



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO.  
MODIFICACIÓN PUNTUAL PARA  
COMPATIBILIDAD DE USO DE LA  
PARCELA S-2 DEL  
CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS**



**SITUACION:**  
CALLE GUTENBERG, PARCELA S-2

**PROMOTOR:**  
MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.L

**ARQUITECTO:**  
JOSE MANUEL GARCIA LIROLA

# ÍNDICE

## A MEMORIA

### I MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 PROMOTOR Y REDACTOR
- 1.3 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.4 MARCO NORMATIVO
- 1.5 DETERMINACIONES DEL PGOU ACTUALES
- 1.6 CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES
- 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DERECHOS
- 1.8 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS
- 1.9 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACION
- 1.10 SUPERFICIE Y GEORREFERENCIACION

### II MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PUBLICA

### III MEMORIA DE ORDENACION

- 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA
- 3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 3.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION
- 3.4 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y DOTACIONES. RG82
- 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN LISTA
- 3.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTA
- 3.7 AFECCIONES TERRITORIALES
- 3.8 DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES
- 3.9 FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

### IV MEMORIA ECONÓMICA

- 4.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
  - 4.2.1 TENDENCIAS DE MERCADO

## B NORMATIVA URBANISTICA

- B.1 DESARROLLO Y FASES DE EJECUCIÓN
- B.2 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

## C CARTOGRAFIA

### CARTOGRAFIA DE INFORMACION

CI-1 PLANO DE SITUACION SEGÚN PGOU DE EL EJIDO

CI-2 PLANO DE ORDENACION Y USOS PGOU EL EJIDO

CI-3 PLANO TOPOGRAFICO

CI-4 PLANO DE EMPLAZAMIENTO CON ORTOFOTO

CI-5 PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### CARTOGRAFIA DE ORDENACION

CO-1 ORDENACION DE LA PARCELA Y USOS

CO-2 PLANTA GENERAL ACOTADA Y SUPERFICIES

CO-3 ACCESIBILIDAD

CO-4 GEORREFERENCIACION

## D ANEXOS

D.1 IMPACTO EN LA SALUD

D.2 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

D.3 ESTUDIO FOTOGRAFICO

D.4 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD

- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

D.5 FICHA CATASTRAL

D.6 ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

D.7 FICHAS ACTUALES Y MODIFICADAS PGOU

## E RESUMEN EJECUTIVO

GARCIA  
LIROLA JOSE  
MANUEL -

Firmado digitalmente  
por GARCIA LIROLA  
JOSE MANUEL -

Fecha: 2026.07.13  
11:43:00 +02'00'

En El Ejido a 07 de Julio de 2026

Jose Manuel García Lirola

# MEMORIA

## I MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNÓSTICO

### 1.1 ANTECEDENTES

Se redacta la presente propuesta de innovación al PGOU de El Ejido, de carácter no estructural, por encargo de JESÚS GERMÁN GARCÍA ALFEREZ, vecino de El Ejido, con domicilio en Avenida Nicolás Salmerón, nº 36, 2ª Planta, El Ejido. En su condición de administrador solidario de la sociedad MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.L, como propietaria de una parcela, situada en suelo urbano, en el ámbito del Sistema General de Transportes denominado Centro Integral de Mercancías (CIM)

Los antecedentes de planeamiento son:

- El ámbito fue clasificado por el PGOU de 2002 como suelo urbano, con la denominación de Sistemas Generales de Transportes.
- Adaptación a la LOUA del EI PGOU El Ejido aprobado definitivamente el 21 de mayo de 2008, BOJA Nº122 de 25 de junio de 2009 y la posterior REVISION PGOU de El Ejido aprobado definitivamente en fecha de enero de 2009, BOJA Nº175 de 7 de septiembre de 2009.
- La Modificación N2 No estructural del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de el Ejido incluyó la ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías (CIM), que fue aprobada definitivamente el 2 de noviembre de 2010.
- La Modificación puntual nº 2. de la Normativa del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, de fecha 04/02/2013, BOP 01/04/2013. Reestructuró la ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías (CIM), haciendo compatible el uso industrial y comercial en algunas parcelas, hasta completar la superficie del 20% del techo edificable total.

### 1.2 PROMOTOR Y REDACTOR

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| Promotor      | MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.L                              |
| CIF           | B-04241279                                                  |
| Domicilio     | Avda. Nicolás Salmerón 36, 2ª Planta 04700 El Ejido-Almería |
| Administrador | Jesús Germán García Alfárez                                 |
| Domicilio     |                                                             |
| DNI           |                                                             |

|                       |                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| Redactor - Arquitecto | José Manuel García Lirola                                      |
| DNI                   |                                                                |
| Domicilio Profesional | Avda. Nicolás Salmerón, Nº 36, 3ª Pl. 04700 El Ejido-Almería   |
| Colegiación           | Colegiado Nº 61 Del Colegio Oficial De Arquitectos De Almería. |

### 1.3 SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela objeto de la presente modificación está incluida en el ámbito de Sistemas Generales de Transportes, denominado Centro Integral de Mercancías (CIM), situado en el sur de El Ejido, junto a la Autovía A-7.

La parcela es denominada S-2 del CIM, situada en Calle Gutenberg.

DATOS REGISTRALES: Registro de la propiedad de El Ejido Número 2, tomo 2.451, libro 1362, folio 119, finca 89.706. Superficie según el título de propiedad: 1.537,83 m<sup>2</sup>

REFERENCIA CATASTRAL: 8285153WF1688N0001RE

Superficie de parcela según catastro: 1.548,00 m<sup>2</sup>

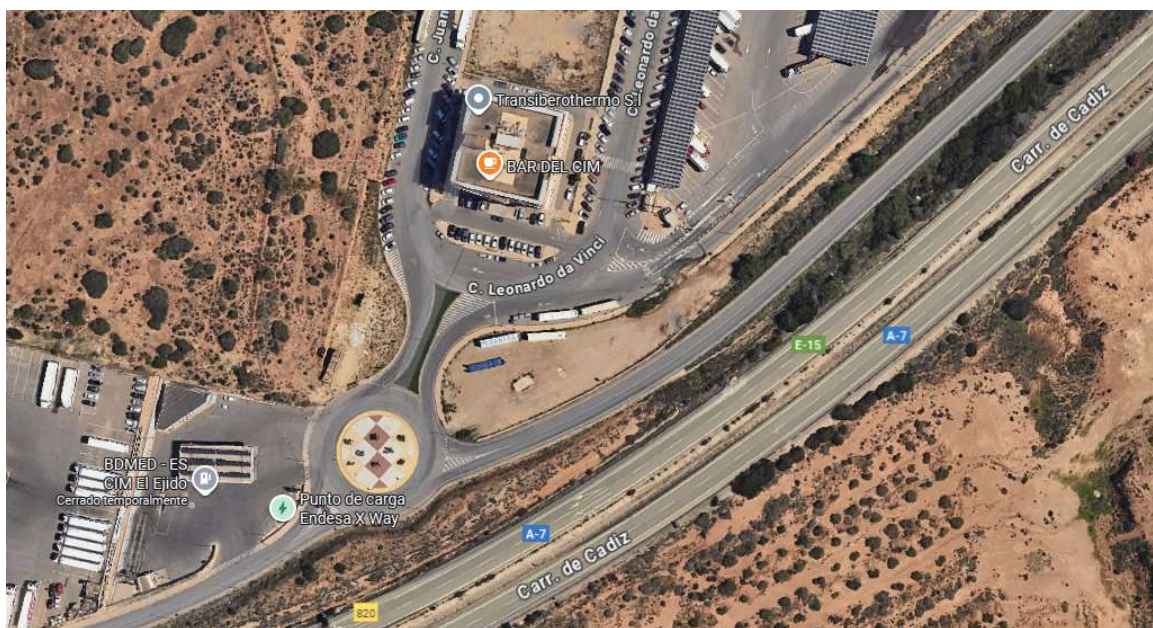
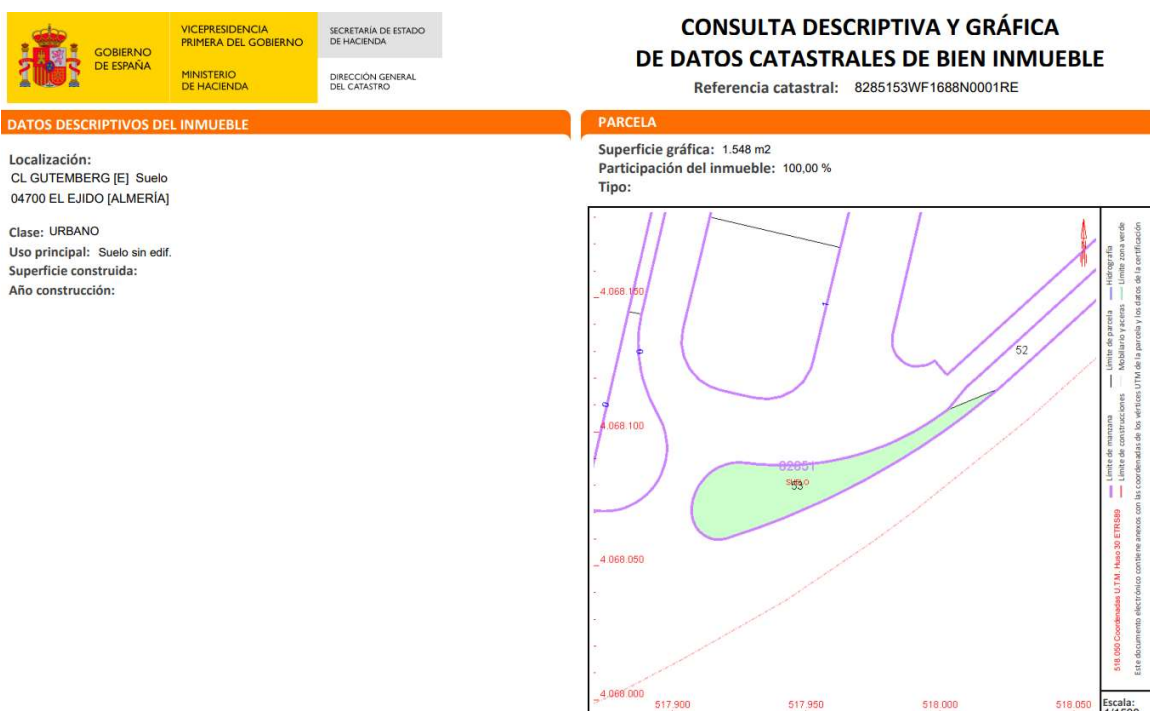


Imagen aérea



## 1.4 MARCO NORMATIVO

### Legislación urbanística y de ordenación territorial

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (RG LISTA)
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU)
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (LEA)
- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de salud Pública de Andalucía (LSPA)
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
- Ley 8 /2018, de 8 de Octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la provincia de Almería (POTPA)

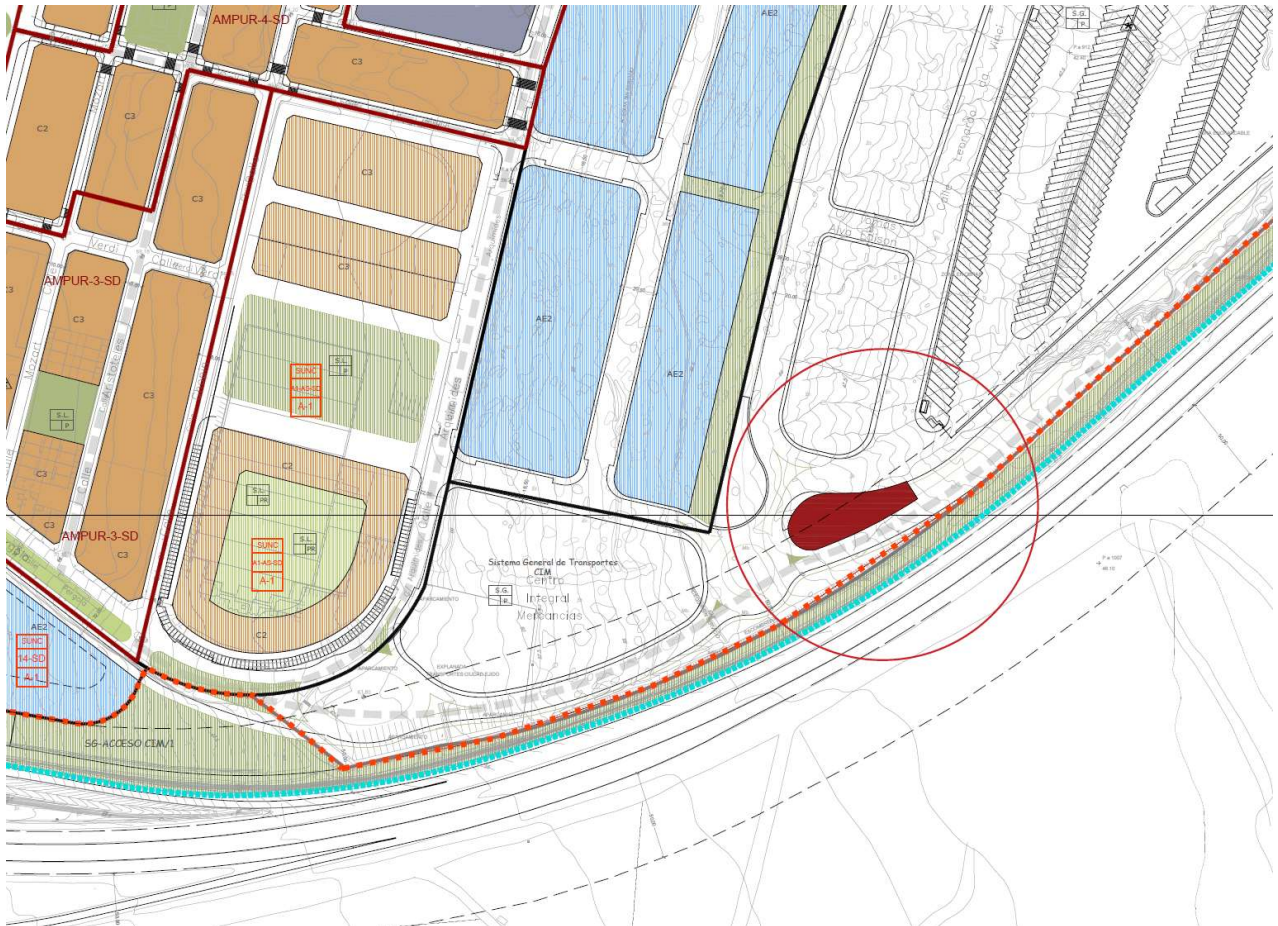
### Ordenación urbanística vigente

- Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido (PGOU)

## 1.5 DETERMINACIONES DEL PGOU ACTUALES

La parcela se sitúa en un ámbito clasificado por el PGOU como Sistema General de Transportes.

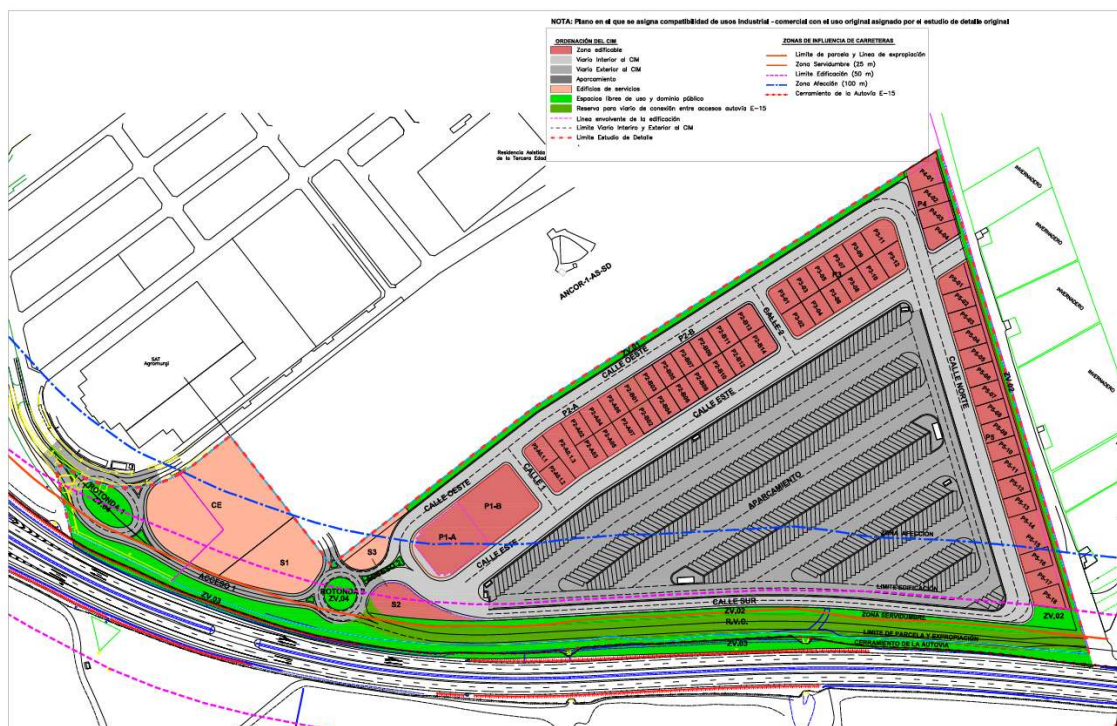
La ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías (CIM) se aprobó Definitivamente el 2 de noviembre de 2010 en la Modificación Nº 2 No estructural del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de el Ejido.



## 1.6 CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES

Los parámetros urbanísticos de la parcela S-2 son los siguientes:

- Superficie de parcela: 1.537,83 m<sup>2</sup>
- Ocupación máxima permitida: 500 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad máxima permitida: 500 m<sup>2</sup>
- N° de plantas: 15 m / 2 plantas
- Uso pormenorizado: servicios al transporte
- Uso básico: control de accesos e información
- Uso compatible: ninguno



## 1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y DERECHOS

La Empresa MURGI SERVICIOS LOGÍSTICOS S.L. es propietaria de la parcela S-2 del centro Integral de mercancías, con la siguiente descripción:

**URBANA.** - parcela S-2: Parcela de terreno que forma parte del Sistema General de Transporte del PGOU de El Ejido, en el paraje conocido con el nombre de la Loma de los Hornillos termino de El Ejido. De superficie mil quinientos treinta y siete metros con ochenta y tres décimos cuadrados (1.537,83 m<sup>2</sup>), linda: Norte, calle Sur; Sur, Parcelas ZV.02 y RCV; Este, confluencia de linderos Norte y Sur; Oeste, Rotonda 2 y Acceso 2.

## 1.8 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y PROBLEMAS DETECTADOS

El sistema de funcionamiento previsto inicialmente para el Centro Integral de Mercancías (CIM) contemplaba un recinto cerrado dedicado exclusivamente a servicios de transporte y a sus actividades complementarias.

La empresa CIM era propietaria de las parcelas y de los viales, siendo toda una propiedad privada. Por este motivo, se dotó al complejo de una parcela destinada al control de acceso a todo el conjunto, que incluía aparcamientos y calles de acceso a las distintas parcelas, naves y oficinas y demás usos. En la distribución de parcelas y usos se estableció, por tanto, una parcela específica para el control de accesos e información, la denominada S-2.

Sin embargo, el esquema funcional previsto ha sufrido una modificación sustancial debida principalmente a las siguientes circunstancias:

- La empresa creada para la promoción, construcción y explotación del centro, denominada “CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS S.A.” fue declarada en concurso de acreedores mediante Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Almería de fecha de 29 de octubre de 2013.
- Por Auto de 17 de septiembre de 2014, del mismo juzgado, se abrió fase de liquidación del concurso y se acordó la disolución de la mercantil “CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS S.A”. La administración concursal formuló un plan de “liquidación de bienes y derechos” que fue aprobado por el mismo juzgado el día 28 de enero de 2015.
- Debido a las circunstancias económicas que atravesó el CIM, los viales fueron entregados al Ayuntamiento para su gestión por lo que dejaron de ser privados y por tanto quedando sin sentido el uso inicialmente asignado a la parcela S-2.
- Una vez en funcionamiento el complejo, se observó la necesidad de incorporar usos complementarios de carácter más general y comercial a los servicios de transporte, por lo que se llevó a cabo la Modificación puntual del PGOU de 2013, compatibilizando el uso de una parte de las parcelas con los usos regulados en la ordenanza Actividades Económicas 2 (AE2) del PGOU.

Estas modificaciones en el sistema de funcionamiento previsto en el proyecto inicial han provocado una desconexión de los usos previstos de algunas parcelas. En concreto, la parcela S-2, cuyo uso previsto es el de control de acceso e información, ha quedado sin función ni posibilidad de uso coherente con el nuevo modelo del centro.

## 1.9 OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACION

Con el fin de dotar de funcionalidad a la parcela S-2, situada en la zona principal de acceso al Centro Integral de Mercancías (CIM), actualmente infrautilizada y sin posibilidad efectiva de desarrollo conforme a la ordenación vigente, se promueve la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

La finalidad de la modificación es incorporar, para la parcela S-2, la compatibilidad de los usos regulados en la Ordenanza AE-2 (Actividades Económicas) del PGOU, ampliando las posibilidades de implantación de actividades y adecuando la funcionalidad de este espacio a las necesidades actuales del ámbito, sin alterar el modelo territorial ni la estructura general del planeamiento.

Como consecuencia de la innovación, el régimen de usos de la parcela queda definido del siguiente modo:

- Uso pormenorizado: Servicios al transporte.
- Uso básico: Control de accesos e información.
- Usos compatibles: Los regulados por la Ordenanza AE-2 del PGOU de El Ejido.

La parcela se sitúa en un enclave especialmente visible del municipio, al encontrarse junto a la principal entrada desde la autovía hacia el núcleo urbano y constituir uno de los espacios de mayor visibilidad del Centro Integral de Mercancías. En consecuencia, la ordenación propuesta prevé la implantación de un edificio de carácter singular, cuyas condiciones estéticas y de calidad arquitectónica garanticen una adecuada integración urbana y paisajística, contribuyendo a mejorar la imagen del acceso al municipio y reforzando la identidad del ámbito empresarial.

La actuación contempla igualmente la creación de una amplia zona ajardinada en el frente de la parcela orientado hacia la autovía, configurando una pantalla vegetal que contribuya a mejorar la integración paisajística del conjunto, atenúe el impacto visual de la urbanización y genere espacios de sombra. En esta zona se dispondrá asimismo una bolsa de aparcamientos de uso público destinada a mejorar la accesibilidad y el nivel de servicio del ámbito.

La ordenación proyectada concibe la parcela como un espacio abierto, sin necesidad de vallado perimetral, favoreciendo su integración con el espacio urbano circundante. Esta solución resulta especialmente adecuada al existir en la zona no ocupada por la edificación diversas infraestructuras de servicios urbanos —arquetas, cámaras de registro y armarios de instalaciones— cuya accesibilidad debe mantenerse de forma permanente para garantizar su explotación, conservación y mantenimiento.

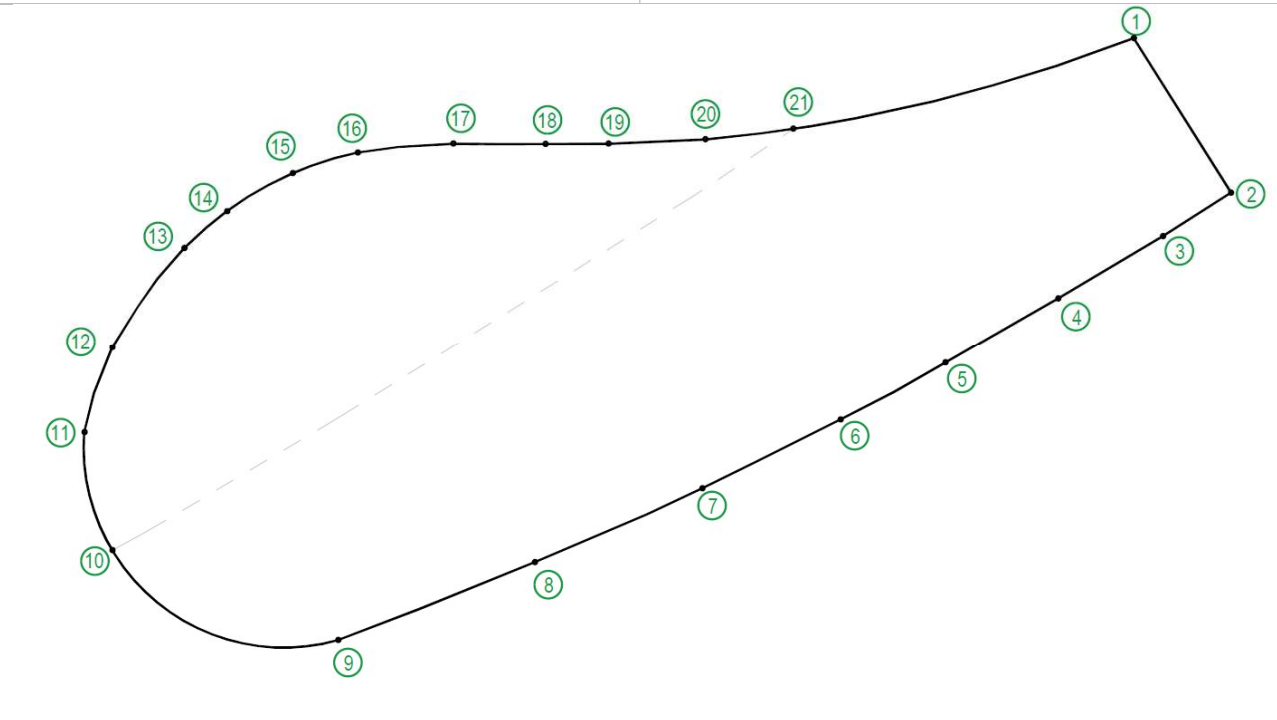
La libre accesibilidad a estas infraestructuras constituye, además, un elemento de interés general, al facilitar las labores de inspección, reparación y ampliación de las redes de servicios, mejorar la eficiencia en la gestión de las infraestructuras municipales y reducir los tiempos de intervención ante incidencias, contribuyendo con ello a un funcionamiento más seguro y eficaz de los servicios públicos.

Asimismo, la innovación contempla la cesión al Ayuntamiento de una parcela no edificable destinada a aparcamientos públicos y espacios ajardinados, reforzando la dotación de servicios del ámbito y generando un beneficio directo para la colectividad. Esta circunstancia, unida a la regeneración de un espacio actualmente degradado y a la mejora de la imagen urbana del acceso al municipio, pone de manifiesto el interés público de la actuación y la conveniencia de la modificación propuesta.

## 1.10 SUPERFICIE Y GEORREFERENCIACION

Las coordenadas georreferenciadas de la parcela completa quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

| SUPERFICIE : 1.537,83 m2      |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1- 517977.0198, 4068096.3886  | 12- 517911.8496, 4068076.6184 |
| 2- 517983.2403, 4068086.5343  | 13- 517916.4341, 4068082.9884 |
| 3- 517978.8989, 4068083.7576  | 14- 517919.1566, 4068085.3481 |
| 4- 517972.2146, 4068079.7834  | 15- 517923.3524, 4068087.7674 |
| 5- 517964.9989, 4068075.639   | 16- 517927.4984, 4068089.0954 |
| 6- 517958.3243, 4068072.0125  | 17- 517933.6019, 4068089.6611 |
| 7- 517949.5011, 4068067.6322  | 18- 517939.4843, 4068089.6426 |
| 8- 517938.806, 4068062.9348   | 19- 517943.4995, 4068089.6503 |
| 9- 517926.266, 4068057.975    | 20- 517949.6955, 4068089.9308 |
| 10- 517911.8518, 4068063.6973 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 11- 517910.0639, 4068071.1987 |                               |



## II MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En aplicación de lo previsto en el art. 62.1.a.2º de la LISTA y en el art. 85.1.a.2º del RG-LISTA, los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación e información pública define la estrategia de participación pública que debe acompañar todo instrumento de ordenación. Así, la población interesada tiene la oportunidad de expresar la apreciación que tienen sobre lo que se va a realizar en el medio urbano, discutiendo las transformaciones que tendrán lugar en él y de esta manera contribuir a la enunciación de los objetivos para mejorarlo o conservarlo.

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

### 2.1 PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN

En virtud del art. 78 de la LISTA, una vez aprobado inicialmente el instrumento, el Ayuntamiento lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días. La difusión se hará mediante la publicación de anuncio del mismo en el tablón del Ayuntamiento, publicación en el BOP y demás publicaciones que marque la legislación.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos e informe de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo conforme a lo dispuesto en el art. 75.2.b de la LISTA. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos.

El instrumento urbanístico contiene en su documentación un Resumen Ejecutivo, que explica de forma concisa y clara para cualquier tipo de entidad o persona que lo consulte, el objeto del mismo, sus determinaciones y ordenación detallada. El objetivo del Resumen ejecutivo es hacer asequible la información relevante del instrumento.

### 2.2 RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS

El propósito final de participación pública es obtener una valoración global, resultado de la participación de los agentes implicados y los ciudadanos. Acabado el periodo de participación pública, se elaborará una nueva versión del documento que tendrá la consideración de propuesta final. Las sugerencias, consultas, alegaciones, peticiones o consideraciones que se efectúen al documento deberán incluirse en la versión final.

### 2.3 INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN

El instrumento deberá valorar las exposiciones realizadas durante el proceso participativo y realizar un diagnóstico de las tendencias e intereses de la ciudadanía con respecto a la actuación planteada. De este análisis resultarán las modificaciones y ajustes que hubieran de ser necesarios para cumplir con los fines de la ordenación urbanística dispuestas en el art. 3 de la LISTA. Además de las modificaciones y ajustes, deberán incluirse en la versión final del instrumento de ordenación las valoraciones realizadas.

## III MEMORIA DE ORDENACION

### 3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

La presente innovación tiene por objeto dar respuesta a una situación de infrautilización prolongada de la parcela S-2, ubicada en un ámbito estratégico del conjunto, concretamente en su zona principal de acceso. En la actualidad, dicha parcela, carece de un uso efectivo acorde con su localización y potencial urbano, encontrándose en estado de abandono, degradando el entorno y sin posibilidad real de desarrollo conforme a la ordenación vigente, lo que genera una discontinuidad funcional y una degradación del entorno inmediato.

La modificación propuesta, consistente en incorporar la compatibilidad de usos regulados en la Ordenanza AE-2 del PGOU resulta coherente con las características físicas y funcionales de la parcela, permitiendo su incorporación efectiva a la dinámica del conjunto del CIM, sin alterar el modelo territorial establecido por el planeamiento vigente.

La actuación se alinea con las estrategias de la Agenda 2030 y el principio de Ocupación Sostenible del Suelo. Al tratarse de una intervención en un vacío urbano estratégico, la propuesta cumple con el mandato legal de anteponer la mejora de la ciudad consolidada a la expansión innecesaria del tejido urbano, garantizando la viabilidad social y económica de la actuación mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos que la nueva ordenación genere.

Asimismo, la innovación propuesta contribuye a la mejora de la imagen urbana del acceso al conjunto, potenciando su integración paisajística y funcional, y favoreciendo la implantación de actividades compatibles que puedan generar dinamización económica, mejora el nivel de servicios para los usuarios del CIM y alrededores. Además de generar un impacto positivo en el entorno. Todo ello redundará en el interés general, al propiciar la regeneración de un espacio actualmente degradado y facilitar su incorporación activa a la estructura urbana.

La propuesta además incorpora una importante mejora dotacional para el municipio, al preverse la cesión de aproximadamente dos tercios de la superficie de la parcela al Ayuntamiento, destinados a la creación de una bolsa de aparcamientos públicos y una zona ajardinada de uso público. Esta actuación permitirá incrementar la dotación de espacios libres y de estacionamiento al servicio de los usuarios del ámbito y de su entorno, mejorando la funcionalidad, accesibilidad y calidad urbana del acceso principal al conjunto.

Por todo lo expuesto, la modificación propuesta responde a una necesidad objetiva, de interés público, justificada desde el punto de vista urbanístico, al no alterar el modelo territorial ni los equilibrios generales del planeamiento, y resultar adecuada, proporcionada y coherente con la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU vigente.

## 3.2 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

### **Alternativa 1. Mantenimiento de la ordenación vigente**

Esta alternativa consiste en mantener la situación actual de la parcela S-2, sin introducir modificaciones en la ordenación vigente. En este escenario, la parcela continuaría sin un uso efectivo compatible con su localización y características, permaneciendo infrautilizada y en estado de abandono.

Como consecuencia, se mantendrían las deficiencias funcionales y paisajísticas existentes, desaprovechándose un ámbito estratégico situado en el acceso principal al Centro Integral de Mercancías, sin generar mejoras en la calidad urbana ni nuevas dotaciones para el municipio.

### **Alternativa 2. Compatibilidad de uso con ordenanza AE2 (actividades económicas) y futura construcción de edificio singular**

Esta opción permitiría la implantación de usos comerciales y de servicios terciarios conforme a la Ordenanza AE-2 (Actividades Económicas de Grado 2) del Plan General. Si bien propicia la dinamización económica y permite un diseño arquitectónico de calidad mediante un Edificio Singular. Esta alternativa se limita a la esfera privada, sin aportar mejoras directas en la red de dotaciones públicas del CIM.

### **Alternativa 3. Compatibilidad de uso con ordenanza AE2 (actividades económicas) y futura construcción de edificio singular, con cesión de la parte de la parcela no edificable al Ayuntamiento.**

Esta alternativa permite la regeneración de un espacio actualmente degradado, favoreciendo su integración en la estructura funcional del Centro Integral de Mercancías y mejorando de manera significativa la estética y la imagen urbana del conjunto. La implantación de un edificio de carácter representativo y cuidado diseño arquitectónico resulta especialmente adecuada dada la alta visibilidad de la parcela desde la autovía, contribuyendo a reforzar la identidad del ámbito y proyectar una imagen de calidad y modernidad asociada a la actividad logística y empresarial.

Asimismo, la propuesta incorpora una relevante mejora para el interés general, al prever la cesión de aproximadamente dos tercios de la superficie de la parcela al Ayuntamiento para su destino a aparcamientos públicos y zona verde. Esta actuación incrementará las dotaciones públicas del ámbito, mejorará la accesibilidad y la disponibilidad de estacionamiento y generará un nuevo espacio libre que contribuirá a la calidad ambiental y paisajística del acceso al conjunto.

Desde el punto de vista urbanístico, esta alternativa optimiza el uso del suelo urbanizado, mejora la percepción paisajística del acceso al conjunto y genera efectos positivos en términos de dinamización económica y ordenación coherente del entorno, sin alterar el modelo territorial ni los parámetros estructurales del planeamiento vigente.

### **Conclusión**

Del análisis comparado de las alternativas consideradas se concluye que la alternativa 3 constituye la opción más adecuada desde los puntos de vista urbanístico, funcional, paisajístico y de interés público. Además de posibilitar la puesta en valor de la parcela S-2 mediante la implantación de usos compatibles con su localización estratégica, incorpora una importante cesión de suelo destinada a aparcamientos y espacios libres de uso público, generando beneficios directos para el municipio y para los usuarios del ámbito.

Frente a ello, la alternativa de mantenimiento de la ordenación vigente perpetúa la situación de abandono e infrautilización de la parcela y no permite resolver las deficiencias existentes ni aprovechar el potencial urbano del emplazamiento.

### 3.3 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

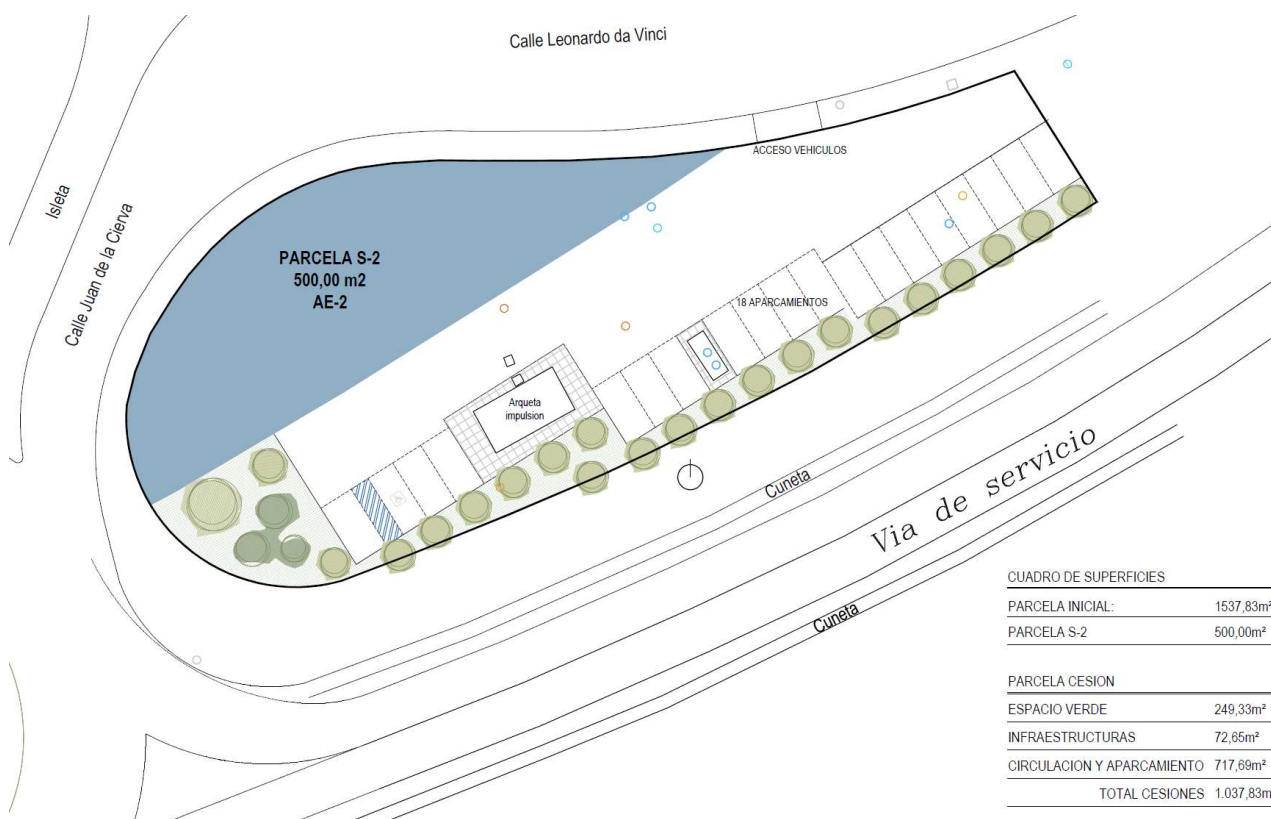
La presente innovación tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada aplicable a la parcela S-2 mediante la incorporación de la compatibilidad de los usos previstos en la Ordenanza AE-2 (Actividades Económicas) del PGOU de El Ejido, ampliando las posibilidades de implantación de actividades compatibles con la localización estratégica de la parcela y favoreciendo su efectiva puesta en uso.

La presente innovación no altera los parámetros urbanísticos relativos a volumen, edificabilidad ni ocupación.

Además, la propuesta contempla la cesión al Ayuntamiento de 1037,83m<sup>2</sup>, destinados a la ejecución de una bolsa de aparcamientos públicos y una zona ajardinada de uso público, incrementando así las dotaciones al servicio del ámbito y reforzando el interés general de la actuación.

Dada la posición de la parcela en el borde del Centro Integral de Mercancías (CIM) y su extensa fachada hacia la autovía, la ordenación incorpora criterios de integración paisajística mediante la creación de una franja arbolada que actúe como pantalla vegetal, mejorando la percepción visual del acceso al núcleo urbano de El Ejido desde la autovía y contribuyendo a la calidad ambiental e imagen urbana del conjunto.

La innovación no modifica la ordenación estructural del PGOU ni afecta a la clasificación del suelo, a los sistemas generales ni al equilibrio de las dotaciones públicas del ámbito, limitándose a introducir una modificación puntual de la ordenación pormenorizada que mejora la funcionalidad, la calidad urbana y la integración paisajística de este espacio estratégico.



### 3.4 JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS Y DOTACIONES. RG LISTA ART. 82

La modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo, ya que el contenido de la presente innovación no afecta a este parámetro urbanístico.

En consecuencia no es preciso establecer medidas compensatorias.

### 3.5 JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN LISTA. COMPATIBILIDAD CON EL MODELO URBANÍSTICO

#### **Respecto a lo establecido en el artículo 4 de la LISTA:**

##### **a) Viabilidad social.**

La modificación propuesta responde al interés general, al permitir la puesta en uso de una parcela actualmente sin funcionalidad efectiva, situada en un enclave estratégico del municipio. La compatibilidad de usos introducida facilita su integración en la dinámica urbana y económica del ámbito, favoreciendo su ocupación y evitando situaciones de abandono o degradación, con efectos positivos sobre la calidad urbana y social del entorno.

##### **b) Viabilidad ambiental**

La innovación no altera la clasificación ni la calificación básica del suelo ni introduce nuevos usos con incidencia ambiental significativa, manteniéndose las determinaciones del planeamiento vigente. Asimismo, se incorporan medidas de mejora paisajística, como la creación de una franja arbolada colindante con la autovía, que contribuye a la reducción del impacto visual y acústico, reforzando la integración ambiental del ámbito.

##### **c) Ocupación sostenible del suelo**

La actuación se desarrolla sobre suelo ya ordenado y urbanizado, sin consumo adicional de suelo ni expansión del ámbito urbano, lo que resulta coherente con los principios de contención del crecimiento y aprovechamiento del suelo previamente transformado.

##### **d) Utilización racional de los recursos naturales**

La innovación no implica incremento de edificabilidad ni modificación de los parámetros urbanísticos vigentes, manteniéndose las condiciones de volumen y ocupación existentes. De este modo, se garantiza un uso eficiente del suelo ya transformado, sin afección a recursos naturales ni al sistema territorial.

##### **e) Resiliencia**

La intervención se localiza en un ámbito consolidado, dotado de infraestructuras y servicios urbanos, lo que refuerza su capacidad de adaptación y respuesta ante posibles riesgos o situaciones de emergencia. La ordenación propuesta mejora la accesibilidad y el mantenimiento de las infraestructuras existentes, contribuyendo a la resiliencia urbana del conjunto.

##### **f) Viabilidad económica**

La modificación resulta económicamente viable, al no requerir nuevas inversiones estructurales ni la ejecución de infraestructuras adicionales. La compatibilidad de usos favorece la activación económica de la parcela y su integración en un área estratégica vinculada al Centro Integral de Mercancías, coherente con el modelo de desarrollo del municipio.

#### **g) Gobernanza en la toma de decisiones**

Cualquier decisión será consensuada y aprobada en las administraciones correspondientes.

#### **Respecto a lo establecido en el artículo 86 de la LISTA:**

La presente innovación cumple con las exigencias establecidas en el referido artículo, por cuanto:

- Las parcelas del ámbito mantienen la calificación actual, con la misma disposición y disponibilidad de servicios.
- La innovación no supone la implantación de nuevos usos.
- La innovación propuesta no afecta a dotaciones públicas de espacios libres ni zonas verdes.
- La innovación propuesta se circunscribe a suelo desarrollado, y no supone incremento de techo edificable ni de población, por lo que no resulta necesario incremento de dotaciones.

#### **Compatibilidad de la innovación con el modelo urbanístico y territorial:**

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debe considerarse por referencia a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA) y por referencia al propio planeamiento general vigente para el municipio de El Ejido.

La innovación afecta a suelo clasificado por el planeamiento vigente como suelo urbano proveniente del desarrollo del centro integral de mercancías (CIM). Respecto del planeamiento vigente, tampoco supone alteración de su modelo territorial, por cuanto se circunscribe a la parcela S-2 teniendo por objeto la compatibilidad de uso sin afectar los parámetros globales del sector.

### 3.6 ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS EXISTENTES Y PROPUESTA

| Los parámetros urbanísticos de la parcela S-2 actuales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Los parámetros urbanísticos de las parcelas propuestos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie de parcela: 1.537,83 m<sup>2</sup></li> <li>• Ocupación máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Edificabilidad máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Nº de plantas: 15 m / 2plantas</li> <li>• Uso pormenorizado: servicios al transporte</li> <li>• Uso básico: control de accesos e información</li> <li>• Uso compatible: ninguno</li> </ul> | <p><b>PARCELA S-2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie de parcela S-2: 500,00 m<sup>2</sup></li> <li>• Ocupación máxima permitida S-2: 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Edificabilidad máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li> <li>• Nº de plantas: 15 m / 2plantas</li> <li>• Uso pormenorizado: servicios al transporte</li> <li>• Uso básico: control de accesos e información</li> <li>• Uso compatible: <b>los regulados en la ordenanza AE2 del PGOU.</b></li> </ul> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>PARCELA DE CESION AL AYUNTAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie parcela de cesión 1.037,83 m<sup>2</sup></li> <li>• No edificable</li> <li>• Destinada a zona verde, aparcamientos e infraestructuras.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3.7 AFECCIONES TERRITORIALES

Según determina el artículo 62 LISTA, la Memoria de Ordenación contendrá, cuando proceda, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

El marco referencia fundamental para valorar la incidencia territorial de la Innovación de planeamiento general que se propone es el Plan de Ordenación del Territorio del poniente de la provincia de Almería (POTPA), aprobado por el Decreto 222/2002, de 30 de julio.

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación se considera que no tiene incidencia negativa sobre el territorio, ya que no incide sobre el sistema de ciudades o sobre el sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales o sobre los recursos naturales básicos, ni modifica el sistema de asentamientos o el suelo urbanizable existente.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO

En las inmediaciones de la parcela se localizan bienes inscritos en el Catálogo municipal de bienes protegidos, carta arqueológica.

Según el PGOU de El Ejido en la zona se encuentra en el yacimiento **Camino de las Chozas. Con el código 1031**. Parte de la parcela S-2, se encuentra protegida por ser zona de Interés Cultural (B.I.C.) de actividad arqueológica.

Clasificación cultural: Prehistoria reciente, Bronce antiguo. Es un asentamiento catalogado como: parcialmente destruido por agentes naturales y agentes humanos (obras públicas).

En el año 2018 se solicitó a la consejería de cultura informe para obras de vallado de la parcela, realizándose un estudio arqueológico con resultados negativos, que como conclusión determino que las obras de vallado de la parcela no afectarían a ningún elemento del patrimonio arqueológico, proponiendo además la revisión de la delimitación del yacimiento arqueológico **Camino de las Chozas**, para su modificación en la carta arqueológica del PGOU de El Ejido.

En la documentación aneja se incluye el informe de la Consejería de Cultura de fecha 10/08/2018 y referencia DPPH/2017\_IA\_74B

#### CARRETERAS

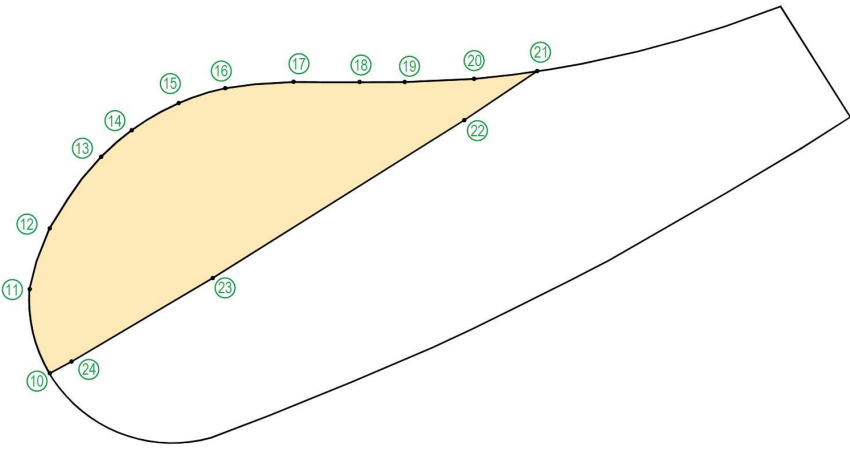
Parte de la parcela objeto de la presente innovación se encuentra incluida en la zona de afección de la red de carreteras del Estado, correspondiente a la autovía A-7, situándose en las proximidades del enlace nº 409, en su margen norte, a la altura del P.K. 409 + 300m.

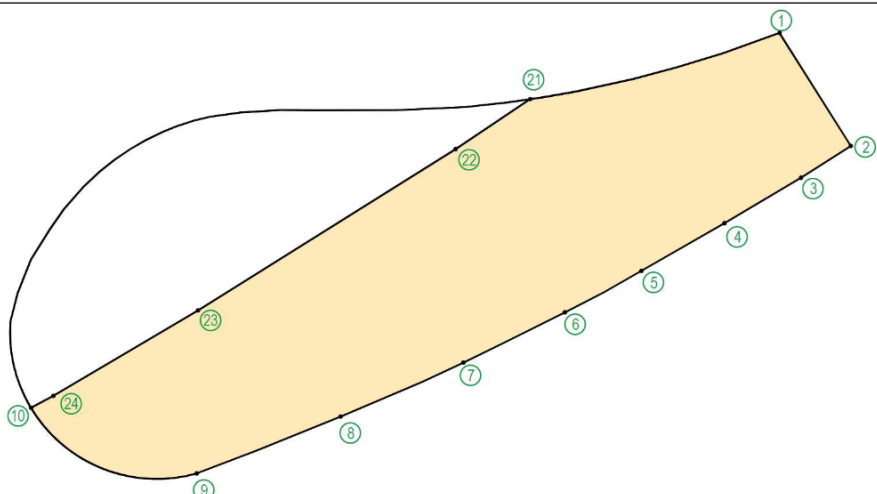
La zona de la parcela en la que el PGOU prevé la implantación de la edificación se localiza a una distancia superior a 50 metros de la arista exterior de la calzada de la autovía, coincidiendo el límite sur de la parcela con la línea de vallado existente.

De acuerdo con el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado, de fecha 20 de enero de 2018 (REF. AV/AL/17/103), se establecen las condiciones y limitaciones derivadas de la afección a la citada infraestructura. No obstante, dado que posteriormente se ha realizado un proyecto de modificación del enlace 409, los límites referidos pueden haberse modificado.

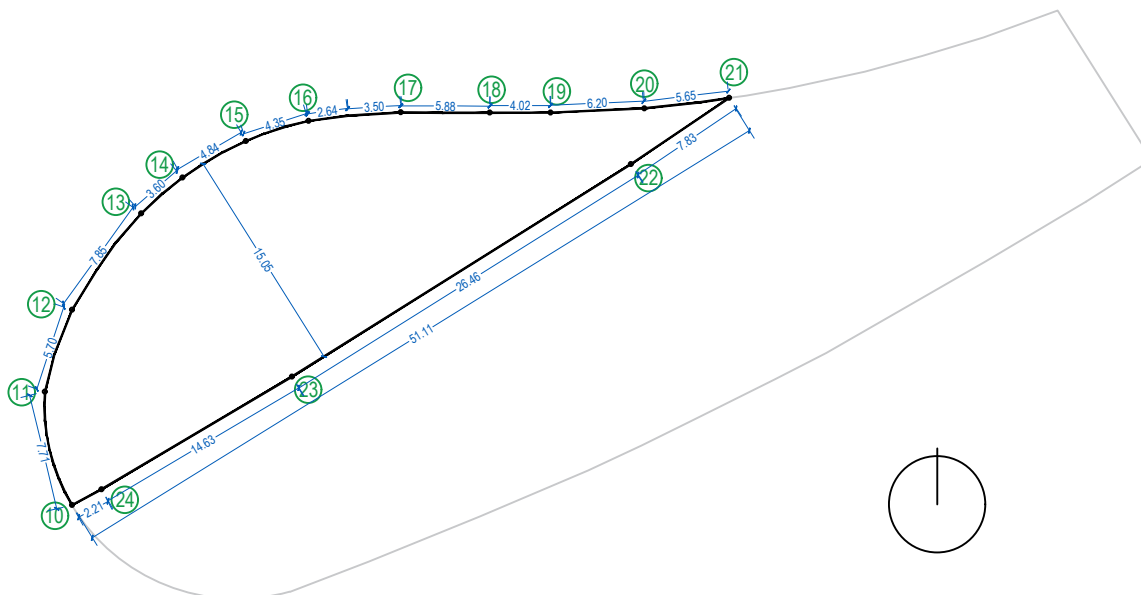
En consecuencia, será necesaria la tramitación de la correspondiente autorización a la Dirección General de carreteras del Estado, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

### 3.8 DESCRIPCION DE LAS PARCELAS RESULTANTES

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parcela S-2<br>(SG-Transporte CIM) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Finca registral                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Referencia catastral               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Descripción                        | URBANA: parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo; Sistema General de Transportes denominado Centro Integral de Mercancías (CIM); uso control de accesos e información y como uso compatible actividades económicas, con una superficie de <b>quinientos (500,00 m²)</b> .                                                                                                                                                                                             |
| Linderos                           | norte: Calle Leonardo da Vinci<br>sur: Parcela Cesión<br>este: Parcela Cesión<br>oeste: Calle Juan de la Cierva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Normas de edificación              | Ordenanza Actividades Económicas AE2<br><b>Superficie: 500,00 m²</b><br>Techo máximo edificable: 500,00 m²<br>Nº máximo de plantas: 2 plantas / 15 m<br>Ocupación máxima permitida: 100%<br>Uso pormenorizado: servicios al transporte<br>Uso básico: control de accesos e información<br>Uso compatible: <b>los regulados en la ordenanza AE2 del PGOU.</b>                                                                                                                                                |
| Coordenadas georreferenciadas      | 10- 517911.8518, 4068063.6973<br>11- 517910.0639, 4068071.1987<br>12- 517911.8496, 4068076.6184<br>13- 517916.4341, 4068082.9884<br>14- 517919.1566, 4068085.3481<br>15- 517923.3524, 4068087.7674<br>16- 517927.4984, 4068089.0954<br>17- 517933.6019, 4068089.6611<br>18- 517939.4843, 4068089.6426<br>19- 517943.4995, 4068089.6503<br>20- 517949.6955, 4068089.9308<br>21- 517955.3044, 4068090.6122<br>22- 517948.8081, 4068086.2421<br>23- 517926.3903, 4068072.1885<br>24- 517913.7945, 4068064.7415 |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Parcela CESION<br/>(SG-Transporte CIM)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Finca registral</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Referencia catastral</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Descripción</b>                            | <p>URBANA: parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo; Sistema General de Transportes denominado Centro Integral de Mercancías (CIM); uso de espacio libre, aparcamiento e infraestructuras, con una superficie de <b>mil treinta y siete metros con ochenta y tres decímetros (1.037,83 m²)</b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Linderos</b>                               | <p>Norte: Parcela S-2 y Calle Leonardo da Vinci<br/>         Sur: Vial de servicio Autovía A-7<br/>         Este: Vial de servicio Autovía A-7<br/>         Oeste: Parcela S-2 y Calle Juan de la Cierva</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Normas de edificación</b>                  | <p>Parcela no edificable<br/>         Superficie 1.037,83 m2</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zona verde: 249,33 m2</li> <li>• Infraestructuras: 72,65 m2</li> <li>• Circulación y aparcamiento 717,69 m2</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Coordenadas georreferenciadas</b>          | <p>1- 517977.0198, 4068096.3886<br/>         2- 517983.2403, 4068086.5343<br/>         3- 517978.8989, 4068083.7576<br/>         4- 517972.2146, 4068079.7834<br/>         5- 517964.9989, 4068075.639<br/>         6- 517958.3243, 4068072.0125<br/>         7- 517949.5011, 4068067.6322<br/>         8- 517938.806, 4068062.9348<br/>         9- 517926.266, 4068057.975<br/>         10- 517911.8518, 4068063.6973<br/>         21- 517955.3044, 4068090.6122<br/>         22- 517948.8081, 4068086.2421<br/>         23- 517926.3903, 4068072.1885<br/>         24- 517913.7945, 4068064.7415</p> |

### 3.9 FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES



### COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 10- 517911.8518, 4068063.6973 | 17- 517933.6019, 4068089.6611 |
| 11- 517910.0639, 4068071.1987 | 18- 517939.4843, 4068089.6426 |
| 12- 517911.8496, 4068076.6184 | 19- 517943.4995, 4068089.6503 |
| 13- 517916.4341, 4068082.9884 | 20- 517949.6955, 4068089.9308 |
| 14- 517919.1566, 4068085.3481 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 15- 517923.3524, 4068087.7674 | 22- 517948.8081, 4068086.2421 |
| 16- 517927.4984, 4068089.0954 | 23- 517926.3903, 4068072.1885 |
|                               | 24- 517913.7945, 4068064.7415 |

### LINDEROS

norte: Calle Leonardo da Vinci  
sur: Parcela Cesión  
este: Parcela Cesión  
oeste: Calle Juan de la Cierva

### DESCRIPCION

URBANA: parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo; Sistema General de Transportes denominado Centro Integral de Mercancías (CIM); uso control de accesos e información y como uso compatible actividades económicas AE2, con una superficie de quinientos (500,00 m<sup>2</sup>).

TITULARIDAD: MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.L

### NORMAS DE EDIFICACION

Ordenanza AE2

**Superficie: 500,00 m2**

Techo máximo edificable: 500,00 m2

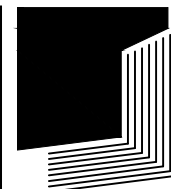
Nº máximo de plantas: 2 plantas / 15 m

Ocupación máxima permitida: 100%

Uso pormenorizado: servicios al transporte

Uso básico: control de accesos e información

Uso compatible: **los regulados en la ordenanza AE2 del PGOU.**



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

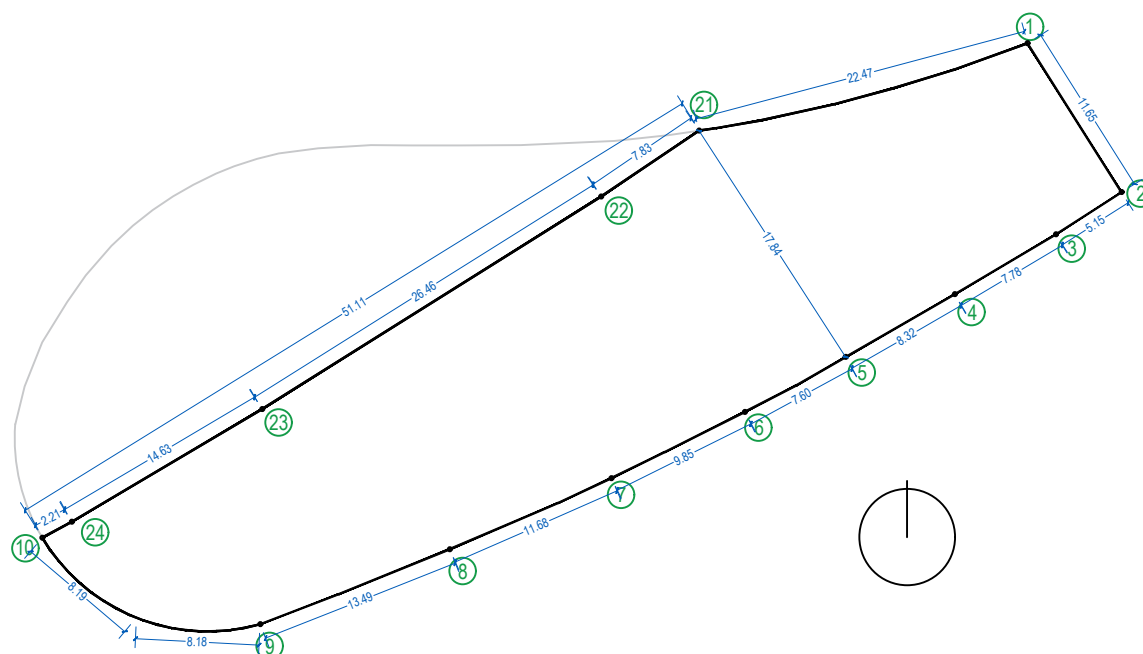
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

**F-1**

FICHA DE PARCELA

E: 1/400



## COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1- 517977.0198, 4068096.3886 | 8- 517938.806, 4068062.9348   |
| 2- 517983.2403, 4068086.5343 | 9- 517926.266, 4068057.975    |
| 3- 517978.8989, 4068083.7576 | 10- 517911.8518, 4068063.6973 |
| 4- 517972.2146, 4068079.7834 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 5- 517964.9989, 4068075.639  | 22- 517948.8081, 4068086.2421 |
| 6- 517958.3243, 4068072.0125 | 23- 517926.3903, 4068072.1885 |
| 7- 517949.5011, 4068067.6322 | 24- 517913.7945, 4068064.7415 |

## LINDEROS

Norte: Parcela S-2 y Calle Leonardo da Vinci

Sur: Vial de servicio Autovía A-7

Este: Vial de servicio Autovía A-7

Oeste: Parcela S-2 y Calle Juan de la Cierva

## DESCRIPCION

URBANA: parcela de cesión situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo; Sistema General de Transportes denominado Centro Integral de Mercancías (CIM); uso de espacio libre, aparcamiento e infraestructuras, con una superficie de **mil treinta y siete metros con ochenta y tres decímetros (1.037,83 m<sup>2</sup>)**.

TITULARIDAD: Ayuntamiento de El Ejido

## NORMAS DE EDIFICACION

Superficie 1.037,83 m2

Parcela no edificable

- Zona verde: 249,33 m2
- Infraestructuras: 72,65 m2
- Circulación y aparcamiento 717,69 m2

## IV MEMORIA ECONÓMICA

El decreto 550/2022 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA). En su artículo 85.3, establece que los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:

- Memoria sostenibilidad económica y
- Memoria de viabilidad económica.

Se requiere por un lado, la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica, en términos de rentabilidad, para los propietarios incluidos en el ámbito de las actuaciones. A este fin se contemplan los valores económicos derivados de la propuesta urbanística, con su diferente tipología de usos, estimando los valores de repercusión e inversión y elaborando un análisis que justifique la capacidad de la actuación para generar ingresos suficientes para financiar los costes y, en consecuencia, atraer el interés de los agentes económicos.

Por otro lado, la normativa requiere que se realice un informe o memoria de sostenibilidad económica a incorporar a los planes de ordenación y gestión correspondientes, en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas el mantenimiento, conservación e implantación de la infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones dotacionales a las administraciones Públicas. Asimismo el informe de hacer referencia a la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Para alcanzar este objetivo identificaremos y cuantificaremos:

- los gastos en los que incurrirá el ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización que se incorpora.
- los ingresos previsibles por parte de le ayuntamiento a causa del desarrollo del sector.

La repercusión que tendrá en las arcas municipales el desarrollo del Plan se realizará determinando:

- Coste de la inversión a realizar por el Ayuntamiento, previo a la puesta en marcha de la urbanización, para conseguir la transformación de los terrenos (infraestructuras de carácter general, etc...)
- Coste de mantenimiento de espacios libres, viarios públicos, y otros suelos de cesión de las nuevas infraestructuras.
- Incremento del Patrimonio Municipal por la cesión de los suelos calificados como Red Pública General o Local en la ordenación, así como de las parcelas urbanizadas capaces de acoger el aprovechamiento de cesión.
- Ingresos por impuestos municipales, distinguiendo los puntuales que se realizan una sola vez (licencia de obras, actividades, primera ocupación, apertura) de los permanentes o de cobro periódico (IBI, IAE) Sera necesario, al igual que con los gastos, realizar una estimación temporal para el cobro de estos ingresos.

### 4.1 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La innovación planteada afecta a una parcela incluida en una unidad urbanizada en su totalidad, no se plantea la repercusión de nuevos costes de mantenimiento o prestación de nuevos servicios, por lo que no es preciso realizar el documento de sostenibilidad económica

### 4.2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La parcela afectada por la modificación no requiere la realización de obras de urbanización, ni de infraestructuras, se trata de un suelo desarrollado totalmente, no hay inversión como consecuencia de la inversión propuesta, por lo que no se considera preciso el documento de viabilidad económica.

# NORMATIVA URBANISTICA

## B.1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

### PROGRAMACION Y GESTION

#### Gestión de la Cesión y Formalización Registral

La ejecución de la presente innovación conlleva el deber de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de la parcela no edificable. Se dispondrá de un plazo de seis meses para su presentación en el Registro de la Propiedad y efectiva inscripción a favor del Ayuntamiento desde su aprobación definitiva.

#### Ejecución de Obras Complementarias de Urbanización

En el momento de solicitar la licencia urbanística para la construcción del edificio singular, el Proyecto Técnico de la edificación incluirá las obras de acondicionamiento integral de la parcela, pavimentación de las áreas destinadas a aparcamientos en superficie y la plantación de vegetación y arbolado de sombras en los bordes.

### NORMAS URBANISTICAS, DIRECTRICES Y RECOMENDACIONES

Debido al carácter singular de la ubicación de la parcela como borde del núcleo urbano y junto a las vías principales de acceso se ha complementado la ordenanza de aplicación con algunas especificaciones y normas estéticas.

### CONDICIONES DE ORDENACION

#### TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS

Las tipologías permitidas serán las de edificación libre y singular, integrando espacios libres de parcela destinados a jardines, circulaciones o aparcamientos en superficie.

### CONDICIONES DE PARCELACION

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Superficie de parcela mínima | 500 m <sup>2</sup> |
| Diámetro mínimo inscrito     | 12 m               |
| Longitud mínima de fachada   | 12 m               |

#### VOLUMEN EDIFICABLE

En este caso el techo edificable en m<sup>2</sup> de la parcela S-2 es de 500 m<sup>2</sup>

|               |           |
|---------------|-----------|
| Altura máxima | 15 m      |
| Plantas       | 2 plantas |

## CONDICIONES DE POSICIÓN

La edificación situará libremente en la zona edificable señalada en el PGOU, sin guardar retranqueos en fachada de 5 m a la alineación oficial. La parcela de cesión, no edificable, se utilizará:

- Zona verde
- Aparcamiento publico
- Infraestructuras de saneamiento

En el borde Sur colindante con la vía de servicio se creará una franja de jardín arbolado.

## CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el de servicios al transporte. Se admiten como compatibles los regulados en la ordenanza AE2 del PGOU

## CONDICIONES ESTÉTICAS

### Tipología edificatoria

La edificación deberá responder a una tipología comercial singular, acorde con la posición estratégica de la parcela como elemento representativo del acceso al Centro Integral de Mercancías.

No se admitirán edificaciones con tipología o tratamiento arquitectónico propios de naves industriales o almacenes convencionales.

### Tratamiento de las fachadas

Todas las fachadas del edificio tendrán la consideración de fachadas principales, debiendo proyectarse con idéntico nivel de composición, calidad arquitectónica y acabado, con independencia de su orientación o visibilidad.

Se evitarán medianeras vistas, paramentos sin tratamiento arquitectónico o soluciones provisionales.

### Materiales de fachada

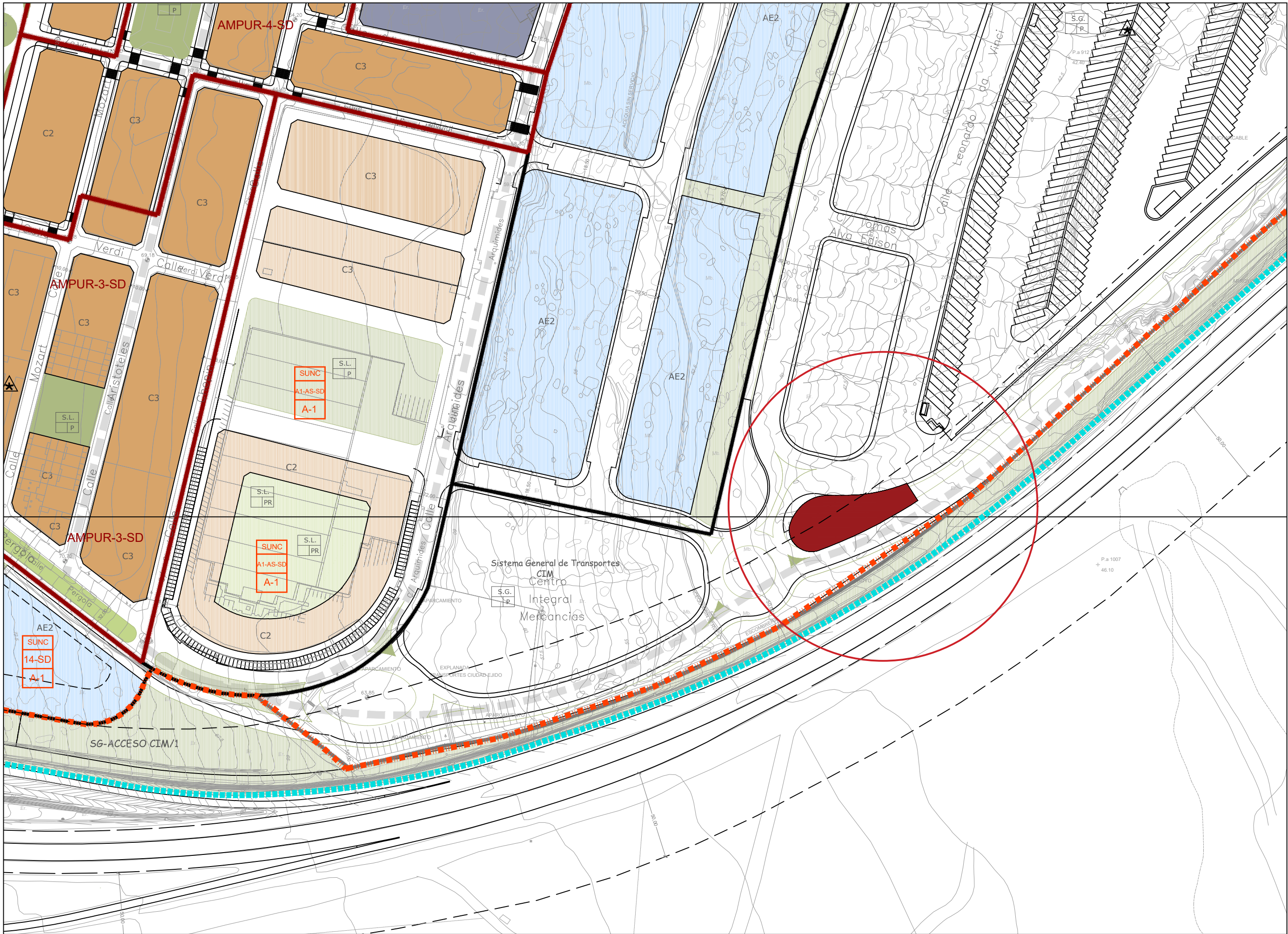
Las fachadas deberán ejecutarse con materiales de elevada calidad, durabilidad y adecuada integración arquitectónica, acordes con el carácter representativo del edificio.

Se admiten, entre otros, los siguientes materiales:

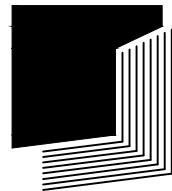
- Fachadas ventiladas.
- Aplacados de piedra natural o artificial.
- Paneles metálicos tipo composite o materiales de prestaciones equivalentes.
- Revestimientos de madera o materiales tecnológicos con acabado similar.
- Prefabricados arquitectónicos de hormigón.
- Cerramientos acristalados y sistemas de muro cortina.

- Queda prohibido el empleo de chapas metálicas ligeras vistas, bloques de hormigón vistos, enfoscados sin tratamiento de acabado o cualquier otro material que, por su calidad o apariencia, resulte impropio del carácter representativo que debe tener la edificación.

## **C CARTOGRAFÍA**



PLANO DE SITUACION SEGÚN PGOU DE EL EJIDO E 1:2.000



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

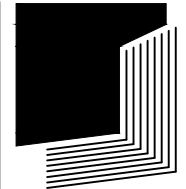
PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

CI-1



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCÍAS, EL EJIDO

PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

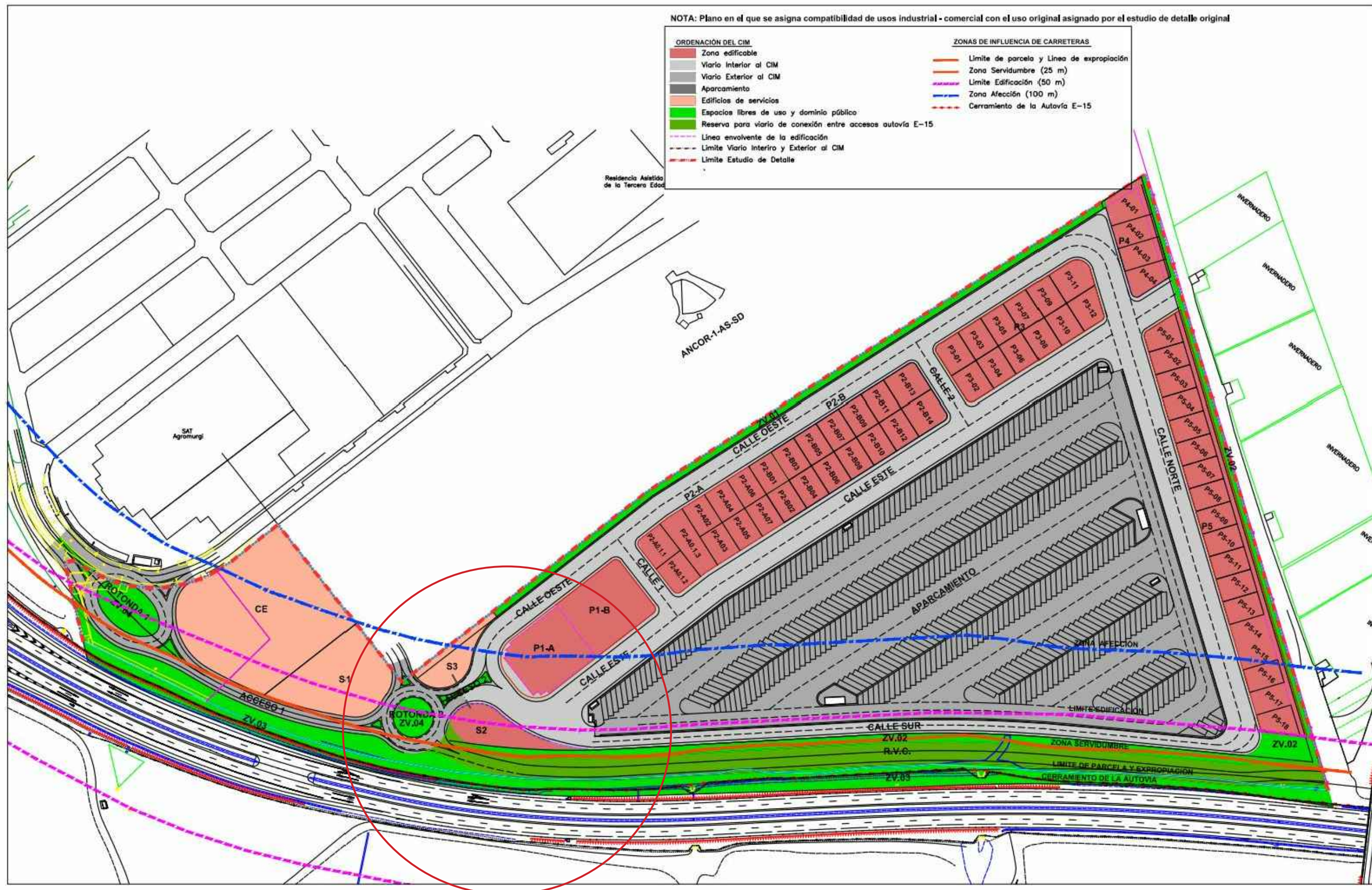
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

CI-2

E 1:2.000

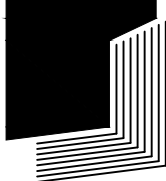






| CUADRO DE SUPERFICIES       |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE PARCELA:         | 1537,83m <sup>2</sup> |
| SUPERFICIE ZONA EDIFICABLE: | 500,00m <sup>2</sup>  |

- LÍNEA DE DOMINIO PÚBLICO
- LÍNEA EDIFICACIÓN (PGOU)
- LÍNEA EDIFICACION (MINISTERIO)
- LÍMITE PARCELA
- ▨ SUPERFICIE EDIFICABLE



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

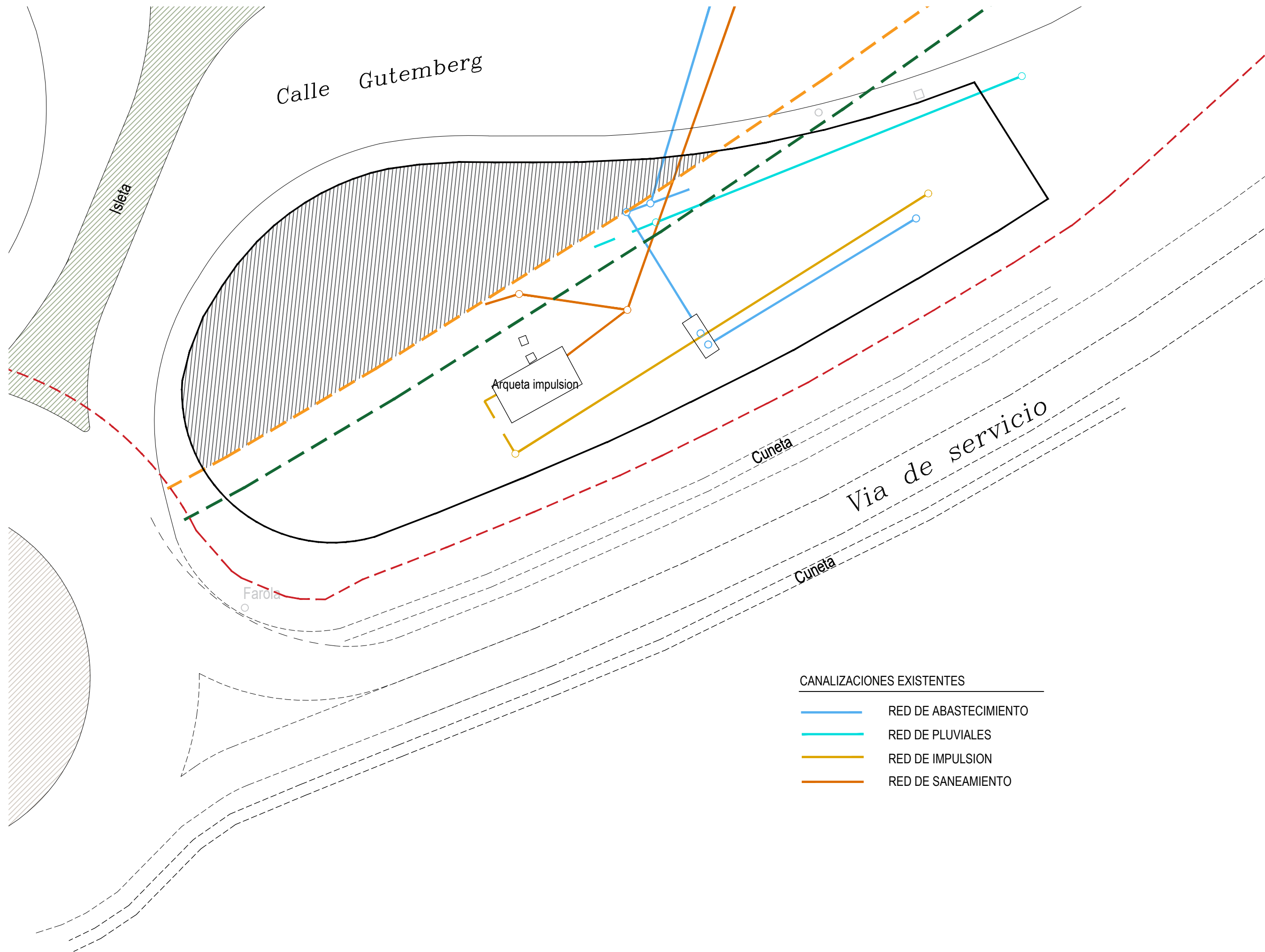
PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

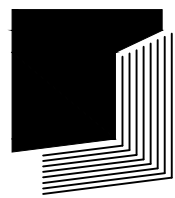
2026-

CI-4



| CANALIZACIONES EXISTENTES             |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <span style="color: blue;">—</span>   | RED DE ABASTECIMIENTO |
| <span style="color: cyan;">—</span>   | RED DE PLUVIALES      |
| <span style="color: yellow;">—</span> | RED DE IMPULSION      |
| <span style="color: orange;">—</span> | RED DE SANEAMIENTO    |

PLANO DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

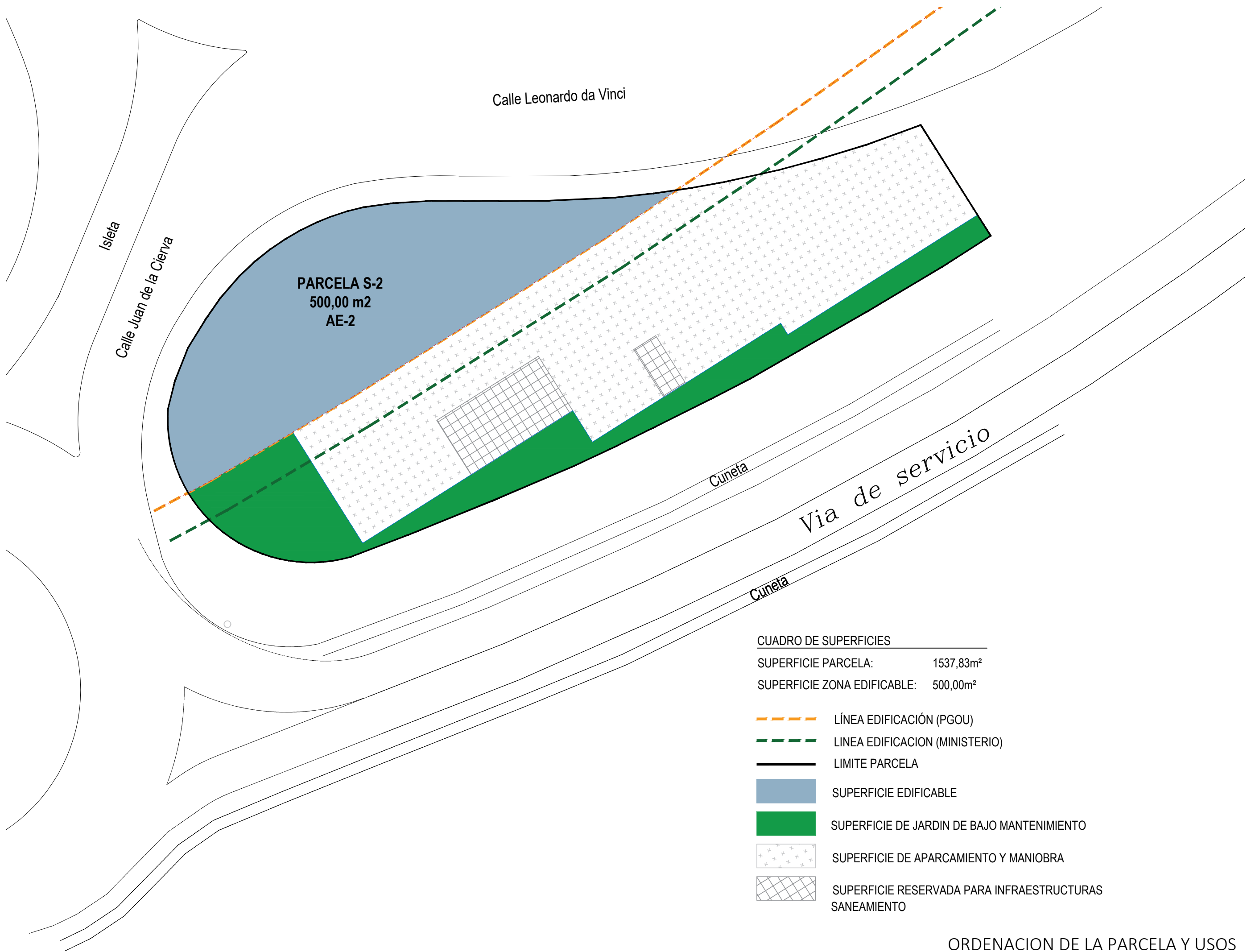
ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

CI-5

E 1:300



| CUADRO DE SUPERFICIES       |           |
|-----------------------------|-----------|
| SUPERFICIE PARCELA:         | 1537,83m² |
| SUPERFICIE ZONA EDIFICABLE: | 500,00m²  |

- LÍNEA EDIFICACIÓN (PGOU)
- LINEA EDIFICACION (MINISTERIO)
- LIMITE PARCELA
- SUPERFICIE EDIFICABLE
- SUPERFICIE DE JARDIN DE BAJO MANTENIMIENTO
- + + + SUPERFICIE DE APARCAMIENTO Y MANIOBRA
- + + + SUPERFICIE RESERVADA PARA INFRAESTRUCTURAS SANEAMIENTO



INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

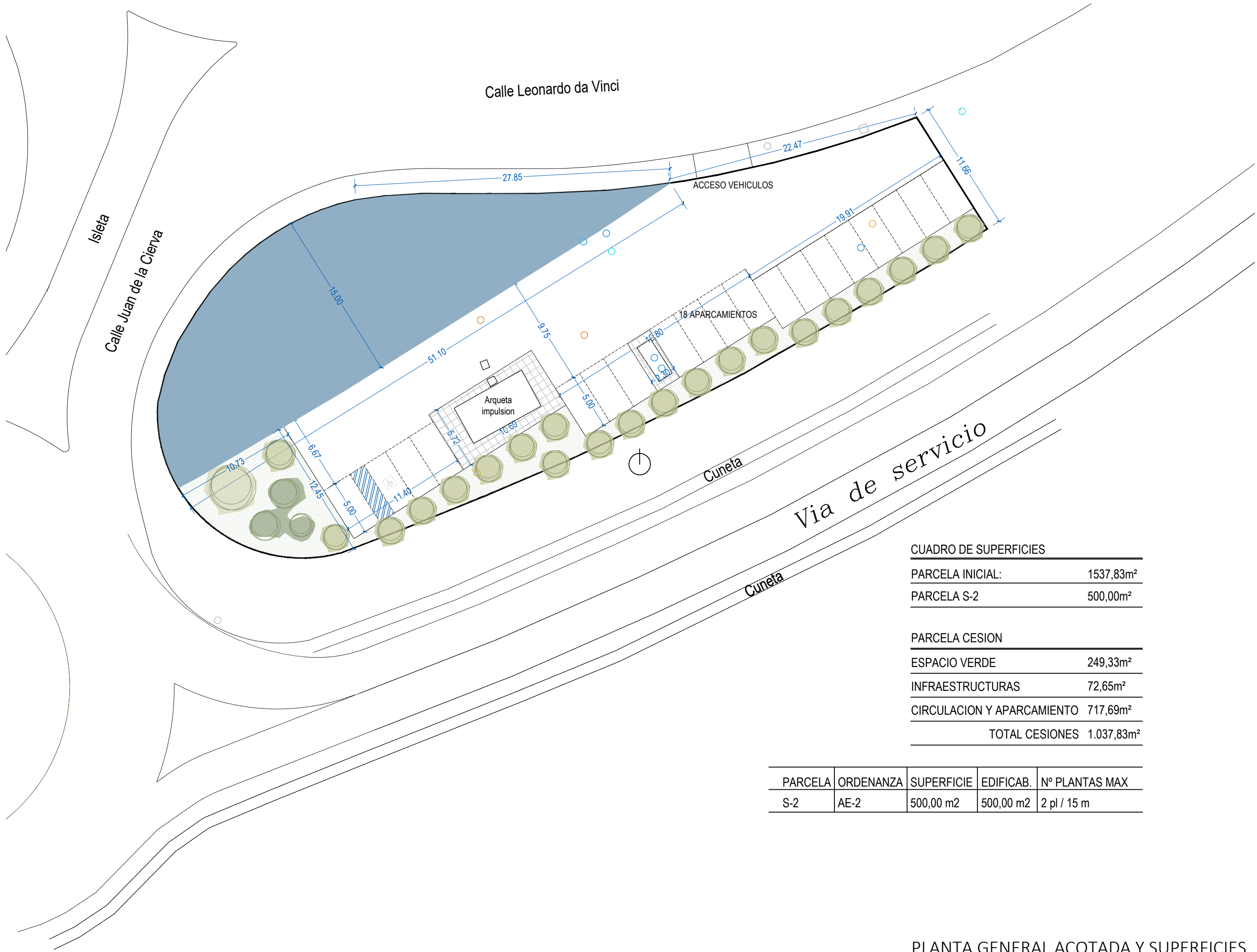
PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

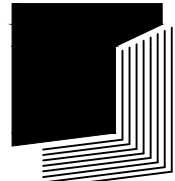
2026-

CO-1



| CUADRO DE SUPERFICIES      |                        |
|----------------------------|------------------------|
| PARCELA INICIAL:           | 1537,83m <sup>2</sup>  |
| PARCELA S-2                | 500,00m <sup>2</sup>   |
| PARCELA CESION             |                        |
| ESPACIO VERDE              | 249,33m <sup>2</sup>   |
| INFRAESTRUCTURAS           | 72,65m <sup>2</sup>    |
| CIRCULACION Y APARCAMIENTO | 717,69m <sup>2</sup>   |
| TOTAL CESIONES             | 1.037,83m <sup>2</sup> |

| PARCELA | ORDENANZA | SUPERFICIE | EDIFICAB. | Nº PLANTAS MAX |
|---------|-----------|------------|-----------|----------------|
| S-2     | AE-2      | 500,00 m2  | 500,00 m2 | 2 pl / 15 m    |



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

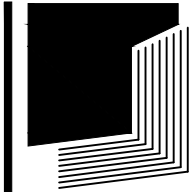
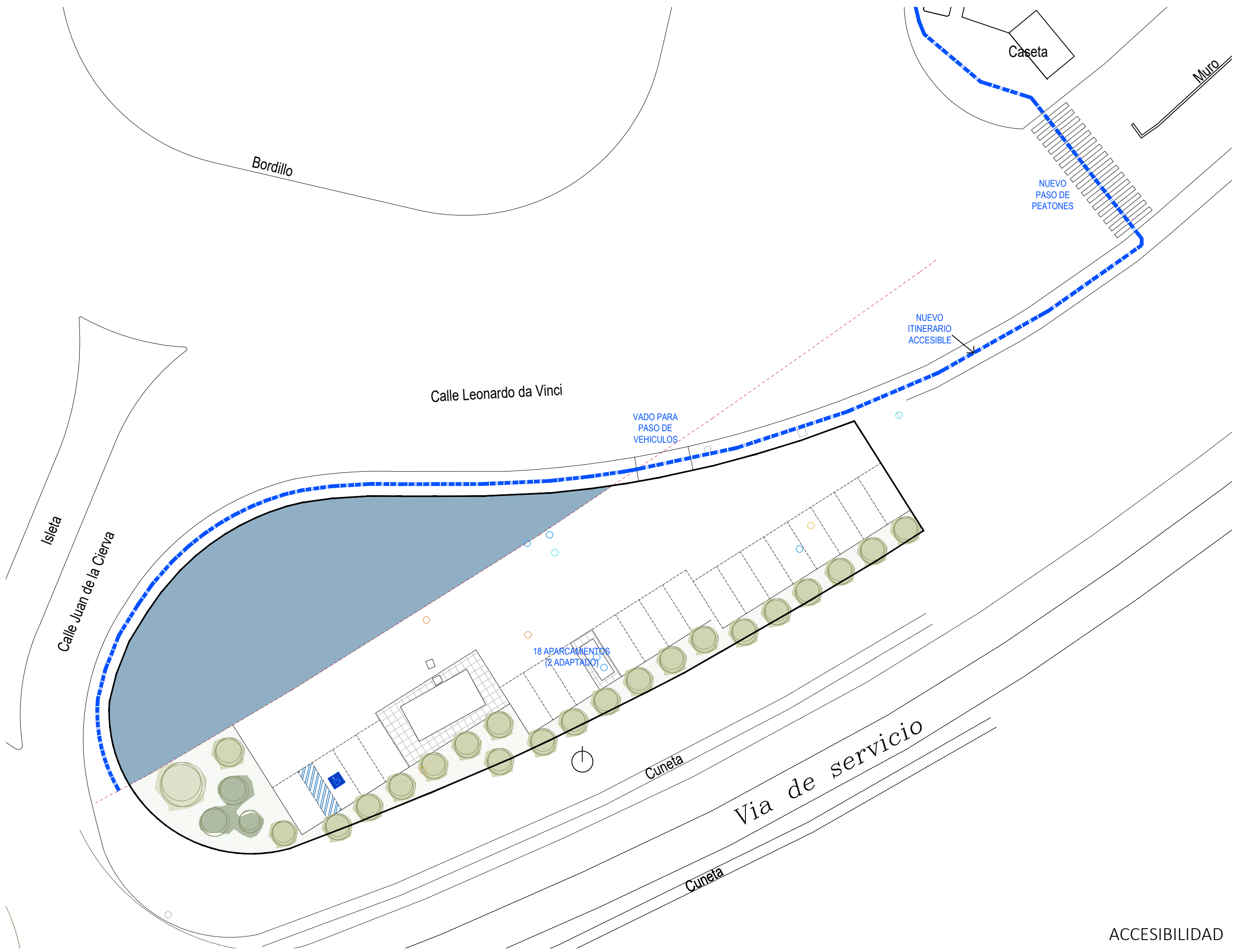
PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

CO-2



ARQ  
36 estudio

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM

SITUACION: PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO

PROMOTOR: MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L.

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA

AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

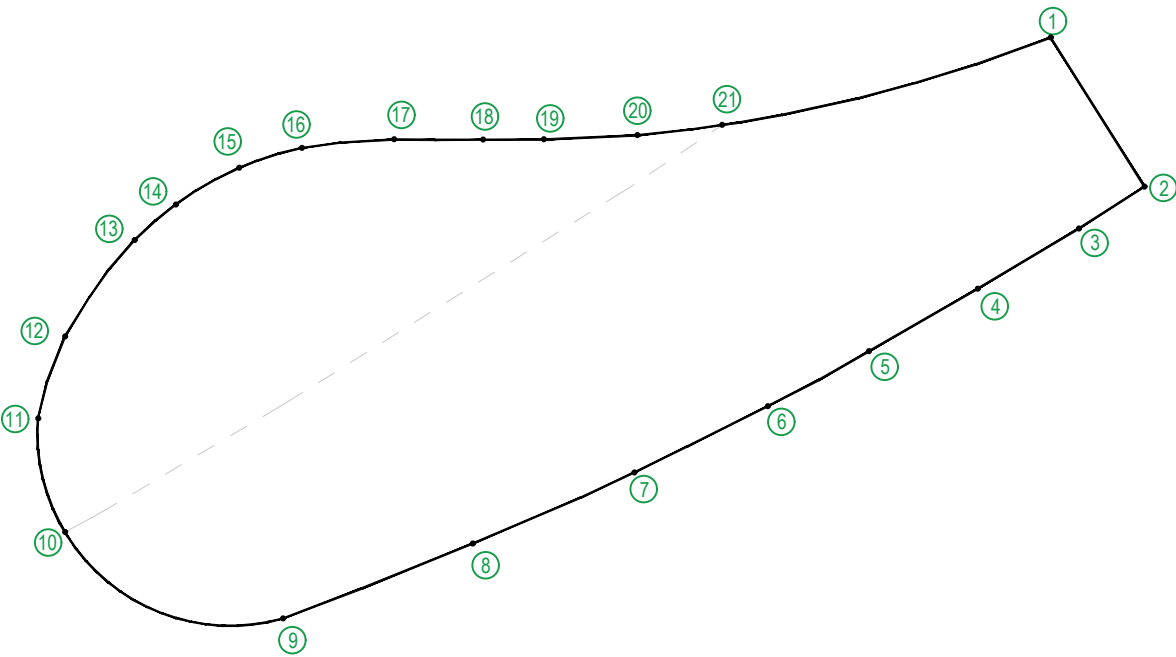
2026-

CO-3

ACCESIBILIDAD

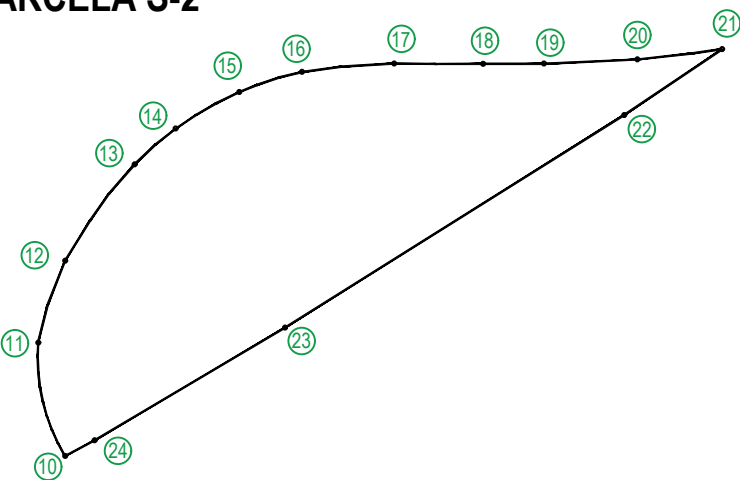
E: 1/300

PARCELA INICIAL



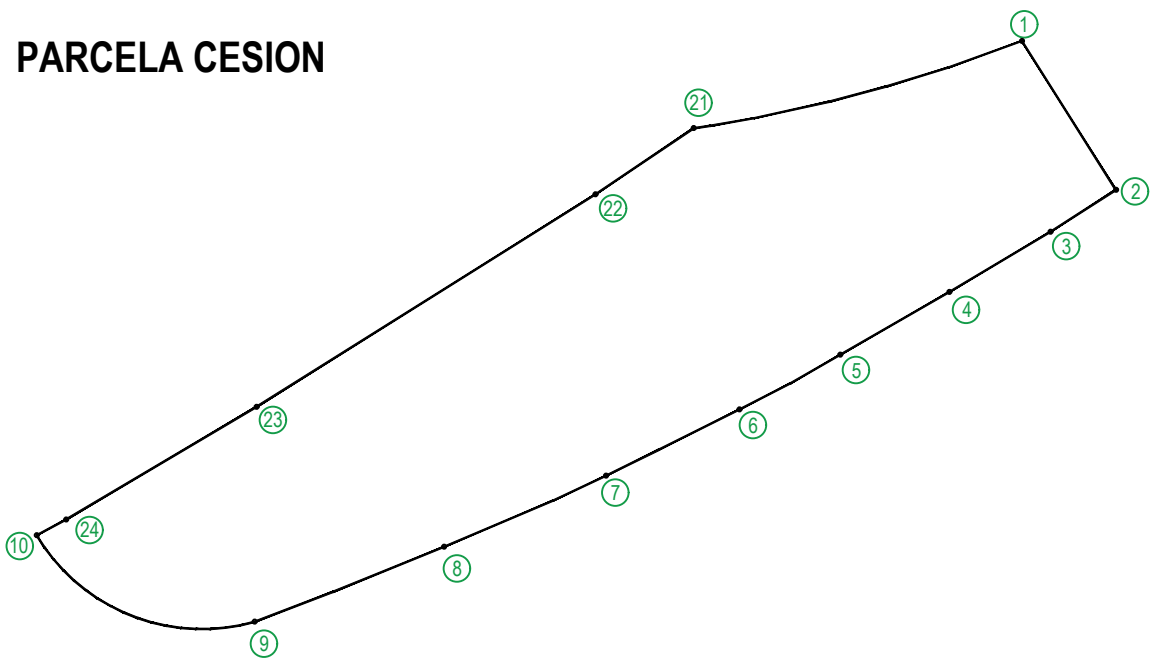
- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1- 517977.0198, 4068096.3886  | 12- 517911.8496, 4068076.6184 |
| 2- 517983.2403, 4068086.5343  | 13- 517916.4341, 4068082.9884 |
| 3- 517978.8989, 4068083.7576  | 14- 517919.1566, 4068085.3481 |
| 4- 517972.2146, 4068079.7834  | 15- 517923.3524, 4068087.7674 |
| 5- 517964.9989, 4068075.639   | 16- 517927.4984, 4068089.0954 |
| 6- 517958.3243, 4068072.0125  | 17- 517933.6019, 4068089.6611 |
| 7- 517949.5011, 4068067.6322  | 18- 517939.4843, 4068089.6426 |
| 8- 517938.806, 4068062.9348   | 19- 517943.4995, 4068089.6503 |
| 9- 517926.266, 4068057.975    | 20- 517949.6955, 4068089.9308 |
| 10- 517911.8518, 4068063.6973 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 11- 517910.0639, 4068071.1987 |                               |

PARCELA S-2



- |                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 10- 517911.8518, 4068063.6973 | 18- 517939.4843, 4068089.6426 |
| 11- 517910.0639, 4068071.1987 | 19- 517943.4995, 4068089.6503 |
| 12- 517911.8496, 4068076.6184 | 20- 517949.6955, 4068089.9308 |
| 13- 517916.4341, 4068082.9884 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 14- 517919.1566, 4068085.3481 | 22- 517948.8081, 4068086.2421 |
| 15- 517923.3524, 4068087.7674 | 23- 517926.3903, 4068072.1885 |
| 16- 517927.4984, 4068089.0954 | 24- 517913.7945, 4068064.7415 |
| 17- 517933.6019, 4068089.6611 |                               |

PARCELA CESION



- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| 1- 517977.0198, 4068096.3886 | 8- 517938.806, 4068062.9348   |
| 2- 517983.2403, 4068086.5343 | 9- 517926.266, 4068057.975    |
| 3- 517978.8989, 4068083.7576 | 10- 517911.8518, 4068063.6973 |
| 4- 517972.2146, 4068079.7834 | 21- 517955.3044, 4068090.6122 |
| 5- 517964.9989, 4068075.639  | 22- 517948.8081, 4068086.2421 |
| 6- 517958.3243, 4068072.0125 | 23- 517926.3903, 4068072.1885 |
| 7- 517949.5011, 4068067.6322 | 24- 517913.7945, 4068064.7415 |



INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO. MODIFICACION PUNTUAL PARA MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DE CIM  
**PROMOTOR:** MURGISERVICIOS LOGISTICOS S.L  
**ARQUITECTO:** JOSÉ MANUEL GARCÍA LIROLA  
**SITUACION:** PARCELA S-2 DEL CENTRO INTEGRAL DE MERCANCIAS, EL EJIDO  
AVENIDA NICOLÁS SALMERÓN 36, 3º, EL EJIDO | 950 48 36 02 | 651 90 25 60 | estudio@arq36.com | www.arq36.es

2026-

CO-4

## D ANEXOS

### D.1 IMPACTO EN LA SALUD

De conformidad con lo establecido en la Ley 16/2011, de Salud Pública de Andalucía, y en particular con los principios de salud en todas las políticas, la presente innovación urbanística ha sido analizada desde la perspectiva de sus posibles efectos sobre la salud de la población, concluyéndose que su impacto es positivo, sin que se identifiquen afecciones negativas relevantes.

Por el contrario, la actuación contribuye a mejorar las condiciones ambientales, funcionales y de seguridad del entorno, conforme a los criterios de protección y promoción de la salud establecidos en la citada ley.

la innovación presenta los siguientes efectos positivos sobre la salud:

- Mejora del entorno urbano y ambiental, al permitir la puesta en uso de una parcela actualmente abandonada, evitando situaciones de degradación, acumulación de residuos o falta de control, factores que pueden generar riesgos para la salud pública.
- Reducción del impacto acústico, mediante la creación de una zona ajardinada en el borde colindante con la autovía, que actúa como pantalla acústica y contribuye a disminuir los niveles de ruido ambiental, en línea con los objetivos de protección frente a la contaminación acústica.
- Fomento de espacios abiertos y ajardinados, que favorecen la calidad del aire, el confort ambiental y el bienestar general de la población, aspectos expresamente contemplados en la Ley 16/2011 como determinantes de la salud.
- Mejora de la seguridad y accesibilidad a las infraestructuras municipales, al garantizar el fácil acceso a arquetas y armarios de registro existentes, lo que permite un mantenimiento adecuado de las redes de servicios, reduciendo el riesgo de incidencias, averías o situaciones que pudieran afectar a la salud colectiva.

### D.2 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

En cuanto al procedimiento en materia de prevención y control ambiental, debe considerarse lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y en la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía (LEGAM).

La presente innovación no constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural establecida en el planeamiento vigente, por no constituir una nueva orientación, regulación o disposición de determinaciones de carácter estructural del PGOU. Esta actuación se califica como una modificación menor de un instrumento de ordenación urbanística.

En consecuencia, el documento queda sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, debiendo formularse para su inicio un Documento Ambiental Estratégico con el contenido mínimo establecido en el artículo 41.1 de la LEGAM.

### D.3 ESTUDIO FOTOGRAFICO





#### D.4 JUSTIFICACIÓN ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en la infraestructura, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

**Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009  
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

**DOCUMENTACIÓN**

INNOVACION DEL PGOU DE EL EJIDO

**ACTUACIÓN**

MODIFICACION DE COMPATIBILIDAD DE USO DE LA PARCELA S-2 DEL CIM

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES**

PARCELA SIN CONSTRUIR

**DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS**

| DOTACIONES                                                                                                          | NÚMERO                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Aforo (número de personas)                                                                                          | -                                     |
| Número de asientos                                                                                                  | -                                     |
| Superficie                                                                                                          | 1.537,83 m2                           |
| Accesos                                                                                                             | -                                     |
| Ascensores                                                                                                          | -                                     |
| Rampas                                                                                                              | -                                     |
| Alojamientos                                                                                                        | -                                     |
| Núcleos de aseos                                                                                                    | -                                     |
| Aseos aislados                                                                                                      | -                                     |
| Núcleos de duchas                                                                                                   | -                                     |
| Duchas aisladas                                                                                                     | -                                     |
| Núcleos de vestuarios                                                                                               | -                                     |
| Vestuarios aislados                                                                                                 | -                                     |
| Probadores                                                                                                          | -                                     |
| Plazas de aparcamientos                                                                                             | 18 aparcamientos, 1 de ellas adaptada |
| Plantas                                                                                                             | -                                     |
| Puestos de personas con discapacidad<br>(sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial) | -                                     |

**LOCALIZACIÓN**

Calle Gutenberg, parcela S-2, Centro Integral de Mercancías

**TITULARIDAD**

MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.

**PERSONA/S PROMOTORA/S**

MURGI SERVICIOS LOGISTICOS S.L

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \***

**CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO**

**Descripción de los materiales utilizados**

**Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: Baldosa hidráulica  
Color: Gris  
Resbaladividad: C3

**Pavimentos de rampas**

Material: -  
Color: -  
Resbaladividad: -

**Pavimentos de escaleras**

Material: ---  
Color: ---  
Resbaladividad: ---

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material:**

Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| NORMATIVA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |                                | O. TMA/851/2021                                                                                                                                    | DEC. 293/2009                                                                                                                                             | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA                                                                                                                                              |  |
| CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| Ancho mínimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                                | ≥ 1,80 m                                                                                                                                           | ≥ 1,50 m                                                                                                                                                  |           | ≥ 1,80 m                                                                                                                                                  |  |
| Pendiente longitudinal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                                | ≤ 6,00 %                                                                                                                                           | ---                                                                                                                                                       |           | ≤ 6,00 %                                                                                                                                                  |  |
| Pendiente transversal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                | ≤ 2,00 %                                                                                                                                           | ≤ 2,00 %                                                                                                                                                  |           | ≤ 2,00 %                                                                                                                                                  |  |
| Altura libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                                | ≥ 2,20 m                                                                                                                                           | ≥ 2,20 m                                                                                                                                                  |           | ≥ 2,20 m                                                                                                                                                  |  |
| Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |                                | ---                                                                                                                                                | ≤ 0,12 m                                                                                                                                                  |           | ≤ 0,12 m                                                                                                                                                  |  |
| Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales            |                                | Ø ≤ 0,016 m                                                                                                                                        | Ø ≤ 0,2 m                                                                                                                                                 |           | Ø ≤ 0,016 m                                                                                                                                               |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> En calzadas                          |                                | Ø ≤ 0,016 m                                                                                                                                        | ---                                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                           |  |
| Iluminación homogénea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                | Cumplirá RD 1890/2008                                                                                                                              | ---                                                                                                                                                       |           | Cumplirá RD 1890/2008                                                                                                                                     |  |
| (1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista. |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0m                      |                                | ≤ 10,00 %                                                                                                                                          | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |           | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 3,00 m                    |                                | ≤ 8,00 %                                                                                                                                           | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |           | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |  |
| Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |                                | ≤ 2,00 %                                                                                                                                           | ≤ 2,00 %                                                                                                                                                  |           | ≤ 2,00 %                                                                                                                                                  |  |
| Ancho (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |                                | ≥ 1,80 m                                                                                                                                           | ≥ 1,80 m                                                                                                                                                  |           | ≥ 1,80 m                                                                                                                                                  |  |
| Anchura franja señalizadora pavimento táctil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                                | = 0,60-1,20 m                                                                                                                                      | = 1,20 m                                                                                                                                                  |           | 1,20 m                                                                                                                                                    |  |
| Rebaje con la calzada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                | 0,00 – 0,40 cm                                                                                                                                     | 0,00 cm                                                                                                                                                   |           | 0,00 cm                                                                                                                                                   |  |
| VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |                                | = Itinerario peatonal                                                                                                                              | ≤ 8,00 %                                                                                                                                                  |           | = Itinerario peatonal                                                                                                                                     |  |
| Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                               |                                | ---                                                                                                                                                | ≤ 6,00 %                                                                                                                                                  |           | ≤ 6,00 %                                                                                                                                                  |  |
| Pendiente transversal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                | = Itinerario peatonal                                                                                                                              | ≤ 2,00 %                                                                                                                                                  |           | = Itinerario peatonal                                                                                                                                     |  |
| PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
| Anchura (zona libre enrasada con la calzada)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |                                | ≥ Vado de peatones                                                                                                                                 | ≥ Vado de peatones                                                                                                                                        |           | ≥ Vado de peatones                                                                                                                                        |  |
| Señalización en la acera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Franja señalizadora pavimento táctil direccional              | Anchura                        | = 0,80-1,20 m                                                                                                                                      | 1,20 m                                                                                                                                                    |           | 1,20 m                                                                                                                                                    |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               | Longitud                       | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado. | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m. |           | = Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m. |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Franja señalizadora pavimento táctil botones                  | Anchura                        | = 0,80-1,20 m                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                       |           | = 0,80-1,20 m                                                                                                                                             |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               | Longitud                       | = Espacio de intersección                                                                                                                          | ---                                                                                                                                                       |           | = Espacio de intersección                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46) |                                |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                           |           |                                                                                                                                                           |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Anchura                                                       |                                |                                                                                                                                                    | ≥ Paso peatones                                                                                                                                           | ≥ 1,80 m  |                                                                                                                                                           |  |
| Fondo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                               |                                | ≥ 1,80 m                                                                                                                                           | ≥ 1,20 m                                                                                                                                                  |           |                                                                                                                                                           |  |
| Espacio libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                               |                                | ---                                                                                                                                                | ---                                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                           |  |
| Señalización en                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nivel calzada (0-4 cm)                                        | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60-1,20 m                                                                                                                                      | ---                                                                                                                                                       |           |                                                                                                                                                           |  |

|          |               |                                |               |     |  |  |
|----------|---------------|--------------------------------|---------------|-----|--|--|
| la acera |               | Anchura pavimento direccional  | = 0,80-1,20 m | --- |  |  |
|          | Nivel acerado | Fondo dos franjas pav. Botones | = 0,60-1,20 m | --- |  |  |
|          |               | Anchura pavimento direccional  | = 0,80-1,20 m | --- |  |  |

#### PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden [TMA/851/2021](#) arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

|                                                          |          |                       |                  |  |  |
|----------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------|--|--|
| Anchura libre de paso en tramos horizontales             |          | ≥ 1,80 m              | ≥ 1,60 m         |  |  |
| Altura libre                                             |          | ≥ 2,20 m              | ≥ 2,20 m         |  |  |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal           |          | ≤ 6,00 %              | ≤ 8,00 %         |  |  |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal            |          | ≤ 2,00 %              | ≤ 2,00 %         |  |  |
| Iluminación permanente y uniforme                        |          | Cumplirá RD 1890/2008 | ---              |  |  |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional              | Anchura  | ---                   | = Itin. peatonal |  |  |
|                                                          | Longitud | ---                   | = 0,60 m         |  |  |
| Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final | Altura   | ≥ 0,90 m              | ≥ 0,90 m         |  |  |
|                                                          |          | ≥ 1,10 m (1)          | ≥ 1,10 m (1)     |  |  |

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

|                                                                  |        |                                    |                                    |  |  |
|------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|------------------------------------|--|--|
| Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno. | Altura | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m | 0,65 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m |  |  |
| Diámetro del pasamanos                                           |        | De 0,03 m a 0,045 m                | De 0,045 m a 0,05 m                |  |  |
| Separación entre pasamanos y paramentos                          |        | ≥ 0,04 m                           | ≥ 0,04 m                           |  |  |
| Prolongación de pasamanos al final de cada tramo                 |        | = 0,30 m                           | ---                                |  |  |
|                                                                  |        |                                    |                                    |  |  |

#### PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden [TMA/851/2021](#) art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

|                                                         |          |                       |                  |  |  |
|---------------------------------------------------------|----------|-----------------------|------------------|--|--|
| Anchura libre de paso en tramos horizontales            |          | ≥ 1,80 m              | ≥ 1,60 m         |  |  |
| Altura libre en pasos subterráneos                      |          | ≥ 2,20 m              | ≥ 2,20 m         |  |  |
| Pendiente longitudinal del itinerario peatonal          |          | ≤ 6,00 %              | ≤ 8,00 %         |  |  |
| Pendiente transversal del itinerario peatonal           |          | ≤ 2,00 %              | ≤ 2,00 %         |  |  |
| Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos |          | Cumplirá RD 1890/2008 | ≥ 200 lux        |  |  |
| Franja señalizadora pav. táctil direccional             | Anchura  | ---                   | = Itin. peatonal |  |  |
|                                                         | Longitud | ---                   | = 0,60 m         |  |  |

#### ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden [TMA/851/2021](#) arts. 15, 30 y 46)

|                                                                             |                                                  |                                              |                  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------|--|--|
| Directriz                                                                   | <input type="checkbox"/> Trazado recto           |                                              |                  |  |  |
|                                                                             | <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio |                                              |                  |  |  |
| Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio                     |                                                  | $3 \leq N \leq 12$                           | $N \leq 10$      |  |  |
| Peldaños                                                                    | Huella                                           | ≥ 0,28 m                                     | ≥ 0,30 m         |  |  |
|                                                                             | Contrahuella (con tabica y sin bocel)            | $0,13 \text{ m} \geq x \geq 0,175 \text{ m}$ | ≤ 0,16 m         |  |  |
|                                                                             | Relación huella / contrahuella                   | $0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$                   | ---              |  |  |
|                                                                             | Ángulo huella / contrahuella                     | $75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$         | ---              |  |  |
|                                                                             | Anchura banda señalización a 3 cm. del borde     | = 0,05 m                                     | ---              |  |  |
| Ancho libre                                                                 |                                                  | ≥ 1,20 m                                     | ≥ 1,20 m         |  |  |
| Ancho mesetas                                                               |                                                  | ≥ Ancho escalera                             | ≥ Ancho escalera |  |  |
| Fondo mesetas                                                               |                                                  | ≥ 1,20 m                                     | ≥ 1,20 m         |  |  |
| Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera     |                                                  | ≥ 1,20 m                                     | ≥ 1,50 m         |  |  |
| Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas |                                                  | ---                                          | ≥ 1,20 m         |  |  |

|                                                                                                                                                                     |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional                                                                                                                    |                                                             | Anchura                             | = Anchura escalera                                                 | = Anchura escalera       |                |
|                                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | = 0,80-1,20 m                                                      | = 0,60 m                 |                |
| Barandillas inescalables<br>Coincidirán con inicio y final                                                                                                          |                                                             | Altura                              | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1)                                           | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m (1) |                |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m                                                                                  |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.                                                                                        |                                                             | Altura                              | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m                                 | De 0,90 a 1,10 m         |                |
| Diámetro del pasamanos                                                                                                                                              |                                                             |                                     | De 0,03 m a 0,045 m                                                | De 0,045 m a 0,05 m      |                |
| Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques                                                                                                               |                                                             |                                     | ≥ 0,30 m                                                           | ---                      |                |
| En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.                                                                               |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 16, 17 y 46)                                            |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| Ascensores                                                                                                                                                          | Espacio colindante libre de obstáculos                      |                                     | Ø ≥ 1,50 m                                                         | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     | Franja pavimento táctil indicador direccional               |                                     | = Anchura puerta                                                   | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     |                                                             |                                     | = 0,80-1,20 m                                                      | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     | Altura de la botonera exterior                              |                                     | De 0,70 m a 1,20 m                                                 | ≤1,20 m                  |                |
|                                                                                                                                                                     | Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior |                                     | ---                                                                | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     | Precisión de nivelación                                     |                                     | ≥ 0,02 m                                                           | ≥ 0,02 m                 |                |
|                                                                                                                                                                     | Puerta. Dimensión del hueco de paso libre                   |                                     | ≥ 0,90 m                                                           | ≥ 0,80 m                 |                |
|                                                                                                                                                                     | Dimensiones mínimas interiores de la cabina                 | <input type="checkbox"/> Una puerta | 1,10 x 1,40 m                                                      | 1x1,25 m                 |                |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas                                                                                                                    |                                                             | 1,10 x 1,40 m                       | 1x 1,25 m                                                          |                          |                |
| <input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo                                                                                                                      |                                                             | 1,60 x 1,40 m                       | 1x1,25 m                                                           |                          |                |
| Tapices rodantes                                                                                                                                                    | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | ---                                                                | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | ---                                                                | ---                      |                |
| Escaleras mecánicas                                                                                                                                                 | Franja pavimento táctil indicador direccional               | Anchura                             | ---                                                                | ---                      |                |
|                                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste | ---                      |                |
| RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden <a href="#">TMA/851/2021</a> arts. 14, 30 y 46)                                                                                        |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % <a href="#">excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.</a> |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| Radio en el caso de rampas de generatriz curva                                                                                                                      |                                                             |                                     | ---                                                                | R ≥ 50 m                 | ---            |
| Anchura libre                                                                                                                                                       |                                                             |                                     | ≥ 1,80 m                                                           | ≥ 1,50 m                 | 1,80 m         |
| Longitud de tramos sin descansillos (1)                                                                                                                             |                                                             |                                     | ≤ 9,00 m                                                           | ≤ 9,00 m                 | ---            |
| Pendiente longitudinal (1)                                                                                                                                          | Tramos de longitud ≤ 3,00 m                                 |                                     | ≤ 10,00 %                                                          | ≤ 10,00 %                | ---            |
|                                                                                                                                                                     | Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m                      |                                     | ≤ 8,00 %                                                           | ≤ 8,00 %                 | ≤ 8,00 %       |
|                                                                                                                                                                     | Tramos de longitud > 6,00 m <a href="#">hasta 9,00 m</a>    |                                     | ≤ 8,00 %                                                           | ≤ 6,00 %                 | ---            |
| (1) En la columna O. <a href="#">TMA/851/2021</a> y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) <a href="#">en proyección horizontal</a>                                     |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |
| Pendiente transversal                                                                                                                                               |                                                             |                                     | ≤ 2,00 %                                                           | ≤ 2,00 %                 | 2,00 %         |
| Ancho de mesetas                                                                                                                                                    |                                                             |                                     | Ancho de rampa                                                     | Ancho de rampa           | Ancho de rampa |
| Fondo de mesetas y zonas de desembarque                                                                                                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección | ≥ 1,50 m                            | ≥ 1,50 m                                                           |                          | 1,50 m         |
|                                                                                                                                                                     | <input type="checkbox"/> Con cambio de dirección            | ≥ 1,80 m                            | ≥ 1,50 m                                                           |                          |                |
| Franja señalizadora pavimento táctil direccional.                                                                                                                   |                                                             | Anchura                             | = Anchura rampa                                                    | = Anchura meseta         | Anchura meseta |
|                                                                                                                                                                     |                                                             | Longitud                            | = 0,80-1,20 m                                                      | = 0,60 m                 | 0,80 m         |
| Barandillas inescalables.<br>Coincidirán con inicio y final.                                                                                                        |                                                             | Altura (1)                          | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m                                               | ≥ 0,90 m<br>≥ 1,10 m     | 0,90 m         |
| (1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m                                                                                |                                                             |                                     |                                                                    |                          |                |

|                                                                                    |        |                                    |                     |        |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------|---------------------|--------|
| Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno        | Altura | 0,70 m y 0,75 m<br>0,90 m y 1,10 m | De 0,90 m a 1,10 m  | 0,90 m |
| Diámetro del pasamanos                                                             |        | De 0,03 m a 0,045 m                | De 0,045 m a 0,05 m | 0,05 m |
| Prolongación de pasamanos en cada tramo                                            |        | ≥ 0,30 m                           | ≥ 0,30 m            | 0,30 m |
| En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos. |        |                                    |                     |        |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### OBRAS E INSTALACIONES

| NORMATIVA                                                                                       |                                                                                                                                   | O. TMA/851/2021                                      | DEC. 293/2009 | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------|-----------|--------------|
| OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46) |                                                                                                                                   |                                                      |               |           |              |
| Vallas                                                                                          | Separación a la zona a señalizar                                                                                                  | ---                                                  | ≥ 0,50 m      |           |              |
|                                                                                                 | Altura                                                                                                                            | ≥ 0,90 m                                             | ≥ 0,90 m      |           |              |
| Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores                                   | Altura del pasamano continuo                                                                                                      | ≥ 0,90 m                                             | ---           |           |              |
|                                                                                                 | Anchura libre de obstáculos                                                                                                       | ≥ 1,80 m                                             | ≥ 0,90 m      |           |              |
|                                                                                                 | Altura libre de obstáculos                                                                                                        | ≥ 2,20 m                                             | ≥ 2,20 m      |           |              |
| Señalización                                                                                    | <input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho. | = 0,40 m                                             | ---           |           |              |
|                                                                                                 | Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.                                                            | ≤ 50m                                                | ---           |           |              |
|                                                                                                 | <input type="checkbox"/> Contenedores de obras                                                                                    | Anchura franja pintura reflectante contorno superior | ---           | ≥ 0,10 m  |              |

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

| NORMATIVA                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | O. TMA/851/2021          | DEC. 293/2009        | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------|------------------------|
| RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          |                      |           |                        |
| Dotación de aparcamientos accesibles                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 de cada 40 o fracción  | 1 cada 40 o fracción |           | 1                      |
| Dimensiones                                                                               | Batería o diagonal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           | 5,00 x 2,20 m + 1,50 m |
|                                                                                           | Línea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1) | ---                  |           |                        |
|                                                                                           | (1) ZT: Zona de transferencia<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.<br>- Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. |                          |                      |           |                        |

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO<br>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS                                    |                                    |               |                                                                                              |                     |           |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| NORMATIVA                                                                                                                 |                                    |               | O. TMA/851/2021                                                                              | DEC. 293/2009       | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
| REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)                                               |                                    |               |                                                                                              |                     |           |              |
| Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además: |                                    |               |                                                                                              |                     |           |              |
| Compactación de tierras                                                                                                   |                                    |               | ---                                                                                          | 90 % Proctor modif. |           |              |
| Altura libre de obstáculos                                                                                                |                                    |               | ≥ 2,20 m                                                                                     | ≥ 2,20 m            |           |              |
| Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.                                                     |                                    |               | De 0,90 a 1,20 m.<br>Espacio inferior de 70x80x50 cm                                         | De 0,90 a 1,20 m    |           |              |
| Zonas de descanso                                                                                                         | Distancia entre zonas              |               | ≤ 50,00 m                                                                                    | ≤ 50,00 m           |           |              |
|                                                                                                                           | Dotación                           | Banco         | Obligatorio                                                                                  | Obligatorio         |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Espacio libre | 1,50 m x 1,00 m                                                                              | 0,90 m x 1,20 m     |           |              |
| Rejillas                                                                                                                  | Resalte máximo                     |               | Enrasadas                                                                                    | Enrasadas           |           |              |
|                                                                                                                           | Orificios en áreas de uso peatonal |               | Ø ≥ 0,016 m                                                                                  | Ø ≤ 0,2 m           |           |              |
|                                                                                                                           | Orificios en calzadas              |               | Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones | ---                 |           |              |
|                                                                                                                           | Distancia a paso de peatones       |               | ---                                                                                          | ---                 |           |              |
| SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)                                                                      |                                    |               |                                                                                              |                     |           |              |
| Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:            |                                    |               |                                                                                              |                     |           |              |
| Mesas de estancias                                                                                                        | Anchura del plano de trabajo       |               | ≥ 0,80 m                                                                                     | ---                 |           |              |
|                                                                                                                           | Altura                             |               | ≤ 0,85 m                                                                                     | ---                 |           |              |
|                                                                                                                           | Espacio libre inferior             | Alto          | ≥ 0,70 m                                                                                     | ---                 |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Ancho         | ≥ 0,80 m                                                                                     | ---                 |           |              |
|                                                                                                                           |                                    | Fondo         | ≥ 0,50 m                                                                                     | ---                 |           |              |
| Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)                                                             |                                    |               | Ø ≥ 1,50 m                                                                                   | ---                 |           |              |

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO<br>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL |                                               |                 |                |                 |              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|
| NORMATIVA                                                                        |                                               | O. TMA/851/2021 | DEC. 293/2009  | ORDENANZA       | DOC. TÉCNICA |
| PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 9)         |                                               |                 |                |                 |              |
| Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa                                |                                               |                 |                |                 |              |
| Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla      | Superficie horizontal al final del itinerario |                 | ≥ 1,80 x 3,40m | ≥ 1,50 x 2,30 m |              |
|                                                                                  | Anchura libre de itinerario                   |                 | ≥ 1,80 m       | ≥ 1,50 m        |              |
|                                                                                  | Pendiente                                     | Longitudinal    | ≤ 6,00 %       | ≤ 6,00 %        |              |
|                                                                                  |                                               | Transversal     | ≤ 2,00 %       | ≤ 1,00 %        |              |

| FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO<br>MOBILIARIO URBANO                                                  |  |                 |               |           |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------|---------------|-----------|--------------|
| NORMATIVA                                                                                                   |  | O. TMA/851/2021 | DEC. 293/2009 | ORDENANZA | DOC. TÉCNICA |
| MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47) |  |                 |               |           |              |
| Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)                                   |  | ≥ 2,20 m        | ≥ 2,20 m      |           | ≥ 2,20 m     |

|                                                                                                   |                                                                   |                                      |                         |                      |     |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----|--|--|
| Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano                    |                                                                   |                                      | ---                     | ---                  |     |  |  |
| Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)                                |                                                                   |                                      | ---                     | ≥ 1,60 m             |     |  |  |
| Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada                                         |                                                                   |                                      | ≥ 0,40 m                | ---                  |     |  |  |
| Kioscos y puestos comerciales                                                                     | Altura de tramo del mostrador adaptado                            |                                      | ≤ 0,85 m                | De 0,70 m a 0,80 m   |     |  |  |
|                                                                                                   | longitud de tramo de mostrador adaptado                           |                                      | ≥ 0,80 m                | ≥ 0,80 m             |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura de elementos salientes (toldos...)                         |                                      | ≥ 2,20 m                | ≥ 2,20 m             |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura información básica                                         |                                      | ---                     | De 1,45 m a 1,75 m   |     |  |  |
| Semáforos                                                                                         | Pulsador                                                          | Altura                               | De 0,80 m a 1,20 m      | De 0,90 m a 1,20 m   |     |  |  |
|                                                                                                   |                                                                   | Distancia al límite de paso peatones | ≤ 1,50 m                | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   |                                                                   | Diámetro pulsador                    | ---                     | ---                  |     |  |  |
| Máquinas expendedora se informativas, cajeros automáticos , teléfonos públicos y otros elementos. | Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal                   |                                      | ---                     | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura dispositivos manipulables                                  |                                      | De 0,80 m a 1,20 m      | ≤ 1,20 m             |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura pantalla                                                   |                                      | De 0,80 m a 1,20 m      | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Inclinación pantalla                                              |                                      | Entre 15 y 30º          | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.   |                                      | ---                     | ≤ 0,80 m             |     |  |  |
| Papeleras y buzones                                                                               | Altura boca papeleras                                             |                                      | De 0,70 a 0,90 m        | De 0,70 a 1,20 m     |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura boca buzón                                                 |                                      | ---                     | De 0,70 a 1,20 m     |     |  |  |
| Fuentes bebederas                                                                                 | Altura caño o grifo                                               |                                      | De 0,80 a 0,90 m        | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Área utilización libre obstáculos                                 |                                      | Ø ≥ 1,50 m              | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Anchura franja pavimento circundante                              |                                      | ---                     | ≥ 0,50 m             |     |  |  |
| Cabinas de aseo público accesibles                                                                | Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan) |                                      | 1 de cada 10 o fracción | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Espacio libre no barrido por las puertas                          |                                      | Ø ≥ 1,50 m              | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Anchura libre de hueco de paso                                    |                                      | ≥ 0,80 m                | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura interior de cabina                                         |                                      | ≥ 2,20 m                | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura de lavabo (sin pedestal)                                   |                                      | ≤ 0,85 m                | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | Inodoro                                                           | Espacio lateral libre al inodoro     |                         | ≥ 0,80 m             | --- |  |  |
|                                                                                                   |                                                                   | Altura del inodoro                   |                         | De 0,45 a 0,50 m     | --- |  |  |
|                                                                                                   |                                                                   | Barras de apoyo                      | Altura                  | De 0,70 a 0,75 m     | --- |  |  |
|                                                                                                   |                                                                   |                                      | Longitud                | ≥ 0,70 m             | --- |  |  |
|                                                                                                   | Altura de mecanismos                                              |                                      | ≤ 0,95 m                | ---                  |     |  |  |
|                                                                                                   | <div></div> Ducha                                                 | Altura del asiento (40-45 x 40 cm)   | De 0,45 m a 0,50 m      | ---                  |     |  |  |
| Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)                                                   |                                                                   | ≥ 0,80 m                             | ---                     |                      |     |  |  |
| Bancos accesibles                                                                                 | Dotación mínima                                                   |                                      | 1 de cada 5 o fracción  | 1 cada 10 o fracción |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura asiento                                                    |                                      | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,43 m a 0,46 m   |     |  |  |
|                                                                                                   | Profundidad asiento                                               |                                      | De 0,40 m a 0,45 m      | De 0,40 m a 0,45 m   |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura respaldo                                                   |                                      | ≥ 0,45 m                | De 0,40 m a 0,50 m   |     |  |  |
|                                                                                                   | Altura reposabrazos respecto del asiento                          |                                      | ---                     | De 0,18 m a 0,20 m   |     |  |  |
|                                                                                                   | Ángulo inclinación asiento-respaldo                               |                                      | ---                     | ≤ 105º               |     |  |  |
|                                                                                                   | Dimensión soporte región lumbar                                   |                                      | ---                     | ≥ 15 cm              |     |  |  |
|                                                                                                   | Espacio libre al lado del banco                                   |                                      | ≥ Ø 1,50 m a un lado    | ≥ 0,80 x 1,20 m      |     |  |  |
|                                                                                                   | Espacio libre en el frontal del banco                             |                                      | ≥ 0,60 m                | ---                  |     |  |  |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                    |     |  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----|--|
| Bolardos (1)             | Separación entre bolardos                                                                                                                                                                                                                                  | ---                              | $\geq 1,20$ m      |     |  |
|                          | Diámetro                                                                                                                                                                                                                                                   | $\geq 0,10$ m                    | ---                |     |  |
|                          | Altura                                                                                                                                                                                                                                                     | De 0,75 m a 1,00 m               | $\geq 0,70$ m      |     |  |
|                          | (1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.                                                                                                                                                    |                                  |                    |     |  |
| Paradas de autobuses (2) | Altura información básica                                                                                                                                                                                                                                  | ---                              | De 1,45 m a 1,75 m |     |  |
|                          | Altura libre bajo la marquesina                                                                                                                                                                                                                            | ---                              | $\geq 2,20$ m      |     |  |
|                          | (2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad. |                                  |                    |     |  |
| Contenedores de residuos | Enterrados                                                                                                                                                                                                                                                 | Altura de boca                   | De 0,70 a 0,90 m   | --- |  |
|                          | No enterrados                                                                                                                                                                                                                                              | Altura parte inferior boca       | 0,70 – 1,20 m      | --- |  |
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                            | Altura de elementos manipulables | 0,80 – 1,20 m      | --- |  |

## OBSERVACIONES

## DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garantizan sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

## D.5 FICHA CATASTRAL



GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATÁSTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**8285153WF1688N0001RE**

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

**CL GUTENBERG [E] Suelo**

**04700 EL EJIDO [ALMERÍA]**

USO PRINCIPAL

**Suelo sin edif.**

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**100,000000**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**--**

## PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

**CL GUTENBERG [E]**

**EL EJIDO [ALMERÍA]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

**0**

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]

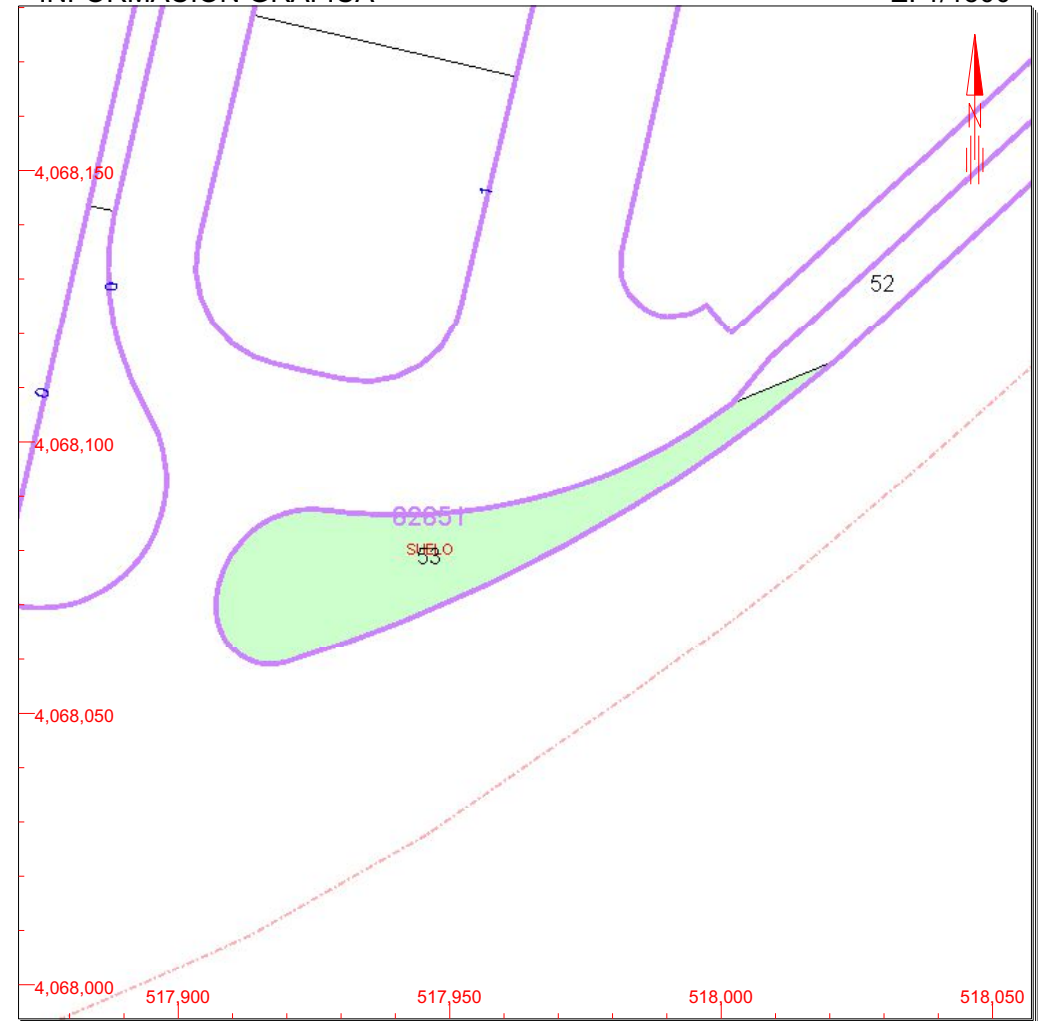
**1.548**

TIPO DE FINCA

**Suelo sin edificar**

## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

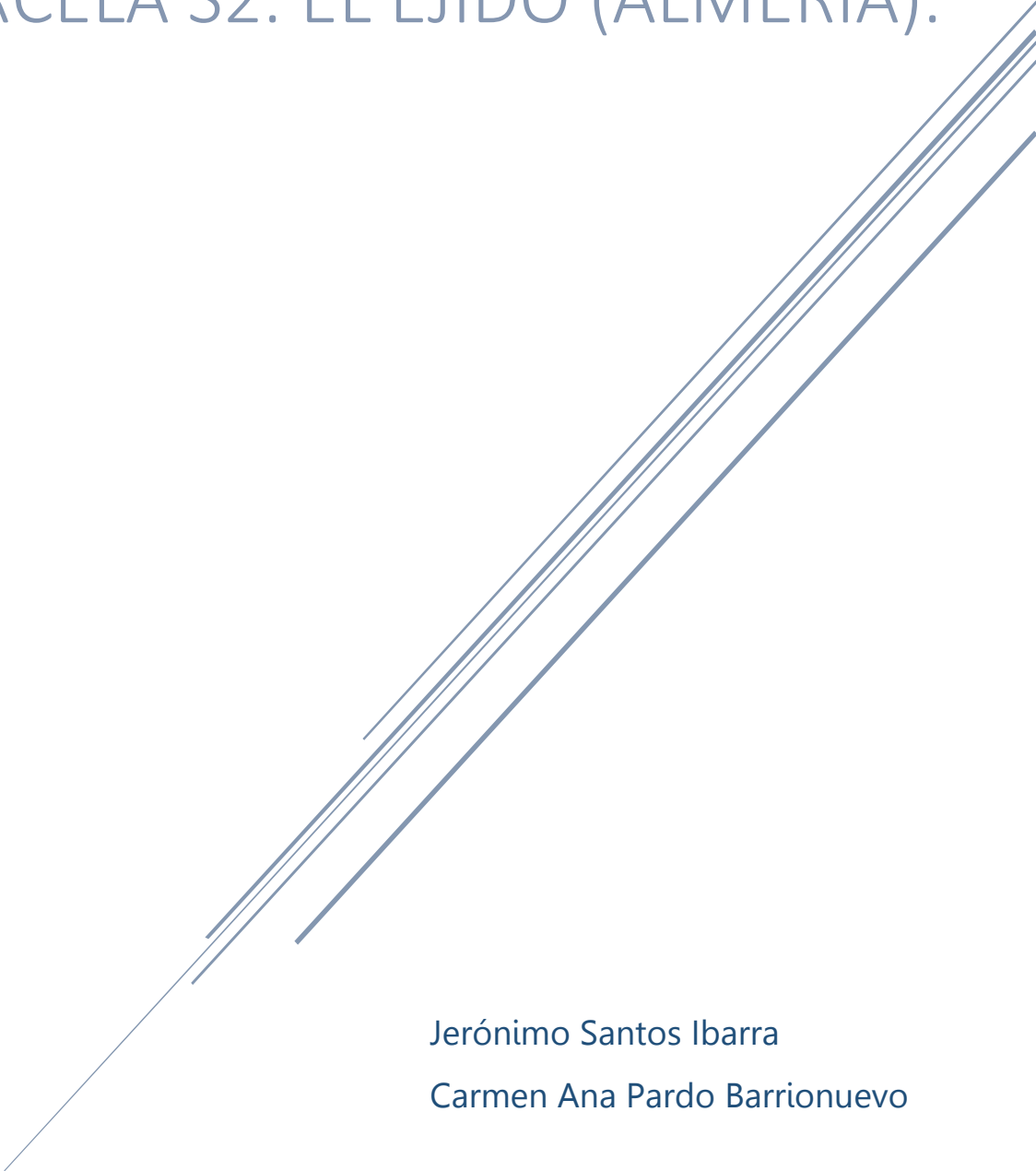
518,050 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Martes , 26 de Septiembre de 2017

## D.6 ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

MEMORIA.  
DOCUMETACIÓN GRÁFICA Y  
ESTUDIO ARQUEOLÓGICO EN EL  
PARAJE DE LOS HONILLOS.  
PARCELA S2. EL EJIDO (ALMERÍA).



Jerónimo Santos Ibarra

Carmen Ana Pardo Barrionuevo

## ÍNDICE

SOLICITUD

MEMORIA

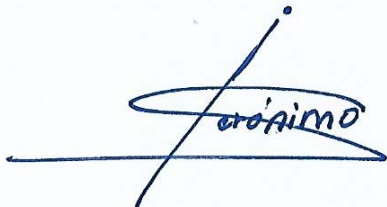
1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.
2. AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.
3. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESTUDIO.
4. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO REALIZADO.
  - 4.1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.
  - 4.2. RESULTADOS DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO.
5. PROPUESTA DE CONSERVACIÓN.
6. LISTADO FOTOGRÁFICO.
7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

D. Jerónimo Santos Ibarra, con DNI. 18112811-N, arqueólogo, con domicilio en C/ Los Duendes nº 1, 04002 de Almería.

SOLICITA:

Le sea admitido el informe arqueológico denominado como *Documentación Gráfica y Estudio Arqueológico en el Paraje de Los Hornillo. Parcela S2. El Ejido. Almería.*

En Almería a 24 de abril de 2018

A handwritten signature in blue ink. The signature is stylized, with a large, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the right end. A diagonal stroke crosses the horizontal one, and the name 'Jerónimo' is written in a cursive script across the middle of the horizontal stroke.

Fdo. Jerónimo Santos Ibarra

# MEMORIA

## 1. INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La parcela dedicada a estudio se sitúa en el paraje denominado como Loma de los Hornillos, en el término municipal de El Ejido (Almería), nombrada como parcela S2 (Centro Integral de mercancías) del Sistema general de transporte del PGOU.

La propietaria de la parcela es la empresa Murgi Servicios Logísticos S.L., que decide usar la parcela para aparcamiento de camiones, para lo cual necesita actuar sobre el perímetro de la parcela con un vallado que afectará el subsuelo de la misma.

Para la realización de dicha obra, el propietario consulta a la Delegación de Cultura de Almería, la cual en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, dictamina la realización de una actividad arqueológica previa a la ejecución de las obras.

En una primera comunicación la Delegación de Cultura propone al promotor la realización de sondeos arqueológicos y el seguimiento mediante control arqueológico de los trabajos del vallado, debido a que parte de la parcela se encuentra dentro de la delimitación del Yacimiento Arqueológico Camino de las Chozas. Tras comprobar la situación del yacimiento en la carta Arqueológica del municipio ejidense, y documentarnos sobre la situación actual de la parcela comprobamos que la afección de la zona ha sido elevada en los últimos años. Es por ello que la Delegación de Cultura propone al equipo redactor de este proyecto iniciar el estudio de la parcela y la zona afectada por el yacimiento arqueológico.

La actividad arqueológica consistirá en un estudio y documentación gráfica que identifique los yacimientos arqueológicos y demás elementos del patrimonio arqueológico.

## 2. AUTOR DEL ENCARGO Y EQUIPO REDACTOR.

### AUTOR DEL ENCARGO

- Empresa: Murgi Servicios Logísticos S.L.
- Gerente: D. Jesús Germán García Alférez
- Teléfono: 950488130/639602270
- Dirección: AVD. Nicolás Salmerón, nº 36, 2ª pl. Cp. 04700 El Ejido  
(Almería).

### EQUIPO REDACTOR

- Jerónimo Santos Ibarra. Arqueólogo, nº colegiado: 8057.
- Mail: [jeronimosantos.ibarra@gmail.com](mailto:jeronimosantos.ibarra@gmail.com)
- Telf. 687 927 938.
- Carmen Ana Pardo Barrionuevo
- Mail: [carmen.ana.pb@gmail.com](mailto:carmen.ana.pb@gmail.com)
- Telf. 645 200 822
- Domiciliados a efectos de notificación en C/ Los Duendes nº 1 4ºE, cp. 04002 de Almería.

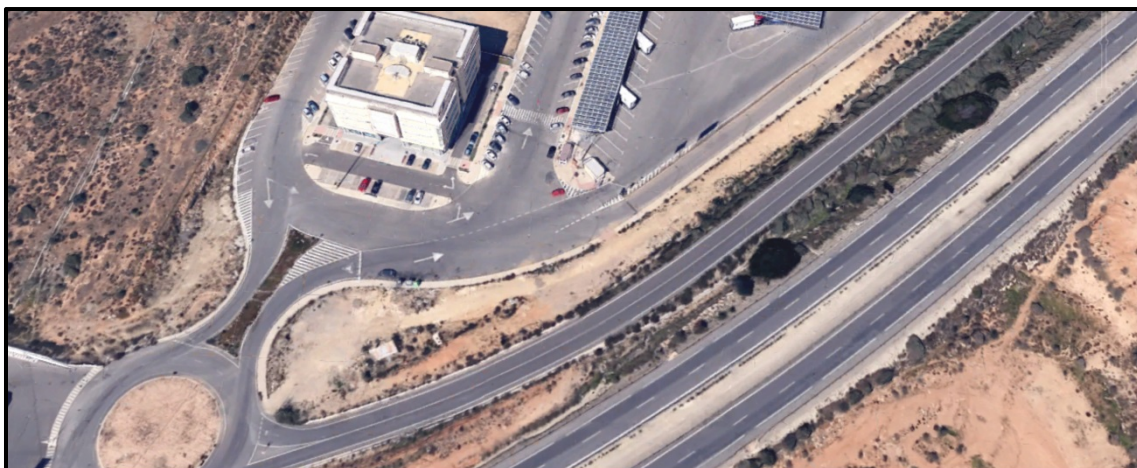
### 3. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ESTUDIO.

La zona dedicada estudio se encuentra en el municipio de El Ejido, en la comarca del Poniente almeriense, delimitada hacia el norte por la Sierra de Gádor y al sur por el mar Mediterráneo.

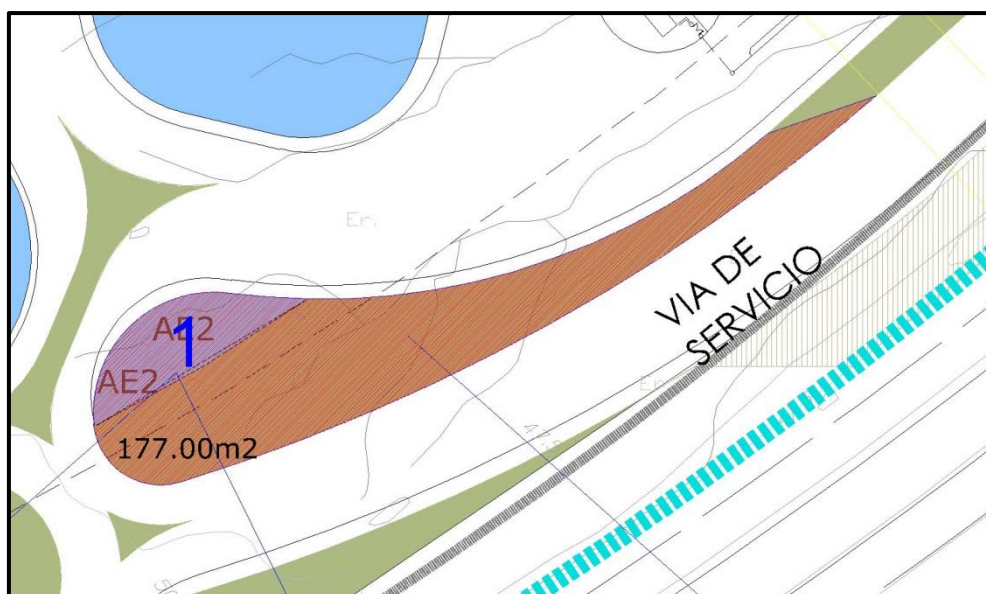


La parcela se denomina como S2 en el Sistema General de Transporte del PGOU de EL Ejido. Situada en el paraje de la Loma de los Hornillos de ese mismo término municipal, tiene una superficie de 1.548 m<sup>2</sup> y está ubicada hacia el sur del Centro Integral de Mercancías, junto a la autovía A-7, en la calle Gutemberg, según recoge la ficha catastral.

La zona de la parcela afectada se encuentra dentro de una zona de edificaciones y actuaciones previas en el terreno, como la urbanización del lugar y la incorporación de infraestructuras propias. Se encuentra delimitada por calles abiertas al tráfico. De este modo, el terreno es una parcela prácticamente llana sin elevaciones.



La zona suroeste de la parcela sometida a estudio, 177 m<sup>2</sup>, se encuentra dentro del yacimiento arqueológico, Camino de las Chozas.



El resto del yacimiento se extiende hacia el sur, con las siguientes coordenadas recogidas en la Carta Arqueológica del municipio de El Ejido:

- |                 |               |
|-----------------|---------------|
| 1. X: 518022,65 | Y: 4068285,75 |
| 2. X: 518095,75 | Y: 4068136,92 |
| 3. X: 518010,02 | Y: 4068097,06 |
| 4. X: 517959,51 | Y: 4068097,06 |
| 5. X: 517968,15 | Y: 4068237,91 |

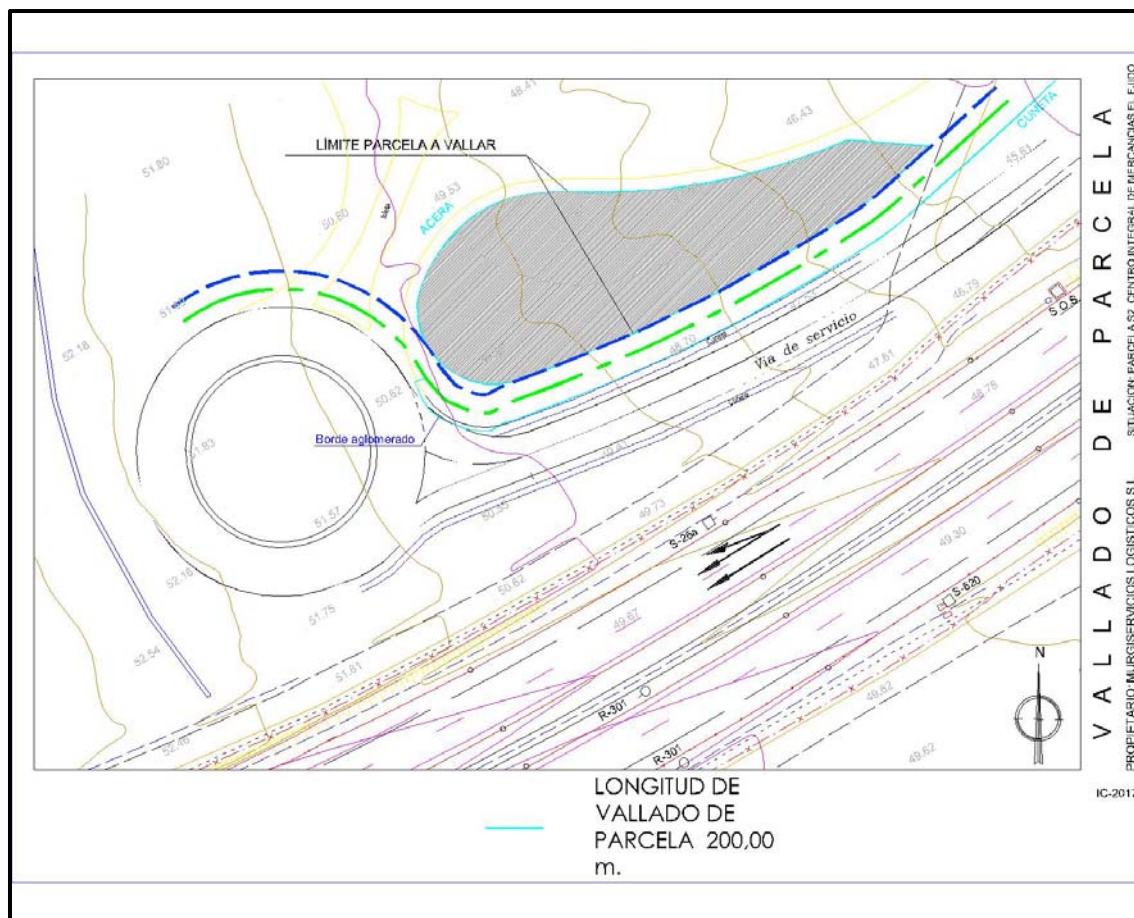
La carta arqueológica no establece ningún nivel de protección para el yacimiento arqueológico y lo describe como:

*"Área de suaves desniveles topográficos, situada al norte del Hospital de Poniente, junto al PK 409 de la Autovía, a la altura del Km. 0 de la A 389. En la prospección sistemática que originó el documento anexo a las NNSS se constata la existencia de elementos cerámicos escasos y un zócalo de cabaña. En la actualidad, el lugar que ocupaba el zócalo de cabaña ha sido totalmente destruido por el trazado de la autovía, quedando sólo intactos los extremos norte y sur del asentamiento. Al sur de la autovía la erosión ha sido intensa y en numerosos lugares ha quedado desnuda la roca madre, en esa zona no se detectan materiales arqueológicos y, a nuestro parecer, la investigación es inviable. Al norte de la autovía (junto a la cooperativa agrícola Agromurgi) la erosión no ha sido tan agresiva, si bien los taludes de la autovía, en todo su trazado, muestran la ausencia de un relleno que pudiese albergar restos arqueológicos."*<sup>1</sup>

En cuanto a la afección que se va a producir en la parcela: Los propietarios van a acometer la colocación de un vallado perimetral, con un trazado de 200 m, rodeando toda su superficie catastral. La afección del subsuelo será de carácter superficial, por lo que no tendría incidencia sobre el terreno.

---

<sup>1</sup> Tras la consulta de la base de datos del I.A.P.H., comprobamos que nos ofrece la misma información que la Carta Arqueológica



Por otro lado, una vez que la parcela se valle, estará destinada para el estacionamiento de camiones, por lo que, en caso de localizarse restos arqueológicos, este nuevo uso donde habría un constante tráfico rodado podría perjudicar negativamente el subsuelo histórico.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO REALIZADO

### 4.1. PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.

El estudio arqueológico se ha planteado en dos fases:

Por un lado, se ha proyectado un reconocimiento superficial del terreno que será afectado por la construcción del vallado y su uso interior como aparcamiento, incluyendo su entorno más inmediato. Esto es, analizando y revisando los perfiles del entorno de la parcela que han sido resultado de la construcción de la autovía A-7 y del espacio comercial conocido como Centro Integral de Mercancías, donde se sitúa la parcela.



Delimitación de la zona estudiada

Por otro lado, el estudio arqueológico ha contemplado otra fase de estudio que sitúa el análisis fuera de la delimitación de la parcela afectada, ya que parte de la parcela dedicada a estudio se ve incluida dentro de la delimitación del yacimiento arqueológico Camino de las Chozas, y que la mayor parte de este se encuentra en el lado sur de la autovía A-7. De este modo,

hemos revisado la delimitación del mismo, propuesta por la Carta Arqueológica del municipio de El Ejido, y su entorno más inmediato.

#### 4.2. RESULTADOS DEL ESTUDIO ARQUEOLÓGICO

Los resultados del trabajo realizado los estructuraremos igual que en el apartado anterior:

En primer lugar, nos centraremos en la zona de afección que genera este estudio y en su entorno más inmediato. Así, la zona ocupa la parcela S2, junto con los perfiles que la rodean, producto de la construcción de la autovía A-7, las vías de servicio y el propio Centro Integral de Mercancías.



Vista general de la parcela S2 desde el Este.

La parcela, en su totalidad, se encuentra rellena por una capa de zahorra de color ocre de una potencia de unos 40-50 cm, según nos informa el propietario, por lo que el aspecto de toda la parcela es homogéneo, sin alteraciones o diferencias, salvo la instalación de infraestructuras de saneamiento y electricidad que cruzan por el solar a lo largo y a lo ancho, con las singularidad de una instalación en el centro de la parcela, a modo de pozo, cuya afección alcanza los 4 m de profundidad, según nos informa el propietario.



La homogeneidad de la parcela es total, salvo las arquetas de infraestructuras, incluida la zona Este, dentro en la delimitación del yacimiento arqueológico Camino de Las Chozas. Esta homogeneidad, queda representada a su vez, en la total ausencia de restos arqueológicos.

A continuación, revisamos los bordes y pequeños perfiles de la parcela S2, delimitados por la construcción de la calles y vías de servicio, comprobando que se trata de rellenos posteriores a los desmontes para la urbanización de la zona, por lo que no existe evidencia arqueológica alguna.



Perfil Este de la parcela S2.

Por otro lado, comprobamos que la parcela S2, se encuentra situada en una hondonada artificial, consecuencia de la construcción de la autovía A-7 y del complejo mercantil (Centro Integral de Mercancías). A consecuencia de estas construcciones se han generado unos perfiles artificiales en las inmediaciones de la zona de estudio (fuera de la delimitación catastral de la parcela S2), en las zonas Este y Sur.



Perfil Este.

Tanto en el perfil Este como en el perfil Sur, comprobamos que el terreno natural ha sido rebajado, varios metros en el caso del perfil Este y poco más de dos metros en el caso del perfil Sur. En ambos perfiles aparece la base geológica desde el inicio, por lo que la parcela S2, actualmente se encontraría por debajo de cualquier nivel de ocupación antrópico, y si lo hubiera habido, ha sido destruido por las obras mencionadas anteriormente.



Perfil sur.

A la vez, documentados los perfiles resultantes de la construcción de la A-7, en el interior de esta, concluimos que al inicio de esta construcción tampoco habría mucha potencia colmatando el terreno, ya que la base geológica se aprecia desde el inicio del perfil, por lo que la erosión natural tuvo que jugar un papel determinante en la desaparición de los restos del yacimiento Camino de las Chozas.

Una vez terminado el trabajo de campo en la parcela afectada, hacemos una revisión del terreno hacia el sur, al otro lado de la autovía, en la zona delimitada por la Carta Arqueológica del municipio de El Ejido, como yacimiento arqueológico Camino de Las Chozas. Accedemos desde la zona norte del Hospital de Poniente, el límite norte lo marcaría la autovía, el sur la construcción de invernaderos y el oeste una vaguada que pudo funcionar como barranco anteriormente.



Vista general delimitación yacimiento.

Se trata de una zona llana con leve inclinación hacia el oeste, donde se situaría un pequeño barranco. Actualmente el terreno está ocupado por matorral y manchas de hierba, que se intercalan con calvas en el terreno, donde se aprecia la base geológica.

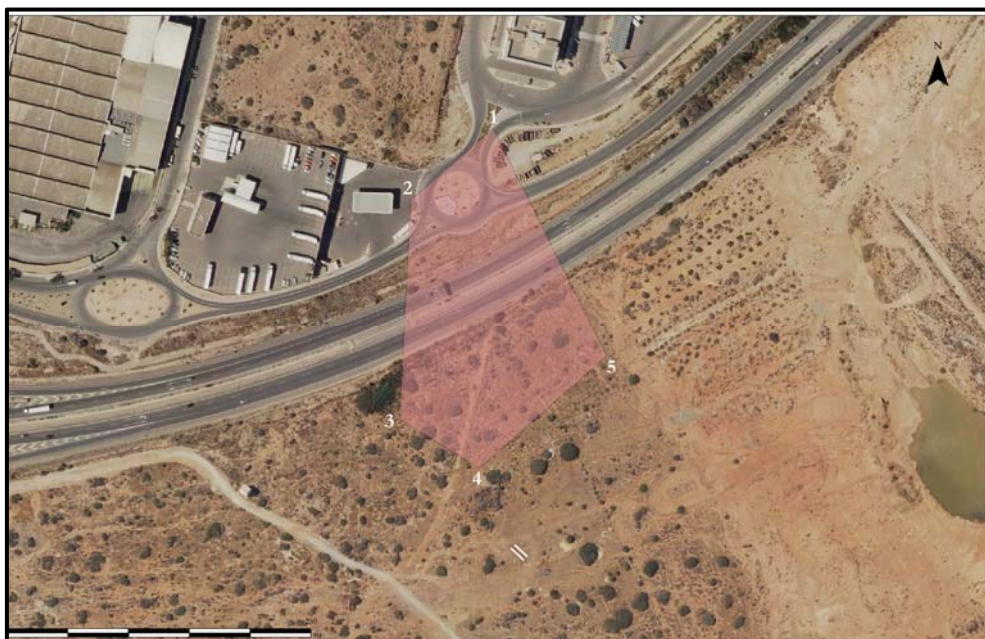
En esta zona documentamos dos intervenciones recientes de carácter antrópico:

1. La construcción de una acequia (foto 18) que cruza toda la zona de norte a sur, construida en cemento, y que pasaría a estar en desuso con la construcción de la autovía.
2. La documentación de movimientos de tierra recientes en la zona, que por un lado ha provocado el acopio del terreno movido en diferentes puntos, y por otro lado habría aumentado las zonas donde aflora la base geológica.



Movimientos de tierra.

Por todo, en la zona delimitada como yacimiento arqueológico Camino de las Chozas, no localizamos ningún resto arqueológico y creemos que hay pocas posibilidades de que pueda haberlo, dada la erosión y la roturación que ha sufrido el terreno, que hace que la base geológica se aprecie en la gran parte de la zona.



COORDENADAS REVISADAS:

1. 2° 47' 57,591''W 36° 45' 30,202''N
2. 2° 47' 59,753''W 36° 45' 28,662''N
3. 2° 48' 0,077''W 36° 45' 28,662''N
4. 2° 47' 57,972 W 36° 45' 22,945''N
5. 2° 47' 54,562''W 36° 45' 25,328''N<sup>2</sup>

Sin embargo, en la zona sureste, fuera de la delimitación del yacimiento hemos documentado los restos de una estructura muraria<sup>3</sup> (plano 2/3), con dirección noreste-suroeste (313°N).



Se trata de una alineación de piedra seca (mampuesto) de mediano y pequeño tamaño, de unos 3 m de longitud y unos 0,30 m de ancho visible. Los restos del muro documentado no ofrecen datos suficientes para asignar a la estructura a una edificación en concreto.

Hacia el este, y en paralelo al muro, documentamos una concentración de piedras de pequeño tamaño, que ponemos en relación con el muro documentado: bien podría tratarse de los restos de otra estructura situada en

<sup>2</sup> Coordenadas en Grados, minutos y segundos del sistema geográfico WGS 1984

<sup>3</sup> Muro: 2° 47' 57,172''W 36° 45' 21,68''N

paralelo a la primera, o bien restos de derrumbe de la primera estructura documentada.

En las inmediaciones de la estructura documentada hemos localizado tres fragmentos de material cerámico muy erosionado.



Se trata de un fragmento de cerámica a mano y dos fragmentos de cerámica realizados a torno lento. Debido a la gran erosión sufrida, y a que los fragmentos no conservan forma, no podemos asignar una cronología a los materiales cerámicos.

## 5. PROPUESTA DE CONSERVACIÓN.

Debemos señalar en primer lugar, que nuestra propuesta de conservación va dirigida al ámbito territorial situado fuera de la parcela afectada S2.

De este modo, en este trabajo incluimos la revisión de las coordenadas (plano 2/3) del yacimiento delimitado en la Carta Arqueológica del municipio de El Ejido, como Camino de las Chozas. Sin embargo, al haber documentado estructuras fuera de la delimitación realizada en la Carta arqueológica y material cerámico, nuestra propuesta iría encaminada hacia una nueva revisión del entorno del yacimiento que compruebe la existencia o no de material cerámico y estructuras, y la propuesta de una nueva delimitación acorde con la realidad actual del yacimiento arqueológico.

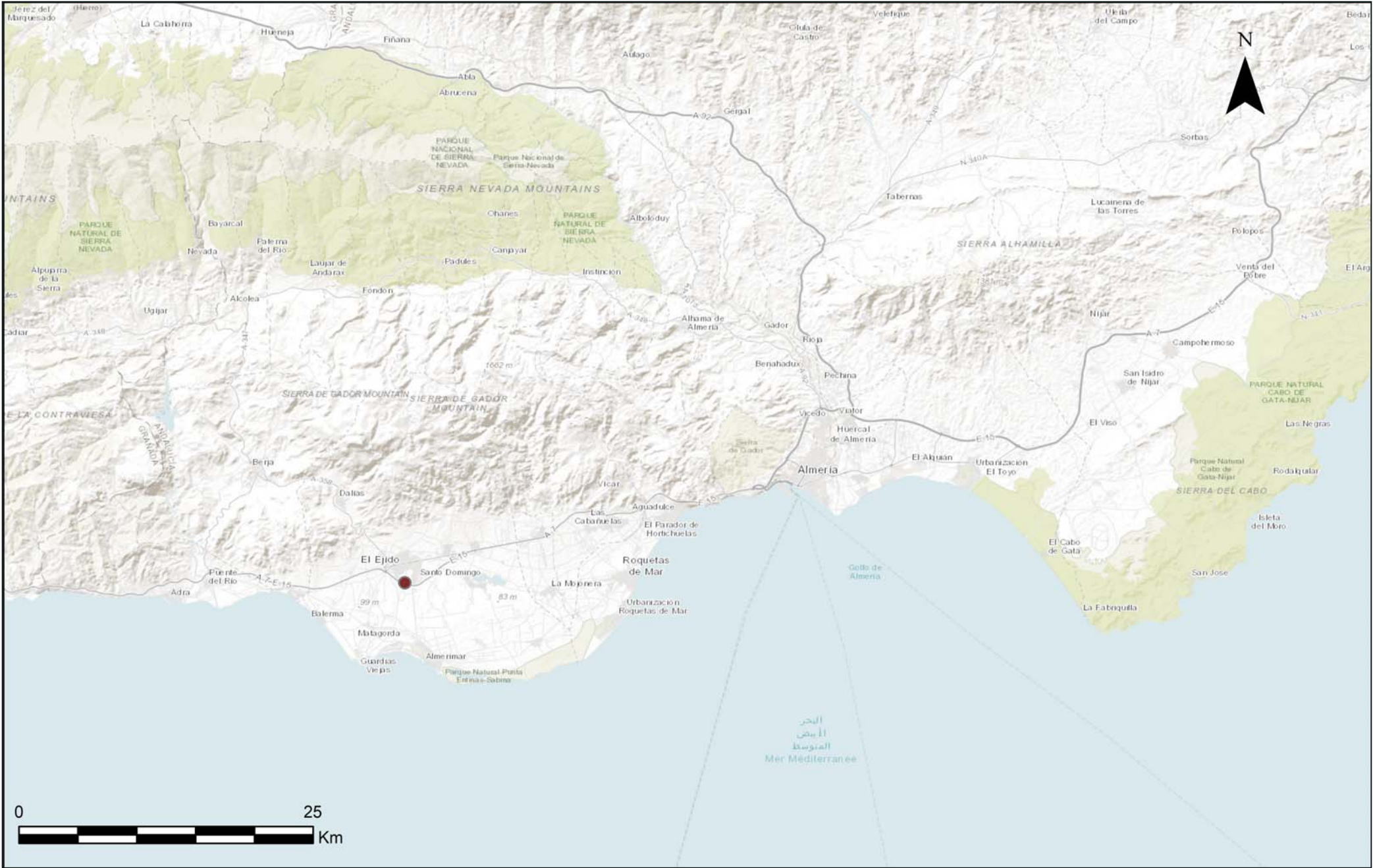
## 6. LISTADO FOTOGRÁFICO.

1. Vista general de la parcela desde el Este
2. Vista parcial del perfil Sur de la parcela
3. Vista desde el Este de dos arquetas en el centro de la parcela
4. Vista desde el Sur del depósito subterráneo y transformador de la luz en el centro de la parcela.
5. Vista parcial del perfil Norte de la parcela
6. Vista de detalle del perfil Norte de la parcela
7. Vista general de la parcela desde el Oeste
8. Vista general desde el Sur del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
9. Vista de detalle desde el Sur del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
10. Vista de detalle desde el Sur del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
11. Vista general desde el Norte del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
12. Vista de detalle desde el Norte del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
13. Vista de detalle desde el Norte del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
14. Vista general desde el Norte del rebaje del sustrato original para la construcción de los accesos a las naves alledañas
15. Vista general de la parcela y los accesos a las naves alledañas desde el Oeste
16. Panorámica de una vista general de la parcela desde el Norte

17. Vista general desde el Suroeste de la autovía y del rebaje para la construcción de la misma
18. Vista de una acequia documentada en el yacimiento arqueológico desde el Sur
19. Vista general del yacimiento arqueológico desde el Este
20. Vista general del yacimiento arqueológico desde el Noroeste
21. Vista general del yacimiento arqueológico desde el Suroeste
22. Vista general del yacimiento arqueológico desde el Este
23. Vista general desde el Sureste del yacimiento arqueológico
24. Vista desde el Sur de la estructura documentada durante el reconocimiento superficial del terreno
25. Vista desde el Noroeste de la estructura documentada durante el reconocimiento superficial del terreno
26. Vista desde el Suroeste de la estructura documentada durante el reconocimiento superficial del terreno
27. Vista desde el Sur de la estructura documentada durante el reconocimiento superficial del terreno
28. Cerámica documentada durante el reconocimiento superficial del terreno
29. Vista general del yacimiento desde el Oeste

## 7. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

1. PLANO DE SITUACIÓN.
2. DELIMITACIÓN DE YACIMIENTO Y RESTOS DOCUMENTADOS.
3. SITUACIÓN DE FOTOGRAFÍAS



|                                                                                                                |                                                                             |                                                                              |                                           |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENOMINACIÓN</b><br>Estudio y documentación gráfica del<br>Paraje Loma de los Hornillos, El Ejido (Almería) | <b>ARQUEÓLOGOS</b><br>Jerónimo Santo Ibarra<br>Carmen Ana Pardo Barrionuevo | <b>DESCRIPCIÓN</b><br>Plano de situación en la provincia<br>ESCALA 1:500.000 | <b>NUMERACIÓN<br/>PLANIMÉTRICA</b><br>1/3 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|



**DENOMINACIÓN**  
Estudio y documentación gráfica del  
Paraje Loma de los Hornillos, El Ejido (Almería)

**ARQUEÓLOGOS**  
Jerónimo Santo Ibarra  
Carmen Ana Pardo Barrionuevo

**DESCRIPCIÓN**  
Delimitación del yacimiento

ESCALA 1:2.000

**NUMERACIÓN  
PLANIMÉTRICA**  
2/3





Polígono de protección del yacimiento  
1-29 Numero de fotografía

|                                                                                                                             |                                                                                          |                                                                                          |                                                       |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|
| <div>DENOMINACIÓN</div> <div>Estudio y documentación gráfica del<br/>Paraje Loma de los Hornillos, El Ejido (Almería)</div> | <div>ARQUEÓLOGOS</div> <div>Jerónimo Santo Ibarra<br/>Carmen Ana Pardo Barrionuevo</div> | <div>DESCRIPCIÓN</div> <div>Situación de las fotografías</div> <div>ESCALA 1:2.000</div> | <div>NUMERACIÓN<br/>PLANIMÉTRICA</div> <div>3/3</div> |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|

## D.7 FICHAS ACTUALES Y MODIFICADAS PGOU

b) ANEXO MODIFICACIÓN CENTRO INTEGRAL DE MERCANCÍAS.

Ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías.

| ZONAS    |              | Superficie |              |           | Superficie edificable m²c | Altura máxima m | Uso pormenorizado       | Ordenanza | Uso básico                                  | Uso Compatible                                                                                                                  |
|----------|--------------|------------|--------------|-----------|---------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |              | Total m²s  | Ocupable m²s | Parcial % |                           |                 |                         |           |                                             |                                                                                                                                 |
| PARCELAS | APARCAMIENTO | 72.791,27  | 450,00       | 35,87     | 720,00                    | 5-1P            | Aparcamiento            | APR       | Aparcamiento de camiones                    |                                                                                                                                 |
|          | S1           | 3.732,13   | 746,43       | 1,84      | 746,43                    | 7-2P            | Servicios de transporte | E         | Venta de carburantes y lavado de vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | S2           | 1.591,07   | 500,00       | 0,78      | 500,00                    | 15-2P           | Servicios de transporte | E         | Control de accesos e información            |                                                                                                                                 |
|          | S3           | 1.235,64   | 1.235,64     | 0,61      | 1.977,02                  | 15-2P           | Servicios de transporte | E         | Servicio a los vehículos                    |                                                                                                                                 |
|          | P1-A+P1-B    | 5.829,17   | 5.829,17     | 2,87      | 14.572,93                 | 18-5P           | Servicios de transporte | E         | Hotel, restaurante y servicios al conductor | En la parcela P1-A, podrán implantarse usos de oficina no vinculados al transporte, en una superficie de 693,32 m2 construidos. |
|          | P2-A         | 5.000,00   | 5.000,00     | 2,46      | 8.000,00                  | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.1    | 550,00     | -            | -         | 880,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.2    | 550,00     | -            | -         | 880,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.3    | 900,00     | -            | -         | 1.440,00                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU                                                                                     |
|          | P2-A02       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A03       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A04       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A05       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A06       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A07       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B         | 7.327,67   | 7.327,67     | 3,61      | 11.724,27                 | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P2-B01       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B02       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B03       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B04       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B05       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B06       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B07       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B08       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B09       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B10       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B11       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B12       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B13       | 663,84     | -            | -         | 1.062,14                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B14       | 663,84     | -            | -         | 1.062,14                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P3           | 6.295,56   | 6.295,56     | 3,10      | 10.072,90                 | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P3-01        | 540,18     | -            | -         | 864,29                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P3-02        | 540,18     | -            | -         | 864,29                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |

|  |       |           |          |      |                  |       |                         |   |                                            |                                             |
|--|-------|-----------|----------|------|------------------|-------|-------------------------|---|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | P3-03 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-04 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-05 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-06 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-07 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-08 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P3-09 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-10 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-11 | 675,01    | -        | -    | 1.080,02         |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-12 | 540,18    | -        | -    | 864,29           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4    | 2.504,33  | 1.961,67 | 1,23 | <b>3.138,67</b>  | 15-2P | Servicios de transporte |   |                                            |                                             |
|  | P4-01 | 793,12    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-02 | 570,16    | -        | -    | 769,34           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-03 | 570,06    | -        | -    | 769,34           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-04 | 570,99    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5    | 10.317,20 | 8.672,25 | 5,08 | <b>13.875,60</b> | 15-2P | Servicios de transporte |   |                                            |                                             |
|  | P5-01 | 615,53    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-02 | 568,04    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-03 | 567,94    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-04 | 567,84    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-05 | 567,74    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-06 | 567,64    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-07 | 567,54    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-08 | 567,44    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-09 | 567,34    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-10 | 567,23    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-11 | 567,14    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-12 | 567,04    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-13 | 566,93    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-14 | 566,83    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-15 | 566,73    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del      |

|              |                 |            |           |        |           |       |                         |     |                                            |                                             |
|--------------|-----------------|------------|-----------|--------|-----------|-------|-------------------------|-----|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|              |                 |            |           |        |           |       |                         |     |                                            | PGOU                                        |
|              | P5-16           | 566,63     | -         | -      | 767,23    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|              | P5-17           | 566,53     | -         | -      | 767,23    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|              | P5-18           | 625,11     | -         | -      | 800,00    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|              | C.E.            | 9.963,49   | 3.372,61  | 4,91   | 3.372,61  | 15-2P | Servicios de transporte | E   | Servicios al transporte y complementos     |                                             |
|              | TOTAL           | 126.191,46 | 40.994,93 | 62,18  | 68.700,43 |       |                         |     |                                            |                                             |
| ZONAS VERDES | ZV.01           | 2.747,98   |           | 1,35   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.02           | 6.155,46   |           | 3,03   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.03           | 3.714,21   |           | 1,83   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.04           | 2.419,37   |           | 1,19   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | TOTAL           | 15.037,02  |           | 7,41   |           |       |                         |     |                                            |                                             |
| VIARIO       | Exterior al CIM | 6.015,33   |           | 2,96   |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | Interior al Cim | 44.577,83  |           | 21,96  |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | RVC             | 11.135,63  |           | 5,49   |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | TOTAL           | 61.728,79  |           | 30,41  |           |       |                         |     |                                            |                                             |
|              | TOTALES         | 202.957,27 |           | 100,00 |           |       |                         |     |                                            |                                             |



b) ANEXO MODIFICACIÓN CENTRO INTEGRAL DE MERCANCÍAS.

Ordenación pormenorizada del Centro Integral de Mercancías.

| ZONAS    |              | Superficie |              |           | Superficie edificable m²c | Altura máxima m | Uso pormenorizado       | Ordenanza | Uso básico                                  | Uso Compatible                                                                                                                  |
|----------|--------------|------------|--------------|-----------|---------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |              | Total m²s  | Ocupable m²s | Parcial % |                           |                 |                         |           |                                             |                                                                                                                                 |
| PARCELAS | APARCAMIENTO | 72.791,27  | 450,00       | 35,87     | 720,00                    | 5-1P            | Aparcamiento            | APR       | Aparcamiento de camiones                    |                                                                                                                                 |
|          | S1           | 3.732,13   | 746,43       | 1,84      | 746,43                    | 7-2P            | Servicios de transporte | E         | Venta de carburantes y lavado de vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | S2           | 1.591,07   | 500,00       | 0,78      | 500,00                    | 15-2P           | Servicios de transporte | E         | Control de accesos e información            | Los regulados en Ordenanza AE2                                                                                                  |
|          | S3           | 1.235,64   | 1.235,64     | 0,61      | 1.977,02                  | 15-2P           | Servicios de transporte | E         | Servicio a los vehículos                    |                                                                                                                                 |
|          | P1-A+P1-B    | 5.829,17   | 5.829,17     | 2,87      | 14.572,93                 | 18-5P           | Servicios de transporte | E         | Hotel, restaurante y servicios al conductor | En la parcela P1-A, podrán implantarse usos de oficina no vinculados al transporte, en una superficie de 693,32 m2 construidos. |
|          | P2-A         | 5.000,00   | 5.000,00     | 2,46      | 8.000,00                  | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.1    | 550,00     | -            | -         | 880,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.2    | 550,00     | -            | -         | 880,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehículos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A0.1.3    | 900,00     | -            | -         | 1.440,00                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU                                                                                     |
|          | P2-A02       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A03       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A04       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A05       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A06       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-A07       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B         | 7.327,67   | 7.327,67     | 3,61      | 11.724,27                 | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P2-B01       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B02       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B03       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B04       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B05       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B06       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B07       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B08       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B09       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B10       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B11       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B12       | 500,00     | -            | -         | 800,00                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B13       | 663,84     | -            | -         | 1.062,14                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P2-B14       | 663,84     | -            | -         | 1.062,14                  |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P3           | 6.295,56   | 6.295,56     | 3,10      | 10.072,90                 | 15-2P           | Servicios de transporte |           |                                             |                                                                                                                                 |
|          | P3-01        | 540,18     | -            | -         | 864,29                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |
|          | P3-02        | 540,18     | -            | -         | 864,29                    |                 | Servicios de transporte | E         | Servicios a las empresas y a los vehiculos  |                                                                                                                                 |

|  |       |           |          |      |                  |       |                         |   |                                            |                                             |
|--|-------|-----------|----------|------|------------------|-------|-------------------------|---|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|  | P3-03 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-04 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-05 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-06 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-07 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-08 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P3-09 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-10 | 500,00    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-11 | 675,01    | -        | -    | 1.080,02         |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P3-12 | 540,18    | -        | -    | 864,29           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4    | 2.504,33  | 1.961,67 | 1,23 | <b>3.138,67</b>  | 15-2P | Servicios de transporte |   |                                            |                                             |
|  | P4-01 | 793,12    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-02 | 570,16    | -        | -    | 769,34           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-03 | 570,06    | -        | -    | 769,34           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P4-04 | 570,99    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5    | 10.317,20 | 8.672,25 | 5,08 | <b>13.875,60</b> | 15-2P | Servicios de transporte |   |                                            |                                             |
|  | P5-01 | 615,53    | -        | -    | 800,00           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-02 | 568,04    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-03 | 567,94    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-04 | 567,84    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-05 | 567,74    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-06 | 567,64    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-07 | 567,54    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|  | P5-08 | 567,44    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-09 | 567,34    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-10 | 567,23    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-11 | 567,14    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-12 | 567,04    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-13 | 566,93    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-14 | 566,83    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|  | P5-15 | 566,73    | -        | -    | 767,23           |       | Servicios de transporte | E | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del      |

|              |                 |            |           |        |           |       |                         |     |                                            |                                             |
|--------------|-----------------|------------|-----------|--------|-----------|-------|-------------------------|-----|--------------------------------------------|---------------------------------------------|
|              |                 |            |           |        |           |       |                         |     |                                            | PGOU                                        |
|              | P5-16           | 566,63     | -         | -      | 767,23    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos |                                             |
|              | P5-17           | 566,53     | -         | -      | 767,23    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|              | P5-18           | 625,11     | -         | -      | 800,00    |       | Servicios de transporte | E   | Servicios a las empresas y a los vehiculos | Los regulados en la ordenanza AE-2 del PGOU |
|              | C.E.            | 9.963,49   | 3.372,61  | 4,91   | 3.372,61  | 15-2P | Servicios de transporte | E   | Servicios al transporte y complementos     |                                             |
|              | TOTAL           | 126.191,46 | 40.994,93 | 62,18  | 68.700,43 |       |                         |     |                                            |                                             |
| ZONAS VERDES | ZV.01           | 2.747,98   |           | 1,35   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.02           | 6.155,46   |           | 3,03   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.03           | 3.714,21   |           | 1,83   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | ZV.04           | 2.419,37   |           | 1,19   |           |       |                         | ZV  |                                            |                                             |
|              | TOTAL           | 15.037,02  |           | 7,41   |           |       |                         |     |                                            |                                             |
| VIARIO       | Exterior al CIM | 6.015,33   |           | 2,96   |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | Interior al Cim | 44.577,83  |           | 21,96  |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | RVC             | 11.135,63  |           | 5,49   |           |       |                         | VPU |                                            |                                             |
|              | TOTAL           | 61.728,79  |           | 30,41  |           |       |                         |     |                                            |                                             |
|              | TOTALES         | 202.957,27 |           | 100,00 |           |       |                         |     |                                            |                                             |



## E RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado e) del artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar un resumen de su contenido, de acuerdo con la legislación estatal vigente, con el fin de facilitar la participación y consulta por parte de la ciudadanía.

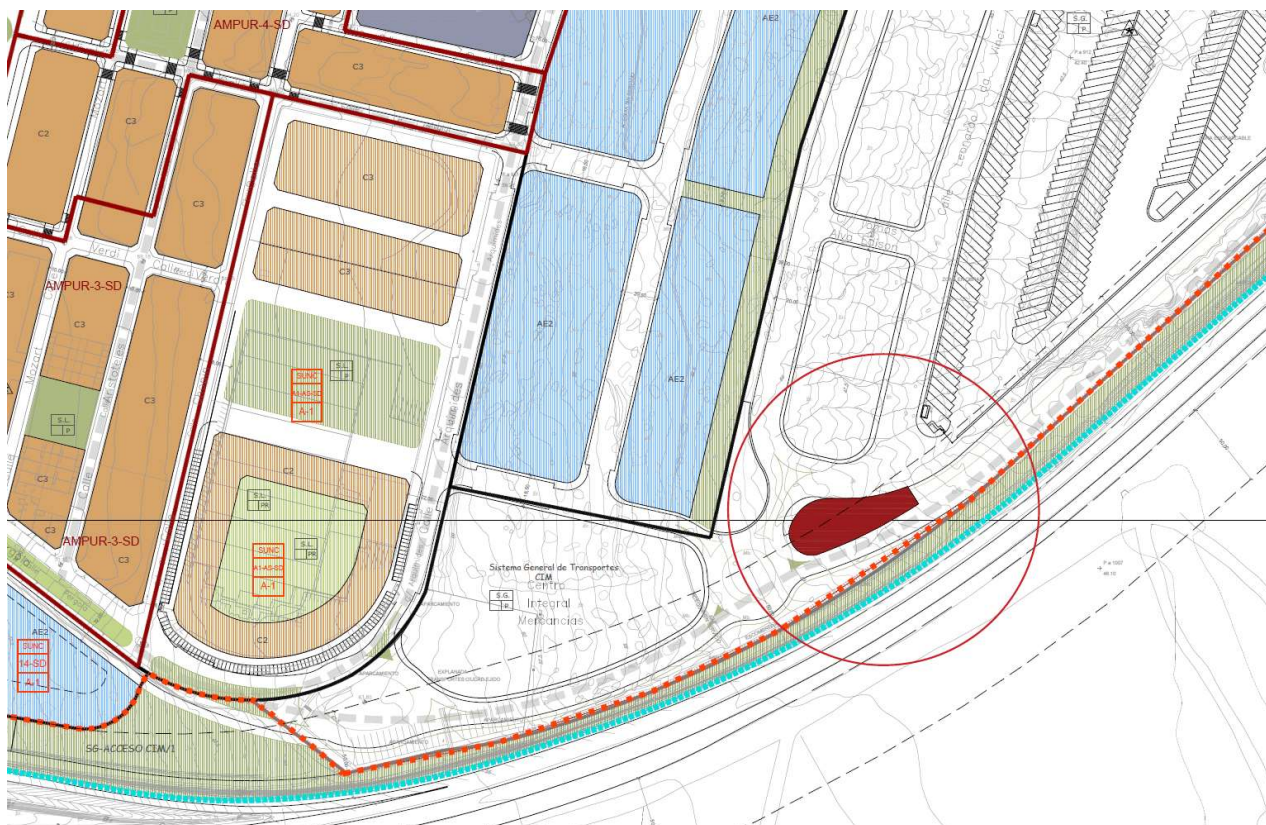
### AMBITO DE LA INNOVACION

La parcela objeto de la presente modificación está incluida en el ámbito de Sistemas Generales de Transportes, denominado Centro Integral de Mercancías (CIM), situado en el sur del núcleo urbano de El Ejido, junto a la Autovía A-7.

Concretamente, la actuación afecta a la parcela S-2 del CIM, situada en Calle Gutenberg, en un enclave estratégico por su visibilidad y accesibilidad desde la red viaria principal.

### Identificación de la parcela

- **DATOS REGISTRALES:** Registro de la propiedad de El Ejido Número 2, tomo 2.451, libro 1362, folio 119, finca 89.706. Superficie según el título de propiedad: 1.537,83 m<sup>2</sup>
- **REFERENCIA CATASTRAL:** 8285153WF1688N0001RE  
Superficie de parcela según catastro: 1.548,00 m<sup>2</sup>



## OBJETO DE LA INNOVACION

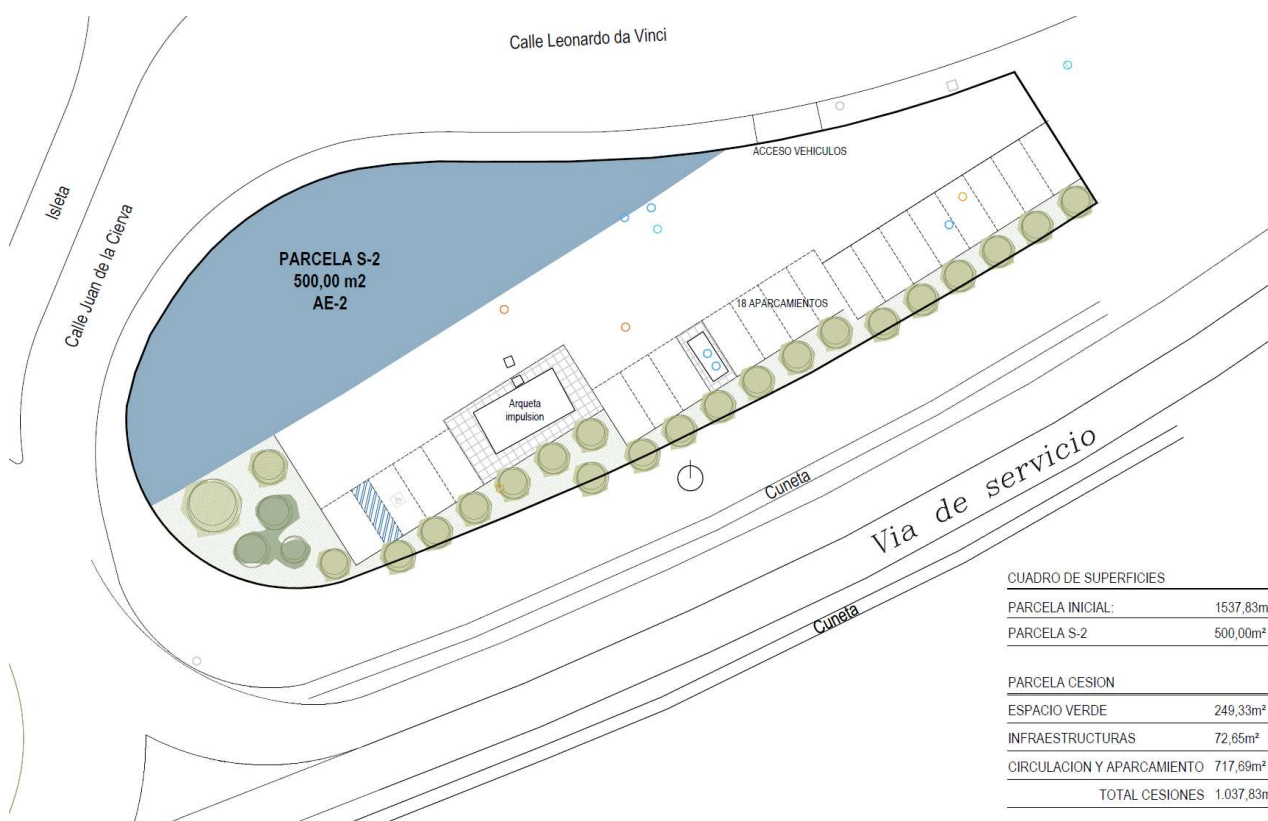
La presente innovación tiene por objeto dotar de funcionalidad a la parcela S-2 del Centro Integral de Mercancías, actualmente sin uso efectivo, mediante la incorporación de la compatibilidad de usos con los previstos en la Ordenanza de Actividades Económicas AE-2 del PGOU de El Ejido.

Asimismo, la ordenación propuesta establece que la parcela se configure como un espacio abierto, sin cerramiento perimetral, con el fin de garantizar el correcto acceso, uso y mantenimiento de las arquetas, canalizaciones y armarios de infraestructuras públicas existentes, que prestan servicio al ámbito y cuya operatividad requiere disponibilidad permanente y facilidad de acceso.

De forma complementaria, la innovación incorpora una mejora ambiental y paisajística, mediante la creación de una zona arbolada en el borde colindante con la autovía A-7, que actúa como pantalla visual y acústica, contribuyendo a la integración del ámbito en el entorno, a la mejora de la percepción del acceso al núcleo urbano de El Ejido y a la calidad ambiental del espacio.

La modificación no altera la clasificación del suelo ni supone incremento de edificabilidad, volumen u ocupación, manteniéndose los parámetros urbanísticos vigentes. Asimismo, no se producen cambios en las reservas dotacionales ni en la ordenación estructural del ámbito.

Ordenación de la parcela con borrador del diseño de espacio libre y barrera vegetal.



## PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

La presente innovación no modifica los parámetros urbanísticos globales establecidos por el PGOU para el ámbito del Centro Integral de Mercancías. Se mantienen invariables las determinaciones relativas a edificabilidad, ocupación, altura, volumen y demás condiciones de ordenación. Se añade como usos compatibles los regulados en la Ordenanza AE-2 del PGOU.

### Estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuesta:

| Los parámetros urbanísticos de la parcela S-2 actuales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Los parámetros urbanísticos de las parcelas propuestos:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie de parcela: 1.537,83 m<sup>2</sup></li><li>• Ocupación máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li><li>• Edificabilidad máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li><li>• Nº de plantas: 15 m / 2plantas</li><li>• Uso pormenorizado: servicios al transporte</li><li>• Uso básico: control de accesos e información</li><li>• Uso compatible: ninguno</li></ul> | <p><b>PARCELA S-2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie de parcela S-2: 500,00 m<sup>2</sup></li><li>• Ocupación máxima permitida S-2: 500 m<sup>2</sup></li><li>• Edificabilidad máxima permitida: 500 m<sup>2</sup></li><li>• Nº de plantas: 15 m / 2plantas</li><li>• Uso pormenorizado: servicios al transporte</li><li>• Uso básico: control de accesos e información</li><li>• Uso compatible: <b>los regulados en la ordenanza AE2 del PGOU.</b></li></ul> <p><b>PARCELA DE CESION AL AYUNTAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie parcela de cesión 1.037,83 m<sup>2</sup></li><li>• No edificable</li><li>• Destinada a zona verde, aparcamientos e infraestructuras.</li></ul> |

## SUSPENSION DE ACTOS

Respecto a la suspensión de licencias regulado en el artículo 103 del Reglamento de la LISTA, Decreto 550/2022, y conforme al Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, debe incluirse en el acuerdo de aprobación inicial la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito de la parcela S-2 del ámbito del Centro Integral de Mercancías. El plazo de suspensión se iniciará con la publicación del acuerdo de aprobación inicial y finalizará con la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y como máximo con el transcurso de 3 años.

En El Ejido a 07 de Julio de 2026

Jose Manuel García Lirola

GARCIA  
LIROLA JOSE  
MANUEL -

Firmado digitalmente por GARCIA  
LIROLA JOSE MANUEL  
Fecha: 2026.07.13 11:43:40 +02'00'