



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

ALBERTO GONZÁLEZ LÓPEZ, CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA),

DECRETO

Visto informe urbanístico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 19 de junio de 2026 en relación a la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN PARA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN EL SECTOR SUS-2-AC DEL PGOU DE EL EJIDO promovido por BURNHAM GESTIONES, S.L. y redactada por Julián Benegas Gil, Esteban Rodríguez Ruiz, Antonio Góngora Sebastián y Daniel Etreros Amanz, que tiene por objeto la delimitación de una actuación de transformación urbanística dentro de un sector de suelo urbanizable, el SUS-2-AC, situado en la Avenida de la Costa, para su posterior desarrollo mediante Plan Parcial de Ordenación.

Visto informe jurídico emitido por los Servicios Jurídicos Municipales en fecha 05 de agosto de 2026, del siguiente tenor literal:

“ANTECEDENTES DE HECHO

I.- En fecha 19/06/2026 la Arquitecta Municipal emite informe del siguiente tenor literal:

"Con fecha 15 de abril de 2026, tuvo entrada en el Ayuntamiento de El Ejido solicitud para la admisión a trámite de la Modificación de la delimitación del sector SUS-2-AC del PGOU de El Ejido, correspondiente a un ámbito de suelo urbanizable sectorizado en la Avenida de la Costa, promovido por BURNHAM GESTIONES S.L. y redactada por Julián Benegas Gil, Esteban Rodríguez Ruiz, Antonio Góngora Sebastián y Daniel Etreros Amanz.

Posteriormente, con fecha de 15 de junio de 2026, se presenta el documento PROPUESTA DE DELIMITACION PARA ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN EL SECTOR SUS-2-AC DEL PGOU DE EL EJIDO, con subsanaciones requeridas.

La propuesta tiene por objeto la delimitación de una actuación de transformación urbanística dentro de un sector de suelo urbanizable, el SUS-2-AC, situado en la Avenida de la Costa, para su posterior desarrollo mediante Plan Parcial de Ordenación.

REGIMEN URBANISTICO APLICABLE

De conformidad con la DT1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el suelo urbanizable sectorizado tiene el régimen de suelo rústico con actuación de transformación urbanística (ATU) delimitada.

Conforme a la DT2º del Reglamento de la LISTA, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las ATUs. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente.

Por su parte, la DT3º del Reglamento de la LISTA, en su apartado 3, establece que, en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, será necesaria la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

DOCUMENTACION PRESENTADA

Examinada la documentación aportada, se observa que su estructura y contenido se ajusta a lo establecido al artículo 44 del Reglamento. Constando en el expediente solicitud suscrita por el promotor, acompañada del documento técnico correspondiente, se realiza la siguiente:

PROPUESTA

1º ADMITIR A TRÁMITE la Propuesta de Delimitación de la actuación de transformación urbanística correspondiente con una parte de SUS-2-AC del PGOU de El Ejido.

2º SOMETER A INFORMACIÓN PÚBLICA el expediente por un plazo no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en el portal web municipal, según establece el artículo 25.5.b de la LISTA.

3º CONCEDER TRAMITE DE AUDIENCIA a los propietarios incluidos el sector SUS-2-AC completo, así como a los propietarios de terrenos colindantes, para que manifiesten su interés en participar en la promoción de la

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		06/08/2026 11:53:13	PÁGINA 1/4
VERIFICACIÓN	PFIRMNWBVZDY26JYYXGA3CGY6Y93WQ		https://sede.elejido.es/etramita	
				

actuación de transformación urbanística, según establece el artículo 25.5.b de la LISTA y el artículo 45 del Reglamento.

4º SOLICITAR INFORME preceptivo a la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, por tratarse de una actuación de nueva urbanización.

Se advierte que, una vez aprobada definitivamente la delimitación propuesta, el promotor dispondrá de un plazo máximo de dos años para obtener la aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido dicha aprobación inicial, la delimitación quedará sin efecto por caducidad, de conformidad con artículo 45.2 del Reglamento.

Se adjunta relación de propietarios incluidos el sector SUS-2-AC y de terrenos colindantes".

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con la DT1º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), el suelo urbanizable sectorizado tiene el régimen de suelo rústico con actuación de transformación urbanística (ATU) delimitada.

Conforme a la DT2º del Reglamento de la LISTA, los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las ATUs. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente.

Por su parte, la DT3º del Reglamento de la LISTA, en su apartado 3, establece que, en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. Cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, será necesaria la tramitación de una propuesta de delimitación de la actuación.

SEGUNDO.- Considerando lo establecido en los arts. 43, 44 y 45 del 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:

Artículo 43. Propuesta de delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística. 1. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal. 2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean en suelo urbano por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana ni para aquellas que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general en suelo rústico. 3. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas en los instrumentos de ordenación territorial se regirá por lo dispuesto en el Título III.

Artículo 44. Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística. 1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente: a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice: 1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78. 2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83. 3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen. b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general. c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística, que incluirán un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones: 1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad. 2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación. 3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes. d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones: 1º. Carácter público o privado de la iniciativa. 2º. Modalidad de gestión prevista. 3º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación. 4º. Estimación de los costes de

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		06/08/2026 11:53:13	PÁGINA 2/4
VERIFICACIÓN	PFIRMNWBVZDY26JYYXGA3CGY6Y93WQ		https://sede.elejido.es/etramita	
				

urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación. 2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

Artículo 45. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística. 1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana, el procedimiento para su aprobación será el siguiente: a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de los interesados en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística. b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a los propietarios del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a los propietarios de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación. c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local. e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada. 2. La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación. Considerando lo establecido en el Decreto 88/2025, de 26 de marzo, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

TERCERO.- Es competente la Alcaldía Presidencia conforme al artículo 21.1.f) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Ahora bien, la referida competencia está delegada en el Concejal Delegado del Área de Urbanismo, mediante Decreto de la Alcaldía de fecha 20 de julio 2023, publicado en BOP, posteriormente ratificado por Decreto de la Alcaldía Presidencia de 3 de agosto de 2026."

En base a todo cuanto antecede,

VENGO EN ACORDAR

PRIMERO.- Admitir a trámite la Propuesta de Delimitación de la actuación de transformación urbanística correspondiente con una parte de SUS-2-AC del PGOU de El Ejido, promovido a instancia de la Sociedad BURNHAM GESTIONES, S.L. REDACTORES: D. JULIÁN BENEGASI GIL, D. ESTEBAN RODRÍGUEZ RUIZ, D. ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN y D. DANIEL ETREROS ARNAZ.

SEGUNDO.- SOMETER A TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA el expediente por un plazo no inferior a un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en el portal web municipal (<https://transparencia.elejido.es/index.php/publicidad-activa/218-exposicion-publica/809-tablon-de-anuncios-y-edictos#>), según establece el artículo 25.5.b de la LISTA y 45 RLISTA.

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		06/08/2026 11:53:13	PÁGINA 3/4
VERIFICACIÓN	PFIRMNBVZDY26JYYXGA3CGY6Y93WQ		https://sede.elejido.es/etramita	
				

TERCERO.- CONCEDER TRAMITE DE AUDIENCIA a los propietarios incluidos el sector SUS-2-AC completo, así como a los propietarios de terrenos colindantes, para que manifiesten su interés en participar en la promoción de la actuación de transformación urbanística, según establece el artículo 25.5.b de la LISTA y el artículo 45 del Reglamento.

CUARTO.- SOLICITAR INFORME preceptivo a la Delegación Territorial de Vivienda, Juventud y Ordenación del Territorio y Fomento y Movilidad en Almería, por tratarse de una actuación de nueva urbanización.

Con la advertencia de que, una vez aprobada definitivamente la delimitación propuesta, el promotor dispondrá de un plazo máximo de dos años para obtener la aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación. Transcurrido dicho plazo sin haberse producido dicha aprobación inicial, la delimitación quedará sin efecto por caducidad, de conformidad con artículo 45.2 del Reglamento.

QUINTO.- Al considerarse un acto de trámite, contra la declaración que declare admisión a trámite no cabe Recurso alguno, sin perjuicio de lo establecido en el art. 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual contra las resoluciones y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 47 y 48 de esta Ley.

La oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

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

**EL CONCEJAL DELEGADO DEL
ÁREA DE URBANISMO**

FIRMADO POR	ALBERTO GONZALEZ LOPEZ		06/08/2026 11:53:13	PÁGINA 4/4
VERIFICACIÓN	PFIRMNWBVZDY26JYYXGA3CGY6Y93WQ		https://sede.elejido.es/etramita	
				