

PROYETO DE ACTUACION EXTRAORDINARIA EN SUELO RUSTICO

**PARA CAMBIO DE USO DE NAVE
EXISTENTE PARA ALMACENAMIENTO DE
ABONO ORGÁNICO A NAVE DE
DESTINADA A ALMACENAMIENTO Y
COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS
HORTOFRUTÍCOLAS EN SUELO RÚSTICO
DE EL EJIDO (ALMERÍA)**

MODIFICADO 2

PROMOVIDO POR: HORTOFRUTICOLA LAS NORIAS S.L.

REDACTADO POR: D. JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO Y D. MANUEL MARTOS HERRERO.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN	1
2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN	1
2.1. ANTECEDENTES	1
2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS	2
2.3. SITUACION FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS	3
2.3.1. SITUACION CATASTRAL	3
2.3.2. SITUACION REGISTRAL	4
2.3.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA A DIA DE HOY	5
2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD	6
2.5. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN	6
3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN	11
3.1. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO	11
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL	11
3.3. JUSTIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN SUELO RÚSTICO CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.	12
3.3.1. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U. DE EI EJIDO.	12
3.3.2. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA CARRETERA AL-4300	13
3.3.3. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA CARRETERA DE LAS SALINAS A BERJA	14
3.3.4. AFECCIÓN POR FRANJA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CARRETERA AL-4300	14
3.3.5. AFECCIÓN POR LA ZONA DEL VIAL INTERMEDIO	15
3.3.6. POSIBILIDAD DE ESCORRENTÍA.	18
3.3.7. JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES .	19
3.3.8. JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES	20
3.3.9. JUSTIFICACION DE LA PAVIMENTACIÓN DE LA ZONA DE ACCESO, CIRCULACIÓN, MANIOBRA Y ESPERA	21
3.3.10. JUSTIFICACIÓN DE LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS	21
3.4. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA	24
3.5. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN	24
3.6. INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN.	25
4. CONCLUSIÓN	26
5. PLANOS	28
6. DOCUMENTACIÓN ANEXA	29
ANEXO 1. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA	29
ANEXO 2. ESCRITURA DE LA SOCIEDAD Y PODER DE REPRESENTACIÓN	29
ANEXO 3. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR PARA LA APROBACIÓN DE UN PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO.	29

El presente documento se redacta por los arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, ambos colegiados en el COAAL, actuando en representación de la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L.P., colegiada en el COAAL con el número S0029.

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD PROMOTORA DE LA ACTUACIÓN

El presente documento se redacta por encargo de D. Antonio Manuel Escobar Giménez con D.N.I. nº [REDACTED], en representación de HORTOFRUTÍCOLA LAS NORIAS S.L., con C.I.F. nº: B04654612, y dirección en c/ Barrio Villegas, 43, 04716, Las Norias - El Ejido (Almería).

2. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA ACTUACIÓN

La redacción del presente Proyecto de Actuación Extraordinaria en suelo rustico, tienen por objetivo el de cambiar el uso que la nave existente tiene a día de hoy de "venta de estiércol a granel para la agricultura" al de "manipulado y comercialización de productos hortofrutícolas", sin que ello conlleve la ampliación o modificación de la nave existente.

2.1. ANTECEDENTES

La nave actual se construyó en el año 2000/2001, promovida por Inmobiliaria Godoy y Duran S.A., en base a la licencia de obras con expediente 98/9041 y licencia de actividades 59/1998, de acuerdo con el proyecto de "Nave industrial para venta de estiércol a granel para la agricultura", redactado por Ingeniería de Iniciativas y Gestión S.L.

En el año 2017, se detecta un error en la designación del polígono catastral en el que se sitúa la nave, ya que no está en el polígono 37, sino en el 39, por lo que se aprueba una modificación de las licencias de Calificación Ambiental, de Obras y de Apertura otorgada a inmobiliaria Duran S.A.

En el año 2023, la propiedad es adquirida por Hortofrutícola Las Norias S.L.

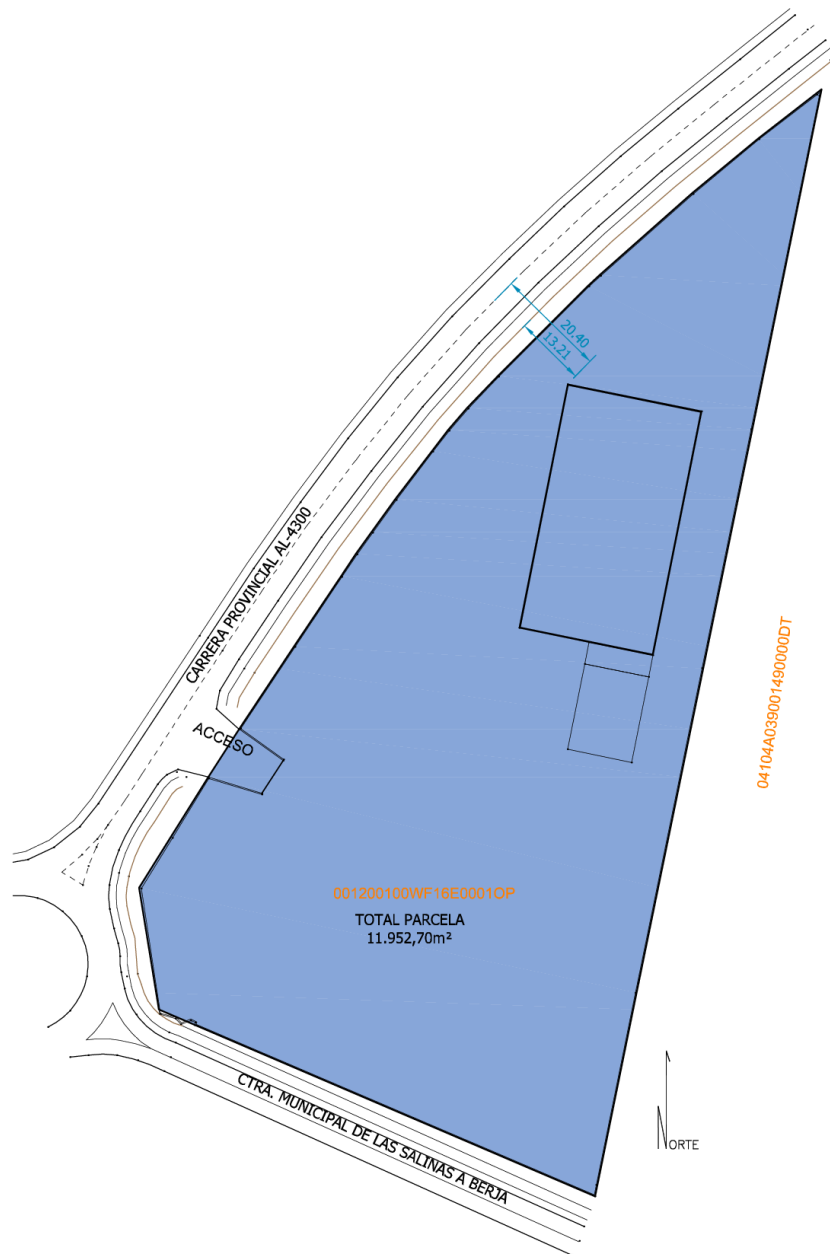
2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

La parcela objeto de la actuación se localiza en DS Bergantes Altos, nº 1 04700 El Ejido (Almería), situada en suelo rustico del término municipal de El Ejido.

La parcela, con una superficie realmente medida de 11.952,70 m², tiene una forma triangular, se encuentra totalmente vallada y presenta con una ligera pendiente en su interior Norte-Sur. En la parte situada más al norte de la parcela, existe una nave construida con estructura metálica, cubierta a dos aguas, cerramiento con placas de hormigón visto. El interior de esta se encuentra diáfano, ya que hasta hoy en día ha venido utilizándose para almacenamiento de abono orgánico.

La parcela con forma triangular tiene dos fachadas (lindes) a viales públicos, una con frente a Ctra. Provincial AL-4300 (Ctra. convencional) municipalmente considerada como Carretera de nivel 2, y otra con frente a la Camino Rural de primer orden denominado Camino de las Salinas a Berja; justo en la esquina confluencia de los dos viales anteriores existe una rotonda a la que también da fachada la parcela. El tercer lado de la parcela triangular corresponde con el lindero Este de la parcela.

El acceso a la parcela existente se realiza desde la Ctra. Provincial AL-4300, tal y como se representa en el siguiente croquis:

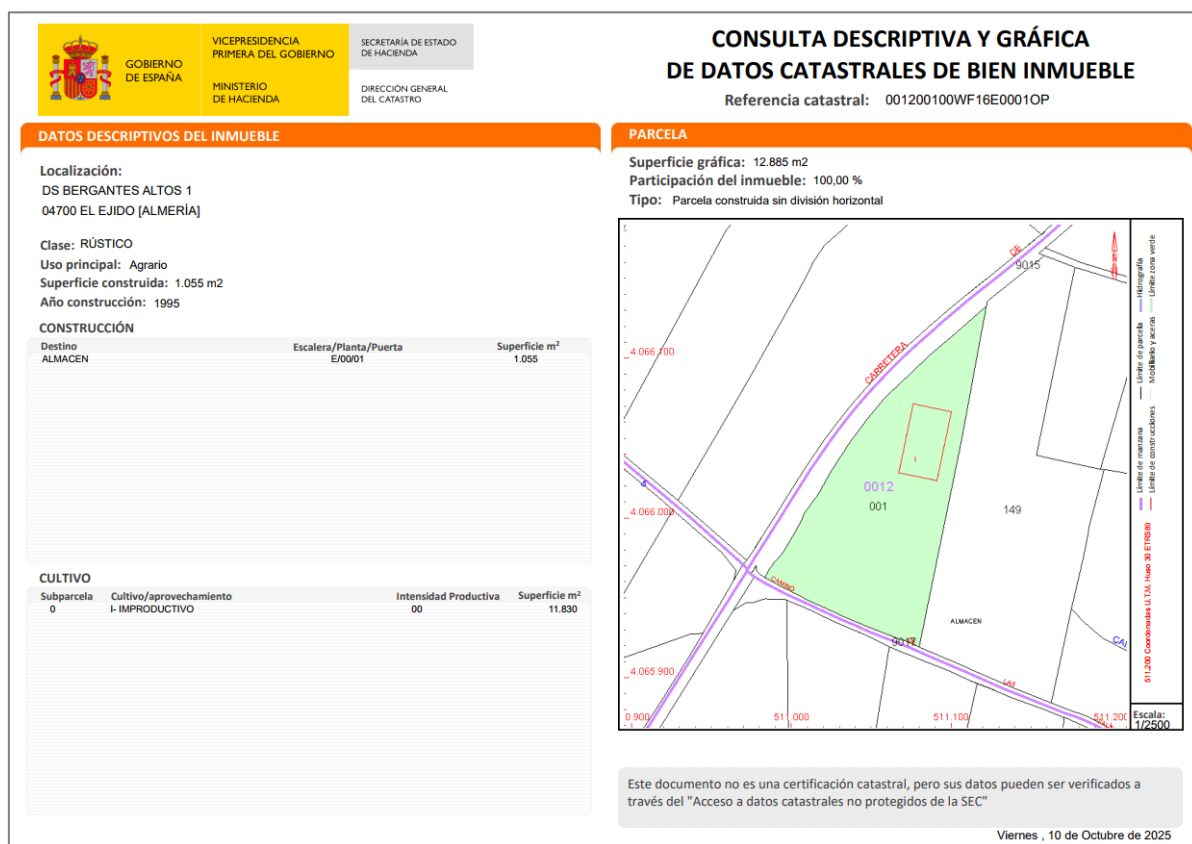


2.3. SITUACION FÍSICA Y JURÍDICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS

2.3.1. SITUACION CATASTRAL

La parcela donde se desarrolla la actividad está formada íntegramente por la catastral 001200100WF16E0001OP, con una superficie de 12.885 m², en cuyo interior

existe una construcción con una superficie construida de 1.055 m², de acuerdo a la ficha catastral:



2.3.2. SITUACION REGISTRAL

La parcela donde se desarrolla la actividad corresponde con la finca registral 38.392 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido en tomo 3.566, libro 2.457, folio 204 y alta 8, cuyo titular actual es hortofrutícola Las Norias S.L.

La superficie registral es de 10.200 m², con los siguientes linderos:

- Norte, Carretera Provincial AL-4300.
- Sur, Carretera Municipal de las Salinas a Berja.
- Este, Parcela con Referencia Catastral 04104A039001490000DT.
- Oeste, Carretera Provincial AL-4300.

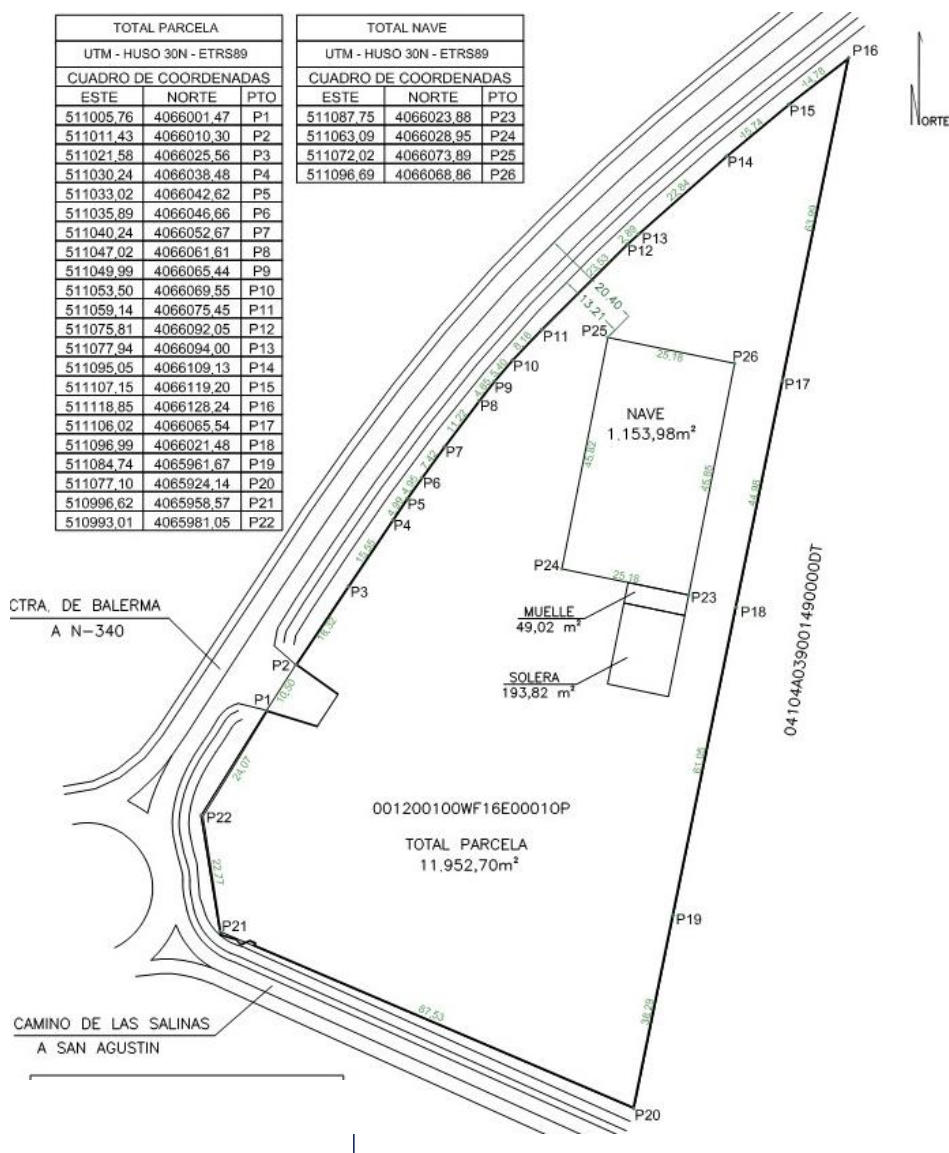
Según registro, en el interior de la parcela existe una nave industrial con una superficie total construida de 1.521,52 m².

Se aporta nota simple actualizada de la propiedad como documento anexo.

2.3.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA A DIA DE HOY

Según reciente medición, la parcela vallada tiene una superficie real de 11.952,70m², en cuyo interior existe una construcción en una sola planta diáfana con una superficie construida de 1.153,98m².

Las coordenadas georreferenciadas de la parcela son:



2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La actividad tiene como último fin, generar ingresos productivos provenientes de la manipulación y comercialización de la producción hortofrutícola de la zona y para ello, se requerirá en primer lugar de la adaptación, tanto de las instalaciones como de la edificación, lo que dará pie a la creación de puestos de trabajos relacionados con la construcción y la obra civil. Con posterioridad en el funcionamiento diario surgirán puestos de trabajo directos (en la manipulación de productos, administración, mantenimiento) y puestos de trabajo indirectos (semilleros, fitosanitarios, etc).

Se podría concretar que el número de personas que se necesitan de manera fija para el desarrollo de la actividad se sitúa entre las 3 y 4 personas.

2.5. CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

La edificación, ya existente, tiene el carácter de aislada, con un volumen elemental, construida con estructura metálica a dos aguas, cerramientos de placas de hormigón prefabricado y cubierta de chapa sencilla de acero lacado.

La nave con una superficie 1.153,98 m², tiene una forma rectangular con unas dimensiones de 45,84m x 25,18 m., con una altura en alero de 8,86 m y en cumbre de 13,03 m.

La distribución de las superficies de la parcela son:

● Zona de nave	1.153,98m ²
● Zona de muelle abierto	49,02m ²
● Zona solera en rampa para atraque de camiones al muelle	193,82 m ²
● Espacio libre de parcela sin asfaltar	10.555,88 m ²

Interiormente en la actualidad la nave tiene las siguientes zonas y espacios:

● Espacio libre interior	1000 m ²
● Caseta de Bascula	20 m ²

● Bascula	5 m ²
● Aseo	8 m ²

Exteriormente en su fachada Sur de la nave cuenta con dos puertas de acceso para vehículos y personas; frente a la que está más pegada a la esquina Sureste, existe un muelle de carga y descarga para vehículos de distintos tamaños y alturas, este espacio en la actualidad se encuentra sin ningún tipo de protección, lo cual teniendo en cuenta la actividad que se pretende desarrollar en la nave, es un problema ya que al estar completamente desprotegido a la intemperie, en el momento de la carga y descarga de los productos que se manipulen o almacenen en el interior de la nave, por efecto de las inclemencias meteorológicas pueden sufrir deterioros, por ello se propone en el presente proyecto de actuación, la ejecución de una marquesina abierta, para proteger de la lluvia y sol intenso a los productos agrícolas en el momento de su entrada y salida de la nave. Se prevé una marquesina de 5.50 m de vuelo por 18 m de longitud adosada a la fachada sur de la nave, tal y como se representa en la documentación gráfica. Teniendo en cuenta que tras la aprobación del presente proyecto de actuación se debe redactar un proyecto de actividad, será en dicho documento donde se incluirán los detalles para la ejecución de la marquesina.

En cuanto a las instalaciones y servicios con las que cuenta la nave en la actualidad, son las siguientes:

- **Instalación de baja tensión.** La nave cuenta con suministro de electricidad en baja tensión, situándose el punto de entronque en el poste ubicado junto a la rotonda Suroeste, junto al este se sitúa el contador en una hornacina, desde el cual y de forma soterrada se dispone la derivación hasta el cuadro principal situado en el interior de la nave.



Poste de entronque fuera de la parcela



Nicho de contador

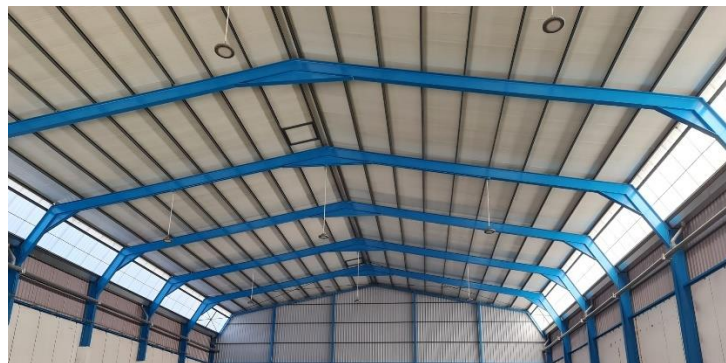


Arqueta de acometida a la nave



Cuadro eléctrico principal de la nave

- **Instalación de alumbrado.** La nave cuenta con una instalación de alumbrado interior y exterior.



Iluminación interior



Iluminación exterior en fachada

- **Instalación de saneamiento.** No tiene instalación hoy en día, por lo que se incluye en el presente documento la ejecución de un depósito estanco enterrado en la esquina Sureste de la nave.
- **Instalación de abastecimiento de agua.** La nave cuenta hoy en día con una acometida de agua no potable desde la red de riego que discurre por el arcén de la carretera AL-4300 junto a la valla de la parcela.



Red de riego en arcén



Armario de contador de agua desde donde sale la acometida de agua no potable

Esta agua únicamente se utiliza para dar servicio únicamente al aseo y a un grifo para riego y baldeo.



Grifo en exterior de nave

El suministro de agua para consumo se realiza mediante agua embotellada, ya que únicamente trabajan en la instalación dos personas y la instalación no tiene dotación de duchas.

3. JUSTIFICACIÓN, FUNDAMENTACIÓN Y DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN

Las justificaciones, incluidas en este punto, se hacen en base a la normativa urbanística de aplicación, de carácter autonómico, provincial y local, siendo estas:

- Ley 7 / 2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.), y su Reglamento.
- Ley 38 / 1999 de ordenación de la edificación.
- Ley 8 / 2007 del suelo.
- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense, (P.O.T.P.A.)
- Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. (P.G.O.U.)
- Ley 7 2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (G.I.C.A.).

3.1. NECESIDAD DE IMPLANTACIÓN EN SUELO RÚSTICO

Una actividad como es la de un centro de manipulación y comercialización de productos agrícolas debe ubicarse fuera de lo que es el núcleo urbano, justificado principalmente por su naturaleza técnica, y por su vinculación directa y complementaria con la producción agrícola, al estar intrínsecamente ligada al proceso productivo del campo ejidense, su emplazamiento en suelo rustico facilita la logística y el tratamiento inmediato de las cosechas tras su recolección, siendo por tanto, la situación en suelo rústico la mejor situación respecto a la población a la que sirve, que en este caso no es sino las propias explotaciones agrícolas, lo que nos lleva a la necesidad de su implantación en suelo rústico.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL

Según el P.G.O.U. de El Ejido en su art. 8.3.24 establece, de manera concreta y específica que la actividad de manipulación y comercialización de productos agrícolas debe de considerarse como de utilidad pública e interés social, lo cual queda plenamente justificado ya que como se indica en el artículo 30.2.b.2º del Reglamento General de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se trata de una actividad que tiene un

carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio e incluso de la provincia, generando efectos positivos y duraderos sobre la economía y el empleo local.

3.3. JUSTIFICACIÓN Y COMPATIBILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD EN SUELO RÚSTICO CON RESPECTO A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

Según el PGOU de El Ejido en su Sección Quinta, art. 8.3.24 establece a los Centros de manipulación y comercialización de productos agrícolas como instalaciones de utilidad pública e interés social y por tanto usos permitidos en suelo rústico. En cuanto a la compatibilidad de la actuación con la ordenación urbanística, pasamos en los siguientes puntos a justificar y analizar las condiciones en las que se encuentra la edificación existente en cuanto al nivel de cumplimiento de la normativa aplicable al régimen de suelo rústico con respecto a la normativa territorial y urbanística de aplicación.

3.3.1. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Una vez justificada la necesidad y la compatibilidad de la implantación de la actividad en suelo rústico, pasamos a analizar las condiciones por las que se puede implantar en la parcela analizada, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.3.24 del P.G.O.U. de El Ejido, para actividades de manipulación y comercialización de productos agrícolas en suelo rústico y con una superficie construida de menos de 2.250 m²:

- Parcela mínima de 5.000 m², se cumple con este parámetro (11.952,70 m²).
- Ocupación máxima de parcela de 45%, en nuestro caso la nave ocupa 9.65% de la parcela.
- Altura máxima de 9 m / 2 p desde el suelo hasta el arranque de la cubierta, en nuestro caso la altura a al alero es de 8.86 m / 1 p.
- Zona verde mínima será del 15% de la superficie de la parcela por tanto hay que disponer de 1.792,81 m² de zona verde, la cual de acuerdo se ha representado en el plano P-02 Condiciones implantación según P.G.O.U. e

Infraestructuras existentes y a ejecutar, se ha delimitado en la parte norte de la parcela

- Zona de maniobra mínima del 40% de la superficie de la parcela, en nuestro se destina a espacio de maniobra el resto de la parcela libre o sea 8.956,89 m², representando el 74,93 % de la parcela.
- Separación a linderos, 1 vez la altura desde el terreno al alero y mínimo de 10 m, en nuestro caso para una altura al alero de 8,86 m de alero, la separación mínima es de 10 m, lo cual como se puede apreciar en el plano P-01 de la documentación gráfica se cumple.
- Distancia mínima a otras edificaciones de 50 m cuando se sitúen a lo largo de carreteras o caminos públicos en cualquiera de sus márgenes. En nuestro caso no existen edificaciones a menos de 50 m a lo largo de la carretera AL-4300 (de la autovía a Balerna), ni en la Ctra. de las Salinas a Berja.

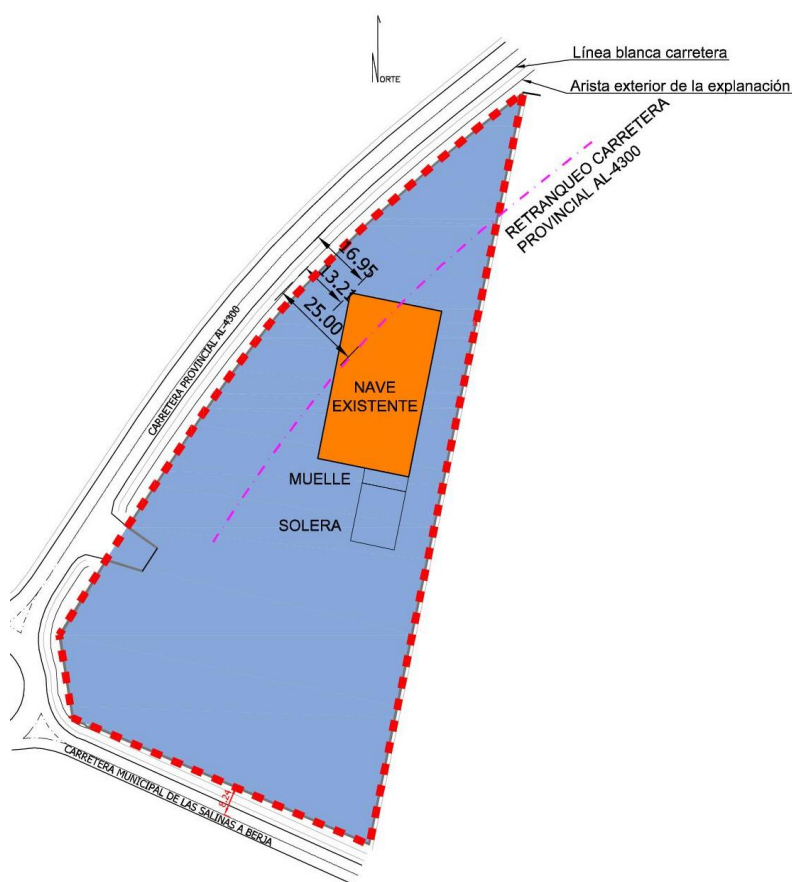
3.3.2. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN CON RESPECTO A LA CARRETERA AL-4300

La carretera AL-4300 es una carretera perteneciente a la red secundaria de carreteras provinciales de la provincia de Almería y a su vez es considerada como carretera de Nivel 2 por el P.G.O.U.

Según el P.G.O.U. de El Ejido en el caso de carreteras de nivel 2, el retranqueo medido desde la arista exterior de explanación a las construcciones permanentes, serán de 25 m, en nuestro caso, tal y como se ve en la documentación gráfica, tenemos solamente 13,21m, por ello la construcción se encuentra parcialmente fuera de ordenación, por tanto, en una **situación de legal fuera de ordenación**.

Según la normativa de carreteras, la vía pertenece a la red de carreteras provinciales de Almería, en las que las edificaciones deben de estar retranqueadas una distancia de 25 m desde la línea blanca de la carretera. En nuestro caso como se ha indicado en la documentación gráfica, la distancia mínima existente entre la línea blanca y la nave es de 16,95 m, por ello la construcción se encuentra parcialmente fuera de ordenación, por tanto, en una **situación de legal fuera de ordenación**.

Lo anterior queda reflejado en la documentación gráfica P-01 Situación y Emplazamiento y en el siguiente croquis:



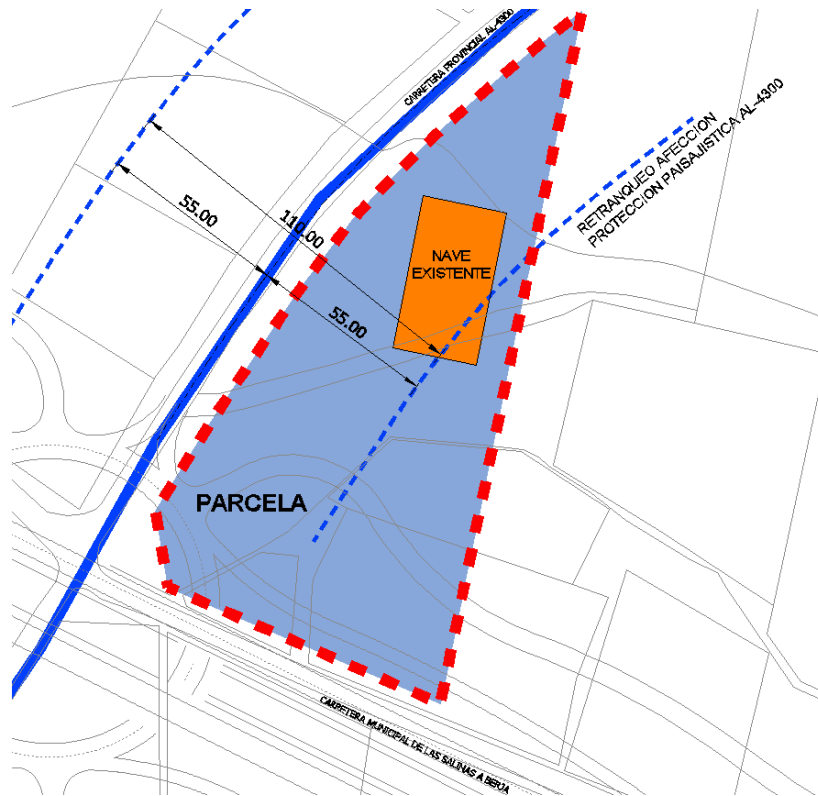
3.3.3. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN RESPECTO A LA CARRETERA DE LAS SALINAS A BERJA

La parcela está limitada al sur por la Carretera de las Salinas a Berja, que según el P.G.O.U. de El Ejido se clasifica como un camino rural de primer orden, debiendo de estar la edificación a más de 8 m desde el eje del camino, condición que se cumple holgadamente.

3.3.4. AFECCIÓN POR FRANJA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CARRETERA AL-4300

En la sección segunda del P.G.O.U. de El Ejido, se recogen las distintas protecciones establecidas en el P.O.T.P.A. aprobado en octubre de 2002. Entre las distintas

protecciones, una de ellas afecta a la carretera AL-4300, consistente en una protección paisajística a ambos lados de la carretera con un ancho total de 110 m, como se refleja en la documentación gráfica P-03 Retranqueos a la edificación y afecciones y en el siguiente croquis:



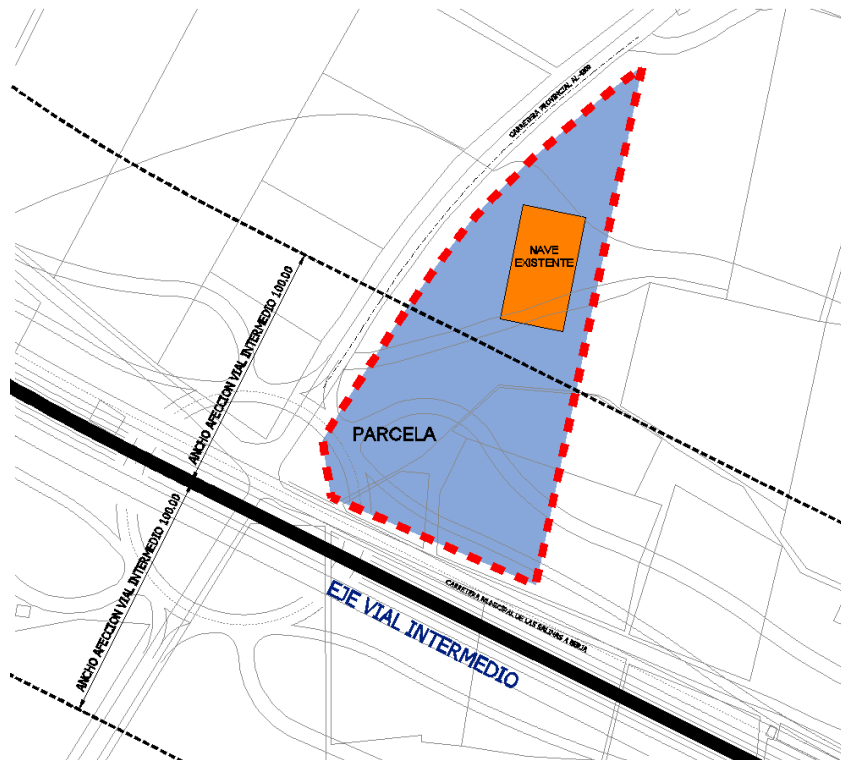
Esta protección fue establecida por el P.O.T.P.A. con posterioridad a la finalización de la nave objeto de la actuación, por ello nos encontramos de nuevo ante una edificación en situación **legal fuera de ordenación**.

3.3.5. AFECCIÓN POR LA ZONA DEL VIAL INTERMEDIO

3.3.5.1. Análisis de la zona de afección.

El P.G.O.U. de El Ejido recoge el vial intermedio de Roquetas de Mar -Balanegra :(AL-4151), previsto en el P.O.T.P.A., consistente en una franja de protección de 200 m de ancho, en nuestro caso la construcción quedaría fuera de la zona protegida tal y

como se refleja en el plano "P-03 Retranqueos a la edificación y afecciones" de la documentación gráfica, y en el siguiente croquis:



Como se puede apreciar, la línea de protección afecta parcialmente a la parcela quedando fuera de la línea de protección la edificación existente, en este punto hay que decir que la parte de la parcela no edificada afectada por la protección se encuentra libre de cualquier actuación o elemento, destinándose a zona verde y espacio libre de maniobras, el cual se asfaltara para evitar la producción de polvo. En las siguientes imágenes se puede ver el estado actual de la zona:





3.3.5.2. Análisis considerándolo como Carretera de Nivel 1.

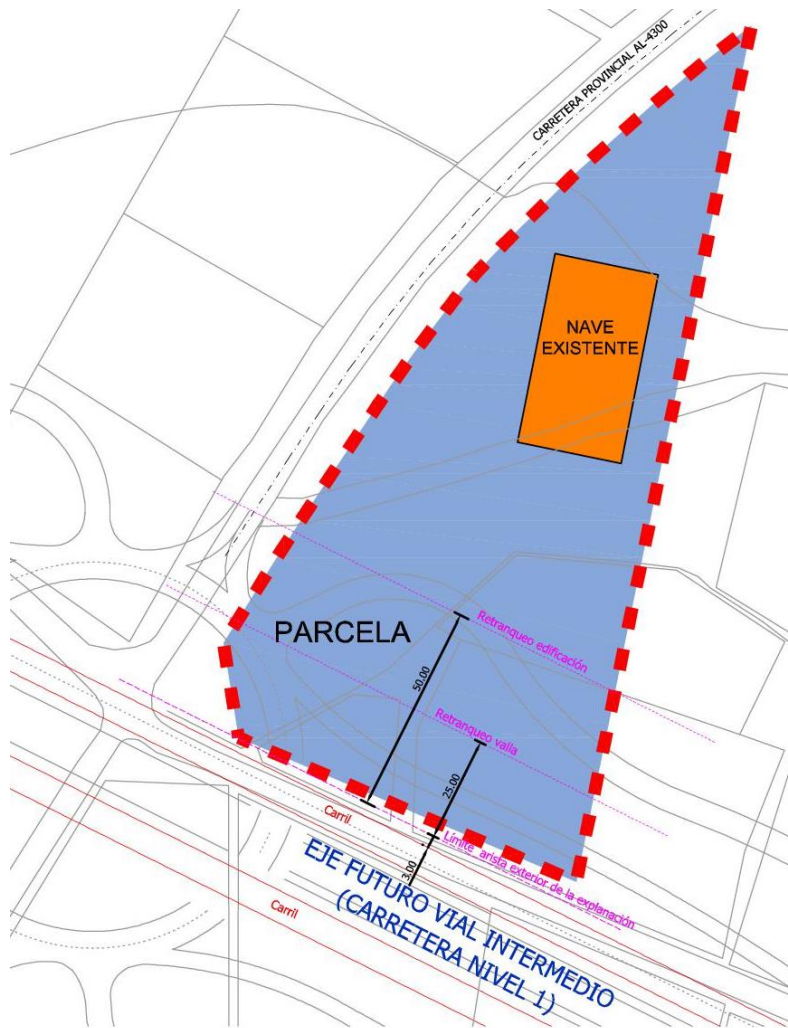
Teniendo en cuenta que en el futuro cuando se ejecute el nuevo vial intermedio pasará a considerarse una carretera de Nivel 1, donde las condiciones de ubicación de las edificaciones se recogen en el cuadro siguiente incluido en el artículo “8.4.4 Régimen de aplicación al dominio público de las carreteras” del P.G.O.U. de El Ejido:

3. Salvo que la normativa específica de aplicación a la carretera establezca mayores limitaciones, las distancias para la implantación de usos y actividades, medidas desde la arista exterior de la explanación, a excepción de los caminos rurales (C.R.) que serán medidas a los ejes de la vía de comunicación, serán las siguientes:

USO O INSTALACIÓN	CTRA. NIVEL 1	CTRA. NIVEL 2	CTRA. NIVEL 3	C.R. NIVEL1	C.R. NIVEL2	C.R. NIVEL3
INVERNADEROS, VALLAS, INSTALACIONES PROVISIONALES	25 mts	11 mts	9 mts	8 mts	5 mts	2 mts
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMANENTES	50 mts	25 mts	18 mts	8 mts	5 mts	2 mts

Según el cuadro anterior, cuando se ejecute el vial intermedio, la nave deberá de respetar una distancia de 50 m y la valla una distancia de 25 m, ambas medidas desde la arista exterior de la explanación de la vía.

Para establecer la línea exterior de la explanación, teniendo en cuenta que, a día de hoy, no está ejecutado dicho vial, se ha considerado que la situación de la línea exterior de la explanación está a 3 m de la línea límite de la calzada (1.50 m de arcén + 1.50 m de explanada), por lo que las líneas de situación de la valla a 25 m y las edificaciones a 50 m de el límite de la explanación quedan reflejadas en el siguiente plano:



Como se puede ver la nave existente no queda afectada por el límite de 50 m, sin embargo, el vallado existente si se ve afectado, por lo que cuando se ejecute el vial intermedio se deberá de retranquear a los 25 m desde la arista exterior de la explanación.

3.3.6. POSIBILIDAD DE ESCORRENTÍA.

Según la planimetría del P.G.O.U. de El Ejido, la parcela en su extremo suroeste se encuentra afectada por un cauce, cuyas aguas hoy en día y debido a la ejecución de la rotonda existente en este punto, se encuentra perfectamente encauzadas y recogidas mediante caz que discurre junto al límite de la parcela, no existiendo en el interior de la misma ningún acude, tal y como se aprecia en las siguientes imágenes:



Por otro lado, la edificación no está afectada ni por escorrentía ni por cuenca endorreica (zona inundable), por lo que se confirma que la posibilidad de inundación o escorrentía no existe.

3.3.7. JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

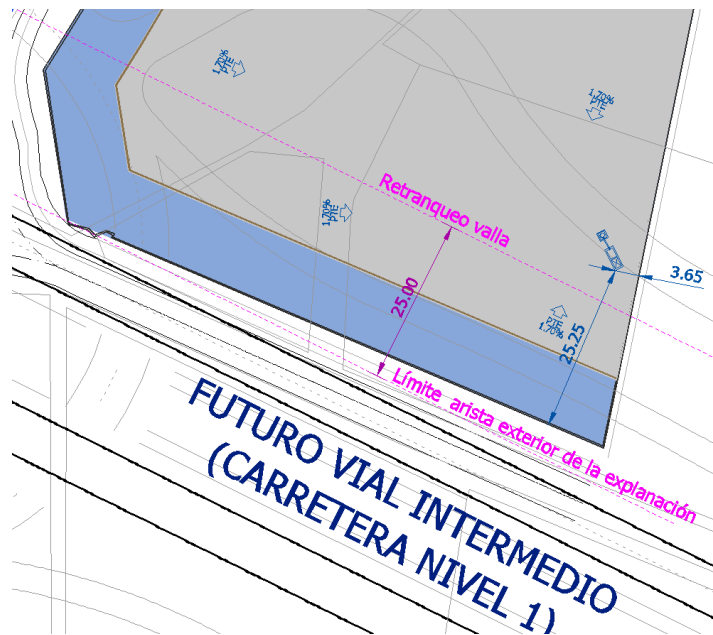
En la actualidad la edificación no cuenta con un depósito ciego para verter las aguas residuales de un inodoro, un urinario y un lavabo existente en el interior de la nave, por tanto se incluye en el presente documento la colocación de un depósito ciego enterrado de 2.000 l para recogida de estas aguas, a la altura de la zona

donde se encuentra el aseo, y separado del lindero Este una distancia mínima de 2 m, tal y como se indica en el plano "P-02 Condiciones implantación según P.G.O.U. e Infraestructuras existentes y a ejecutar", la distancia que se ha previsto es de 3,75 m, de manera que cada cierto tiempo esos residuos son evacuados mediante un camión cisterna para su tratamiento. Debido a que hoy en día aún no está en servicio el depósito, y que posteriormente a la aprobación del presente proyecto se debe de redactar el correspondiente proyecto de actividad, será en este último documento donde se deberá de incluir el contrato del servicio de retirada de residuos acumulados en el depósito.

3.3.8. JUSTIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DE AGUAS PLUVIALES

Según el artículo 8.3.3.d del P.G.O.U. de El Ejido, queda prohibida la evacuación de agua de lluvia y de condensaciones a los predios inferiores, colindantes o caminos públicos, para ello se podrá prever de un depósito para su almacenamiento, con capacidad calculada a razón de 35 lts/m² de cubierta impermeable o bien se podrá disponer de un sistema de filtrado en el terreno mediante sondeo, de forma que queda garantizada la misma capacidad de evacuación de agua de lluvia que la del umbral de escorrentía.

En nuestro caso se opta por la ejecución de un sondeo situado en el extremo Sur de la parcela a través del cual se filtrarán al subsuelo las aguas pluviales que se recojan en las cubiertas impermeables del interior de la parcela. La ubicación del sondeo queda reflejada en "P-02 Condiciones de implantación según P.G.O.U. e infraestructuras existentes y a ejecutar", de la documentación gráfica, de tal forma que como se aprecia en el plano, las pendientes de la explanada de asfalto reconducen el agua por escorrentía hasta el sondeo, además, éste se ha ubicado fuera de la línea de retranqueo de los 25 m respecto al límite de la explanación del vial, de tal forma que cuando se ejecute este vial, quede dentro de la parcela vallada. Junto al pozo del sondeo, se ejecutará una arqueta de decantación, donde se recogen los sólidos que se pudiesen arrastrar hasta este punto, previo a la filtración al subsuelo.



3.3.9. JUSTIFICACION DE LA PAVIMENTACIÓN DE LA ZONA DE ACCESO, CIRCULACIÓN, MANIOBRA Y ESPERA

Atendiendo a lo exigido en el artículo 8.3.24 del P.G.O.U. se destinará al menos el 40% de la parcela a zonas de maniobras, carga, descarga y esperas, por tanto, teniendo en cuenta que la parcela cuenta con una superficie de 11.952,70 m², hay que prever para este uso una superficie mínima de 4.781,08 m² de superficie asfaltada. En este caso se plantea el asfalto de 6.722,61m², cuya delimitación se refleja en el plano "P-02 Condiciones de implantación según P.G.O.U. e infraestructuras existentes y a ejecutar", evitando de esta forma la emisión de polvo en cualquier punto de la zona de accesibilidad y maniobra de vehículos en el interior de la parcela. El resto de la parcela está ocupada por la nave existente y la zona verde.

3.3.10. JUSTIFICACIÓN DE LA NO FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Para evitar la formación de nuevos asentamientos o núcleos de población en el suelo rustico de El Ejido, la normativa establece una serie de prohibiciones y condiciones objetivas que impidan dicha formación, las cuales se recogen en el art. 8.2.1 del P.G.O.U. de El Ejido, en el art.20.b de la L.I.S.T.A., y en el art.24 de su reglamento.

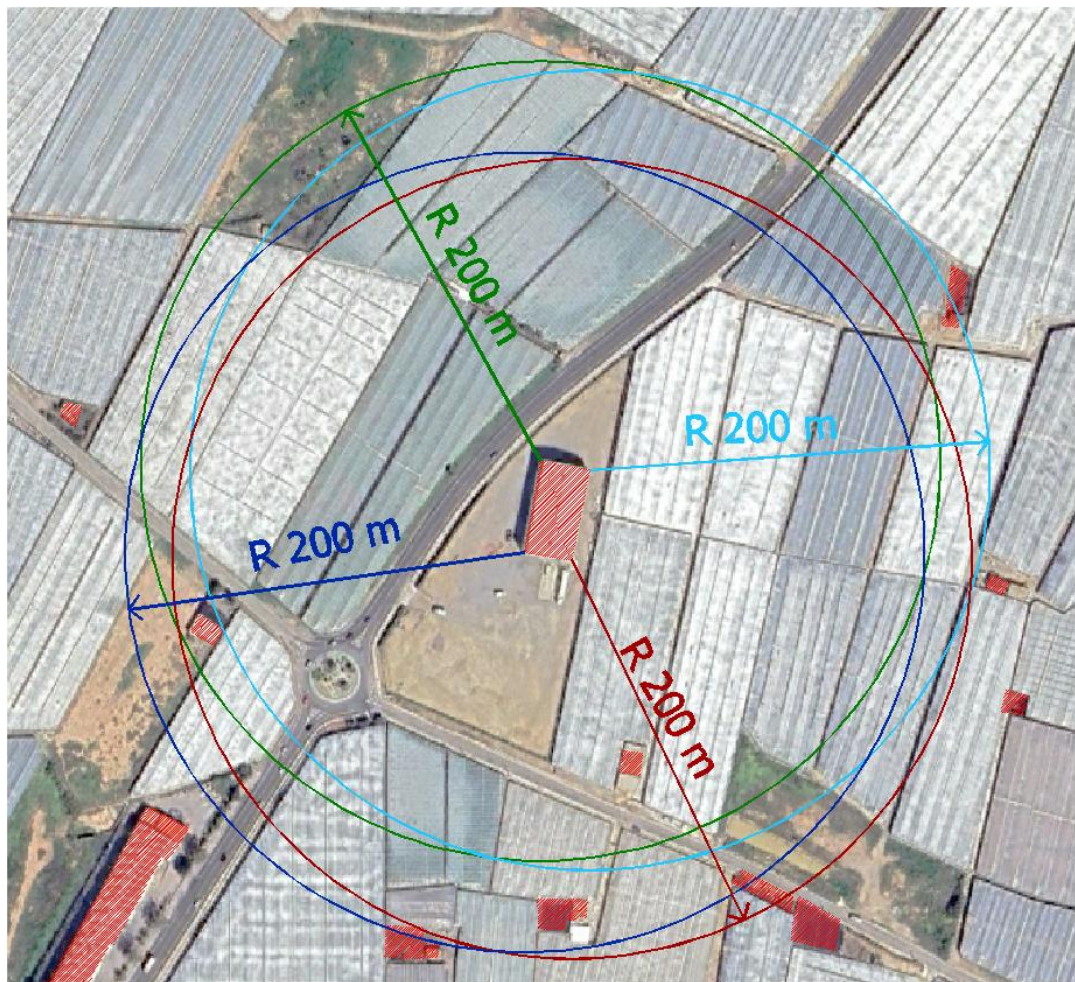
Según el art. 8.2.1 del P.G.O.U. de El Ejido para que no exista riesgo de formación de núcleo de población, no se debe de:

- Actuaciones en las que sea presumible la existencia de una parcelación urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8.2.3, en nuestro caso no se plantea.
- No se prevean edificaciones de carácter y tipología urbana, en nuestro caso se trata de una nave tipo industrial.
- No ha concentración de viviendas colindantes.
- No existan edificaciones de cualquier tipo alineadas a lo largo de carreteras o caminos clasificados, a distancia inferior a 100 metros entre ellas. Como se ve en el croquis siguiente la edificación más próxima alineada a la carretera AI-4300, se encuentra a una distancia de 202 m, como se representa en el siguiente plano:



Según el artículo 20.b de la L.I.S.T.A., y en el art.24 de su reglamento, las condiciones para que no exista riesgo de formación de núcleo de población, son:

- Que la construcción de nuevas viviendas no vinculadas a una actividad rústica debe situarse a una distancia superior a 200 metros de cualquier asentamiento urbanístico, agrupación de viviendas irregulares o hábitat rural diseminado. No es nuestro caso.
- Que una nueva vivienda aislada debe situarse a una distancia superior a 100 metros de cualquier otra edificación residencial. No es nuestro caso.
- Que en un círculo de 200 metros de radio no existen más de 6 edificaciones de uso residencial, industrial o terciario, o bien 10 edificaciones de cualquier uso.



Como se puede apreciar, en el plano anterior en el que se han trazado 4 círculos a partir de las 4 esquinas de la nave con un radio de 200 m, no existen

más de 6 edificaciones de uso residencial, industrial o terciario, o bien 10 edificaciones de cualquier uso.

Tras el análisis anterior, queda justificado que con la actuación propuesta no existe riesgo de formación de nuevos núcleos asentamientos.

3.4. PLAZO DE DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se solicita un plazo ilimitado de la cualificación urbanística para que la actividad pueda desarrollarse de manera que exista el tiempo suficiente, no sólo para su amortización, sino también para que se obtengan unas plusvalías, por las que se llevará a cabo una prestación compensatoria.

3.5. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DE LA ACTUACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 33.3.g del Reglamento de la LISTA, el Proyecto de Actuación debe incluir la viabilidad económico-financiera de la actuación, por ello en primer lugar hay que hacer mención a la trayectoria comercial y solvente de la empresa promotora de la actuación, Hortofrutícola Las Norias S.L., la cual lleva desarrollando su actividad dedica principalmente al comercio al por mayor de frutas y hortalizas, en la comarca del poniente almeriense más de 30 años, la cual tiene mucho arraigo en la zona, situada en el tramo de "Gran Empresa" para los estándares del sector en Almería, con una facturación consolidada que supera los 30 millones de euros en los ejercicios más recientes, dando trabajo a más de 250 empleados dependiendo de la época del año, lo cual respalda su alta solvencia.

La empresa Hortofrutícola Las Norias S.L., tiene por tanto un gran peso específico en el tramado empresarial-agrícola del campo almeriense, lo cual contribuye a que la economía Almeriense se mantenga en unos niveles aceptables frente a una situación económica internacional difícil.

En cuanto a la inversión a realizar, esta se definirá con exactitud en el correspondiente proyecto de actividad a redactar una vez aprobado el presente documento, no obstante, la estimación del coste de las distintas partidas es:

Partida	Presupuesto
EJECUCIÓN ASFALTO DE LA EXPLANADA	130.000,00 €
EJECUCIÓN DE ZONA VERDE	13.000,00 €
EJECUCIÓN DE SONDEO CON FOSA DE DECANTACIÓN	20.000,00 €
EJECUCION DE DEPÓSITO ENTERRADO CON FOSA DE DECANTACIÓN	10.000,00 €
ADAPTACIÓN INTERIOR DE NAVE A ACTIVIDAD DE MANIPULADO	60.000,00 €
ESTIMACIÓN TOTAL DE LA INVERSIÓN	233.000,00 €

se estima su coste la estimación del coste correspondiente a los trabajos que faltan por ejecutar para iniciar la actividad, de acuerdo con el cuadro anterior se podrían estimar en 233.000 €, cantidad perfectamente asumible por la promotora.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, queda plenamente justificada la viabilidad económico-financiera de la actuación.

3.6. INCIDENCIA TERRITORIAL, PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL DE LA ACTUACIÓN.

De acuerdo con el artículo 33.3.f del RG_L.I.S.T.A. se procede a realizar un análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental, estableciendo posibles medidas correctoras de los impactos que se puedan generar con la actuación.

Se puede considerar que la incidencia de la actuación desde el punto de vista territorial es nula, ya que la implantación de la actividad en un suelo rústico no afecta al desarrollo urbanístico del término municipal de El Ejido, concretamente no afectará a la futura ejecución del vial intermedio, ya que como se ha justificado en el punto 3.3.5 anterior, la edificación existente donde se va a desarrollar la actividad no está afectada por la zona de protección del mismo.

Con respecto de la incidencia ambiental de la actividad, decir que tampoco presenta ninguna incidencia negativa, ya que no emite ninguna emisión contaminante a la atmósfera, ni al subsuelo.

No obstante, se han adoptado las siguientes medidas correctoras:

- Las aguas residuales de la actividad serán conducidas por canalización interior y vertida en depósito estanco, dimensionado para el caudal de la actividad,

para su posterior retirada por gestor de residuos autorizado, para la correcta gestión de este.

- En cuanto a las aguas pluviales que se recojan por escorrentía en la superficie impermeable del interior de la parcela, se prevé la ejecución de un pozo que las filtre al subsuelo.
- Teniendo en cuenta que la nave existente esta afectada por la influencia paisajística de la carretera AL-4300, se ha dispuesto a lo largo del lindero Oeste de la parcela, que da a dicha carretera, una zona verde que disminuirá el posible impacto paisajístico que representa la cercanía de la construcción existente a la carretera.

4. CONCLUSIÓN

Sobre la descripción de la nave, decir que se encuentra en **situación legal fuera de ordenación**, ya que, si bien se construyó en su momento con la correspondiente licencia de obras y actividad, (CFO con fecha 19 de abril de 2001), en la actualidad se encuentra fuera de ordenación por:

- Por incumplimiento del retranqueo a la carretera AL-4300, se encuentra fuera de ordenación.
- Por incumplimiento al retranqueo de la carretera de 2º orden (AL-4300) que según el P.G.O.U. de El Ejido tiene protección paisajística, se encuentra fuera de ordenación.

La afectación de la situación de legal fuera de ordenación es compatible con la situación actual de la edificación en suelo rústico, ya que únicamente se incumplen algunos parámetros urbanísticos, concretamente el retranqueo con respecto a la carretera AL-4300, los demás si se cumplen de acuerdo con la normativa urbanística de aplicación.

Considerando como válido todo lo expuesto en este documento para el desarrollo de una Actuación Extraordinaria, desde el punto de vista de los redactores del mismo, se pretende someter a juicio el presente documento por parte del organismo competente para cotejar la información presentada, rogando que, si fuese

necesario reflejar algún documento u otro tipo de información, no duden en hacérselo saber para la pronta subsanación de la posible irregularidad.

En caso de que los responsables de cotejar la idoneidad del documento consideren que este es correcto, solicitamos que se apruebe el presente y se tramite la utilidad Pública e Interés Social de estas instalaciones a fin de obtener la correspondiente Licencia de Apertura.

Y para que conste y surta los efectos oportunos se firma el presente documento en El Ejido, a 15 de mayo de 2.026.

D. José Jesús Martín Palmero
Arquitecto

D. Manuel Martos Herrero
Arquitecto

5. PLANOS

P-01MOD1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

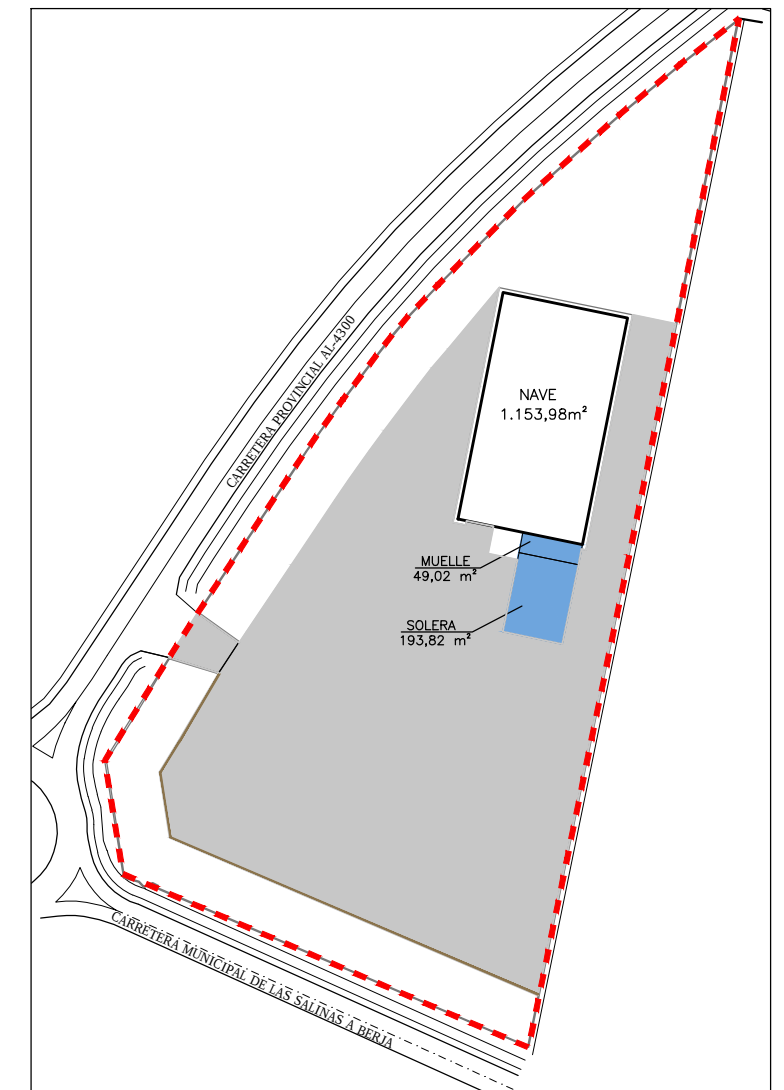
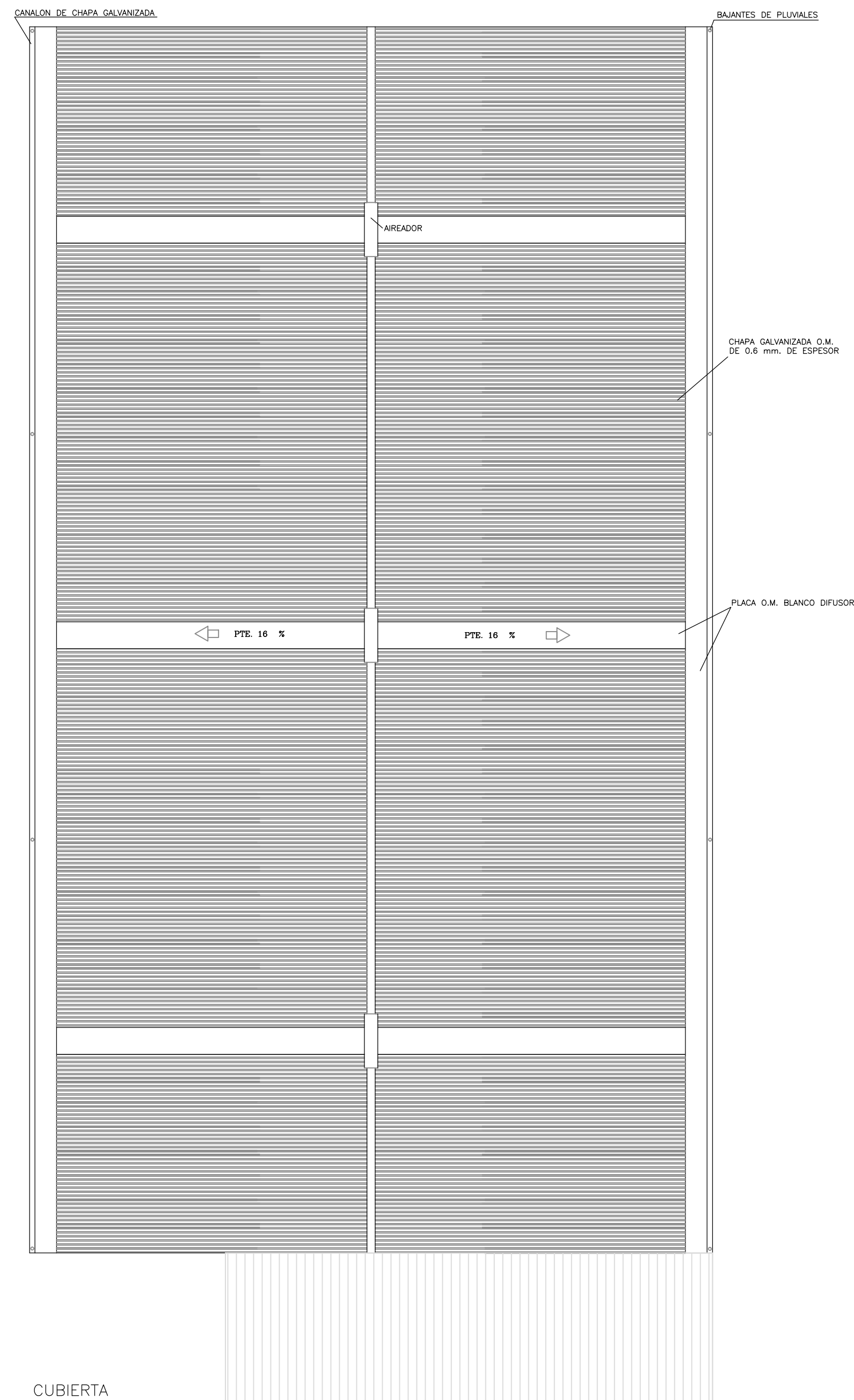
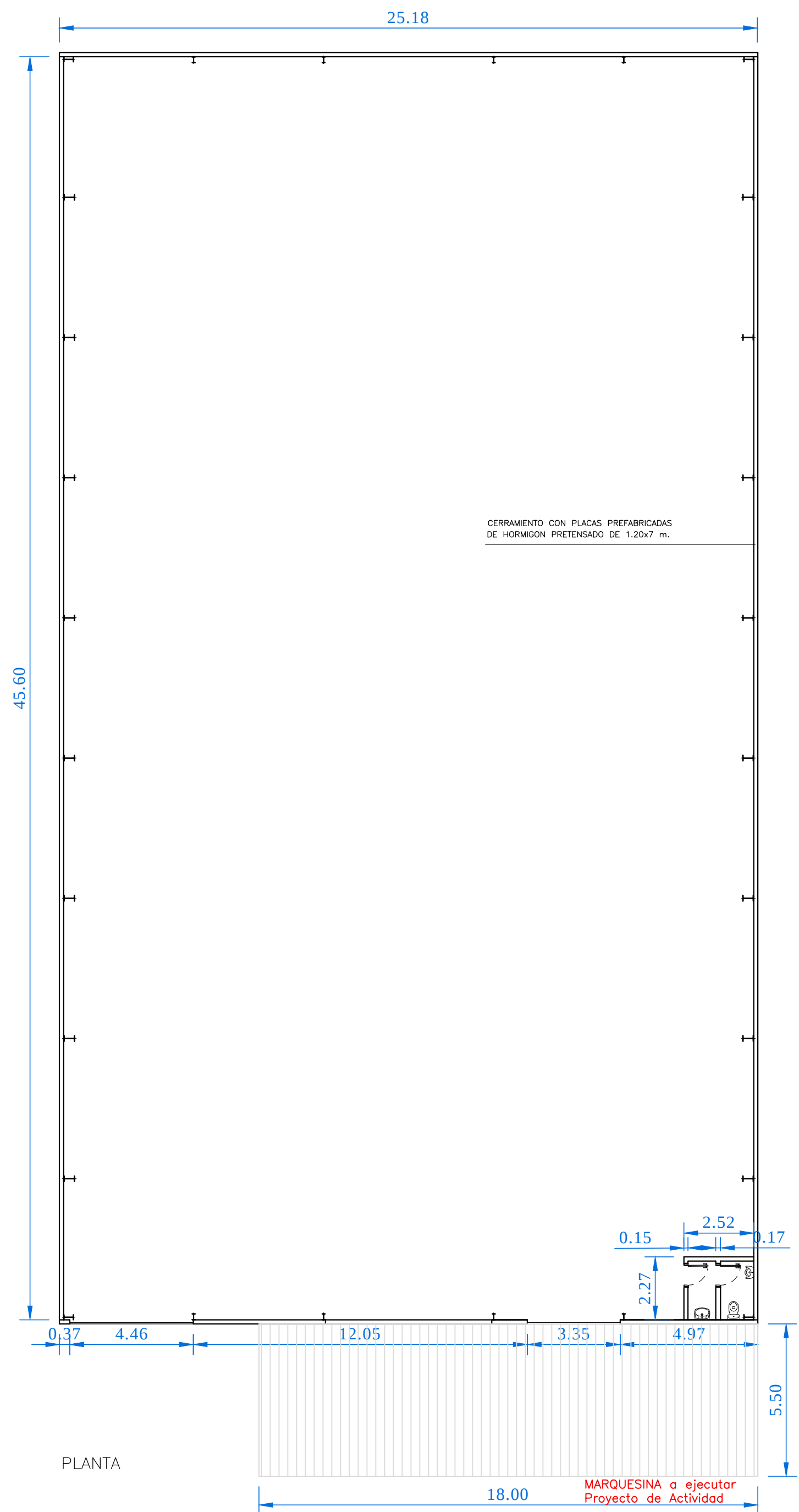
**P-02MOD1 CONDICIONES DE IMPLANTACION SEGÚN P.G.O.U. E
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y A EJECUTAR.**

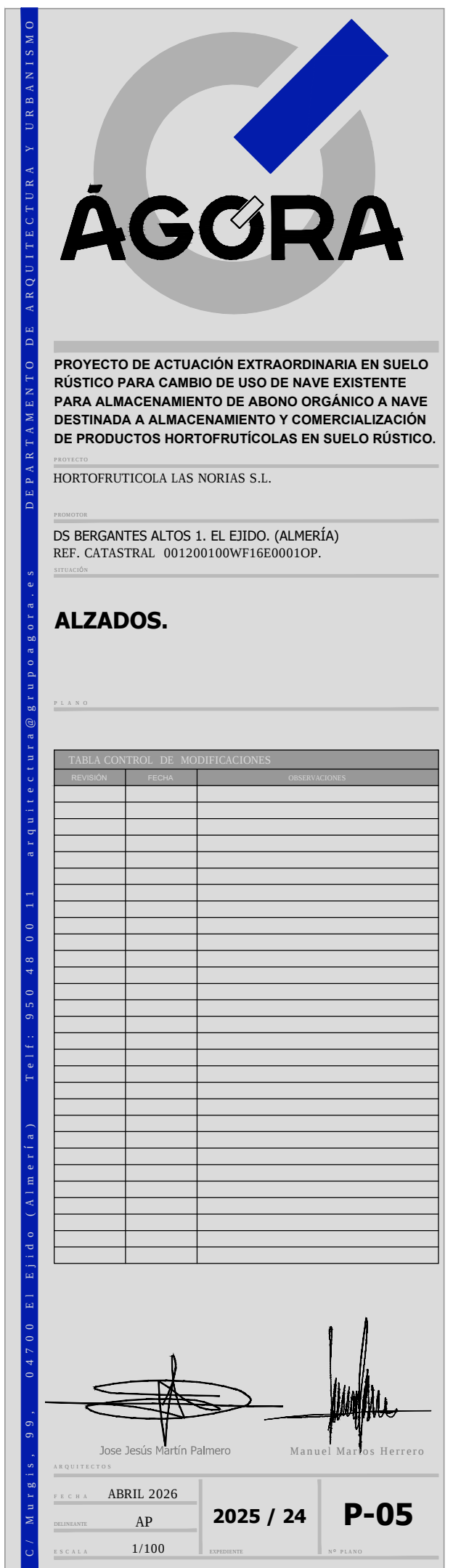
P-03MOD1 RETRANQUEOS A LA ADIFICACIÓN Y AFECCIONES.

P-04 PLANTA Y CUBIERTA DE LA NAVE.

P-05 ALZADOS.

[illegible]

[illegible]



6. DOCUMENTACIÓN ANEXA

ANEXO 1. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA

Se aporta como documento independiente

ANEXO 2. ESCRITURA DE LA SOCIEDAD Y PODER DE REPRESENTACIÓN

Se aporta como documento independiente

ANEXO 3. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR PARA LA APROBACIÓN DE UN PROYECTO DE ACTUACIÓN EXTRAORDINARIA EN SUELO RÚSTICO.

Se aporta como documento independiente