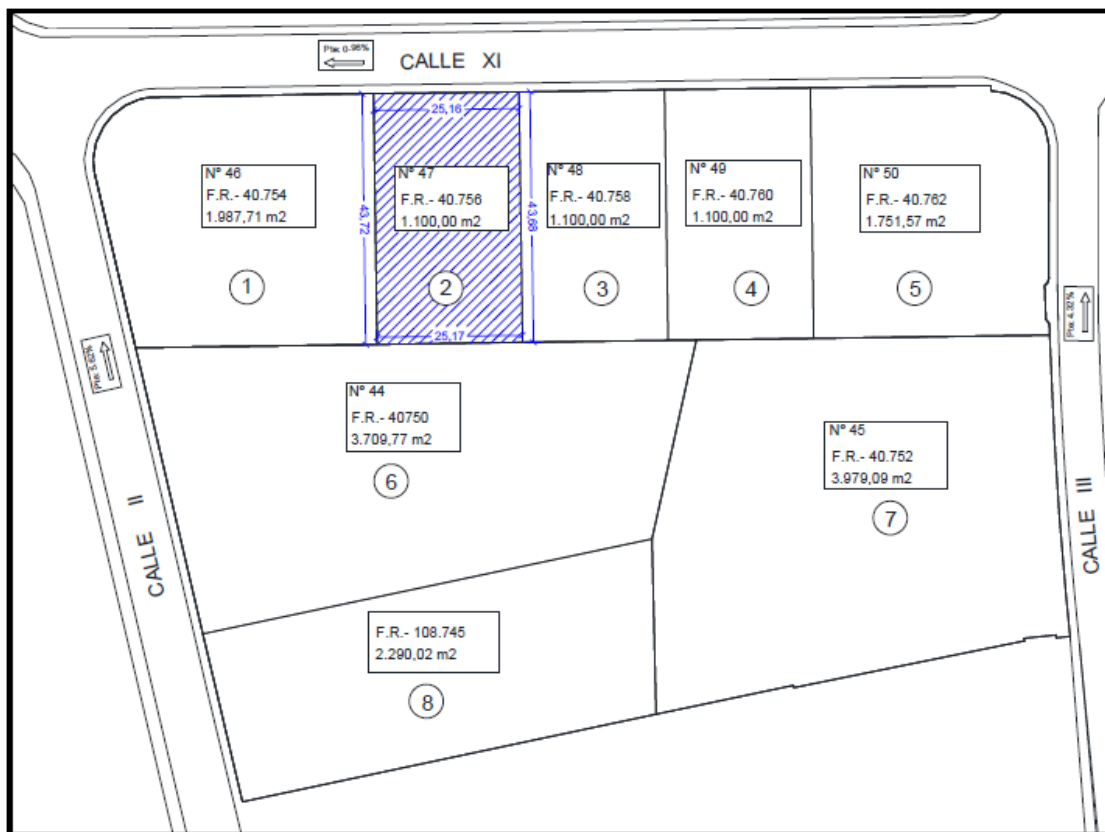
Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 121- alta 4- finca 40.756

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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela:



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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 38/49





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:

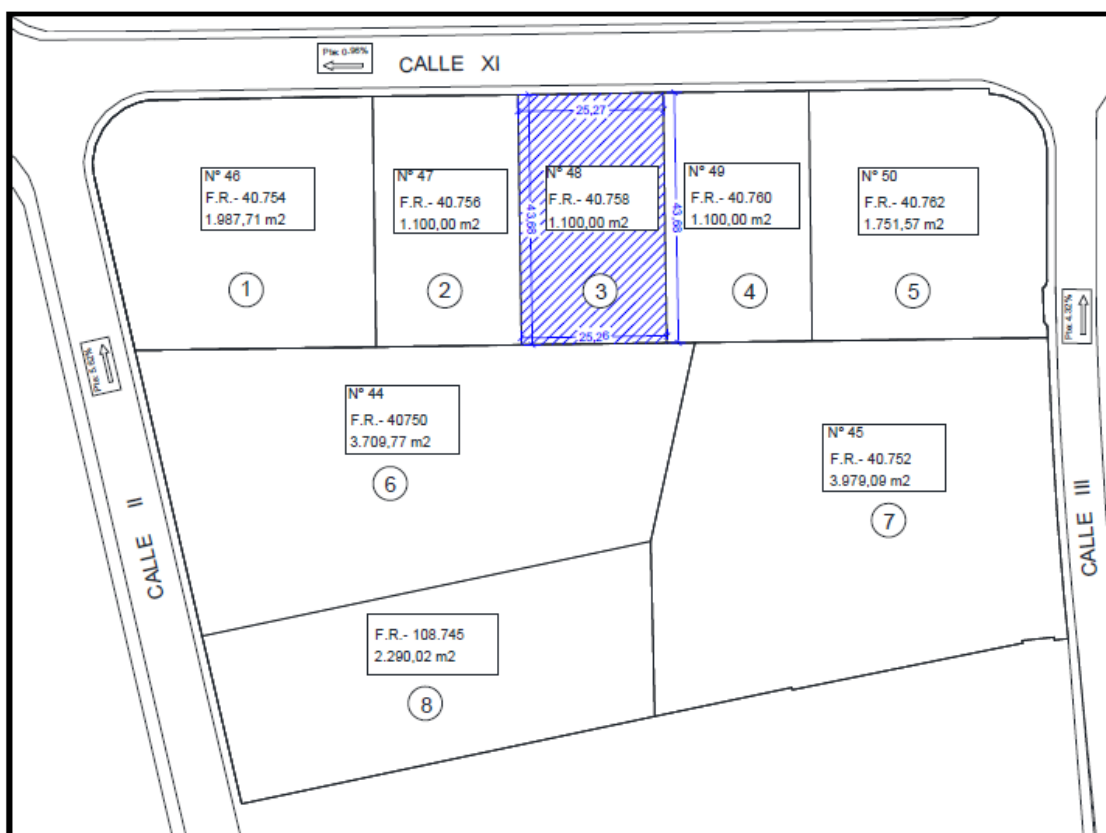
Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 124- alta 4- finca 40.758

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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela:



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

FIRMADO POR MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 39/49





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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 40/49	



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:

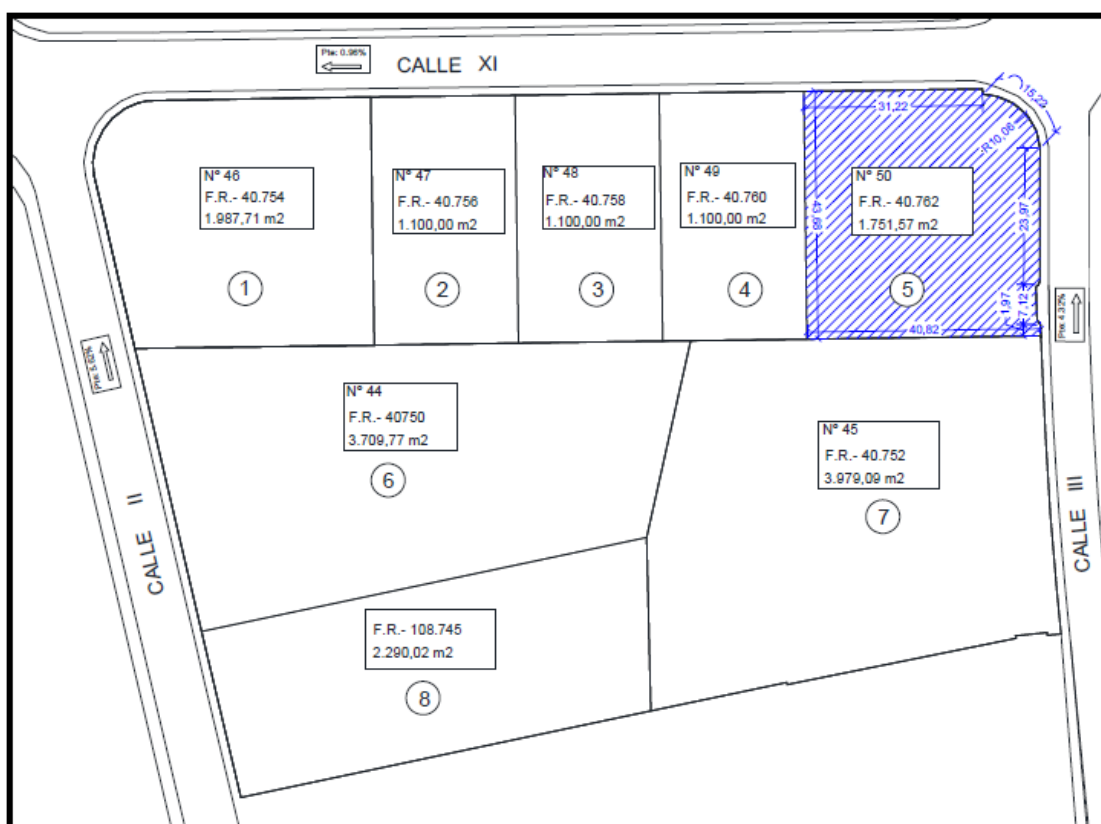
Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 135- alta 4- finca 40.762

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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela



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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 41/49





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:

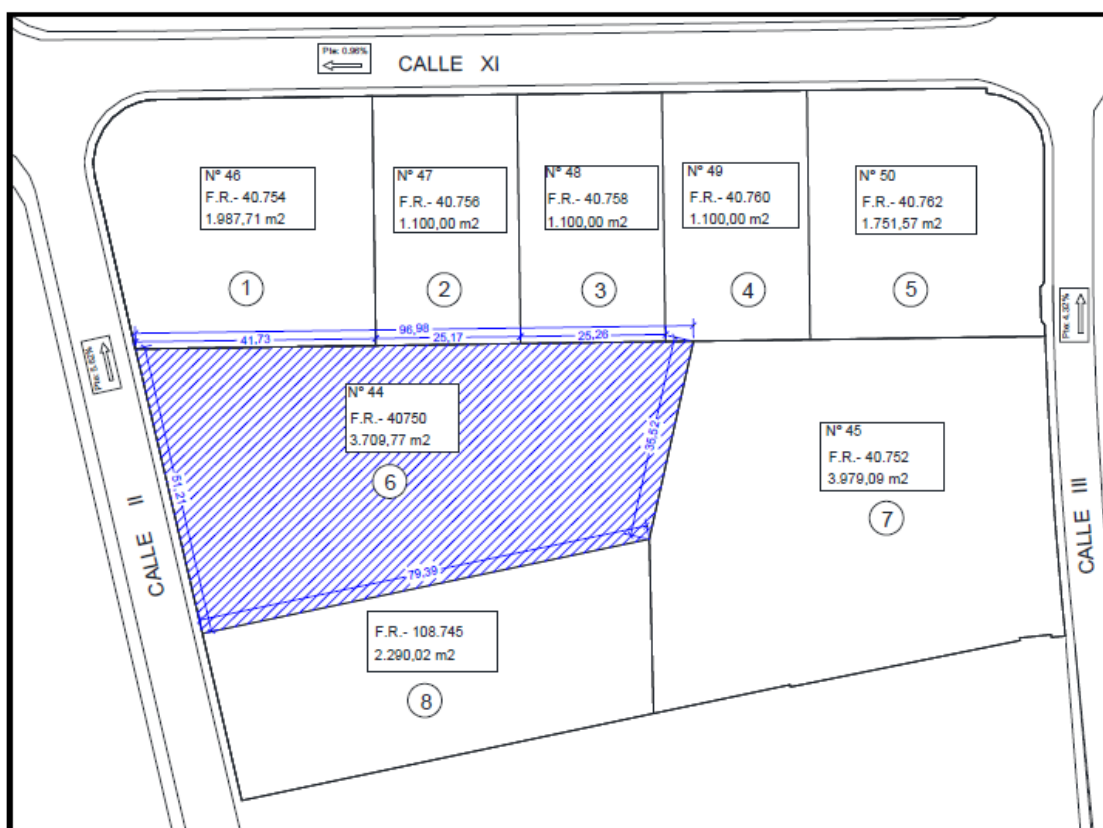
Inscripción registral: tomo 2762- libro 1663-folio 212- alta 4- finca 40.750

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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela



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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 42/49





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:

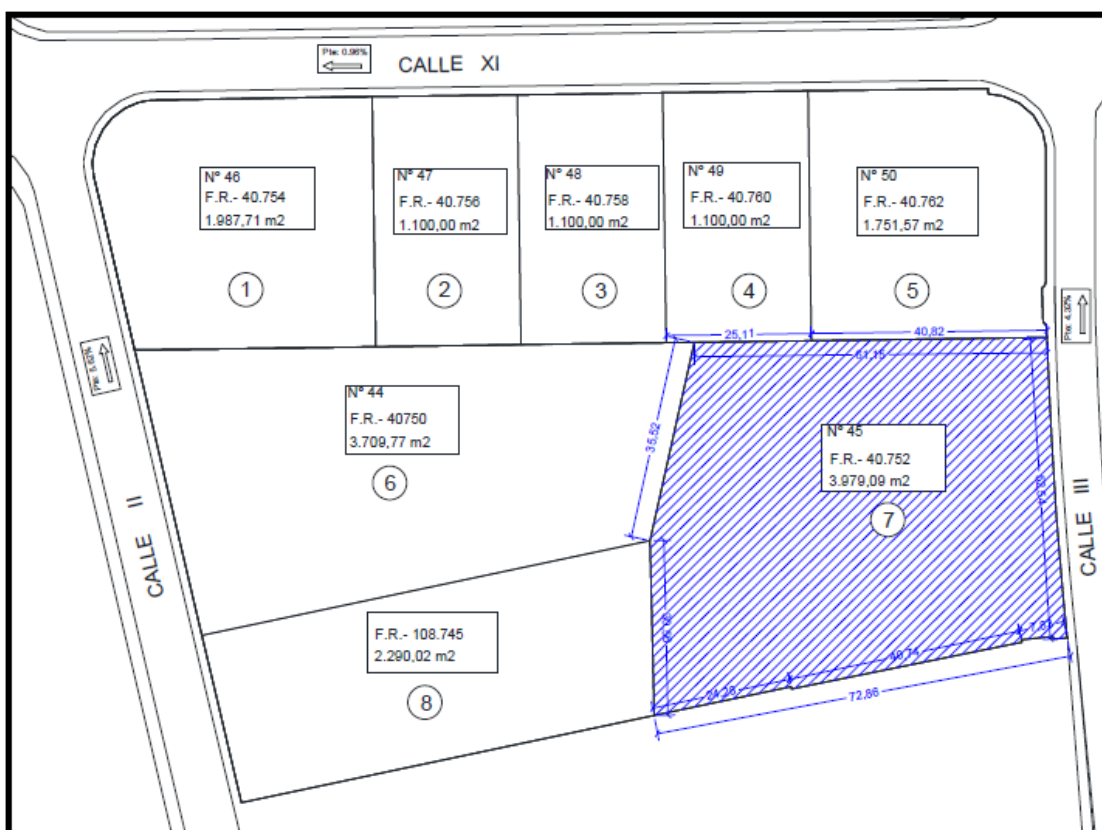
Inscripción registral: tomo 1612- libro 722-folio 132- alta 4- finca 40.752

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 parcelas: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela



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

FIRMADO POR

MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA

29/08/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX

PÁG. 43/49





Datos registrales y descripción de la finca:

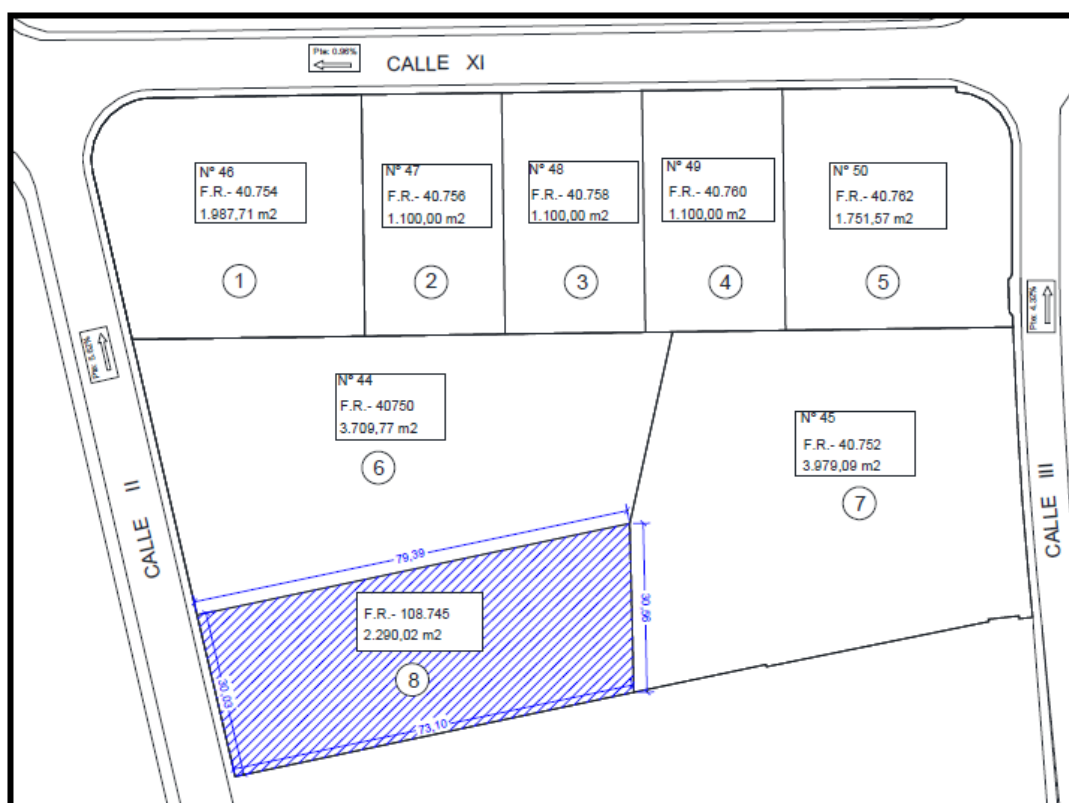
Inscripción registral: tomo 2919- libro 1811-folio 191- alta 1- finca 108.745

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: 2314801WF2721S0001UM

Situación de la parcela



Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 44/49	



ANEXO II

RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la “**Innovación N.º 26 del PGOU de El Ejido, Situación: Parcela 7-AMPUR-P-1-I-LR (Calles II,III y XI) Polígono Industrial La Redonda, del T.M. de El Ejido (Almería)**”, se adjunta Documento Ambiental Estratégico (en adelante DOCAE), redactado en febrero de 2023, por el Ingeniero de Montes, R.M.D., colegiado n.º 2.064.

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

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

En el Capítulo 2 del DOCAE se describen los objetivos de la Innovación en los mismos términos que en el borrador del documento urbanístico y que han sido descritos en la página 1 de este Informe ambiental estratégico, que básicamente consisten en plantear no ejecutar la calle de nueva apertura indicada en el actual planeamiento, reorganizar las parcelas de la zona sur y manteniendo la parcelación de la fachada norte original (Calle XI), permutar las 2 parcelas cedidas al Ayuntamiento mediante escritura (parcelas 10 y 11) 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. Y finalmente la creación de la nueva parcela cedida contando con aprovechamiento urbanístico, siendo una parcela de equipamiento dotacional, destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS). Asimismo se indica que no hay aumento de aprovechamiento lucrativo de la zona afectada por la innovación.

El Capítulo 3, relativo al alcance y contenido de la Innovación propuesta, incluye consideraciones similares a las contenidas en el borrador del documento de planeamiento, que ya han sido objeto de consideración en en anterior Anexo I del presente Informe Ambiental Estratégico.

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

- Alternativa 0: Situación evolutiva del término municipal si no se llevase a cabo la Modificación prevista. Lo que supondría no atender a las necesidades de ordenación que demanda la situación actual. De esta manera, se dejarían los terrenos con el uso, ordenanzas y edificabilidad existentes en un estudio de detalle que no responde a la demanda actual de necesidades del Polígono, tanto a nivel de desarrollo como incluso de interés público.
- Alternativa 1: Es la contenida en la Innovación, consistente en en revertir justificadamente el Estudio de Detalle y no ejecutar el viario de nueva apertura propuesto, reorganizando la parcelación propuesta de las 11 parcelas establecidas, 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. Dentro del objeto de la propuesta se permutarían las parcelas ya cedidas al Ayuntamiento por una parcela (8) con la misma superficie, con aprovechamiento urbanístico y, destinada a Servicios de Interés Público y social (S.I.P.S).
- Alternativa 2: Es la que contempla la innovación, pero a la parcela permutada al Ayto. se le asigna un Sistema Local Publico (zonas verdes).

En el capítulo 4 se resumen los motivos de la selección de las alternativas contempladas. Se transcribe la justificación dada para la selección de la alternativa 1:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 45/49	



“Dentro del Polígono de la Redonda las zonas verdes ya existentes cumplen con un papel destacado, siendo de mayor demanda una zona destinada a Servicios de Interés Público y Social (SIPS), que además es más acorde al escenario de la actuación 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.”

De este modo, analizadas las dos alternativas del escenario planificado, se considera la Alternativa número 1 como la más adecuada.

El capítulo 5 recoge el desarrollo previsible del Plan, en el que se indica lo siguiente:

“En cuanto a las obras de urbanización que pudieran generarse en el desarrollo, 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.

El coste de mantenimiento de los distintos servicios se les carga directamente a los usuarios. 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 base 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).”

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

- Pendiente del terreno: queda comprendida entre los 0-5%.
- “Vegetación:
 - Conocedora la propiedad de la existencia de un reducido número de artos (Maytenus senegalensis, catalogada como de protección vulnerable en base a DECRETO 23/2012, de 14 de febrero, por el que se regula la conservación y el uso sostenible de la flora y la fauna silvestres y sus hábitats) en el interior de la finca, se procedió a inventariar dichos artos con objeto de identificar el número de individuos susceptible de ser trasplantados, como dato de partida clave para el desarrollo del planeamiento pretendido.

De esta forma, en función de los trabajos realizados para la identificación de la población de Artos, se estableció la existencia de 28 unidades, en la mayoría de los casos representados por ejemplares de mediano y pequeño tamaño que podrían generar una cifra mayor de ejemplares realmente susceptibles de ser reimplantados.

Con fecha 09 de febrero de 2023, sobre el expediente remitido, se emite RESOLUCIÓN DEL DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA FORESTAL Y BIODIVERSIDAD DE LA CONSEJERÍA DE SOSTENIBILIDAD, MEDIO AMBIENTE Y ECONOMÍA AZUL DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, SOBRE EXCEPCIÓN AL RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES Y SUS HÁBITATS (art. 9 de la Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y fauna silvestre).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 46/49	



- “Espacios Protegidos y de Interés: Analizada la normativa de aplicación, Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección, se pone de manifiesto que en la zona de estudio no quedan descritos Espacios Naturales Protegidos.”
- Otros:
 - “En el ámbito de estudio no queda descrito el Plan de Recuperación y Conservación de especies de dunas, arenales y acantilados costeros.
 - Dentro del ámbito de estudio no se identifican Georrecursos contemplados en el Inventario de Georrecursos de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul.
 - No quedan descritas Vías Pecuarias en ninguna de las dos parcelas incluidas en la innovación.
 - No quedan descritos Montes Públicos en el entrono cercano de la de la innovación N° 26.
 - El ámbito de estudio no queda dentro de la capa establecida como de “zona de peligro de incendio”, en función de la información disponible de la REDIAM.
 - En función del Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, y considerando el Mapa de las áreas Estratégicas del Plan Director para la Mejora de la Conectividad Ecológica en Andalucía, el área de actuación no se encuentra recogida en ninguna de las figuras contenidas en dicho Plan.
 - En función de la información disponible a partir del Servicio WMS correspondiente al mapa del ámbito de aplicación del Plan de Conservación de Aves Esteparias, ámbitos definidos en el acuerdo de 18 de enero de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos (BOJA 25 de 5 de febrero de 2011), no se identifica solape en la totalidad del término municipal de El Ejido ni, por tanto, con la zona de estudio.”

En el capítulo 7 se tratan los efectos ambientales previsibles. Se realiza mediante una matriz de “identificación de interacciones factores ambientales (filas) acciones previstas (columnas)” en la que cada interacción se expresa en la cuadrícula de la fila y columna correspondiente, en una primera fase cualitativa mediante una diagonal y en una segunda fase cuantitativa mediante un índice ponderado de las características del Impacto.

Las características del impacto consideradas, así como los coeficientes establecidos son los siguientes: naturaleza (beneficiosa, perjudicial y dudosa o neutro), grado de intensidad (bajo, medio y alto), extensión del impacto (puntual, parcial y total), momento en que se produce (puntual, a corto plazo y a largo plazo), persistencia (temporal, semipermanente y permanente), reversibilidad del efecto (a corto plazo, a medio plazo, a largo plazo e imposible) y posibilidad de introducir medidas correctoras (afirmativo y negativo).

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 47/49	



MATRIZ DE INTERACCIONES													
FACTORES AMBIENTALES			ACCIONES SUSCEPTIBLES DE IMPACTO										
			FASE CONSTRUCCIÓN					FASE DE PLOTACIÓN					
			Movimiento de Tierras	Edificaciones asociadas	Pavimentaciones y Viales	Residuos Obras	Barreras Perimetrales	Calles y Acerados	Residuos Sólidos Urbanos	Redes de Servicio	Plantaciones /Cultivos	Edificaciones asociadas	Tráfico Rodado
ABIOTICOS	AIRE	Calidad	X	X	X	X					X		X
		Ruidos y Vibraciones	X	X	X							X	X
	AGUA	Alteración Red Drenaje	X										
		Agotamiento Acuífero								X	X		
		Contaminación Acuífero								X			
	TIERRA	Relieve	X										
Erosionabilidad							X			X	X		
BIOTICOS		Vegetación y Flora	X			X							
		Fauna	X			X	X		X	X			X
CULTURALES		Paisaje	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X
		VP y Patrimonio Hist.	X										
SOCIO ECONOMIA		Empleo	X	X	X							X	X
		Infraestructura						X		X			X
		Calidad de Vida						X		X	X		X

Imagen: Matriz de interacciones o acciones susceptibles de la actuación susceptibles de producir afecciones sobre los factores ambientales.

En el capítulo 8, referente a los efectos ambientales previsibles sobre los Planes sectoriales y territoriales concurrentes, en el que concluye que “la Innovación propuesta es coherente con las determinaciones territoriales de aplicación”.

En el capítulo 9 se motiva la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse incluida en el epígrafe 40.4.a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el capítulo 10 se analiza la incidencia de la Innovación en materia de cambio climático en torno a los aspectos requeridos en el artículo 19 de la Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, en concreto en los siguientes apartados:

- 10.2. Evaluación de la vulnerabilidad en el ámbito de la actuación teniendo en cuenta el cambio climático.
- 10.3. Disposiciones necesarias para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo.
- 10.4. Justificación de la Coherencia de sus contenidos con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.
- 10.5. Indicadores que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 48/49	



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

10.7. Incidencia de la Innovación respecto al cambio climático.

El capítulo 11 se ocupa de las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medioambiente de la aplicación del plan, entre las medidas previstas, se destacan las siguientes:

- Sobre la calidad del aire: En relación a los movimientos de tierras y pavimentaciones, en Fase de Construcción, se procederá al riego periódico en los tajos abiertos para minimizar la emisión de polvo. En relación a los residuos de Obra, se trasladarán a vertedero controlado de residuos sólidos inertes.
- Sobre la vegetación: En el movimiento de tierras, buenas prácticas medioambientales en la ejecución.
- Sobre la fauna: En relación con los residuos de Obra en Fase de Construcción, se procederá al traslado de los residuos a vertedero controlado. En relación con las redes de servicio se diseñarán enterradas bajo canalizaciones aisladas. En relación a las barreras perimetrales en la fase de explotación se limitarán estos elementos a lo mínimo imprescindible.
- Sobre el paisaje: En la fase de explotación, las edificaciones asociadas deberán haberse construidos de acuerdo con la tipología y diseño constructivo típico de la comarca para conseguir el concepto de arquitectura integrada, y las barreras perimetrales se reducirán al mínimo posible, diseñándose como barreras vegetadas. En relación a la jardinería se deberá conceptualizar paisajísticamente con elementos adaptados a las características ambientales de la zona, de forma que en las zonas a construir queden integrados dentro del contexto en el que se sitúa.
- Otras medidas complementarias: En cuanto a la prevención sobre el patrimonio arqueológico durante la fase de movimiento de tierras, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 50 la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que se deberá contemplar, en su caso, un seguimiento arqueológico durante la fase de movimiento de tierras en el Proyecto de urbanización.

En el capítulo 12 relativo a la Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan se indica lo siguiente: “El Programa de Vigilancia Ambiental se desarrollará bajo la supervisión de una Dirección Ambiental que actúe sobre todos los extremos que afecten al medio ambiente por parte de la obra de construcción.” La Dirección Ambiental se encargará de la adecuada observación por el contratista del Plan de Etapas establecido, y se responsabilizará de:

- Control del adecuado cumplimiento, por la empresa adjudicataria, de las directrices protectoras y correctoras establecidas en el Documento ambiental estratégico.
- Elevar informes justificados -carácter trimestral- a la Dirección de la Obra de la edificación residencial cerrada, y otras instalaciones contempladas en la innovación, relativos a:
 - Evolución de las obras.
 - Evaluación de las afecciones que se producen.
 - Grado de cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras establecidas.
 - Correcciones y/o concreciones puntuales precisas, del conjunto de medidas establecidas.

En el capítulo 13 denominado “Síntesis” se incluye un resumen del DOCAE.

El capítulo 14 en el que se incluyen dos anejos, el primero con la normativa de aplicación y el segundo con tres planos de la innovación (localización y situación, situación actual y situación propuesta).

Capítulo 15 “láminas”

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MANUEL TOMAS DE LA TORRE FRANCIA	29/08/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm8WNCA35VS7HYBAXYH4738U2MX	PÁG. 49/49	