

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO SOBRE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 28 DEL PGOU DE EL EJIDO PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELAS RP-14 A LA RP-7A DEL SECTOR SUS-74 EN EL T.M. EL EJIDO (ALMERÍA) (EXPEDIENTE EAE/AL/009/23).

1.- OBJETO.

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

La “**Modificación Puntual N.º28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 A RP-7A del sector SUS-74**” en el T.M El Ejido (Almería) tiene por objeto el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a la RP-7A. La parcela RP-7A es una de las dos parcelas resultantes de dividir la parcela RP7 en dos.

Ambas parcelas, RP-14 y RP-7A, pertenecen al mismo sector y tienen como uso definido residencial plurifamiliar.

La propuesta no modifica la clasificación ni la calificación del suelo. No supone la implantación de nuevos usos y no afecta a las dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes.

La ubicación del ámbito afectado por la modificación de planeamiento es el indicado en la siguiente imagen:



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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 1/21	



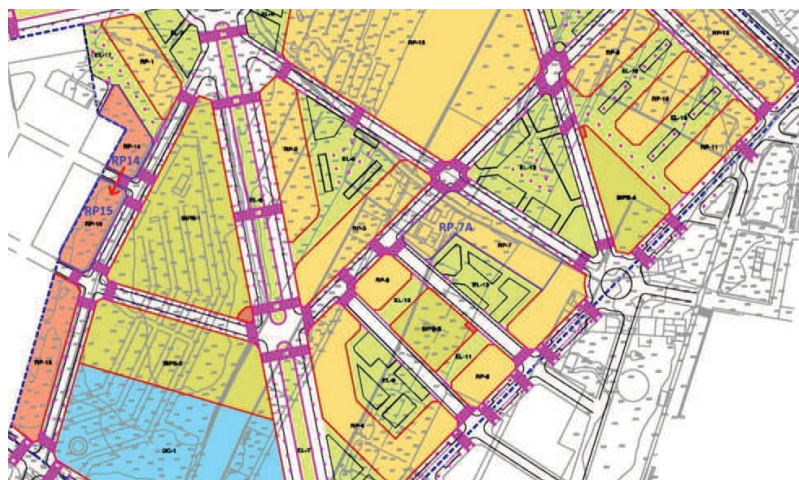
En el Documento Ambiental Estratégico en adelante (DAE) se proponen tres alternativas:

ALTERNATIVA 0: supone el mantenimiento de la ordenación actual, sin modificar el planeamiento vigente. Al impedir este trasvase de edificación las parcelas se urbanizarían, en su caso, de acuerdo con lo propuesto inicialmente en el PGOU, lo cual significaría unidades urbanas no homogéneas con distintos tipos de construcción en la misma manzana.

ALTERNATIVA 1: modificación del planeamiento vigente, haciendo el trasvase de edificación para poder construir de manera homogénea la parcela RP-14 y aprovechar el excedente en la RP-7A, que es una parcela aún intacta en toda su unidad.



ALTERNATIVA 2: modificación del planeamiento vigente haciendo trasvase de edificación sobrante a la parcela colindante RP15



Entre ambas alternativas, la 1 es la elegida pues:

- Se mantiene la calificación actual, con la misma disposición y disponibilidad de servicios.
- No se implantan nuevos usos.
- No afectará a las dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes.
- La innovación propuesta se circunscribe a Suelo urbanizable sectorizado con ordenación aprobada y no supone incremento de población.

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 2/21





2.- TRAMITACIÓN.

En fecha 3 de abril de 2023, tuvo entrada en la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el que nos traslada solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Propuesta de Innovación n.º 28 del PGOU de El Ejido, parcelas RP-14 y RP-7 del SUS-74-ES” en el TM de EL EJIDO (Almería), formulada por el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La documentación que adjunta a la solicitud está formada, entre otra, por la siguiente documentos:

- Documento denominado “Documento de Evaluación Ambiental Estratégico de Innovación del PGOU de El Ejido 2018, trasvase de edificabilidad entre las parcelas RP-14 y RP-7A, Sector SUS-74-ES” (73 páginas), de fecha enero de 2023.
- Documento denominado “ Innovación del PGOU de El Ejido 2018, trasvase de edificabilidad entre las parcelas RP-14 y RP-7A, Sector SUS-74-ES” (42 páginas), de fecha enero de 2023.
- Documento denominado “Documentación gráfica – planos” (10 páginas).
- Documento denominado “Planos – Resumen ejecutivo” (4 páginas).

Revisada la documentación aportada, se comprueba que falta el Estudio Acústico y que el Documento Ambiental Estratégico presenta carencias, por lo que con fecha 19/04/2023 se remitió al Ayuntamiento de Níjar oficio de subsanación. Aportándose documentación para subsanación el 17/05/2023, el 12/06/2023 y finalmente se completa el 22/08/2023.

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

La documentación aportada se ajusta en forma a lo establecido en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, por lo que se considera suficiente para iniciar dicho trámite.

Se emite Resolución de Admisión de fecha 07/09/2023 de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Almería, por la que se acordó admitir a trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de la **“Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 A RP-7A del sector SUS-74” en el T.M 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 del documento de planeamiento y el Documento Ambiental Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, por un plazo de 30 días, a fin de determinar, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, si este instrumento de planeamiento puede tener o no efectos significativos sobre el medio ambiente.

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

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23	PÁG. 3/21	



Consultas efectuadas	Fechas de realización de consultas	Fechas de las respuestas recibidas
D.T. Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Industria, Energía y Minas. Servicio. de Industria y Minas	11/09/2023	25/10/2023
D.T. Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de Industria, Energía y Minas. Servicio de Energía	11/09/2023	07/11/2023
D.T. de Salud y Consumo.	11/09/2023	04/10/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Turismo.	11/09/2023	06/10/2023
D.T. de Turismo, Cultura y Deporte. Serv. de Bienes Culturales.	11/09/2023	06/10/2023
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Oficina de Ordenación del Territorio	11/09/2023	02/10/2023
D.T. de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Servicio de carreteras	11/09/2023	
D.T Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de DPH y Calidad de las Aguas.	11/09/2023	09/10/2024
D.T Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio de Promoción Rural.	11/09/2023	19/09/2023
Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Demarcación Carreteras.	11/09/2023	04/03/2024
Diputación Provincial de Almería.	11/09/2023	
Universidad de Almería. Dpto. Biología y Geología.	11/09/2023	
C.S.I.C. Estación Experimental de Zonas Áridas del Ministerio de Ciencia e Innovación.	11/09/2023	
Grupo Ecologistas en Acción.	14/09/2023	
Coordinadora Ecologista Almeriense C.E.P.A	14/09/2023	
Grupo Ecologista Mediterráneo.	14/09/2023	
Club UNESCO de Pechina.	14/09/2023	

3.- CONSIDERACIONES SOBRE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

A) DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO.

El borrador de Documento de planeamiento urbanístico presentado corresponde a la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 A RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)**. Está promovido por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido (Almería).

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

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 4/21	



B) DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

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

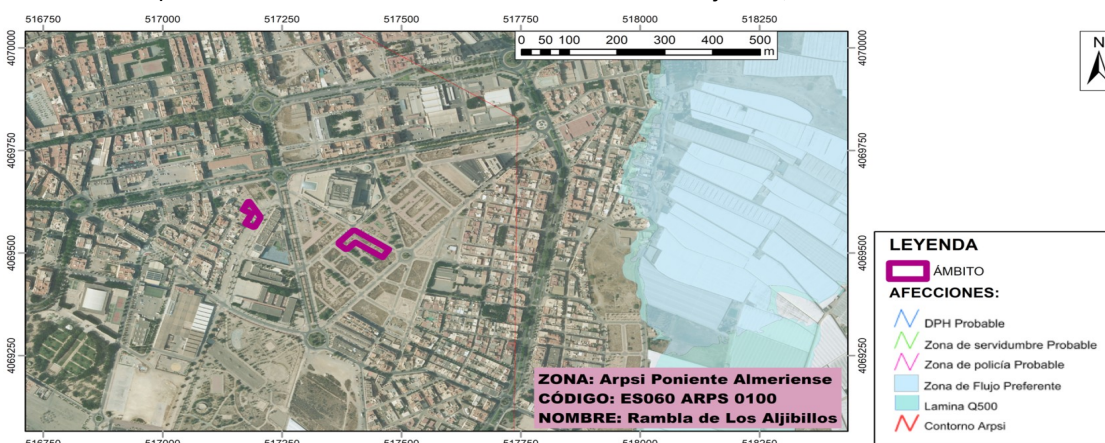
C) AFECCIONES AMBIENTALES Y CONDICIONANTES.

C.1) MEDIO HÍDRICO.

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

El ámbito de esta Innovación no se encuentra en ninguna de las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), de las contempladas en el Real Decreto 687/2023, de 18 de julio, por el que se aprueba la revisión y actualización de los planes de gestión del riesgo de inundación de las cuencas internas de Andalucía: demarcaciones hidrográficas del Tinto, Odiel y Piedras; del Guadalete y Barbate; y de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Siendo la más próxima la ARPSI ES060_ARPS_0110 Rambla de Los Aljibillos, a más de 500 m.



2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Respecto a las alternativas propuestas en el documento ambiental estratégico se informa que, por el objeto de la Innovación, un mero trasvase de edificabilidad entre dos parcelas, sin que suponga un aumento de población, no implica incremento de los recursos hídricos sobre los reconocidos en el PGOU.

3. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA Y SU FINANCIACIÓN

Como consecuencia de que no se espera incremento de recursos hídricos, tampoco cabe esperar que se precisen infraestructuras del ciclo integral del agua, a parte de la red en baja para atender ambas parcelas. No obstante se considera necesario que en los próximos documentos de planeamiento se incluya certificado debidamente actualizado de la empresa gestora de los servicios de abastecimiento y saneamiento en la que cuantifique la demanda prevista y acredite que existen infraestructuras en alta suficientes para atender estos desarrollos.

Además deberá aportarse:

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 5/21	



Abastecimiento de agua:

- Sobre planos de planta se representará la red de abastecimiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento, y potabilización. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de abastecimiento previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión. Con carácter general, caso que en el documento de planeamiento no se determinara la población estacional, el consumo punta se obtendrá a partir del consumo medio multiplicado por un coeficiente de mayoración de 2,4 para poblaciones turísticas y 2 para el resto de poblaciones.
- Aclarar si se está previsto el uso de redes separativas, de aguas potables y no potables.

Saneamiento:

- Certificado de la empresa suministradora que acredite que los caudales y contaminación generados en los crecimientos previstos podrán ser tratados en su totalidad en EDAR existente, y no interferirán con el cumplimiento de los valores límites de emisión impuestos en la autorización de vertidos.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización.

Deberá recoger expresamente la siguientes prescripciones que debe cumplir la red de saneamiento:

- 1) 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.
- 2) 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).
- 3) 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.
- 4) 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).
- 5) 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

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 6/21





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.

- 6) 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.
- 7) 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.

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

- 8) 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.).
- 9) 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.

Financiación:

El documento de Planeamiento correspondiente deberá completarse incluyendo una evaluación de las obras en función de los agentes inversores previstos. Respecto de las obras correspondientes a la red de abastecimiento deberán quedar diferenciados entre gastos en alta (regulación general, captación, transporte y tratamiento del agua) y en baja (depósitos locales y red de distribución) y respecto a las de saneamiento se establecerá la separación entre inversiones necesarias para la concentración de vertidos y la depuración y emisario.

CONCLUSIÓN

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería informa respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN N°28, EN LAS PARCELAS RP-14 Y RP-7 DEL SUS-74-ES, DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA), que de las tres alternativas planteadas producen las mismas afecciones y podrían ser informadas favorablemente siempre que el documento de planeamiento recoja la información requerida sobre las 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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23	PÁG. 7/21	



C.2) RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

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

Consideraciones generales en materia de residuos:

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

Residuos de construcción y demolición (RCD)

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

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 8/21





Residuos peligrosos:

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

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

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

Suelos contaminados:

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

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 9/21	



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

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

Competencias:

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

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

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

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

C.3) CALIDAD DEL AIRE.

En fecha 14/08/2023 el Ayuntamiento aporta un Estudio Acústico cuyo objeto es caracterizar la situación acústica existente y futura, una vez implantada la innovación, y determinar su compatibilidad con los objetivos de calidad acústica resultantes de la zonificación acústica.

Analizado el mismo se requiere mediante un primer oficio de subsanación de fecha 14/12/2023 el aporte de documentación en la que se justifique la zonificación realizada en el estudio acústico, o realicen las modificaciones que resulten oportunas en el mismo.

Tras este requerimiento, el 29/12/2023, el Ayuntamiento aporta un nuevo Estudio Acústico de fecha 20/12/2023, que subsana al anterior.

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 10/21





Analizado el mismo se requiere mediante un segundo oficio de subsanación de fecha 29/01/2024 el aporte de documentación en la que se amplie el Estudio Acústico, estableciendo una zona de conflicto entre la zona comercial- zona residencial. Así mismo, se requiere que se recojan en el Estudio Acústico, las medidas correctoras y las restricciones (especialmente retranqueos de usos más sensibles, horarios de carga/descarga, limitaciones de velocidad) previstas en el planeamiento municipal, o que deban adoptarse para la consecución de los objetivos de calidad acústica aplicables.

En fecha 06/08/2024, el Ayuntamiento aporta un nuevo Estudio Acústico, de fecha 17/05/2024, que subsana al anterior.

Normativa aplicable:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- 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.

Contaminación acústica

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Estudio acústico

El sector objeto de la innovación se encuentra en fase de urbanización de uso residencial. Está dominado por la presencia de un centro comercial al norte, una zona educativa, y por parcelas que están pendientes de desarrollo.

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 actuales del suelo y los definidos en el PGOU vigente. En su mayor parte como área de sensibilidad acústica tipo a “Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial”; excepto la zona educativa clasificada como área de sensibilidad acústica tipo e “Sectores del territorio con predominio del suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiere de especial protección contra la contaminación acústica”; y la zona comercial clasificada como área de sensibilidad 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”.

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23	PÁG. 11/21	



Según el Estudio Acústico, dado que el horario comercial del Corte Inglés, es mañana y tarde; y que los trabajos de carga y descarga de mercancías se realizan principalmente en los periodos día y tarde (7:00 h a 23:00 h), localizándose la zona de carga y descarga en el interior del centro comercial y cerrada perimetralmente por un muro, y que no es colindante con las zonas RP-14 y RP-7A de uso residencial, objeto de la innovación; no se produce conflicto entre el área acústica tipo a) asignada al suelo residencial y el área acústica tipo d) asignada al centro comercial, siendo ambas zonas acústicamente compatibles.

Los objetivos de calidad acústica aplicables son los establecidos en la Tabla II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, objetivos de calidad acústica aplicables a nuevas áreas urbanizadas.

El estudio acústico concluye que a la vista de la zonificación acústica establecida, y a la no existencia de conflictos acústicos, la innovación propuesta es compatible con los usos definidos en el entorno de este. Por lo tanto no va a generar un impacto acústico sobre el entorno, tomando como medidas preventivas las definidas en dicho estudio, siendo conforme al Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. La zonificación acústica y las medidas preventivas necesarias para compatibilizar los objetivos de calidad acústica previstas en el estudio acústico, se deberán trasladar al Documento de Planeamiento que se apruebe definitivamente. La zonificación acústica 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.

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° 28 DEL PGOU EL EJIDO, PARCELAS RP-14 Y RP-7A DEL SUS-74-ES produzca un incremento significativo de los efectos sobre el medio ambiente, en lo referente a contaminación acústica.

C.4) MEDIO NATURAL.

La superficie sobre la que se solicita información del carácter está declarada en el ámbito del PGOU de El Ejido como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Sectorizado. De acuerdo con el artículo 1.b. de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, no tienen la consideración legal de terrenos forestales «Los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar», teniendo en cuenta que un suelo urbanizable ordenado y un suelo urbanizable sectorizado son equiparables al suelo urbanizable programado, se considera que no aplica la citada normativa a la superficie objeto de actuación.

De acuerdo con el Inventario Andaluz de Georrecursos de Andalucía, realizado en 2004 y modificado en 2011 por la Consejería de Medio Ambiente, señalar que la zona de actuación no afecta a Georrecursos inventariados. Tampoco hay afección a Hábitat de Interés Comunitario, ni Planes de recuperación o conservación de especies silvestres o hábitats protegidos.

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	16/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23	PÁG. 12/21





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, a la vista de la documentación presentada, la actuación que se tiene previsto realizar NO AFECTA a las vías pecuarias recogidas en la clasificación de EL EJIDO (ALMERÍA), aprobada por ORDEN MINISTERIAL DE FECHA 27 DE ENERO DE 1969, PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE 5 DE FEBRERO DE 1969.

4.- OTRAS AFECCIONES Y CONDICIONANTES.

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

4.1.- Infraestructuras agrarias.

Según informe recibido del Servicio de Promoción Rural de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en Almería de fecha 19/09/2023, relativo al ámbito de la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 A RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)** NO existe infraestructura alguna, ejecutada o proyectada, subvencionada por la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural en los últimos CINCO años, que se vea afectada.

4.2.- Salud.

La Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo, mediante escrito de 04/10/2023 ha informado, respecto a la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)**, lo siguiente:

“Valoración de impactos sobre la salud

Tras identificar los posibles determinantes de la salud afectados por el desarrollo de la “Innovación 28 del PGOU de Ejido, parc. RP-14 y RP-7 del SUS-74-ES, TM de El Ejido” y, después de realizar una valoración de la relevancia de los impactos en la salud identificados, por sus características, ninguno de los criterios es aplicable a esta Innovación, por lo cual se considera que este instrumento no debería ser sometido a una evaluación de impacto en salud. No obstante, se entregará una memoria cribado previa acorde a la legislación actual a la Consejería competente dentro de este procedimiento.

6. Conclusiones.

Según la valoración realizada por el promotor, no se aprecian características naturales especiales, ni efectos sobre los elementos estratégicos del territorio, ni sobre el patrimonio cultural. Tampoco se afecta a ningún ámbito con rango de protección reconocido, ni produce efectos negativos sobre el desarrollo equilibrado del territorio.

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 13/21





Por último, analizado el documento ambiental estratégico que presenta el promotor valoramos, dentro de nuestras competencias, que 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.

4.3.- Cultura

Mediante informe recibido el 06/10/2023, la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería ha comunicado, respecto a la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74** en el T.M El Ejido (Almería), que:

- *“En el área de actuación no se localizan bienes inventariados por esta Consejería. No obstante, en sus cercanías se ubican los siguientes yacimientos inventariados Camino Chozas de Redondo-Cañada de Ugigar, Cañada de Ugigar-Santo Domingo y Camino Chozas de Redondo-Santo Domingo.*
- *En el Informe Ambiental Estratégico deberá incluirse como medida preventiva para la protección del patrimonio histórico que pudiera verse afectado por actividades que se desarrollen en el ámbito de la Innovación n.º 28 del PGOU de El Ejido, el sometimiento de éstas a lo establecido en los artículos 32 y 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.*

4.4.- Ordenación del Territorio.

Mediante escrito recibido con fecha 02/10/2023, la Oficina de Ordenación del Territorio, dependiente de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha informado respecto a la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74** en el T.M El Ejido (Almería) lo siguiente:

“En la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, El Ejido se encuadra como “Ciudad Media 1”, en la Red de Ciudades Medias Litorales de la Unidad Territorial “Poniente Almeriense”, dentro del Dominio Territorial “Litoral”. El Art. 61 del POTA, con carácter de Directriz (determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse, facilitando criterios territoriales, pero dejando los medios concretos para conseguirlos a los distintos organismos competentes) y relativo a la mejora de los mecanismos de evaluación ambiental estratégica de la planificación urbanística, establece que se deben valorar los aspectos más globales de la ordenación y su contribución a la sostenibilidad.

Además de las determinaciones del POTA, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá establecer de forma expresa en su documentación la justificación de la coherencia de sus previsiones respecto a las determinaciones de otros planes del sistema de planificación territorial que establece la LOTA: Planes de Ordenación del Territorio de ámbito 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 n.º. 119, de 10/10/2002).

El objeto de la presente Innovación del PGOU de El Ejido es, según la documentación aportada, “el trasvase de edificabilidad entre dos parcelas situadas en SUS dentro de este Plan Parcial, de la RP-14 a la RP-7A”. Ambas parcelas, cuyo uso es residencial plurifamiliar, pertenecen al mismo sector y en la RP-14 existe un sobrante de edificabilidad no consumida de 966,96 m², que se prevé consumir en la RP-7A. Se asegura que la propuesta no modifica la clasificación ni la calificación del suelo, no supone la implantación de nuevos usos, no afecta a las dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes, 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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 14/21





que el techo edificable, el número de viviendas y el aprovechamiento lucrativo determinado por el Plan Parcial no varían.

Respecto a la incidencia de la propuesta sobre la Ordenación del Territorio, el Documento Ambiental Estratégico menciona en su epígrafe 8 (“Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes”) los citados POTA y POTPA y afirma que “la modificación puntual del PGOU de El Ejido cumple con las determinaciones del POTA”.

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

4.5.- Carreteras del Ministerio.

Mediante oficio recibido el 04/03/2024, la Demarcación de Carreteras de Andalucía Oriental del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, y sobre la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)** ha informado lo siguiente:

- *La innovación, por su naturaleza y alcance, no debería tener incidencia significativa sobre las carreteras del Estado, sin perjuicio de que en el caso de que se detecte alguna afección a las mismas se promoverán las acciones oportunas para la defensa del dominio público viario.*
- *Deberá tenerse en cuenta la afección al viario estatal de aquellas actuaciones o actividades que, incluso no estando situadas dentro de las zonas de protección de las carreteras, accedan a las mismas utilizando conexiones existentes. Si el desarrollo de dichas actuaciones pudiera influir negativamente en los niveles de seguridad y/o servicio de los accesos existentes, deberá solicitar autorización o informe favorable de viabilidad de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.”*

4.6.-Energía

Mediante escrito recibido en esta Delegación Territorial con fecha 07/11/2023, el Servicio de Energía de la Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria, Energía y Minas ha informado sobre la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)** que

“1. INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

El documento analizado no hace mención a las previsiones de potencia y de instalaciones de extensión de la red de distribución conforme al vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (ITC-BT-10) y a la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de Previsión de Cargas Eléctricas (B.O.J.A. 5/11/2004).

No consta en el documento que se hayan hecho las consultas previas al gestor de la red de distribución en el T.M. de El Ejido (E-Distribución Redes Digitales. S.L.U.). En consecuencia, no se prevé la extensión de la red de distribución así como el resto de instalaciones de alta tensión necesarias para suministrar energía eléctrica a la parcela resultante del desarrollo urbanístico propuesto.

2. GAS NATURAL

Dado el uso residencial del sector al que se transfieren las unidades de aprovechamiento, se deberán hacer las consultas previas sobre las necesidades de extensión de la red de distribución para atender los suministros con la

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 15/21





empresa Nedgia Andalucía, S.A. que tiene la autorización para explotar las instalaciones de distribución de gas natural en el T.M. de El Ejido, todo ello sin perjuicio del cumplimiento del art. 5 de la vigente Ley 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, en particular en lo relacionado a la calificación de terrenos necesarios para implantar las instalaciones de almacenamiento, si procede.”

4.8.-Industria y Minas

Mediante escrito recibido en esta Delegación Territorial con fecha 25/10/2023, el Servicio de Industria y Minas de la Delegación Territorial de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y de Industria , Energía y Minas ha informado sobre la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M 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*”

4.9- Turismo.

Mediante informe recibido el 06/10/2023, la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Almería ha comunicado, respecto a la **Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería)**, que: *las actuaciones mencionadas, no se encuentran reguladas dentro de la normativa técnico-turística en vigor para el territorio Andalúz, 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.*

5.- PRONUNCIAMIENTO.

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

DETERMINA:

Que la “**Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M 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 Tomas 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	16/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmb4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23	PÁG. 16/21





ANEXO I

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA “MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº28 DEL PGOU DE EL EJIDO PARA EL TRASVASE DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA RP-14 A RP-7A DEL SECTOR SUS-74” EN EL T.M EL EJIDO (ALMERÍA)”.

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica se adjunta documento de planeamiento de Modificación Puntual del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad entre las parcelas RP-14 y RP-7A del sector SUS-74-ES redactado por los Arquitectos L.M.J colegiado 240 COA Almería y C.S.V colegiada 512 COA Almería con fecha de enero de 2023.

Las características básicas de la Modificación se han obtenido de la memoria justificativa y de ordenación del documento de planeamiento, que se transcribe a continuación:

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas RP-14 y RP-7A del Plan Parcial del Sector SUS-74-EN del P.-G.O.U de El Ejido situada entre El Paseo de Pedro Ponce, la calle Manuel Garzón Martín, la calle Océano Atlántico y la Avenida de Nicolás Salmerón de El Ejido (Almería):



La ficha del PGOU para este sector determina las siguientes tipologías: residencial plurifamiliar con dos ordenanzas Z C-1 y Z-C-2.

- La parcela RP-14, con referencia catastral: 7398005WF1679N0001IH, tiene una superficie total de suelo de 1.096,94m² con una edificabilidad máxima de 2.731,13m² techo (edificabilidad 2,48977-m²c/m²suelo) y un número máximo de viviendas de 27uds. Su uso es residencial plurifamiliar con ordenanza C-2.
- La parcela RP-7A, con referencia catastral: 7597302WF1679N0001KH, tiene una superficie total de suelo de 2.725,14m² con una edificabilidad máxima de 9.122,41m² techo (edificabilidad 3,25m²c/m²suelo) y un número máximo de viviendas de 89uds. Su uso es residencial plurifamiliar con ordenanza C-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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmb4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 17/21





En la parcela RP-14 se está construyendo en la actualidad un complejo residencial consumiendo una edificabilidad y un número de viviendas menor al detallado en la ficha correspondiente.(Proyecto básico y de ejecución de 8 viviendas adosadas con piscina Exp. N° 22.2022). En esta parcela existe una edificabilidad no consumida de **966,96 m² techo**. Esto es debido a que se optó por un desarrollo edificatorio de tipología unifamiliar (uso compatible), proyectándose un total de 8 viviendas que no agotan la edificabilidad asignada ni el número de viviendas previsto.

La finalidad de la presente innovación se concreta en el trasvase de edificabilidad sobrante de la parcela RP-14 a la RP-7A. Aumentándose el número de viviendas a desarrollar en la parcela RP-7A. Estas viviendas proceden de las asignadas por el Plan Parcial a la parcela RP-14, que no se han materializado en la edificación que está en construcción.

Resultando de esta innovación lo siguiente:

- La parcela RP-14 disminuye su número de viviendas asignado de 27 a 18 uds. (En la actualidad se van a construir 8 viviendas adosadas; pero por superficie construida se podría llegar a construir un máximo de 18 viviendas con tipología plurifamiliar).
- La parcela RP-7A aumenta el número de viviendas asignado de 89 a 98 uds.

Las condiciones urbanísticas actuales/propuestas para las parcelas RP-14 y RP-7A son las siguientes:

Parcela RP14	Plan parcial SECTOR SUS 74 EN	Innovación
SUPERFICIE:	1.096,94 m ²	1.096,94 m ²
M ² CONSTRUIDOS:	2.731,13 m ²	1.764,17 m ²
EDIFICABILIDAD:	2,48977 m ² / m ²	1,6082 m ² / m ²
UD.APROVECHAMIENTO	2.813,06	1.817,10
ORDENANZA:	Z C-2	Z C-2
PARCELA MÍNIMA:	-	-
USO:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
Parcela RP7A	Plan parcial SECTOR SUS 74 EN	Innovación
SUPERFICIE:	2.725,14 m ²	2.725,14 m ²
M ² CONSTRUIDOS:	8.856,71 m ²	9.823,67 m ²
EDIFICABILIDAD:	3,25 m ² / m ²	3,6048 m ² / m ²
UD.APROVECHAMIENTO	9.122,41	10.118,38
ORDENANZA:	Z C-1	Z C-1
PARCELA MÍNIMA:	-	-
USO:	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR
ALTURA MÁX:	PB+3+ÁTICO	PB+3+ÁTICO
Nº VIVIENDAS	89	98
Nº APARCAMIENTOS	45	49

Quedando en resumen las condiciones urbanísticas de ambas parcelas de la siguiente manera:

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmb4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 18/21	



PARCELA Nº	RP-14	RP-7ª
Superficie Parcela	1.096,94m²	2.725,14 m²
Coeficiente Edificabilidad	1,6082 m²/ m²	3,6048 m²/ m²
Techo Edificable	1.764,17m² techo	9.823,67 m² techo
Ocupación Máxima	Libre	Libre
Altura Máxima	B+2+Ático	B+3+Ático
Retranqueos	No permitidos	No permitidos
Uso	Residencial Plurifamiliar (+ compatibles)	Residencial Plurifamiliar (+ compatibles)
Ordenanza	C-2	C-1
Nº VIVIENDAS MÁX.	18	98
Reserva Aparcamientos	9	49

La innovación propuesta NO supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector. Se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en la parcela RP-14 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de estas viviendas (9 viviendas) no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ni un aumento en la densidad ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbanizable sectorizado.

La propuesta no modifica la clasificación ni la calificación del suelo. No supone la implantación de nuevos usos y no afecta a las dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes. El número total de viviendas del sector se mantiene.

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	16/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmb4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3	PÁG. 19/21	



ANEXO II

RESUMEN DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Puntual N°28 del PGOU de El Ejido para el trasvase de edificabilidad de la parcela RP-14 a RP-7A del sector SUS-74” en el T.M El Ejido (Almería), se adjunta Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE), redactado en agosto de 2023, por los Arquitectos L.M.J colegiado 240 COA Almería y C.S.V colegiada 512 COA Almería.

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

En el Capítulo 1 se identifica al promotor.

En el Capítulo 2 se justifica la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, justificando que la actuación se encuentra clasificada como una modificación menor en base al artículo 40.a de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En el Capítulo 3 se describe los objetivos de la planificación.

En el Capítulo 4 se describe el alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables donde se describe las alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, el ámbito de actuación, la descripción del planeamiento urbanístico, el contenido del plan y la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras y dotación del suelo.

En el Capítulo 5 del DAE se describe el desarrollo previsible del plan o programa en el que se indica que en la parcela RP-14, actualmente se esta llevando a cabo la construcción de 5 viviendas de las ocho previstas. Esta fase concluirá en estos años 2023. Una vez finalizada se iniciará una segunda fase, en la cual está contemplada la construcción de las tres viviendas restantes. Respecto a la parcela RP-7A, ya está urbanizada a falta de la construcción de las viviendas, para lo cual no hay una fecha de inicio, la cual dependiera de la aprobación de la innovación objeto de este documento.

El Capítulo 6, relativo a la caracterización ambiental de la zona de estudio destacando que el impacto de la innovación sobre la vegetación va a ser nulo, por la inexistencia de vegetación natural y de especies de flora protegida que además no supone ningún cambio sobre la planificación inicial. Faunísticamente, la zona se caracteriza por presentar especies propias de medios urbanos, destacando las aves, los micromamíferos y los reptiles.

En el capítulo 7 se resumen los efectos ambientales potenciales y valoración donde se identifica la no afectación negativa sobre las aguas, geología, paisaje, vegetación y fauna.

El capítulo 8 recoge los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes sin ser la innovación propuesta contraria a los objetivos propuestos en cada uno de los planes o estrategias que cita

El capítulo 9 se incluye la “motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada” en los mismos términos que los indicados en el capítulo 2.

En el capítulo 10 se trata el “resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas”. En el que concluye que la alternativa 1, al disponer de una parcela RP-7A de mayor superficie que la parcela RP15, el trasvase de edificaciones desde la parcela 14 tendrían cabida y no siendo necesario un incremento de altura, opción más adecuada a los objetivos del planeamiento urbanísticos y de sostenibilidad económica, cumpliendo con la norma en cuanto a clasificación de suelo y dando respuesta a las necesidades que justifican en la redacción del documento de innovación. indica tres alternativas; como ya se han indicado anteriormente.

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7M23

PÁG. 20/21





El capítulo 11 trata las “Medidas previstas para prevenir , reducir y en la medida de lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa tomando en consideración el medioambiente.” En la que distingue entre medidas en fase de obras y medidas en fase de diseño de edificaciones. Destacable también medidas como apostar por jardinería sostenible en el diseño de espacios verdes, evitando especies de flora invasoras o especies de fauna invasora como la cotorra argentina.

El Capítulo 12 del DAE trata la “Incidencia en materia del cambio climático según lo dispuesto en la ley de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía”. Consta de los siguientes apartados:

12.1. Análisis de la vulnerabilidad al cambio climático.

12.2. Medidas para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático.

12.3. Coherencia con el Plan Andaluz de Acción por el Clima.

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

El capítulo 13 realiza una descripción de las “Medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan”. En el que se indica que de forma previa al inicio de las posteriores obras, se elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental, para asegurar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras propuestas.

El Capítulo 14 de “Autores”

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

16/10/2024

VERIFICACIÓN

Pk2jmB4TVTY4V9NNHLZ87LHAUM7MZ3

PÁG. 21/21

