



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, *LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE EL EJIDO en las PARCELAS H.2.4., H.2.5., B.2.1., B.2.2., CH.2.1., S.2.1. Y G.3 del SECTOR OE-3-SM en la Avda. del Mar, Calle Rosa de los Vientos, Calle Pleamar, Calle Cabina de Almerimar, El Ejido (Almería), solicitada por ALMERIMAR, S. A, junto con el documento ambiental estratégico y el documento de valoración de impacto a la salud, ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido APROBADO INICIALMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria nº 1 celebrada en fecha 30 de enero de 2023.*

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

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.



INNOVACION Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

A INSTANCIAS DE

ALMERIMAR, S.A.

ARQUITECTOS

FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Este Resumen deberá expresar:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2-1.1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2-1), S-2-1 y G-3. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

La parcela H-2-4. tiene una superficie total de 19.903,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 22.930,00 m²techo (Edificabilidad 3,30 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 208 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

La parcela H-2-5. tiene una superficie total de 13.990,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 16.102,37 m²techo (Edificabilidad 3,30 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 161 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela B-2-1. tiene una superficie total de 12.194,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 6.097,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 40 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

La parcela B-2-2. tiene una superficie total de 11.096,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 5.548,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 37 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}

Coefficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{techo}	55_1 ud./100 m ² _{techo}	116_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela CH2-1. tiene una superficie total de 10.426,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 4.170,40 m²techo (Edificabilidad 1,20 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 16 unidades. Está calificada para Uso de «Chalets».

Parcela	CH2.1
Superficie parcela	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I
Número de viviendas máx.	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	41_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la CH2-1 (Parcelas de la nº 1 a la nº 8 incluidas) a la que denominaremos CH2.1-1. Esta parcela tiene inicialmente los siguientes parámetros:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² _{techo}	16_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela S-2-1. tiene una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m³/m²suelo) y está calificada para Uso de «Servicios Propios».

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coefficiente Edificabilidad	0,15 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	162,93 m ² _{techo}
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	≤4m

Uso	Servicios Propios Urb.
Ordenanza	ZONA VI
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La parcela G.3 tiene una superficie total de 230.200,00 m²., y no tiene edificabilidad asignada y está calificada para Uso de «Campo de Golf». Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM.

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la G.3 a la que denominaremos G.3-1.

Parcela	G.3-1
Superficie parcela	9.790,40 m ² _{suelo}

Todas las parcelas se encuentran baldías y libres de obstáculos y construcciones.

2. FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Así el objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la

innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual.

3. PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACION.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas H.2.4/ H.2.5 son:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas H.2.4/ H.2.5 tras el trasvase de 3.180,37 m²_{techo} y 4 unidades de vivienda serían:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	3,031 m ³ / m ² _{suelo}	3,031 m ³ / m ² _{suelo}	3,031 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² _{techo}	14.790 m ² _{techo}	35.852 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas CH2.1-1 y Resto de la CH2.1 son:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1	CH2-1 INICIAL
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I	ZONA I

Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² techo	16_1 ud./100 m ² techo	41_1 ud./100 m ² techo

La Parcela CH2.1-1 se agruparía a las parcelas B.2.1, B.2.2 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3, cambiando su uso a RESIDENCIAL (Adosados), mientras que el Resto de la CH2.1 pasaría a denominarse CH2.1.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas B.2.1 y B.2.2 son:

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	116_1 ud./100 m ² techo

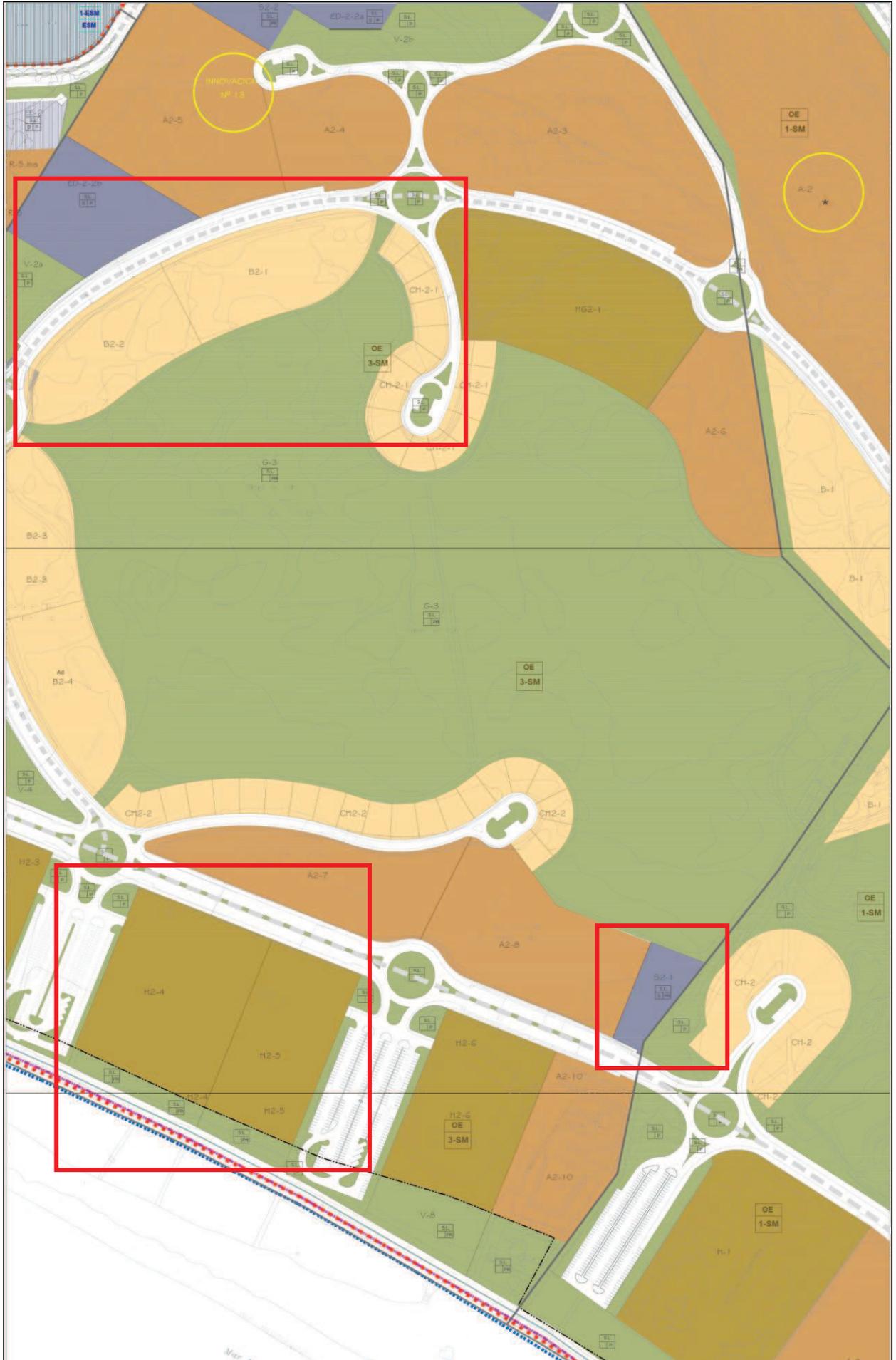
Las Parcelas B.2.1 y B.2.2 se agruparía a las parcelas CH2.1-1 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo su uso RESIDENCIAL (Adosados).

Las condiciones urbanísticas propuestas para la Parcela AGRUPADA B.3 tras el trasvase de 3.180,37 m²techo y 4 unidades de vivienda desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 serían:

Parcela	B.2.1	B.2.2	CH2.1-1	G.3-1	AGRUPADA B.3
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	5.217,60 m ² _{suelo}	9.790,40 m ² _{suelo}	38.298 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}		3.000 m ² _{suelo}
Coef. Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}		1,325 m ³ / m ² _{suelo}
Edif. máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	2.087,04 m ² _{techo}		16.912,41 m ² _{techo}
Ocup. máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	2.608,80 m ² / 50%		15.319,20 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	2 plantas/ 7 m		3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	5m a calle/4m colindante		1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Chalets)		RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA I		ZONA II
Nº de viv. máx.	40 viviendas	37 viviendas	8 viviendas		89 viviendas
Nº Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	25_1 ud./100 m ² techo		141_1 ud./100 m ² techo

A pesar de que en la innovación propuesta no existe aumento en el número de viviendas y en el aprovechamiento materializado, se cederá al Ayuntamiento de El Ejido para su incorporación al Suelo dotacional municipal, la Parcela S-2-1, con una superficie total de 3.259,00 m², con una edificabilidad inicialmente máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m³/m²suelo) y calificada para Uso de «Servicios Propios» o EQUIPAMIENTO. Dado que dicha parcela pasará a ser equipamiento público SIPS, su aprovechamiento ya no será lucrativo, y por ello resulta lógico y coherente con la nueva ordenación no asignarle edificabilidad, sino que dicho parámetro será el resultante de la ocupación, retranqueos y número de plantas permitido.

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coefficiente Edificabilidad	-
Edificabilidad máxima	-
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m



Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000

USOS	ZONAS	SUPERFICIE PARCELA NETA (m ²)	OCCUPACION MAX (m ²)	EDIFICAB. MAX (m ²)	EDIFICAB. MAX (m ³ /m ²)	ORDENANCIA ZONA	ALTURA (Plantas) m	RETRANQUEO (m)	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN	
CHALETES	CH-1	10.428	600	4.170,40	1.200	I	B+1/7	5 a calle y 4 coindante	16	41	
	CH-2	13.668	800	6.534,00	1.200	I	B+1/7		21	55	
	A.2.1	31.672	1.000	15.538,00	50,00	8.250,00	0,781	1 BIS	24	83	
	A.2.2	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	1 BIS	16	55	
	TOTAL	76.168	39.084,00	50,00	23.387,60	0,898			77	234	
	ADOSADOS	B.2.1	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	40	61
		B.2.2	11.056	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	37	55
		B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	34	51
		B.2.4	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	35	53
		TOTAL	44.119	17.663,60	40,00	22.078,50	1,500			146	220
APARTAMENTOS		A.2.3	28.759	5.000	10.978,25	35,00	29.950,00	3,120	III	4	13
	A.2.4	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.660,90	3,300	III	4	13	
	A.2.5	21.799	5.000	7.626,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13	
	A.2.6	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13	
	A.2.7	14.875	5.000	5.168,75	35,00	7.472,50	1,500	III	4	13	
	A.2.8	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13	
	A.2.9	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	
	A.2.10	15.098	5.000	5.273,10	35,00	11.223,75	2,235	III	4	13	
	H.2.3	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13	
	H.2.4	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13	
	H.2.5	13.950	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13	
	H.2.6	18.877	5.000	6.508,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13	
	TOTAL	198.526	72.265,75	38,40	200.307,61	3,042			1743	2003	
	HOTELES	HG.2.1	22.648	8.000	7.928,80	35,00	15.857,60	2,100	IV	4	13
HG.2.2		12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.935,00	3,000	IV	6	22	
TOTAL	34.974	12.242,90	35,00	28.792,60	2,417			205	hab		
COMERCIAL	EC.2.1	31.193	5.000	10.317,38	35,00	21.935,10	2,100	V	4	13	
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1	3.289		1.140,68	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	
CAMPO DE GOLF	G.3	230.200									
TOTAL APROV. NETO		620.476		183.312		295.957,34			1986	2748	
SISTEMAS GENERALES											
DOT LOCAL ESP LIBRES	S.2.2 a	2.544						VII			
SOC-DEPOR	S.2.2 b	6.047						VII			
DOCENTE	E.D.2.1	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	1,500	VII	2		
SOC-DEPOR	E.D.2.2	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2		
DOCENTE	E.D.2.3	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2		
SOC-DEPOR	E.D.2.4	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2		
TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00					
ZONA JARDIN	Z.J	55.800									
RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)								
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873									
RED-VARIAS		136.665									
TOTAL DOTACIONES		300.938		30.202,00		30.202,00					
TOTAL GENERAL		830.006		183.314,45		326.154,3	0,968				

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



Documento VIGENTE

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparto: OE-3-5M

E:1/5.000

USOS	ZONAS	SUPERFICIE (NETA-m ²)	PARCELA (MIN - m ²)	OCCUPACION MAX (m ²)	EDIFICAB MAX (m ² /m ²)	ORDENAC ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VIV Nº MAX	APARC Nº MIN
CHALETES	CH2.1	5.208,40	600	2.604,20	2,083,96	I	B+1 7	5 a calle y 4 colindante	8	10
	CH2.2	13.668	600	6.834,00	5.467,20	I	B+1 7		21	55
	A2.1	31.672	1.000	15.836,00	8.250,00	IBIS	2 7		24	83
	A2.2	22.402	1.000	11.201,00	5.500,00	IBIS	2 7		16	55
	TOTAL	72.950,40	50,000	36.475,20	21.300,56				64	209
ADOSADOS	AGR/PARRA B.3	30.296	3.000	15.319,20	40,00				86	141
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	II	3 10	1/2h - no < 4m	34	51
	B.2.4	10.655	3.000	4.266,00	40,00	II	3 10		35	53
	TOTAL	69.167	5,000	23.666,80	40,000	27.348,91			159	245
APARTAMENTOS	A.2.3	28.755	5.000	10.078,25	35,00	III	4 13		272	300
	A.2.4	9.719	5.000	3.401,65	35,00	III	4 13		86	107
	A.2.5	21.799	5.000	7.629,65	35,00	III	4 13		134	243
	A.2.6	12.958	5.000	4.476,00	50,00	III	4 13		155	143
	A.2.7	14.825	5.000	5.188,75	35,00	III	4 13	1/2h - no < 4m	63	74
	A.2.8	16.705	5.000	6.706,00	40,00	III	4 13		142	184
	A.2.9	10.196	5.000	3.668,60	35,00	III	4 13		122	134
	A.2.10	15.098	5.000	5.273,10	35,00	III	4 13		109	112
	H.2.3	16.635	5.000	5.472,25	35,00	III	4 13		160	175
	H.2.4	19.903	5.000	6.966,05	35,00	III	4 13	(*)	206	229
	H.2.5	13.990	5.000	4.886,50	35,00	III	4 13		159	161
	TOTAL	188.526	5,000	72.265,74	36,400	197.127,24			1743	2003
HOTELEROS	HIS.2.1	22.648	8.000	7.926,80	35,00	IV	4 13	<n. y >8m	160	hab
	H.2.2	12.326	8.000	4.314,10	35,00	IV	6 22	(*)	205	hab
	TOTAL	34.974	8,000	12.240,90	35,00				365	hab
COMERCIAL	EC.2.1	31.193	5.000	10.917,65	35,00	V	4 13	1/2h no < 4m		291
EQUIPAMENTOS	E.2.1	3.359		1.140,65	35,00	VI	2 8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3	229.469,00								
	TOTAL APROV. NETO	620.474		156.766,95	295.932,34				1956	2746
SISTEMAS GENERALES	S.2.2 a	2.544				VII				
	S.2.2 b	6.047				VII				
	S.2.2 c	4.032				VII				
	SOC-DEPOR			2.016,00	50,00				2.016,00	1.500
	DOCENTE			13.150,00	50,00				13.150,00	1.500
	DOCENTE			4.846,00	50,00				4.846,00	1.500
	SOC-DEPOR			8.174,00	50,00				8.174,00	1.500
	TOTAL	52.340		28.186,00	50,00	28.186,00				
	ZONA JARDIN	Z.J	55.800							
	RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)						
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873								
RED VIARIA		138.685								
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00	30.202,00					
TOTAL GENERAL		930.000		186.908,95	326.154,3	0,908				

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2.5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

Documento MODIFICADO

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 Agentes y ámbito de la actuación
 - 1.2 Marco Legal
 - 1.3 Memoria de participación pública
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 2.1 Objeto de la innovación
 - 2.2 Determinaciones de la Ordenación pormenorizada
 - 2.3 Justificación Legal
 - 2.4 Régimen de la Innovación
 - 2.5 Evaluación ambiental
 - 2.6 Evaluación del impacto en la salud
 - 2.7 Incidencia Territorial
 - 2.8 Suficiencia de las Infraestructuras
 - 2.9 Edificaciones e Infraestructuras existentes
 - 2.10 Cumplimiento de la Ley y Reglamento General de Costas
3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
4. NORMAS URBANÍSTICAS
5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
6. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
7. ANEXOS Y PLANOS

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{techo}	55_1 ud./100 m ² _{techo}	116_1 ud./100 m ² _{techo}

La referencia catastral de las parcelas B-2-1 y B-2-2 son 7830001WF1672N0001RS y 7629801WF1672N0001HS, respectivamente. Se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona II (Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

La parcela CH2-1. tiene una superficie total de 10.426,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 4.170,40 m²_{techo} (Edificabilidad 1,20 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 16 unidades. Está calificada para Uso de «Chalets».

Parcela	CH2.1
Superficie parcela	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I
Número de viviendas máx.	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	41_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la CH2-1 (Parcelas de la nº 1 a la nº 8 incluidas) a la que denominaremos CH2.1-1. Esta parcela tiene inicialmente los siguientes parámetros:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² _{techo}	16_1 ud./100 m ² _{techo}

Las referencias catastrales de las 8 parcelas que integran la parcela CH2-1.1 son 7929001WF1672N0001YS (Parcela nº1), 7929002WF1672N0001GS (Parcela nº2), 7929003WF1672N0001QS (Parcela nº3), 7929004WF1672N0001PS (Parcela nº4), 7929005WF1672N0001LS (Parcela nº5), 7929006WF1672N0001TS (Parcela nº6), 7929007WF1672N0001FS (Parcela nº7) y 7929008WF1672N0001MS (Parcela nº8). Se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona I (Viviendas unifamiliares aisladas "Chalets").

La parcela S-2-1. tiene una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 162,93 m²_{techo} (Edificabilidad 0,15 m³/m²_{suelo}) y está calificada para Uso de «Servicios Propios».

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coefficiente Edificabilidad	0,15 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	162,93 m ² _{techo}
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	≤4m
Uso	Servicios Propios Urb.
Ordenanza	ZONA VI
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La referencia catastral de la parcela S-2-1 es 8123301WF1682S0001LQ. Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona VI (Servicios propios de la urbanización).

La parcela G.3 tiene una superficie total de 230.200,00 m²., y no tiene edificabilidad asignada y está calificada para Uso de «Campo de Golf». La referencia catastral de la parcela G.3 es 7827001WF1672N0001RS. Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM.

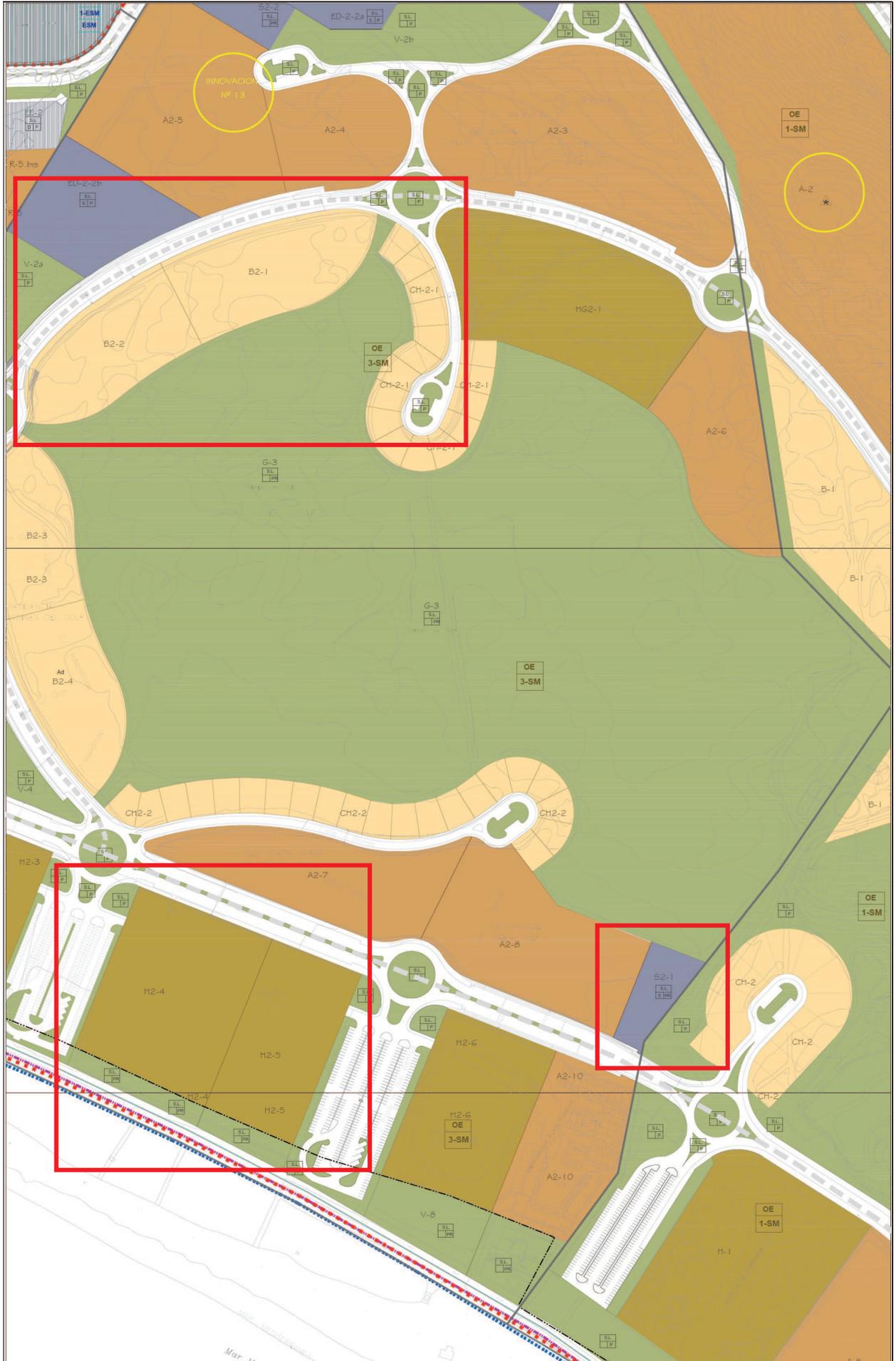
Parcela	G.3
Superficie parcela	230.200 m ² _{suelo}

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la G.3 a la que denominaremos G.3-1.

Parcela	G.3-1
Superficie parcela	9.790,40 m ² _{suelo}

Todas las parcelas se encuentran baldías y libres de obstáculos y construcciones.

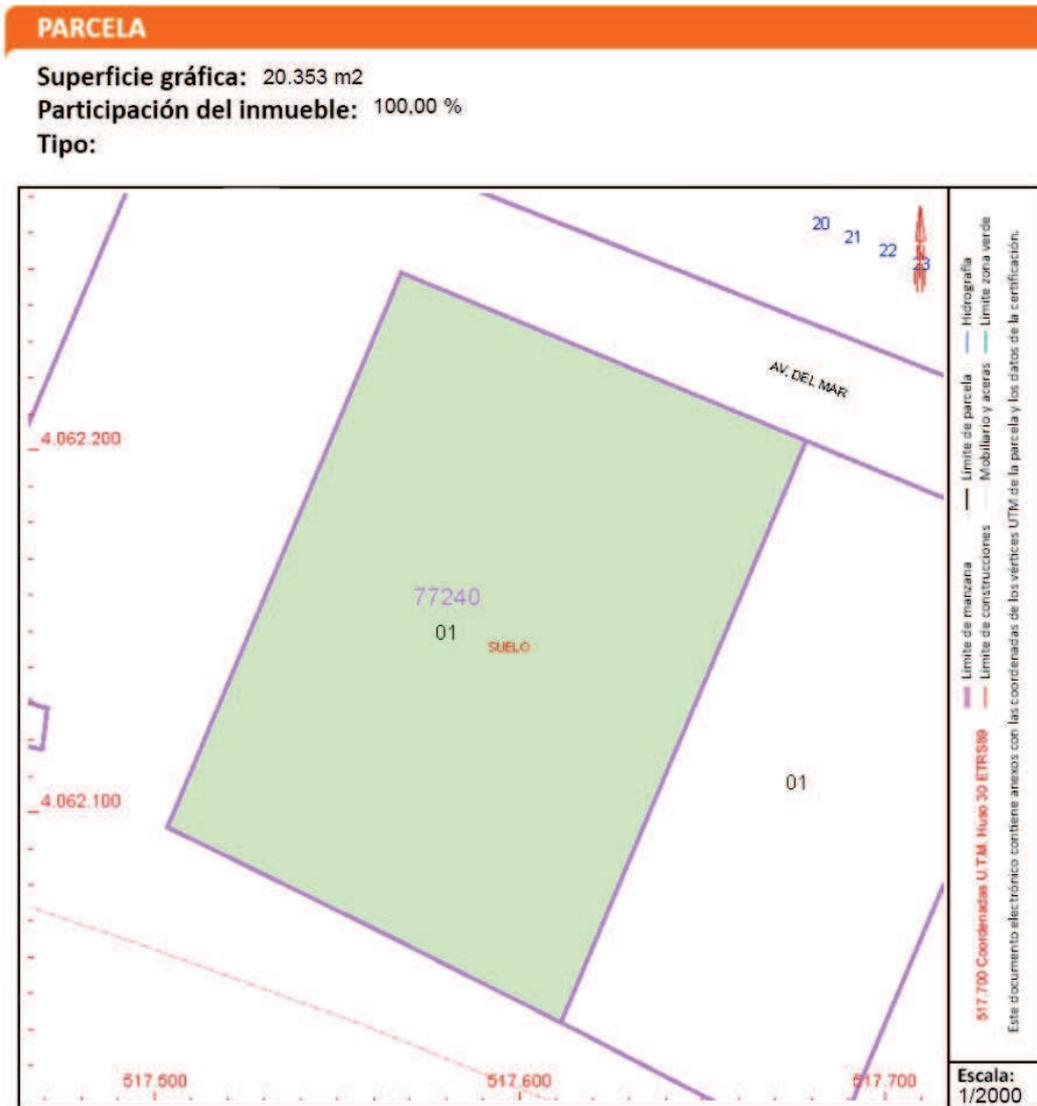
Las manzanas se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido dentro del SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Hoja 30-7, Hoja 31-7 y Hoja 32-7.



La descripción registral de la Parcela H.2.4 es la siguiente; "URBANA: PARCELA H.2.4: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida diecinueve mil novecientos tres metros cuadrados. Linda: Norte, Avenida Principal; Sur, Paseo Marítimo; Este, parcela H.2.5.; y Oeste, aparcamiento. Referencia catastral: 7724001WF1672S0001BB." La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.379 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 107, Alta 1ª, adquirida por adjudicación.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela H.2.4 es:

Referencia catastral: 7724001WF1672S0001BB

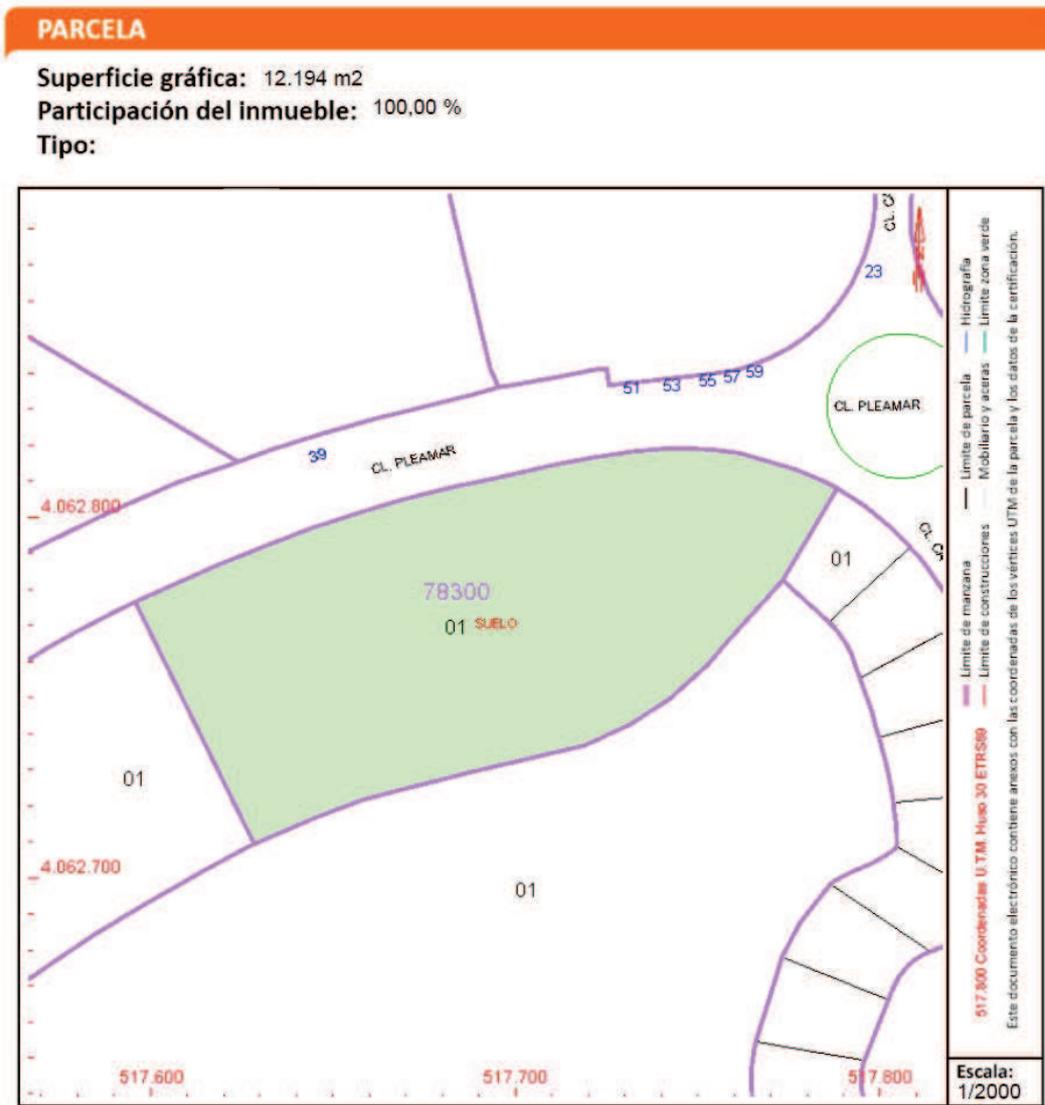


Firmado el 07-02-2023 09:09:11 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 17 de 77
Código Seguro de verificación: Mzc5Njc0NjQ1NzMTg4NDhE2MjE2NQ== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

La descripción registral de la Parcela B.2.1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA B.2.1.: Solar procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida doce mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados, que linda: Norte, calle 1; Sur y Este, parcela G.3 de Campo de Golf; y Oeste, parcela B.2.2." La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.291 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 19, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela B.2.1 es:

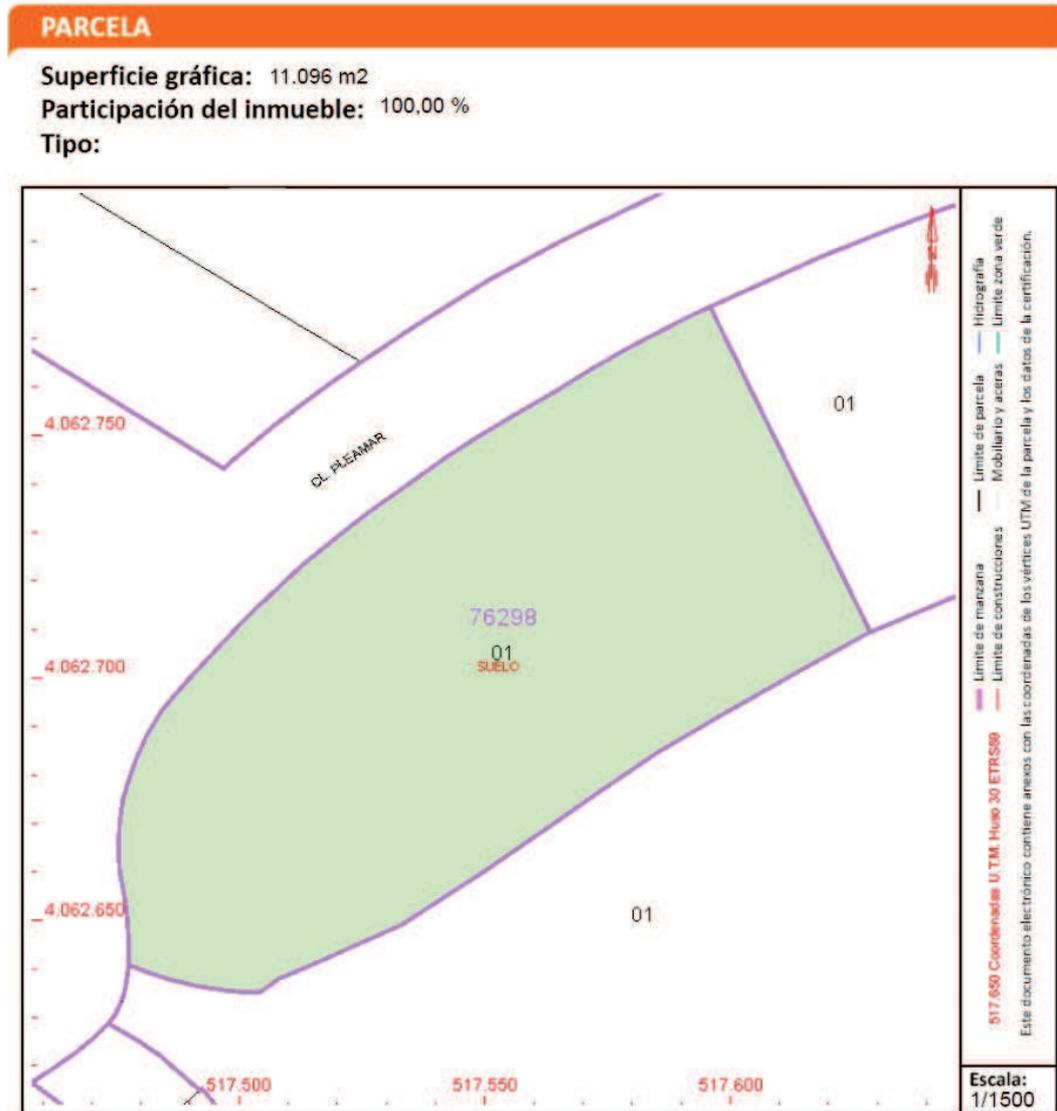
Referencia catastral: 7830001WF1672N0001RS



La descripción registral de la Parcela B.2.2 es la siguiente; "URBANA: PARCELA B.2.2.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida once mil noventa y seis metros cuadrados, que linda: Norte, parcela B.2.1.; Sur, calle 1 y parcela G.3 de Campo de Golf; Este, parcela G.3 de Campo de Golf; y Oeste, calle 1". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.293 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 21, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela B.2.2 es:

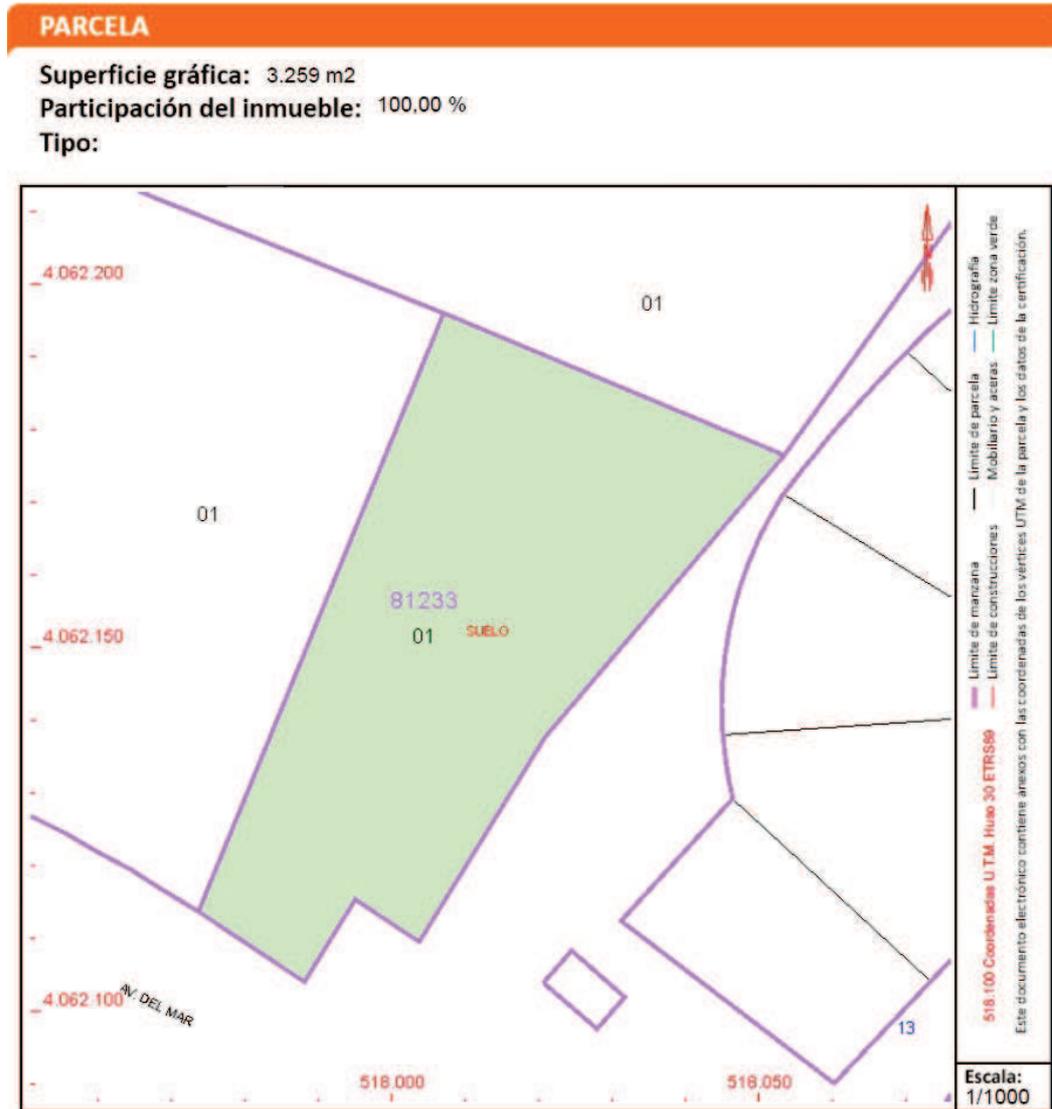
Referencia catastral: 7629801WF1672N0001HS



La descripción registral de la Parcela S.2.1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA S.2.1: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida tres mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados, que linda: Norte, parcela G.3 de Campo de Golf; Sur, Avenida Principal; Este, parcela de Almerimar I; y Oeste, parcela A.2.8". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.385 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 113, Alta 1ª, adquirida por Adjudicación.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela S.2.1 es:

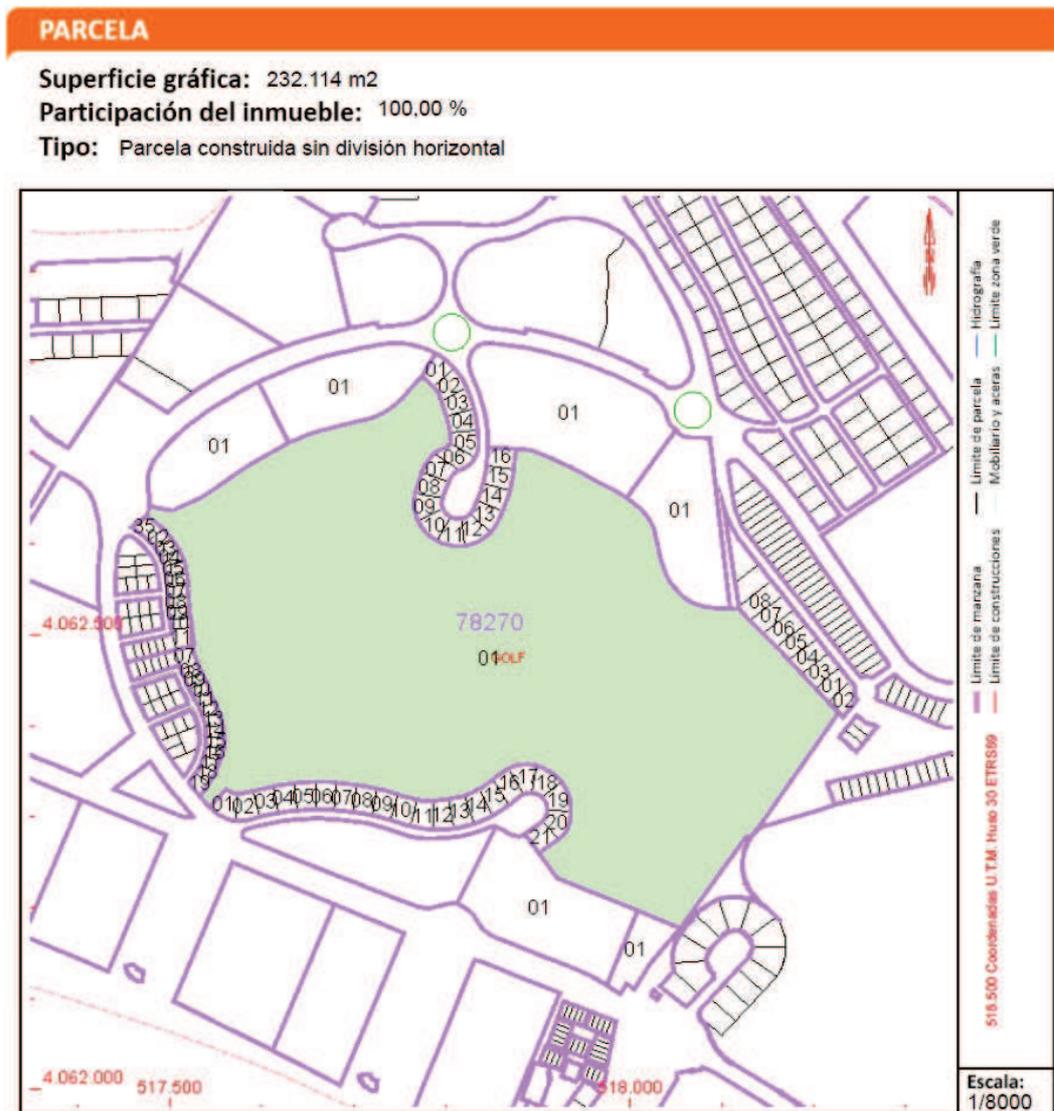
Referencia catastral: 8123301WF1682S0001LQ



La descripción registral de la Parcela G.3 es la siguiente; "URBANA: Parcela G.3 de CAMPO DE GOLF, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida doscientos treinta mil doscientos metros cuadrados, que linda: Norte, parcela B.2.2., parcela B.2.1., calle 1, parcela 1-C.H.2.1, parcela 2-C.H.2.1., parcela 10-C.H.2.1., parcela 11-C.H.2.1, parcela 12-C.H.2.1., parcela H.G.2.1., parcela A.2.6 y parcela B-1 de Almerimar I; Sur, calle 1, parcela 1-C.H.2.2. a parcela 18-C.H.2.2., inclusive, parcela A.28 y parcela S.2.1.; Este, parcela 3-C.H.2.1. a parcela 9-C.H.2.1., inclusive, parcela A.2.6., parcela B-1 de Almerimar I, parcela G-1 de Almerimar I, y parcela Almerimar I; y Oeste, parcela 19-C.H.2.2. a parcela 21-C.H.2.2., inclusive, parcela A.2.6., parcela 13-C.H.2.1. a parcela 16-C.H.2.1., calle 1, parcela B.2.3. y con parcela B.2.4". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.389 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 117, Alta 4ª, adquirida por FUSION POR ABSORCION mediante Escritura formalizada con fecha 23/02/06, autorizada en MADRID, por DON EMILIO VILLALOBOS BERNAL, nº de protocolo 569/2006.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela G.3 es:

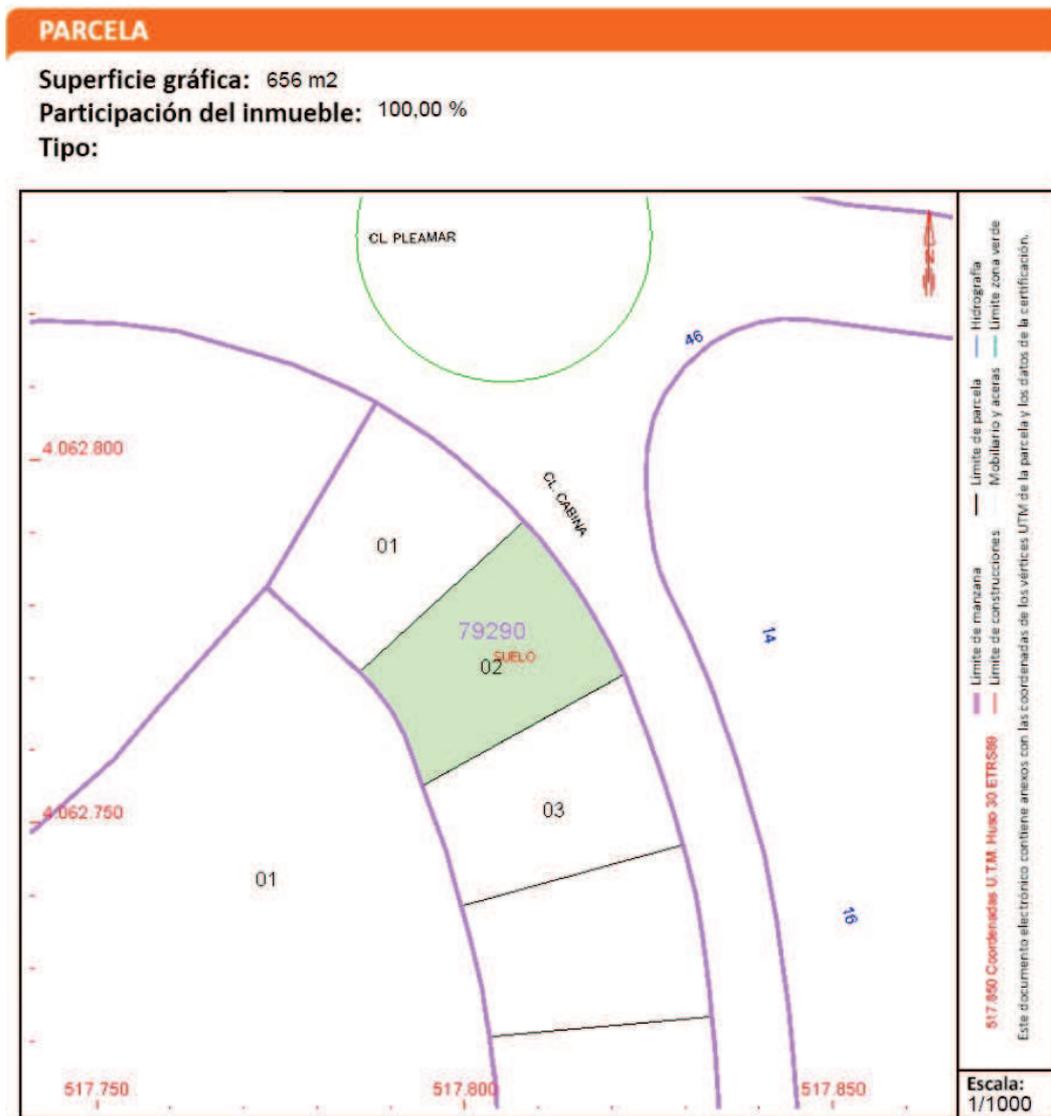
Referencia catastral: 7827001WF1672N0001RS



La descripción registral de la Parcela 2-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 2-C.H.2.1: Solar, procedente de Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, parcela 1-C.H.2.1.; Sur, parcela 3-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.301 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 29, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística mediante escritura formalizada con fecha 12/03/92, autorizada en El Ejido, por DON ALFONSO RODRÍGUEZ GARCÍA, nº de protocolo 426/1992.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 2-CH2-1 es:

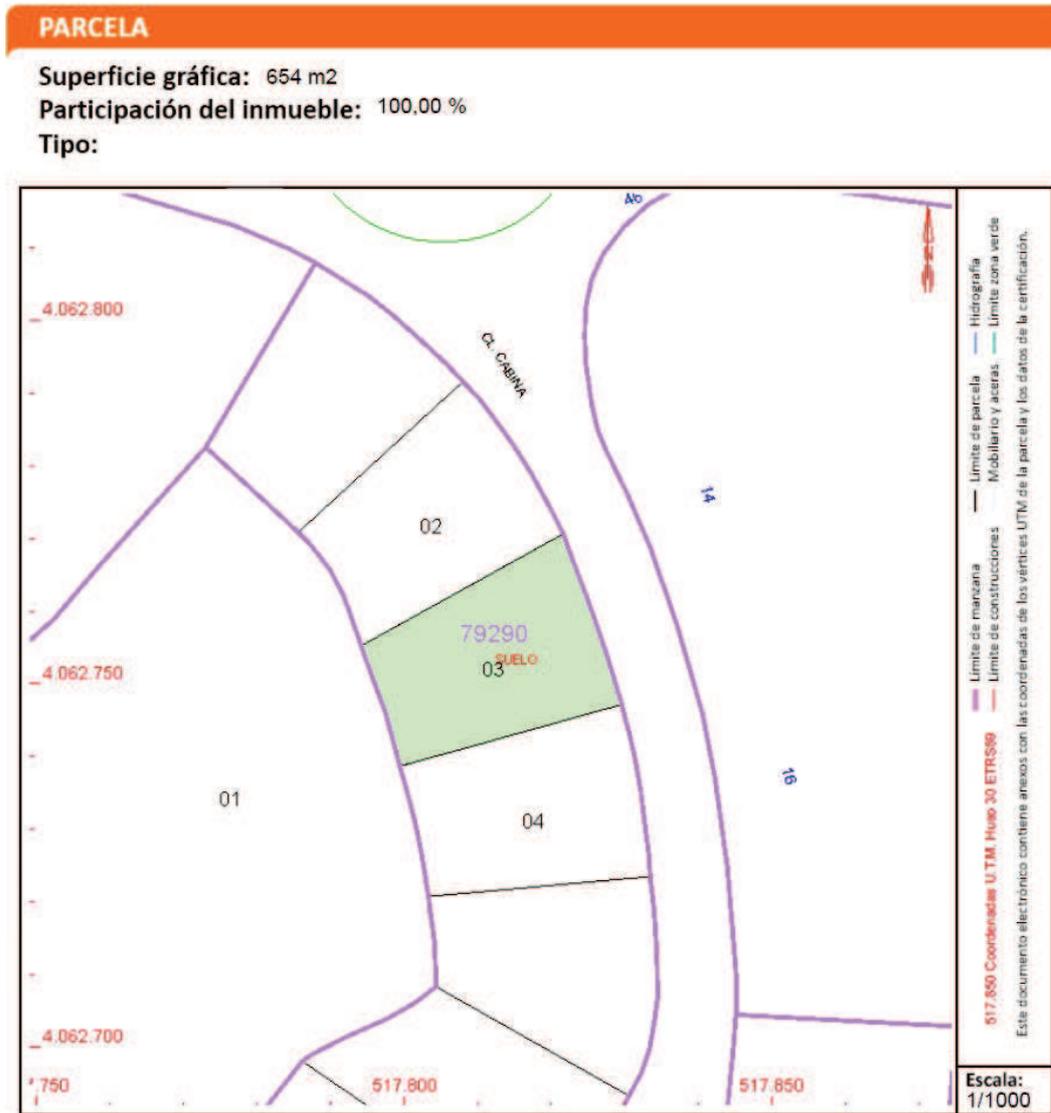
Referencia catastral: 7929002WF1672N0001GS



La descripción registral de la Parcela 3-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 3-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 2-C.H.2.1; Sur, parcela 4-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.303 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 32, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 3-CH2-1 es:

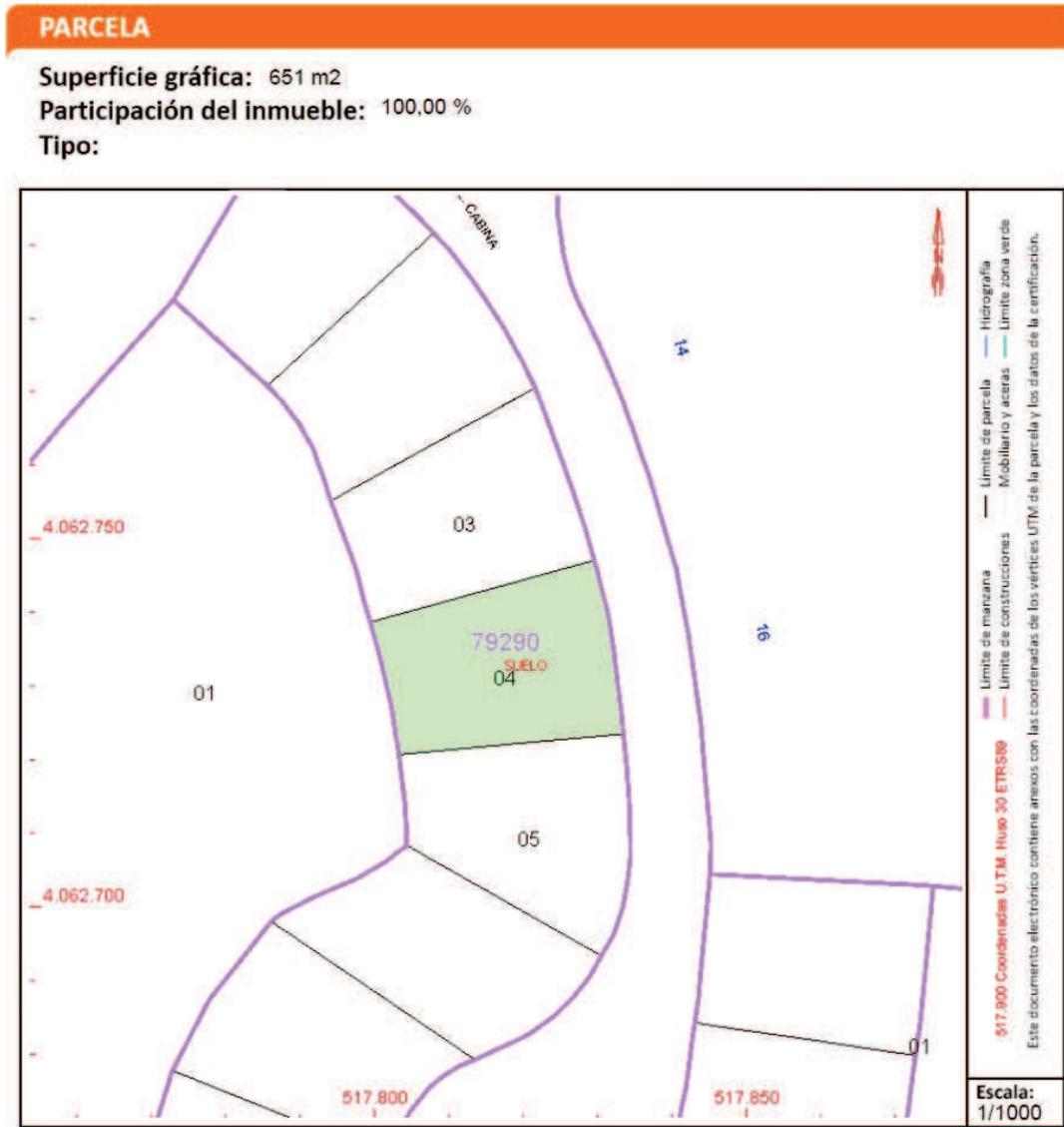
Referencia catastral: 7929003WF1672N0001QS



La descripción registral de la Parcela 4-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 4-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 3-C.H.2.1.; Sur, parcela 5-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.305 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 33, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 4-CH2-1 es:

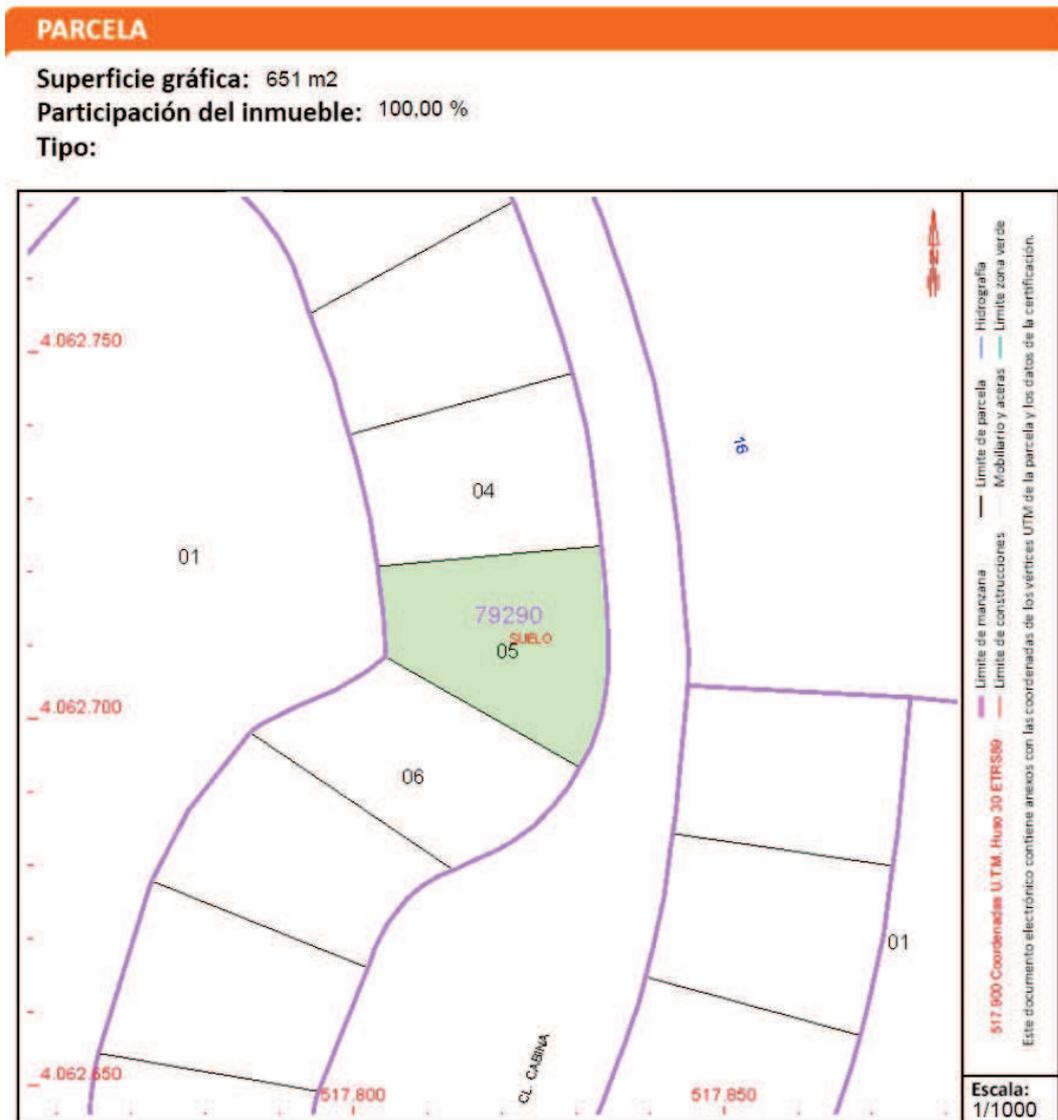
Referencia catastral: 7929004WF1672N0001PS



La descripción registral de la Parcela 5-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 5-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM, denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 4-C.H.2.1; Sur, parcela 6-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.307 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 35, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 5-CH2-1 es:

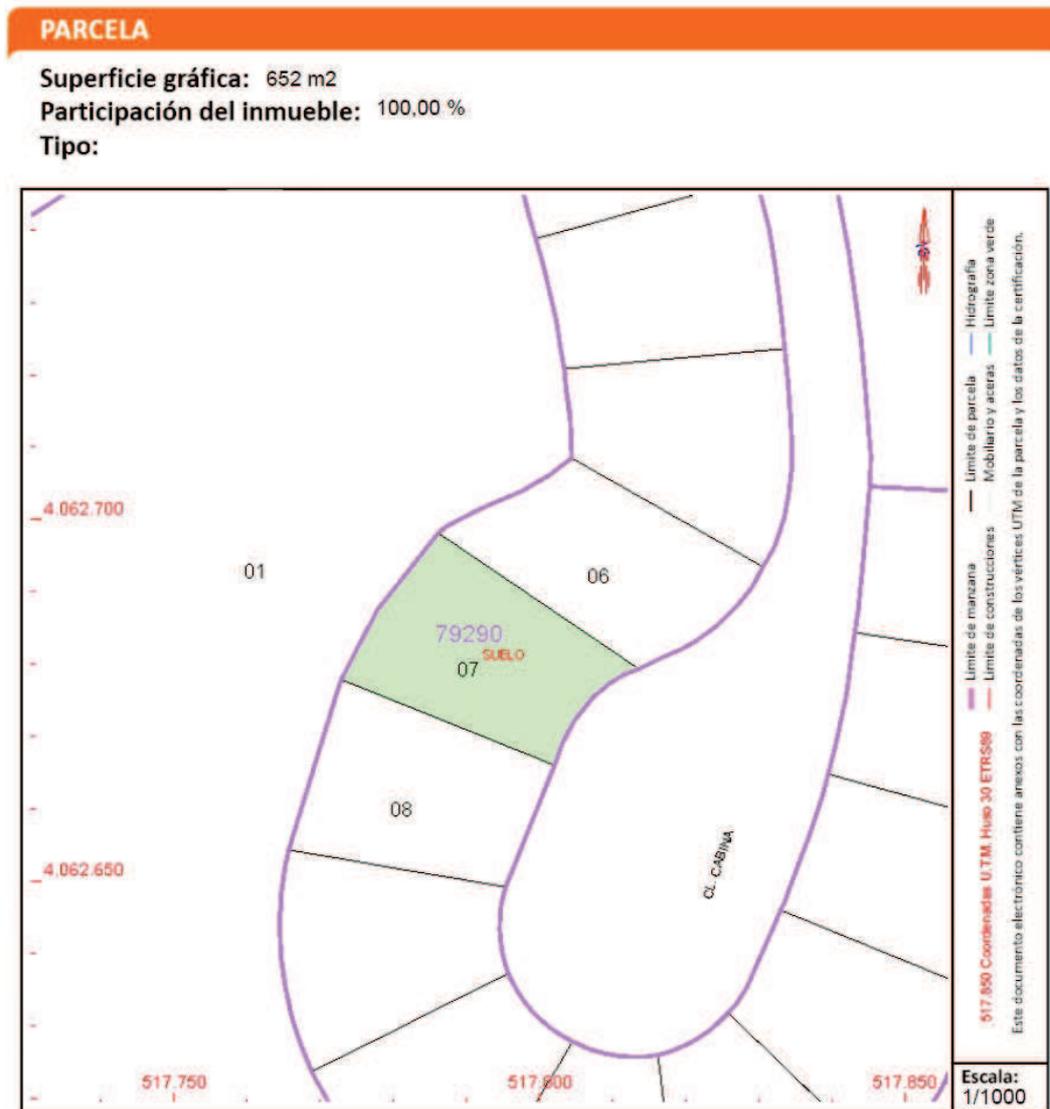
Referencia catastral: 7929005WF1672N0001LS



La descripción registral de la Parcela 7-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 7-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y dos metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 6-C.H.2.1.; Sur, parcela 8-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 del Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.311 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 39, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 7-CH2-1 es:

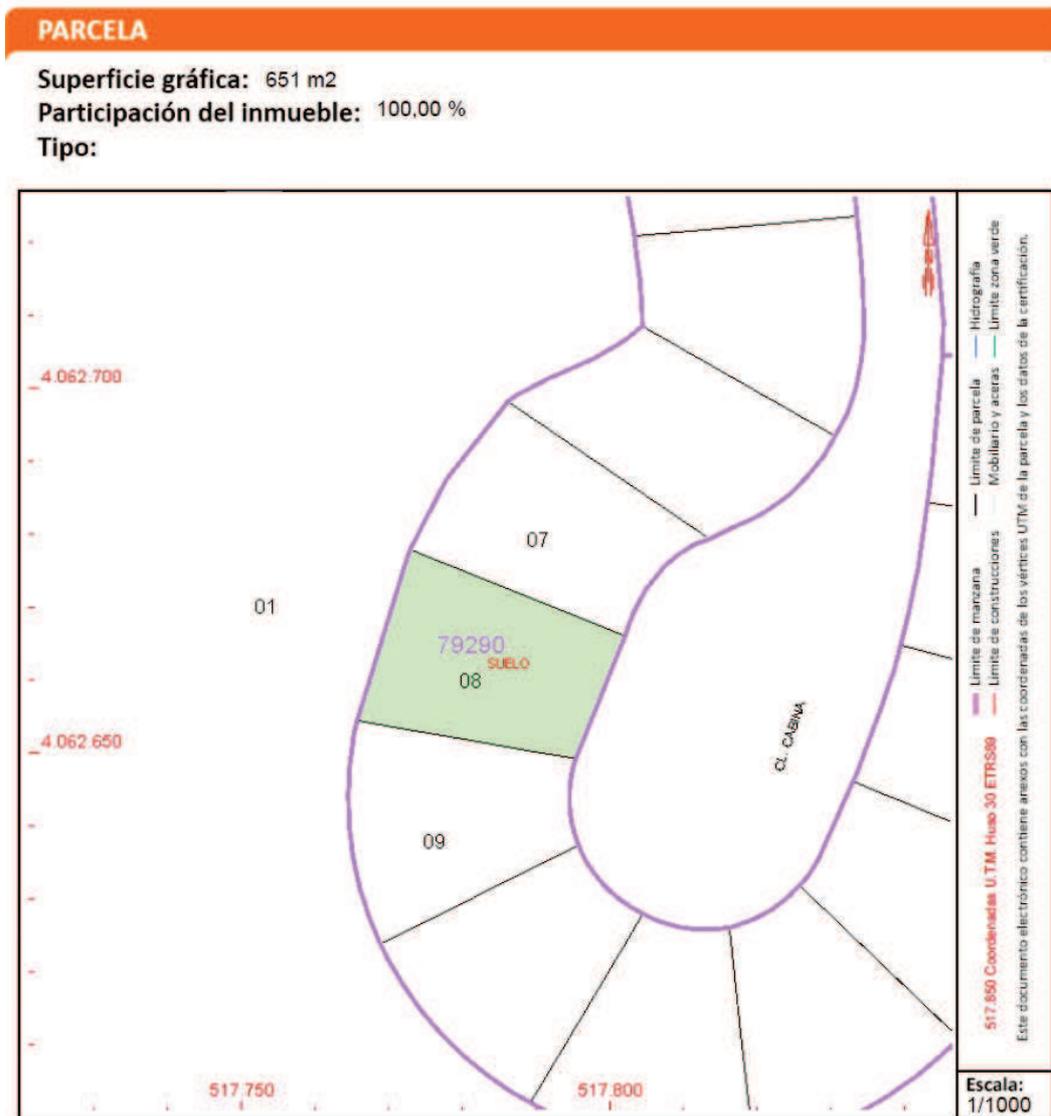
Referencia catastral: 7929007WF1672N0001FS



La descripción registral de la Parcela 8-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 8-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 7-C.H.2.1.; Sur, parcela 9-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.313 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 41, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 8-CH2-1 es:

Referencia catastral: 7929008WF1672N0001MS



1.2. Marco legal

El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de agosto de 2002. Después fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de febrero de 2004. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las diferentes modificaciones puntuales:

- Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
- Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
- Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
- 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de junio de 2.009
- REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
- MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013) • MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del

sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.

- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- MODIFICACIÓN Nº 13, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 11 de julio de 2.016 (BOP 30/08/2016), está referida a la modificación de 2 parcelas dotacionales en el ámbito OE-3-SM.
- MODIFICACIÓN Nº 14, NO ESTRUCTURAL, ámbito OE-2-AS-LR, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno 31 de enero de 2017.
- MODIFICACIÓN Nº 15, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 28 de julio de 2.016 (BOP 12/09/2016), referente a modificación parcial de normativa y ordenanzas, modificación delimitación del SUT-4-S e incorporación de fichas AMPUR no incluidas en el vigente PGOU.
- MODIFICACIÓN Nº 18, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019
- MODIFICACIÓN Nº 17, DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación parcial de normativa, aprobada definitivamente por Orden de 09 de Junio de 2021 de la CFIOT, publicada en BOJA nº 28 de 10/02/2022.
- MODIFICACIÓN Nº 18, no estructural, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019.
- MODIFICACIÓN Nº 22, DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación del número de viviendas asignadas a las parcelas A.2.3 y A.2.5 en el ámbito OE-3-SM, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 06 de agosto de 2021, publicado en BOP nº 164 de 28/08/2021.

La normativa que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido. Cualquier modificación debe cumplir lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo complementario.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU y la LISTA, se estará a lo dispuesto en toda la normativa legal vigente sobre esta materia.

1.3. Memoria de Participación Pública

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación.

El Artículo 10 de la LISTA establece que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

El Artículo 62 establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una memoria que contemplará 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. Además de un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

De acuerdo con lo previsto en el Art. 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento debe someterse a información pública por plazo no inferior a veinte días.

De conformidad con lo establecido en el Art. 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de abril, las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se produce con su publicación, que, en todo caso, deberá contener, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas. Los acuerdos de aprobación definitiva que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por decisión del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

Previamente a la publicación se procederá al depósito del instrumento en el registro del Ayuntamiento y en el de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, regulados en el artículo 82 de la Ley. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no adquieren vigencia ni producirán efecto alguno.

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto de la innovación

El objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual.

2.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas H.2.4/ H.2.5 son:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}	3,300 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m

Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² techo	161_1 ud./100 m ² techo	390_1 ud./100 m ² techo

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas H.2.4/ H.2.5 tras el trasvase de 3.180,37 m²techo y 4 unidades de vivienda serían:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	3,031 m ³ / m ² suelo	3,031 m ³ / m ² suelo	3,031 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790 m ² techo	35.852 m ² techo
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² techo	161_1 ud./100 m ² techo	390_1 ud./100 m ² techo

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas CH2.1-1 y Resto de la CH2.1 son:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1	CH2.1 INICIAL
Superficie parcela	5.217,60 m ² suelo	5.208,40 m ² suelo	10.426 m ² suelo
Parcela mínima	600 m ² suelo	600 m ² suelo	600 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² suelo	1,200 m ³ / m ² suelo	1,200 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² techo	2.083,36 m ² techo	4.170,40 m ² techo
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² techo	16_1 ud./100 m ² techo	41_1 ud./100 m ² techo

La Parcela CH2.1-1 se agruparía a las parcelas B.2.1, B.2.2 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3, cambiando su uso a RESIDENCIAL (Adosados), mientras que el Resto de la CH2.1 pasaría a denominarse CH2.1.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas B.2.1 y B.2.2 son:

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² suelo	11.096 m ² suelo	23.290 m ² suelo
Parcela mínima	3.000 m ² suelo	3.000 m ² suelo	3.000 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² suelo	1,500 m ³ / m ² suelo	1,500 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	6.097 m ² techo	5.548 m ² techo	11.645 m ² techo
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas

Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	116_1 ud./100 m ² techo
--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------

Las Parcelas B.2.1 y B.2.2 se agruparía a las parcelas CH2.1-1 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo su uso RESIDENCIAL (Adosados).

Las condiciones urbanísticas propuestas para la **Parcela AGRUPADA B.3** tras el trasvase de 3.180,37 m²techo y 4 unidades de vivienda desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 serían:

Parcela	B.2.1	B.2.2	CH2.1-1	G.3-1	AGRUPADA B.3
Superficie parcela	12.194 m ² suelo	11.096 m ² suelo	5.217,60 m ² suelo	9.790,40 m ² suelo	38.298 m ² suelo
Parcela mínima	3.000 m ² suelo	3.000 m ² suelo	600 m ² suelo		3.000 m ² suelo
Coef. Edificabilidad	1,500 m ³ /m ² suelo	1,500 m ³ /m ² suelo	1,200 m ³ /m ² suelo		1,325 m ³ /m ² suelo
Edif. máxima	6.097 m ² techo	5.548 m ² techo	2.087,04 m ² techo		16.912,41 m ² techo
Ocup. máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	2.608,80 m ² / 50%		15.319,20 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	2 plantas/ 7 m		3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	5m a calle/4m colindante		1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Chalets)		RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA I		ZONA II
Nº de viv. máx.	40 viviendas	37 viviendas	8 viviendas		89 viviendas
Nº Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	25_1 ud./100 m ² techo		141_1 ud./100 m ² techo

A pesar de que en la innovación propuesta no existe aumento en el número de viviendas y en el aprovechamiento materializado, se cederá al Ayuntamiento de El Ejido para su incorporación al Suelo dotacional municipal, la Parcela S-2-1, con una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad inicialmente máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m³/m²suelo) y calificada para Uso de «Servicios Propios» o EQUIPAMIENTO. Dado que dicha parcela pasará a ser equipamiento público SIPS, su aprovechamiento ya no será lucrativo, y por ello resulta lógico y coherente con la nueva ordenación no asignarle edificabilidad, sino que dicho parámetro será el resultante de la ocupación, retranqueos y número de plantas permitido.

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² suelo
Parcela mínima	
Coeficiente Edificabilidad	-
Edificabilidad máxima	-
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	4m
Uso	S.I.P.S
Ordenanza	ZONA VI
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La propuesta presentada no altera el diseño que en su momento plantearon los redactores del plan parcial del sector OE-3-SM. En este sentido puede comprobarse como el plan parcial originario establece una permeabilidad entre los viarios y el campo de golf. Tanto entre las parcelas CH y las distintas parcelas de viviendas unifamiliares adosadas B2.1 Y B.2.2 (como manzana agrupada) y las B2.3 y B2.4 (también manzana agrupada) existen en la actualidad espacios que conectan el campo de golf como zona verde privanza con el viario público. También se establece una separación entre las parcelas adosadas y las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas. Tal y como puede comprobarse en el plano I09 de la innovación, la propuesta planteada mantiene esta permeabilidad en el conjunto de la Parcela AGRUPADA B.3. En este mismo plano se establece, dentro de la ordenación de la parcela resultante, la ubicación concreta de la edificación y la ubicación concreta de los espacios libres privados.

2.3. Justificación legal

La formulación de la presente innovación viene avalada por el artículo 80 de la LISTA y art. 1.1.4 de las Normas urbanísticas del PGOU de El Ejido; así como por el artículo 86 de la LISTA y 154 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su carácter de Modificación.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 dentro de la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito (Resultado de la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1). Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

2.4. Régimen de la innovación

La innovación propuesta se ajusta a lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de la LISTA, en cuanto a contenido, documentación, procedimiento y tramitación, suponiendo una mejora para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística regulados en el artículo 3 de la LISTA, en concreto:

“... 2. Son fines de la ordenación urbanística:

- a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.
- b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.
- c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.
- e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.
- h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Todos estos principios generales se materializan, en esta innovación, como se detalla a continuación:

2.4.1. Ordenación

- La nueva ordenación no modifica la ordenación estructural, según los criterios expuestos en el punto 2.3., ya que las modificaciones que se introducen forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General.
- En cuanto a las variaciones propuestas, estas suponen una mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la ley.
- La disminución en el techo edificable y la densidad de población contribuirá a una mejora o mantenimiento en la calidad de vida de los ciudadanos ya que mejorará el porcentaje de los espacios libres existentes en relación con el número de habitantes.
- No se modifica el uso de ningún espacio público destinado a parques o jardines, dotaciones o equipamientos. No se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda protegida.

2.4.2. Documentación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística será:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º 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.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

En esta innovación se aporta Memoria y Planos Informativos y de Ordenación.

2.4.3. Procedimiento

De acuerdo con el artículo 80 de la LISTA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Como se requiere trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial deberá contener la asunción por el órgano competente de dicha aprobación del informe de sostenibilidad ambiental. Asimismo, se especificará que el período de información pública lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

El acuerdo de aprobación inicial de la innovación del Plan General de Ordenación determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de las licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

2.5. Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 marzo, para su adecuación a la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de determinados planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, para garantizar un nivel elevado de protección ambiental. Asimismo, es de aplicación la “Disposición final quinta” de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, que establece que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se modifica como sigue:

“...Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de

ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.
- c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

- a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.
- b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios....”

Por tanto al tratarse de una modificación menor de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2 (Plan de ordenación urbana), en cuanto al ámbito de aplicación, el presente documento precisa de trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse en uno de los supuestos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2.6. Evaluación del impacto en la salud

Se incluye su justificación en el ANEXO 1 del documento de Innovación del PGOU de El Ejido, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

2.7. Incidencia territorial

La ordenación del territorio vela para que todas las actividades humanas que tienen repercusión directa sobre los usos del suelo se implanten y desarrollen en el territorio de forma coordinada, equilibrada y compatible entre sí. De esta forma, a largo plazo se consolidará un modelo de utilización racional del territorio en el que se cumplan tanto los objetivos de la sostenibilidad y cohesión como el objetivo de la mejora de la competitividad. Para ello se identifican y movilizan los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en cada momento en las diferentes partes de un territorio para

En cuanto a los trámites administrativos, según los artículos 117.1, 117.2 y 112.a de la Ley de Costas, el expediente completo diligenciado y previamente a la su aprobación definitiva, se remitirá a la Dirección General a través del servicio Provincial de Costas de Almería, para la emisión de informe que se dispone en los artículos anteriormente mencionados.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

Se transcriben las Ordenanzas objeto de modificación correspondientes a las zonas *Resto de la CH2.1* (Ordenanza I), *H.2.4* (Ordenanza III), *H.2.5* (Ordenanza III) y *S.2.1* (Ordenanza VI). Igualmente se transcriben al completo las ordenanzas correspondientes a la zona AGRUPADA B.3 (Ordenanza II). Se grafían en color los aspectos modificados.

4.1 ORDENANZA I

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2 (**Resto de la CH2.1**) de la urbanización.

a) Parcela mínima y número de parcelas.

La parcela mínima se establece en seiscientos metros cuadrados (600 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 37 parcelas. **Tras la innovación pretendida resultarán: Resto CH-2.1. = 8 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 29 parcelas.**

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

4.2 ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas AGRUPADA B.3 (Resultado de la agrupación de las Parcelas B.2.1., B.2.2., CH2.1-1 y G.3-1), B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en la que se ubicara una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de **cuatro** viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, **con un volumen permitido de 1,325 m³/m² de parcela, equivalentes a 0,4416 m²/m² de parcela para la zona AGRUPADA B.3** y de un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50m³/m²) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50m²/m²) de parcela para la zona B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios luces de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá

ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideran afectas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (≥ 15 m² por plaza), pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del término municipal.

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedican exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m²), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos, admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de esta y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo elevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo una puerta para personas con la anchura suficiente para el uso a que se destinen.

g.2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura.

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, corren a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

4.3 ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque en altura y apartamentos).

Asimilable a Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3 a H.2.6. de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

b) Aprovechamiento del terreno

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362 m³/m²), zona H.2.6 de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m³/m²), zona H.2.4 de **tres metros cúbicos con treinta (3,030 m³/m²)**; zona H.2.5 de **tres metros cúbicos con treinta (3,030 m³/m²)**, zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6; A.2.8; (3,30 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,12 m³/m²) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.7 de un

5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre establece en su Art. 22, la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

El Tribunal Supremo examinó la documentación económica que exige a los planes urbanísticos el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 2015). Los apartados 4 y 5 de este precepto se refieren a dos documentos diferentes:

-El artículo 22.4 del TRLS 2015 se ocupa del informe o memoria de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

«La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

-El artículo 22.5 del TRLS 2015 se refiere a la memoria de viabilidad económica del siguiente modo:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación [...]».

Lo que se pretende con este informe de viabilidad «no es otra cosa que establecer la perspectiva de que la actuación que se quiere acometer es económicamente posible porque el coste queda compensado con los beneficios que reporta (se trata de una mejora del suelo ya urbanizado) no solo para las Administraciones que asumen dicha actuación, sino para los mismos propietarios actuales y futuros»

5.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación incluye el ámbito definido en el punto 1 del presente documento, sobre el que se plantea la asignación de un número de viviendas del que carece posibilitando su desarrollo edificatorio.

5.3. PARCELAS AFECTADAS

La superficie afectada es 100% propiedad de la sociedad ALMERIMAR, S.A. con una superficie total de 301.068 m²_{suelo}, denominadas "Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2.1-1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2.1), S-2-1 y G-3" del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

5.4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

5.4.1. Obras de urbanización

La ordenación contenida en la presente modificación afecta a parcelas privadas, donde las calles y espacios libres son privados y el acceso a las mismas estará limitado, por lo que el mantenimiento de las calles y zonas verdes privadas correrá a cargo de la comunidad de propietarios.

Únicamente serán públicas las obras de conexión con los distintos servicios que hayan de realizarse fuera del límite de la parcela privada.

5.4.2. Indemnización de elementos existentes.

comunidad de propietarios.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por ello el coste del mantenimiento de la red pública de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota del servicio (mantenimiento) y consumo de de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga para el Ayuntamiento.

5.5.2.5. Infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.5.2.6. Infraestructura de telefonía.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.5.3. Prestación de servicios.

5.5.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

5.5.4. Ingresos de la actuación de la Hacienda Pública.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Como consecuencia de la actuación contenida en la presente modificación, no se generan cesiones gratuitas de terreno a la administración, por ello en este caso, la administración no percibirá ningún ingreso por enajenación de estos.

5.5.5. Balance económico de la actuación.

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas publicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios mas allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas a las que se conectan las de carácter privado interiores, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es 0.

5.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, se deben de evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento, no se plantean cambios en los usos establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido, manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción que en el P.G.O.U.

5.7. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la presente innovación es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos.

6. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas, trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano, no se establece ningún parámetro de programación o gestión, una vez aprobada esta innovación definitivamente, diferente de los que afectan al suelo urbano consolidado contempladas en el actual PGOU de El Ejido.

El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación, con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El Ejido, 9 de diciembre de 2.022

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

7. ANEXOS Y PLANOS

De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de El Ejido, se adjuntan aquellos documentos sustitutivos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

- ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS:

FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

FICHA REGULADORA MODIFICADA DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

Se adjuntan los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

- PLANO I01: Plano de Situación. Extracto del Plano de Ordenación Estructural (Clasificación del Suelo) del P.G.O.U. de El Ejido. E: 1/5.000
- PLANO I02: Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico. E: 1/500
- PLANO I03: Plano de Ordenación Pormenorizada 30-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I04: Plano de Ordenación Pormenorizada 31-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I05: Plano de Ordenación Pormenorizada 32-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I06: Plano de Ordenación Pormenorizada 30-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I07: Plano de Ordenación Pormenorizada 31-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I08: Plano de Ordenación Pormenorizada 32-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I09: Propuesta de volúmenes edificados plt. Baja. Permeabilidad visual de E.L hacia Campo Golf. E: 1/1.000
- PLANO I10: Plano de Ordenación Estructural P.G.O.U. vigente. Hoja 30.31-7.8. E: 1/2.000
- PLANO I11: Plano de Ordenación Estructural P.G.O.U. modificado. Hoja 30.31-7.8. E: 1/2.000

ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

La presente EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD del documento de Innovación del PGOU de El Ejido se redacta, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

El objeto de dicha valoración es identificar, describir y valorar los efectos (tanto positivos como negativos), en caso de que existan, que puede producir sobre la salud de la población la ejecución y puesta en marcha del documento.

El artículo 10 del 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 establece que, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

La Evaluación del Impacto en Salud, EIS, que se ha definido como una combinación de procedimientos, métodos y herramientas por los que una política, plan, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos sobre la salud de una población.

El Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la evaluación del impacto en la salud, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Asimismo, se procede a delimitar en el Anexo I su ámbito de aplicación en lo referente a actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental previstos en el artículo 56.1.c de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

La herramienta EIS no sólo nos permite predecir los posibles impactos positivos y negativos de esas actuaciones sobre la salud de la población, sino que, además, informa y mejora la toma de decisiones aportando recomendaciones que optimizan los resultados en salud de aquellas actuaciones que pueden tener un especial impacto en los grupos socialmente más desfavorecidos

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud.

El informe de Evaluación de Impacto en la Salud es un informe preceptivo y vinculante. El documento, en este caso la Innovación al PGOU de El Ejido, deberá incluir el anexo o apartado de "Evaluación de Impacto en la Salud". Por tener este documento categoría de Innovación de un Instrumento de planeamiento urbanístico general, la competencia para la emisión del informe de Evaluación de Impacto en la Salud corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía.

El informe se solicitará por parte del promotor, en este caso el Ayuntamiento de El Ejido, tras producirse la aprobación inicial del documento. El plazo de emisión del informe es de 3 meses. Realizada la aprobación provisional, se solicitará la Verificación/Adaptación del informe en caso de que proceda.

El Decreto 169/2004 establece en su artículo 13 la posibilidad de realizar una "consulta previa". Esta será presentada por la entidad o persona promotora del instrumento de planeamiento. Y en este caso deberá presentarse ante la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía. El objeto de la consulta previa es obtener *información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud...*

Se deberá incluir una memoria resumen que contenga una serie de información que a continuación se enumera. Sirva el presente documento como memoria resumen, por incluir toda la información necesaria. A continuación, se presenta el listado de información necesaria y su correspondencia con los apartados del presente documento, para una mejor comprensión:

- a) Identificación de la promotora: Apartado 1.1
- b) Ámbito de la actuación: Apartado 1.1

- c) Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación: Apartado 2.1
- d) Descripción de las principales afecciones territoriales y ambientales existentes: Apartado 2.5, 2.7, 2.8 y 2.9
- e) Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativas elegida: Apartado 2.2
- f) Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas: Apartado 2.6

1. EVALUACION.

PROCESO DE EVALUACION

El proceso de evaluación se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

- Descripción de la planificación, estado inicial y final.
- Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad.
- Identificación de los cambios que introduce el planeamiento (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana).
- Análisis preliminar cualitativo de los potenciales impactos.
- Estudio de la relevancia de dichos impactos, a través de indicadores.
- Análisis profundo de los impactos que se consideren relevantes. Priorizar y adoptar medidas adicionales. Solo en el caso de que se detecten potenciales impactos significativos.
- Conclusiones y medidas adicionales.

En caso de que, tras el paso 4, se concluya que no existan riesgos para la salud, no será necesario continuar con los pasos 5, 6 y 7.

1.1. DESCRIPCION DE LA PLANIFICACION (paso 1)

El objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La sociedad ALMERIMAR, S.A. posee el 100% de la propiedad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, ya que se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

1.2. DESCRIPCIÓN DE LA POBLACION IMPLICADA (paso 2)

Condiciones geográficas

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas H.2.4, H.2.5, B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1 del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, situada entre la Avenida del Mar, Calle Rosa de los Vientos, Calle Pleamar y Calle Cabina de Almerimar, El Ejido (Almería).

Condiciones socioeconómicas

Las actividades principales de la comarca son la agricultura intensiva y el sector servicios asociados al turismo y a otros servicios propios de una zona cercana a la capital. Apenas existen industrias en la zona.

Factores ambientales

Las características de la actuación no tendrán repercusión alguna en posibles riesgos naturales.

Demografía

Núcleo	Población	Hombres	Mujeres
EJIDO (EL)	84.005	43.349	40.656
ALMERIMAR	9.574	4.690	4.884
BALERMA	4.271	2.243	2.028
EJIDO (EL)	43.671	21.834	21.837
GUARDIAS VIEJAS	301	151	150
PARAÍSO AL MAR	127	72	55
MATAGORDA	1.310	663	647
NORIAS (LAS)	6.134	3.304	2.830
SAN SILVESTRE	377	219	158
PAMPANICO	752	399	353
SAN AGUSTÍN	1.827	977	850
REDONDA (LA)	157	86	71
SANTA MARÍA DEL ÁGUILA	8.688	4.434	4.254
CANALILLO (EL)	141	75	66
TARAMBANA	430	244	186
Población en diseminados	6.245	3.958	2.287
Población total. 2021			84.005
Población. Hombres. 2021			43.349
Población. Mujeres. 2021			40.656
Población en núcleos. 2021			77.760
Población en diseminados. 2021			6.245
Edad media. 2021			37,2
Porcentaje de población menor de 20 años. 2021			25,5
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2021			10,2
Variación relativa de la población en diez años (%). 2011-2021			0,3
Número de extranjeros. 2021			25.712
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2021			Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2021			65,1
Emigraciones. 2020			3.310
Inmigraciones. 2020			2.821
Nacimientos. 2020			1.090
Defunciones. 2020			429

Matrimonios. 2020

129

Datos obtenidos del Banco de datos SIMA

Un análisis global nos lleva a la conclusión de que la población extranjera en el término municipal es alta, más del triple en porcentaje que la media andaluza y casi un 50% por encima de la media de la provincia. Sin embargo, dadas las características de la modificación planteada, este aspecto no tiene incidencia en el proceso.

1.3. IDENTIFICACION DE LOS CAMBIOS QUE INTRODUCE EL PLANEAMIENTO (paso 3)

Como ya se ha expresado anteriormente, la modificación consiste en dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3.

Por tanto, la actuación es tan reducida en su alcance que resulta irrelevante para el estilo de vida y la salud de la población "afectada" y resulta igualmente irrelevante para la estrategia territorial y la organización de los usos.

1.4. ANALISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE LOS POTENCIALES IMPACTOS (paso 4)

A continuación, se analizarán uno a uno los puntos del artículo 12.1 del 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, referido a los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud, aunque la presente Innovación del PGOU no es propiamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Población afectada:

La población afectada se extiende a todo el término municipal, aunque realmente estará afectada aquella población que en un futuro resida en las viviendas que se construyan en la parcela AGRUPADA B.3 al amparo de esta modificación.

Tampoco se concluye que pueda existir algún riesgo sobre *población especialmente vulnerable*.

Tampoco se entiende que la actuación pueda ser nociva para la población. Más bien al contrario, se pretende que se posibilite una oferta de vivienda mejor, con más prestaciones y servicios.

Severidad de modificación del medio físico:

La actuación no tiene entidad para considerar si quiera que modifique el medio físico. Respecto a los usos del suelo, permanecen inalterables. Se mantiene la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas dentro del Sector. La parcela AGRUPADA B.3 seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad. En este sentido la actuación es inocua.

Grado de reducción de cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la

parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Presencia de medidas que condiciones estilos de vida incompatibles con la salud:

Este aspecto influiría en el estilo de vida de la población mejorándolo, al permitir una actuación residencial con mayor oferta de zonas comunes destinadas a usos deportivos y lúdicos.

Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos de los espacios urbanos:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes:

En este sentido el documento carece de competencias. Se estará a lo que establece el PGOU de El Ejido. Con esta actuación no se facilitan ese tipo de usos ni se modifican las condiciones para su implantación.

Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3.

2. RESUMEN

Podemos resumir la influencia de la actuación prevista en cuatro factores: Diseño urbano y ocupación del territorio

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Zonas verdes y espacio público

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Movilidad y accesibilidad a servicios

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Metabolismo urbano

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

3. Anexo III. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACION.

Sin perjuicio de lo anterior a efectos de cumplimentar dicha exigencia legal y evitar posibles anulaciones de la Modificación por defectos de forma se incluye a continuación la valoración del impacto en salud de esta siguiendo para ello lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014.

De acuerdo con dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto

(en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO Sí se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evalúa a continuación si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	X					
Calidad del Agua	X					
Calidad del Suelo	X					
Ruidos	X					
Olores	X					
Residuos	X					
Contaminación lumínica	X					
Seguridad química (2)	X					
Otros	X					

(2) Se refiere al conjunto de actividades encaminadas a garantizar, a corto y a largo plazo, la protección de la salud de las personas y del medio ambiente de la exposición a los productos químicos en cualquiera de las fases de sus ciclos de vida: desde la fabricación, almacenamiento, transporte, comercialización y uso, hasta su eliminación.

2) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

La Innovación no produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos (3):

5) ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	X					
Alimentación adecuada	X					
Consumo de tabaco	X					
Consumo de alcohol	X					
Consumo de sustancias	X					
Otras conductas de riesgo						

4. CONCLUSIONES.

La actuación que se pretende tiene escaso alcance ya que es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con la innovación se dota a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector ya que se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La parcela seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual

No se influye en parámetros ambientales ni en afecciones naturales. Ni se afecta de manera negativa a la población, más bien al contrario, ya que se pretende mejorar la calidad de la oferta de viviendas.

Por todo lo expuesto, se entiende que no se van a generar impactos sobre la salud.

El Ejido, 9 de diciembre de 2.022

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS

Firmado el 07-02-2023 09:09:11 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 63 de 77
Código Seguro de verificación: Mzc5Njc0NjQ1NzUzMTg4NDh2MjE2NQ== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000



USOS	ZONAS	SUPERF. NETA-m ²	PARCELA MIN.-m ²	OCUPACION MAX. m ²	OCUPACION MAX. %	EDIFICAB. MAX. m ²	ORDENAN. ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VV. Nº MAX	APARC. Nº MIN																															
												CH.1	CH.2	A.2.1.	A.2.2.	TOTAL	B.2.1.	B.2.2.	B.2.3.	B.2.4.	TOTAL	A.2.3.	A.2.4.	A.2.5.	A.2.6.	A.2.7.	A.2.8.	A.2.9.	A.2.10.	H.2.3.	H.2.4.	H.2.5.	H.2.6.	TOTAL	HG.2.1.	H.2.2.	TOTAL	E.C.2.1.	SERVICIOS PROPIOS S.2.1.	CAMPO DE GOLF G.3.	TOTAL APROV. NETO	SISTEMAS GENERALES S.2.2.a
CHALETES	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1	B+1	7		16	41																														
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1	B+1	7		21	55																														
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	1	BIS	2	5 a calle y 4 colindante	24	83																														
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	1	BIS	2		16	55																														
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60					77	234																														
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	II	3	10		40	61																														
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	II	3	10	1/2h-	37	55																														
	B.2.3.	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	II	3	10	no < 4m	34	51																														
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	II	3	10		35	53																														
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50					146	220																														
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	III	4	13		272	300																														
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	III	4	13		86	107																														
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	III	4	13		134	240																														
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	III	4	13	1/2h-	155	143																														
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	III	4	13	no < 4m	63	74																														
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	13.441,50	III	4	13		142	184																														
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	III	4	13		122	134																														
	A.2.10.	15.068	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	III	4	13		109	112																														
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	III	4	13	(*)	160	175																														
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.830,00	III	4	13		208	229																														
H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	III	4	13		161	161																															
H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	III	4	13		131	144																															
TOTAL	198.526		72.285,75	36,40	200.307,61					1743	2003																															
HOTELES	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	IV	4	13	ch. y >8m	160	hab																														
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	IV	6	22	(*)	205	hab																														
TOTAL	34.974		12.240,90	35,00	28.179,60					365	hab																															
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	V	4	13	1/2h, no <4m		291																														
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	VI	2	8	4m																																
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200																																								
TOTAL APROV. NETO		620.475		153.312		295.952,34					1966	2748																														
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544					VII																																			
	S.2.2.b	6.047					VII																																			
	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	VII	2																																		
	DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	VII	2																																	
	DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	VII	2																																	
	SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.948		8.174,00	50,00	8.174,00	VII	2																																	
	TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00																																			
	ZONA JARDIN	Z.J.	55.800																																							
	RECREO Y JUEGO	V.8	50.073																																							
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873																																							
RED VIARIA		138.685																																								
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00		30.202,00																																				
TOTAL GENERAL		930.000		183.514,15		328.154,3				0,968																																



(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000



USOS	ZONAS	SUPERF. PARCELA NETA-m ²	OCUPACION MAX	EDIFICAB. MAX	ORDENAC. ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARCI Nº MIN
CHALETIS	CH.2.1	5.208,40	2.604,20	50,00	I	B+1	7	8	16
	CH.2.2	13.668	6.834,00	50,00	I	B+1	7	21	55
	A.2.1	31.672	15.836,00	50,00	I BIS	2	7	24	83
	A.2.2	22.402	11.201,00	50,00	I BIS	2	7	16	55
	TOTAL	72.950,40	36.475,20	50,00				68	209
ADOSADOS	AGRUPADA B.3	38.298	16.319,20	40,00	II	3	10	89	141
	B.2.3	10.204	4.081,60	40,00	II	3	10	34	51
	B.2.4	10.685	4.266,00	40,00	II	3	10	35	53
	TOTAL	59.167	23.666,80	40,00				158	245
	APARTAMENTOS	A.2.3	28.795	10.078,25	35,00	III	4	13	272
A.2.4		9.719	3.401,65	35,00	III	4	13	86	107
A.2.5		21.799	7.629,65	35,00	III	4	13	134	240
A.2.6		12.956	4.478,00	50,00	III	4	13	155	143
A.2.7		14.825	5.188,75	35,00	III	4	13	63	74
A.2.8		16.765	6.706,00	40,00	III	4	13	142	184
A.2.9		10.196	3.568,60	35,00	III	4	13	122	134
A.2.10		15.066	5.273,10	35,00	III	4	13	109	112
H.2.3		15.635	5.472,25	35,00	III	4	13	160	175
H.2.4		19.903	6.966,05	35,00	III	4	13	206	229
H.2.5		13.990	4.896,50	35,00	III	4	13	159	161
H.2.6		18.877	6.606,95	35,00	III	4	13	131	144
TOTAL		198.526	72.285,75	35,40				1743	2003
HOTELES	HG.2.1	22.648	7.926,80	35,00	IV	4	13	160 hab	
	H.2.2	12.326	4.314,10	35,00	IV	6	22	205 hab	(**)
TOTAL	34.974	12.240,90	35,00				365 hab		
COMERCIAL	E.C.2.1	31.193	10.917,55	35,00	V	4	13	1/2h, no < 4m	291
EQUIPAMIENTOS	S.2.1	3.259	1.140,65	35,00	VI	2	8	4m	
CAMPO DE GOLF	G.3	220.409,60							
TOTAL APROV. NETO		620.475	156.706,85	295.952,34				1966	2748
SISTEMAS GENERALES									
DOT LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.a	2.544			VII				
SOC-DEPOR	S.2.2.b	6.047			VII				
DOCENTE	S.2.2.c	4.032	2.016,00	50,00	VII	2			
DOCENTE	E.D.2.1	26.300	13.150,00	50,00	VII	2			
SOC-DEPOR	E.D.2.2b	9.692	4.846,00	50,00	VII	2			
TOTAL	E.D.2.2a	16.948	8.174,00	50,00	VII	2			
ZONA JARDIN	Z.J.	52.340	28.186,00	50,00					
RECREO Y JUEGO	V.8	55.900							
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873							
RED VIARIA		138.685							
TOTAL DOTACIONES		300.930	30.202,00	30.202,00					
TOTAL GENERAL		930.000	166.908,85	328.154,3				0,968	

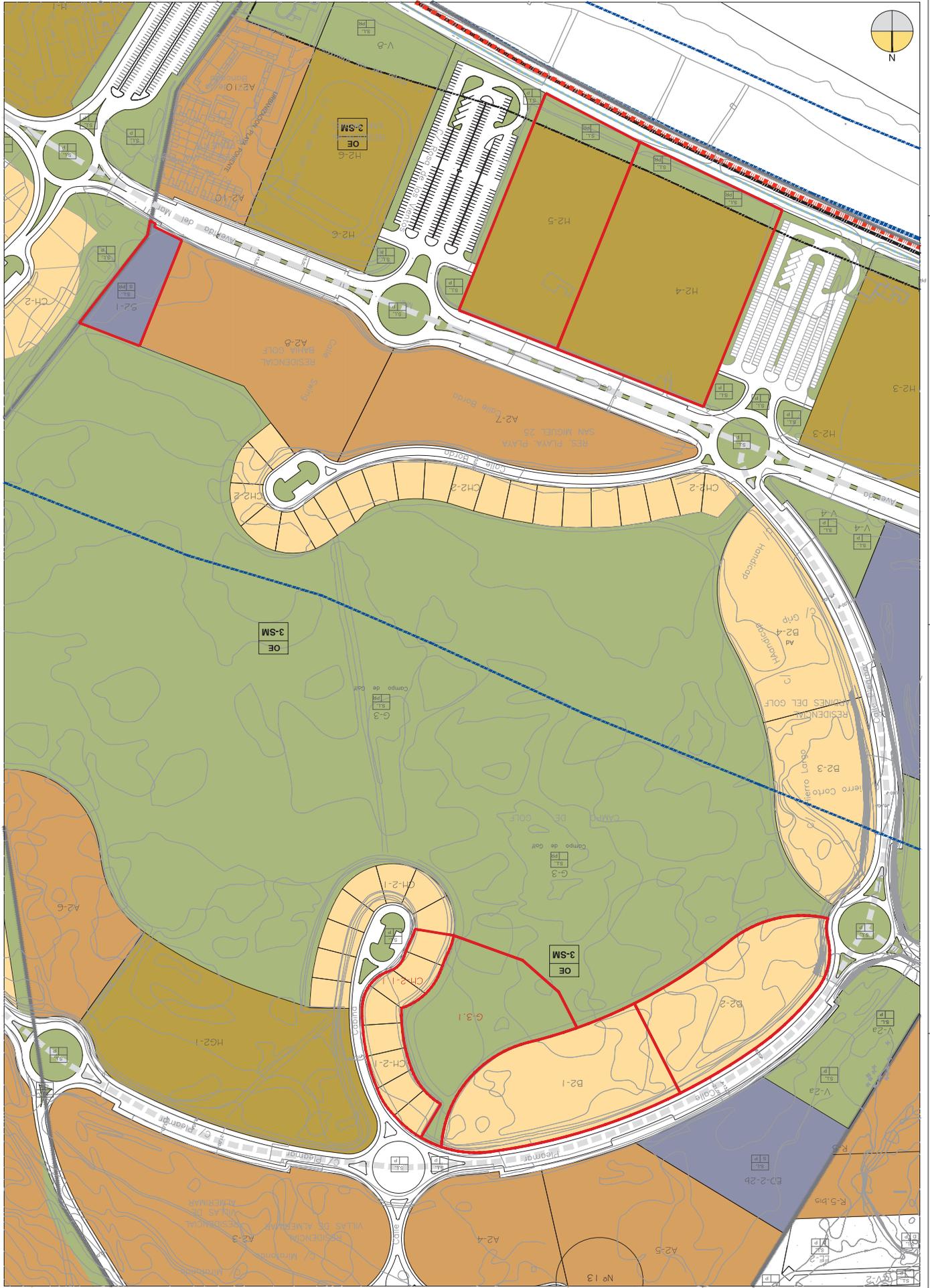
(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

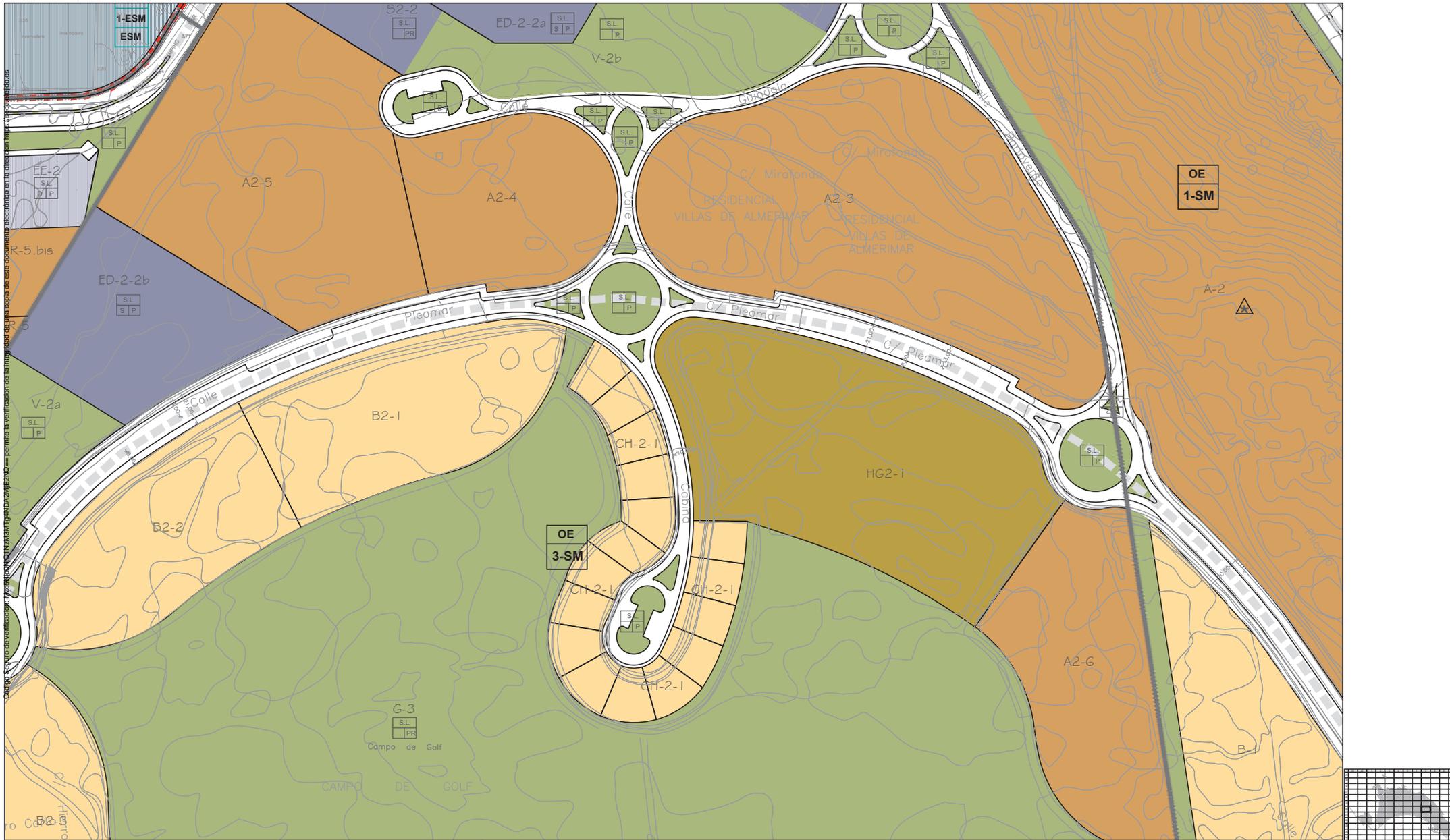
(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



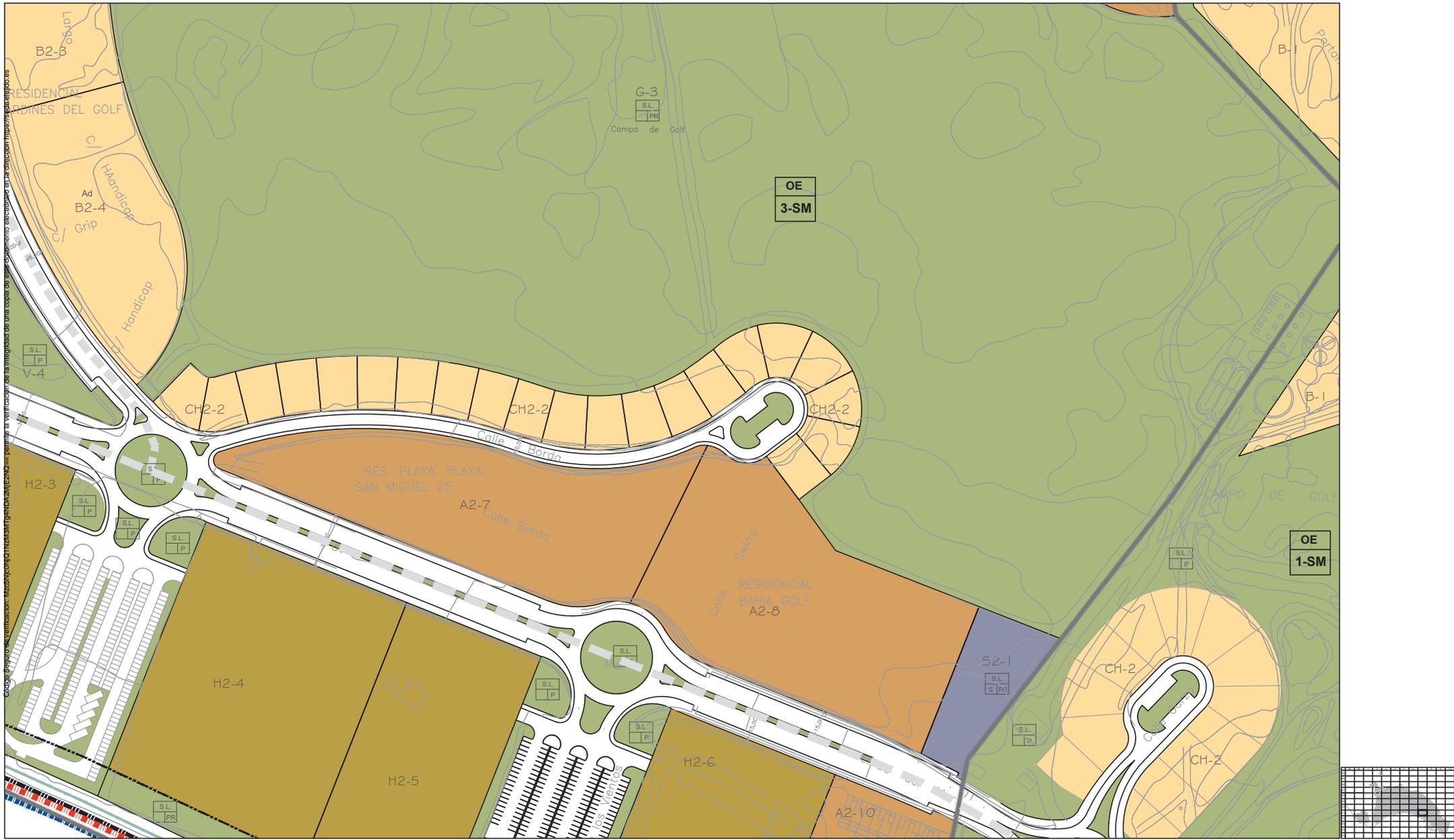
PLANOS



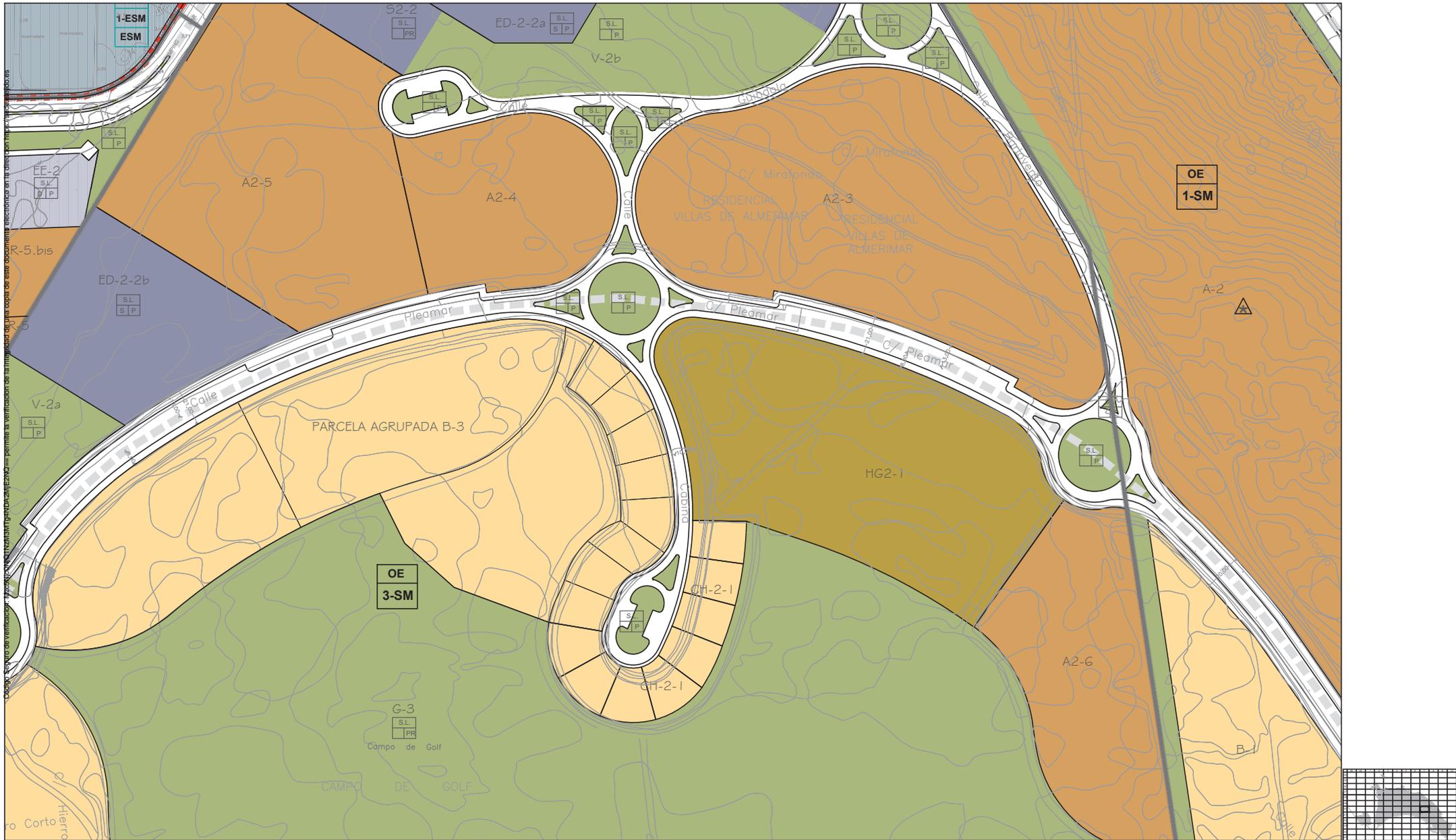
INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL EJIDO PARCELAS H.2.4, H.2.5, B.2.1, B.2.2, CH.2.1, S.2.1 Y G.3 DEL SECTOR OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO Avd. del Mar, Calle Rosa de los Vientos, Calle Piesmar, Calle Cabina de Almerimar, El Ejido (Almería)			
PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO A INICIATIVA DE: ALMERIMAR, S.A.	FECHA Diciembre 2.022	REF. 17.39	ESCALA 1:1500
PLANO DE Innovación	PLANO Nº: 101		
FCO. IBORRA RODRIGUEZ Coleg. nº 243 C.O.A.Almería. Plaza Balboa, nº 4, Esc. 2.º, 4.º C. P. 04140 Espinardo de Mar (Almería) e-mail: iborra@iborra.com		JOSÉ JURADO MARTÍNEZ Coleg. nº 324 C.O.A.Almería. Tel: 950 32 15 50 Fax: 950 32 61 17 jurado@coaralmeria.com	



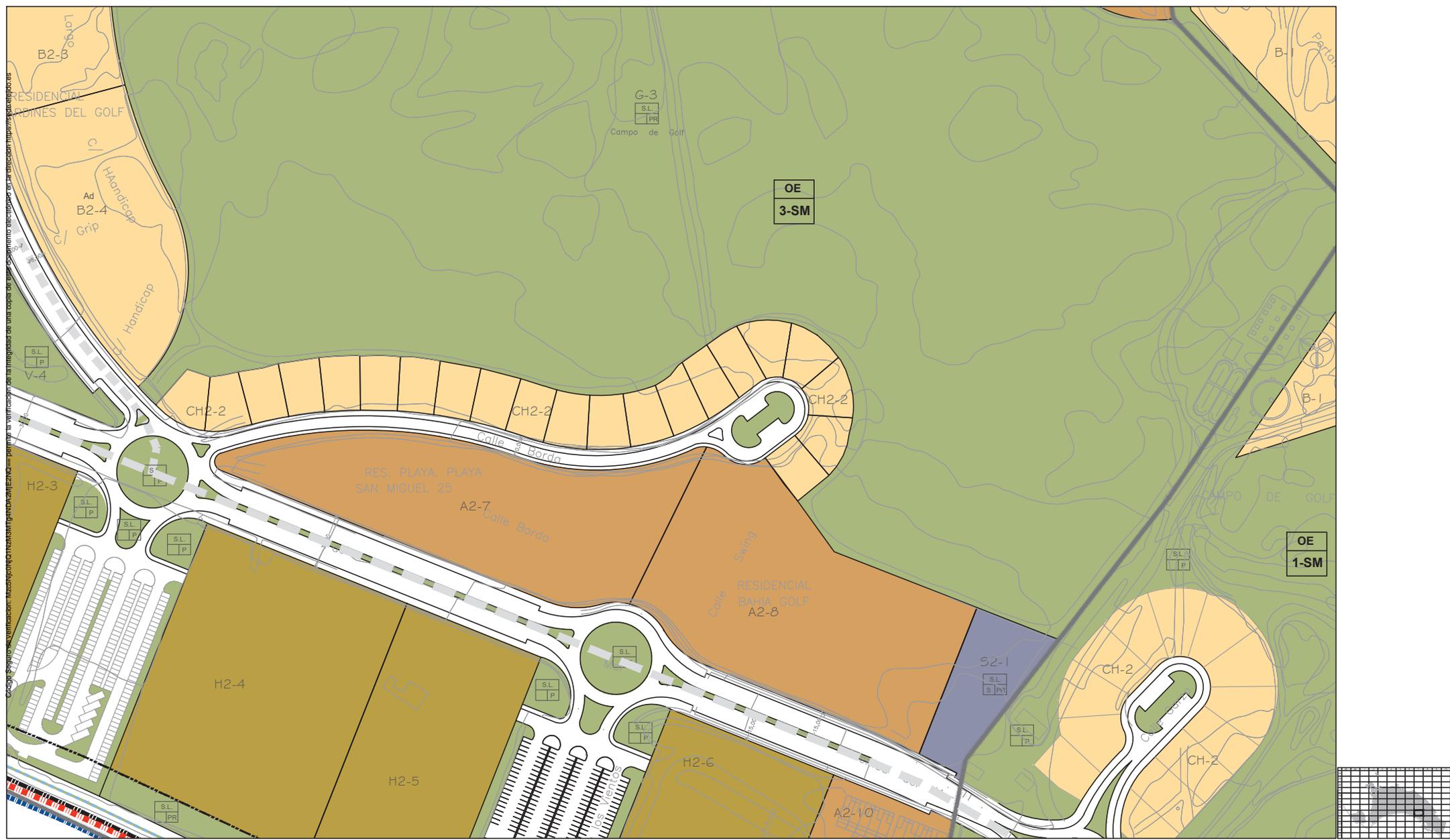
<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS <p>SUELO URBANO</p> <p>CONSOLIDADO (SUC)</p> <p>CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE</p> <p>NO CONSOLIDADO SUC</p> <p>SUELO URBANIZABLE</p> <p>SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO</p> <p>SUELO URBANO/URBANIZABLE</p> <p>EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T</p>	<h3>AFECCIONES</h3> <p>ÁMBITOS DE PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) <p>PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> SIN PROTECCIÓN PROTECCIÓN GRADO 1 PROTECCIÓN GRADO 2 CONSERVACIÓN INTEGRAL PATRIMONIO HISTÓRICO ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR 	<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <p>MANZANA CERRADA C1 C2 C3</p> <ul style="list-style-type: none"> C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3 <p>EDIFICACIÓN ABIERTA A</p> <p>UNIFAMILIAR Ad Ai</p> <p>Ad. ADOSADA</p> <p>Ai AISLADA</p> <p>UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL1 CL2</p> <ul style="list-style-type: none"> CL1 INTENSIDAD 1 CL2 INTENSIDAD 2 <p>ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2</p> <p>HOTELERO/TURÍSTICO/AT</p> <p>ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</p>	<h3>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</h3> <p>RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VIARIO Y COMUNICACIONES <p>VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE</p> <ul style="list-style-type: none"> TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOPORTALES Y PASAJES RASANTE Y ANCHO DE VIAL 	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>LOCALIZACIÓN</p> <p>ENSENADA SAN MIGUEL PALA GORRIA GUARDAS VIEJAS</p> <p>Hoja: 30-7 Escala: 1/2000</p> <p>DOCUMENTO AD</p> <p>1ª VERSIÓN ACTUALIZADA P.G.O.U. EL EJIDO</p> <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO 2018</p> <p>ORDENACIÓN VIGENTE</p>
---	--	---	---	--



<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE --- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACCIONES SISTEMÁTICAS <p>IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> CLASIFICACIÓN DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO <p>SUELO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE NO CONSOLIDADO SINC <p>SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SIS-T 	<h3>AFECCIONES</h3> <p>ÁMBITOS DE PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SIN PROTECCIÓN PROTECCIÓN GRADO 1 PROTECCIÓN GRADO 2 CONSERVACIÓN INTEGRAL PATRIMONIO HISTÓRICO ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR 	<h3>CALIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> MANZANA CERRADA C1 C2 C3 <ul style="list-style-type: none"> C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3 UNIFAMILIAR ABIERTA A UNIFAMILIAR Ad Ai <ul style="list-style-type: none"> Ad. ADOSADA AI AISLADA UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL1 CL2 <ul style="list-style-type: none"> CL1 INTENSIDAD 1 CL2 INTENSIDAD 2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2 HOTELERO/TURÍSTICO/AT ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO <p>*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA</p>	<h3>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</h3> <p>RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES WIARIO Y COMUNICACIONES WIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOPORTALES Y PASAJES RASANTE Y ANCHO DE VIAL <p>IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL SUBSIDIO PR. PROYADA E. DOCENTE D. DEPORTIVO S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>LOCALIZACIÓN</p> <p>ENSENADA SAN MIGUEL PALTAJÓRGA GUARDAS-VEJAS</p> <p>Hoja: 31-7 Escala: 1/2000</p> <p>DOCUMENTO AD</p> <p>1ª VERSIÓN ACTUALIZADA P.G.O.U. EL EJIDO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO 2018</p> <p>ORDENACIÓN VIGENTE</p>			



<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE --- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS <p>SUELO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA (OE) NO CONSOLIDADO (SUC) <p>SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> SECTORIZADO/ORDENADO (SUS/SUSO) SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN (SUT/SUS-T) 	<h3>AFECCIONES</h3> <p>ÁMBITOS DE PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) CONSERVACIÓN INTEGRAL PATRIMONIO HISTÓRICO ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR 	<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <ul style="list-style-type: none"> MANZANA CERRADA (C1, C2, C3) UNIFAMILIAR ABERTA (A) UNIFAMILIAR (A0, A1, A2, A3) UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN (CL1, CL2) ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE1, AE2) HOTELERO/TURÍSTICO/AT ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 	<h3>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</h3> <p>RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES WIARIO Y COMUNICACIONES WIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOPORTALES Y PASAJES RASANTE Y ANCHO DE VÍA 	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>LOCALIZACIÓN</p> <p>ENSENADA SAN MIGUEL MALAGÜERGA GUARDAS-VIEJAS</p> <p>Hoja: 30-7 Escala: 1/2000</p> <p>DOCUMENTO AD</p> <p>1ª VERSIÓN ACTUALIZADA P.G.O.U. EL EJIDO</p> <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO 2018</p> <p>ORDENACIÓN MODIFICADA</p>
---	--	---	--	--



<h3>CLASIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO --- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE --- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACCIONES SISTEMÁTICAS <p>SUELO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE NO CONSOLIDADO SINC <p>SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T <p>IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> CLASIFICACIÓN DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO 	<h3>AFECCIONES</h3> <p>ÁMBITOS DE PROTECCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE RIBERA DEL MAR SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T. CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SIN PROTECCIÓN PROTECCIÓN GRADO 1 PROTECCIÓN GRADO 2 CONSERVACIÓN INTEGRAL PATRIMONIO HISTÓRICO ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR 	<h3>CALIFICACIÓN DE SUELO</h3> <p>USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS</p> <p>SUELO URBANO</p> <ul style="list-style-type: none"> MANZANA CERRADA C1 C2 C3 C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3 V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA EDIFICACIÓN ABIERTA A UNIFAMILIAR Ad Ai Ad. ADOSADA AI AISLADA V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA <p>SUELO URBANIZABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL1 CL2 CL1 INTENSIDAD 1 CL2 INTENSIDAD 2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2 HOTELERO/TURÍSTICO/AT ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO 	<h3>DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</h3> <p>RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES WIARIO Y COMUNICACIONES WIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA LÍNEA DE EDIFICACIÓN SOPORTALES Y PASAJES RASANTE Y ANCHO DE VIAL <p>IDENTIFICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> S.G. SISTEMA GENERAL S.L. SISTEMA LOCAL SUBS. SUBSISTEMA PR. PRIVADA E. EDUCATIVA D. DEPORTIVO S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
--	--	--	---

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN

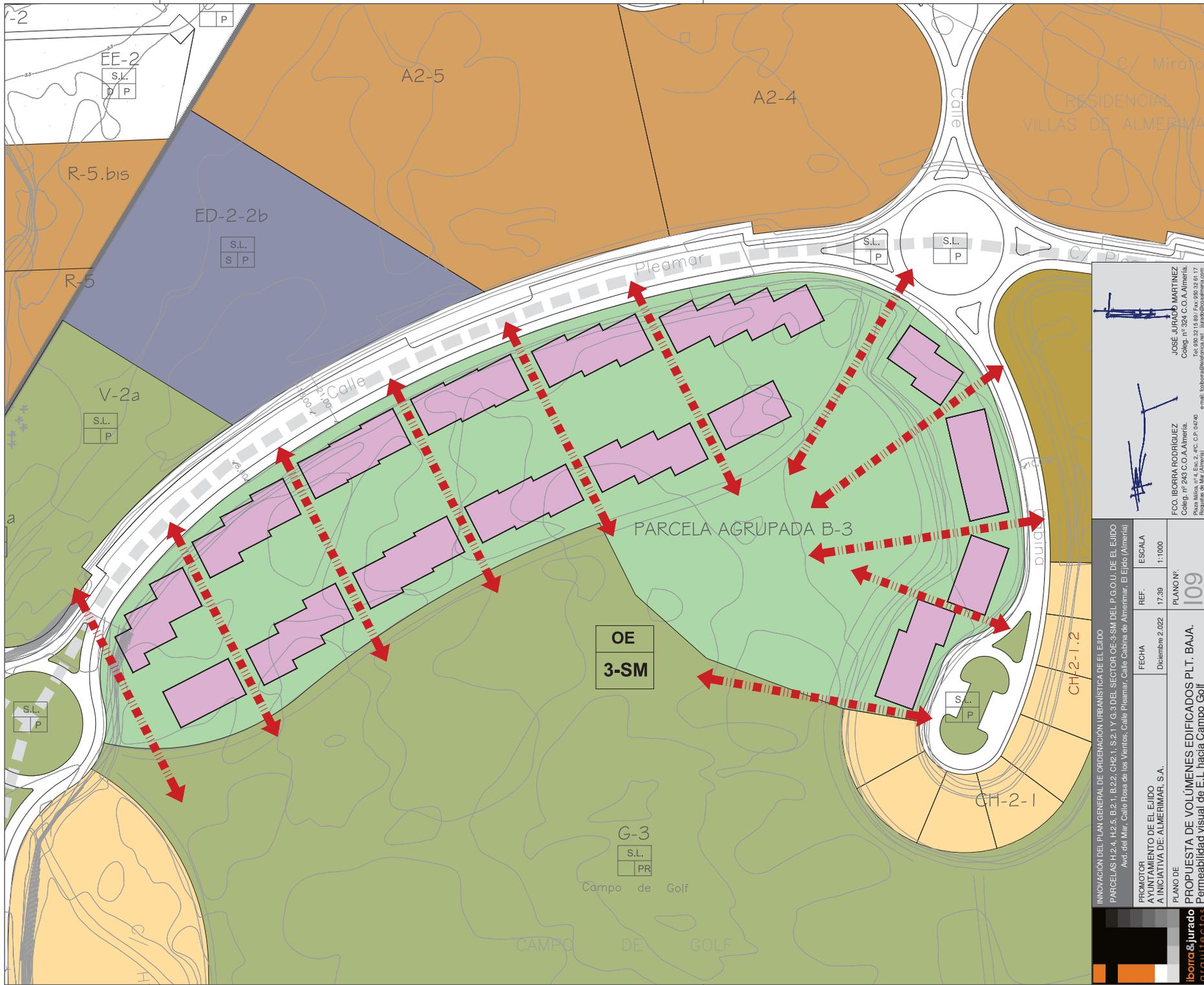
ENSENADA SAN MIGUEL
PALTAJÓRGA
GUARDAS VIEJAS

Hoja: 31-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AD

1ª VERSIÓN ACTUALIZADA
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
2018

ORDENACIÓN MODIFICADA

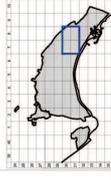
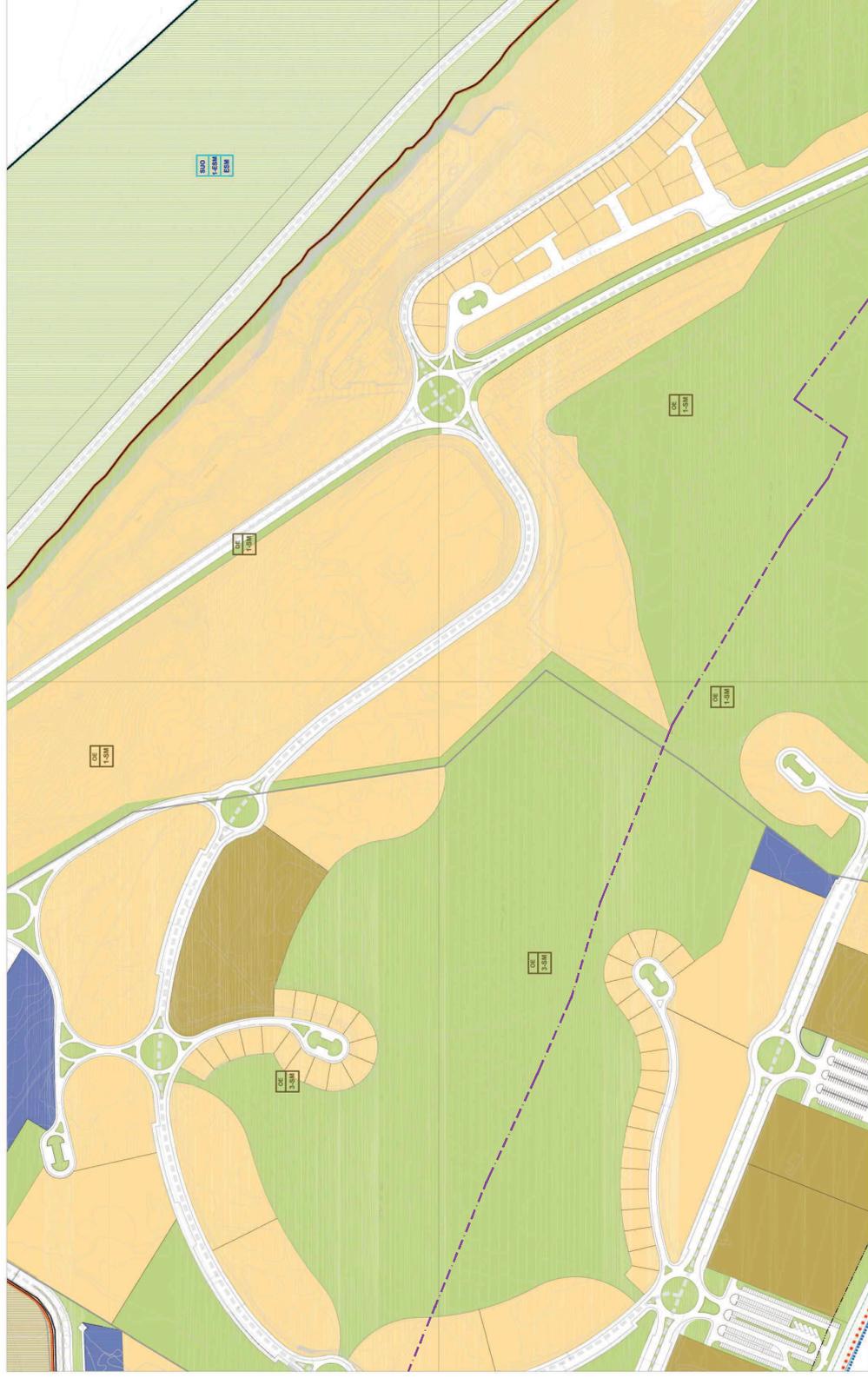


iborra&jurado
arquitectos

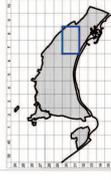
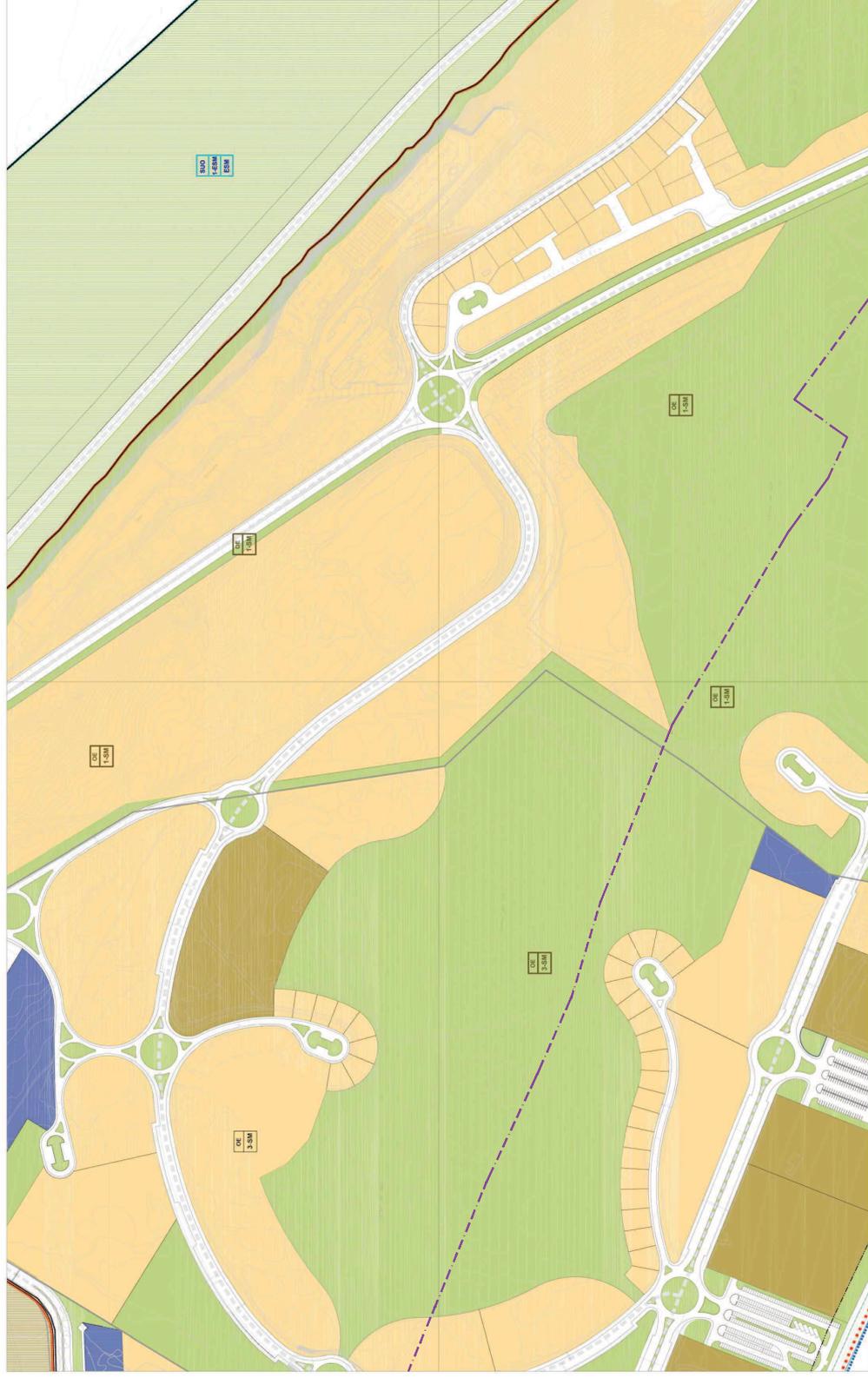
FCO. IBORRA RODRIGUEZ
Coleg. nº 245 C.O.A.Almería.
Raza Baja, V.º 4, Etc.2, etc. C.P. 04740
Propiedad de Raza (Almería) e-mail: fcoiborra@iborrajurado.com

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
Tel: 950.32.15.50 Fax: 950.32.61.17
e-mail: toborra@iborrajurado.com

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO	
PARCELAS H.2.4, H.2.5, B.2, B.2.1, B.2.2, CH2.1, S.2.1 Y G.3 DEL SECTOR OE-SM DEL P.G.O.U.V. DE EL EJIDO	
Avda del Mar, Calle Resa de los Vientos, Calle Pleamar, Calle Cabra de Almería, El Ejido (Almería)	
PROYECTOR	ESCALA
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	REF. 17.39
A INICIATIVA DE: ALMERIMAR, S.A.	FECHA Diciembre 2.022
PLANO DE	PLANO Nº: 109
PROPUESTA DE VOLUMENES EDIFICADOS PLT. BAJA.	
Permeabilidad visual de E. L. hacia Campo Golf	



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN	EFECTACIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	CLASIFICACIÓN USOS DOMINANTES	DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
<ul style="list-style-type: none"> LINEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO LINEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE NO CONSOLIDADO SUC 	<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE FRONTERA DEL MAR SECTOR DE PROTECCIÓN N.T. ZONA DE INFLUENCIA LITORAL DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO S.P. SIN PROTECCIÓN G.1. PROTECCIÓN GRADO 1 G.2. PROTECCIÓN GRADO 2 C.T. CONSERVACIÓN INTERNA OD. PATRIMONIO HISTÓRICO ★ 	<ul style="list-style-type: none"> SAC SUBCONSOLIDADO RESIDENCIAL RESIDENCIAL TURÍSTICO ACTIVIDADES ECONÓMICAS 	<ul style="list-style-type: none"> VARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRAMVA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL 	<p>LOCALIZACIÓN MURCIA, SAN MIGUEL, GUARDIAS VIEJAS</p> <p>Parcela: 30.31 - 7.8</p> <p>Escala: 1/5000</p> <p>DOCUMENTO AD</p>
<ul style="list-style-type: none"> IDENTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN DESIGNACIÓN ÁREA DE REPARO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO SUELO URBANO/ORDENADO EN TRANSICIÓN SIT/SUS.T. 	<ul style="list-style-type: none"> IDENTIFICACIÓN S.E. SISTEMA GENERAL S.P. SISTEMA ESPECIAL P.R. PARQUE D. DOMINIO S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO SOCIAL 	<p>REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL EJIDO</p> <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO</p> <p>URP: T0001 / 001-001</p>	<p>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</p>	



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN	AFECTACIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	CLASIFICACIÓN USOS DOMINANTES	POTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
<ul style="list-style-type: none"> LINEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO LINEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE NO CONSOLIDADO 	<ul style="list-style-type: none"> DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE FRONTERA DEL MAR SECTOR DE PROTECCIÓN N.T. ZONA DE INFLUENCIA LITORAL CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII) DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO S.P. SIN PROTECCIÓN G.1. PROTECCIÓN GRADO 1 G.2. PROTECCIÓN GRADO 2 C.T. CONSERVACIÓN INTERNA OD. PATRIMONIO HISTÓRICO 	<ul style="list-style-type: none"> SUC RESIDENCIAL RESIDENCIAL TURÍSTICO ACTIVIDADES ECONÓMICAS SUC CONSOLIDADO 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES-PÁSCAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VIAJOS Y COMUNICACIONES VARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE TRANSPORTE DE TRAMVA CARRIL DE BICICLETAS ITINERARIO PEATONAL 	<p>LOCALIZACIÓN MURCIA, SAN MIGUEL, GUARDIAS VIEJAS</p> <p>FECHA 30.31 - 7.8</p> <p>ESCALA 1/5000</p> <p>DOCUMENTO AD</p>
<ul style="list-style-type: none"> IDENTIFICACIÓN CLASIFICACIÓN DESIGNACIÓN ÁREA DE REPARO SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO - SIGS/1 SUELO URBANO/URBANIZABLE EN TRANSICIÓN SIT/SUS.T. 	<ul style="list-style-type: none"> IDENTIFICACIÓN S.E. SISTEMA GENERAL P.1. PLANIFICACIÓN P.2. PLANIFICACIÓN P.3. PLANIFICACIÓN P.4. PLANIFICACIÓN P.5. PLANIFICACIÓN P.6. PLANIFICACIÓN P.7. PLANIFICACIÓN P.8. PLANIFICACIÓN P.9. PLANIFICACIÓN P.10. PLANIFICACIÓN S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO SOCIAL 	<p>REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL EJIDO</p> <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO</p> <p>URP: T.0001 - T.0002</p>		