

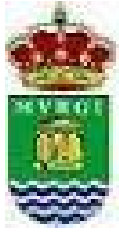


INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO**

PROMOTOR: ALHONDIGA LA UNION

REDACTOR: FRANCISCO MIGUEL PRADOS RAMIREZ



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

MEMORIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
3. PETICIONARIO
4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA
7. APARCAMIENTOS
8. OBLIGACIONES
9. CONCLUSIÓN
10. FICHAS URBANÍSTICAS
11. ANEXO DE DOCUMENTACION
12. PLANOS



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido vigente en la actualidad , data del año 2009 , publicado en BOJA N° 122 el 25 de Junio de 2009.

Dicho Plan General, sustituyó plenamente al, hasta ahora vigente, aprobado definitivamente el 25 de Julio de 2002 (T.R. BOJA nº 29 de 12 de Febrero de 2004) del que todas sus determinaciones quedaron derogadas, salvo el régimen de transitoriedad expresamente previsto en el nuevo Plan, o que resulten procedentes al amparo de la LOUA .

Quedaron derogadas así mismo todas aquellas determinaciones del PGOU anterior no contempladas en el nuevo de 2009.

En el ámbito de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/ 2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, donde se establece que los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes que podrán ser totales o parciales, es donde se formula y tramitó la adaptación del Plan General estableciendo además una revisión parcial del mismo como consecuencia de algunos cambio sustanciales en la ordenación estructural del Municipio de El Ejido.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprueba definitivamente el PGOU de El Ejido, a excepción de los nuevos suelos urbanizables sectorizados y ordenados propuestos .

El planteamiento de las modificaciones del Plan General, quedan reflejadas en su art. 1.1.4.:

1. La innovación de la ordenación establecida por el Plan se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación del Plan General deberá ser establecida por el mismo, observando iguales determinaciones y procedimiento regulado para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

La presente modificación viene referida al ámbito del suelo clasificado como OE-1-AS-LR dentro del Polígono Industrial “ La Redonda “. Que como su propio nombre indica es un área de reparto de suelo Urbano Consolidado con Ordenanzas Específicas.

Esta es un área de reparto consolidada por la edificación y totalmente urbanizada, en la que se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente, proviene directamente del área de reparto denominada como SUMPA 1-AS-LR en el anterior PGOU de 2002 (T.R. BOJA nº 29 de 12 de Febrero de 2004).



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, es el de sustituir en el P.I. La Redonda, un vial existente (c/ Holanda) por un área de aparcamiento en su proximidad con acceso por c/ Colonia, para permitir la ampliación de una gran empresa que posee los terrenos adyacentes al vial a ambos lados y que de otro modo no podría hacerlo y debería trasladar sus instalaciones a otro municipio.

El objeto de preservar las superficies que aparecen en la Ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas SUMPA (OE en la Revisión) la sustitución del vial por la zona de aparcamiento se realiza dentro del sector de Suelo Urbano mencionado.

Por otra parte dicha modificación no supondrá incremento del aprovechamiento ni aumentos de la ocupación máxima establecida ni menoscabo de cualquiera de las ordenanzas existentes .

Todo lo contrario, se dotarán las infraestructuras de aparcamiento de 3.554,22 m², cuando la calle a la que sustituye tiene 2.577,73 m², por tanto se aportan 976,49 m² adicionales de suelo a la red viaria y de aparcamientos del sector.

Relación de propietarios :

MERCADOS DEL PONIENTE

3.- PETICIONARIO

El peticionario del presente expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido es " ALHONDIGA LA UNION S.A.", con domicilio en PG. LA REDONDA S/N, (CTRA.NAC.340KM.414)
EL EJIDO, 04700 ,ALMERIA.

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Los terrenos objeto de esta modificación puntual se encuentran situados en el polígono industrial La Redonda, lindando al Sur con Ctra. de Colonización Al 9024, al Este con Calle Berna, al Norte con la con la Autovía A7 y al Oeste con suelos del mismo polígono industrial clasificados como AMPUR-1-AS-LR y AMPUR -2-AS-LR.

Los terrenos que nos ocupan tienen una superficie de **CIENTO SESENTA Y UN MIL TREINTA Y SEIS metros cuadrados. (16Ha 10a 36 ca)**.



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

Según documentación catastral, que se adjunta, los terrenos objeto de esta Modificación Puntual son los siguientes:

2508101WF2720N0001JZ	14.010 m2	
Superficie const.	8.112 m2	Titulares Unión Cuatro Vientos S.A. y Alhóndiga la Unión S.A.
2708101WF2720N0001QZ	33.660 m2	
Superficie const.	10.329 m2	Titular Mercados del Poniente S.A.

Los terrenos adyacentes a esta última son ocupados en la actualidad Alhóndiga la Unión S.A. ocupando una superficie de 9.781m2 sobre 20.133 m2 de suelo.

Alhóndiga la Unión S.A. actúa como peticionaria de la presente Modificación Puntual al disponer del uso indefinido de las instalaciones de Mercados del Poniente y poseer la mayoría de las acciones de Unión Cuatro Vientos S.A. Según consta en el apartado de documentación anexo.

El **P.G.O.U. del Municipio de El Ejido**, publicado en BOJA Nº 122 el 25 de Junio de 2009. “, clasifica los terrenos objeto de esta modificación como OE-1-AS-LR dentro del Polígono Industrial “ La Redonda “.

Según el capítulo 6.2. REGIMEN DE LAS AREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO, se distinguen:

Artículo 6.2.1.

Ámbito y características.

La categoría de Áreas de Suelo Urbano Consolidado en cada núcleo, se corresponde a parcelas edificables en áreas totalmente consolidadas por la edificación, y que siendo completamente de propiedad privada, no resultan afectadas por el Plan General por cesiones siquiera parciales de viario o dotaciones de espacios libres o equipamientos.

Artículo 6.2.2.

Régimen urbanístico.

1. Sobre cada parcela, convertida en solar, incluida en esta categoría de suelo, su titular tendrá derecho a materializar, como aprovechamiento subjetivo, el resultado de aplicar sobre el suelo neto edificable según el Plan el aprovechamiento Objetivo fijado por el PGOU, que la Adaptación no altera, incluidos en el cuadro correspondiente del art. 10.1.4 de la presente Normativa.
2. Dentro de esta clase de suelo se han distinguido los ámbitos pormenorizados resultado del desarrollo del planeamiento anteriormente vigente. Cuentan con ordenación específica (OE) a las que se remiten sus condiciones de aprovechamiento objetivo.
3. En todo caso, será de cuenta del propietario de la parcela la cesiones pendientes de formalizar y la urbanización del suelo necesario para que ésta alcance la categoría de solar.



5.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Después de ver los antecedentes, que nos llevan a la propuesta de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de El Ejido, que duda cabe de que la innovación de la ordenación establecida es cuando menos necesaria y, por lo que podrá comprobarse, absolutamente justificada.

Las infraestructuras urbanas que rodean a una gran empresa, con ingentes volúmenes de tráfico pesado, deben tener capacidad suficiente para absorber el tráfico en las horas de mas afluencia para la carga y descarga de las mercancías.

De no ser así se producen aglomeraciones de tráfico que colapsan los accesos al polígono industrial y generan el caos del tráfico en las vías adyacentes.

En el caso que nos ocupa es evidente la necesidad de zonas de aparcamiento y espera de "turnos " en áreas preparadas para ello, evitando así el estacionamiento en las calles próximas al destino.

La vía que se propone sustituir cumple como función principal el de aparcamiento de grandes camiones y el de tránsito de la infraestructura de saneamiento de todo el sector hacia el sur ocupa una superficie total de **2.577,73 m²**

En el primer caso un aparcamiento especialmente habilitado, así como próximo a la empresa de destino de estos grandes camiones, facilitará la descongestión del sector en las horas de más afluencia de vehículos, **dicho aparcamiento y sus viales de acceso tendrán una superficie de 3.554,22 m² superficie 976,49 m² superior a la del vial a sustituir.**

En el segundo caso **las infraestructuras existentes de telefonía, saneamiento ,abastecimiento de agua , baja y media tensión y alumbrado público, se re-direccionarán a través del nuevo vial** mejorando su trazado y evitando a la par la posibilidad de inundaciones en las parcelas ocupadas por Alhóndiga La Unión y Mercados del Poniente.

El hecho de que en el planeamiento vigente figure la c/ Holanda como viario ESTRUCTURANTE, no es en modo alguno relevante, pues todos los viales del polígono industrial lo son.

Dicho vial parte de la carretera de Colonización y acaba en la rotonda de unión entre calle Amberes y calle Colonia, el acceso a través del mismo es inexistente, pues lo vehículos que puedan transitar por él, no tienen acceso a ninguna de las parcela colindantes puesto que la cota de las parcelas es bastante inferior a la del vial.

Las circulación por la calle Holanda es prácticamente inexistente, tanto por sus dimensiones en comparación con las calles del entorno, como por **no dar servicio a ninguna de las dos parcelas adyacentes a ambos lados**, las cuales son de la mencionada empresa.

Es por todo ello por lo que estimamos que dicho vial debe considerarse como **NO ESTRUCTURANTE.**

Al no tener limitación de parcela máxima, **la modificación propuesta no altera las condiciones urbanísticas del sector**, ni supone un aumento del aprovechamiento, **por el contrario supone un incremento en 976.49 m² del suelo destinado a viales y aparcamientos, aumentando de los 299 aparcamientos previstos en la ficha del área de reparto OE-1-AS-LR a 308, lo que**



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

supone un incremento de 9 aparcamientos en el sector, 3 de los cuales serán para minusválidos. Este particular se justifica en el punto 7 de este documento.

Ante la necesidad de espacio para grandes empresas la **ordenación prevista en su día se ha quedado desfasada**, lo que impide a dichas empresas prosperar y generar empleo.

La incidencia del tráfico en el sector y en el Polígono Industrial por la Modificación Puntual propuesta será por supuesto beneficiosa, ya que la calle Holanda soporta un tráfico mínimo (no da acceso a ninguna parcela del sector) y queda como trasera de las dos instalaciones aledañas, **por lo que el tráfico no se verá afectado en lo más mínimo.**

Por otra parte, la inclusión de los aparcamientos en calle Colonia en su lugar, posibilitará nuevas áreas de espera para los vehículos pesados con la consiguiente repercusión positiva en el resto del sector.

La permeabilidad del sector está plenamente garantizada tanto en sentido Este –Oeste por la carretera de Colonización y la calle Amberes y Colonia, como Norte –Sur por la calle Berna y la calle Puesto Rubio.

La parcela de equipamiento anexa a la franja de viario y aparcamientos propuesta quedará por tanto exenta, sin medianerías , lo que favorecerá la implantación de cualquier edificio que se proponga **a la vez que se verá rodeada de viario y aparcamientos, lo que favorecerá en grado sumo su accesibilidad.**

Como información adicional se incluyen los datos económicos de la empresa peticionaria de esta Modificación Puntual

Los Polígonos Industriales están suponiendo una nueva manera de entender el proceso de implantación de la Industria Agroalimentaria, que hasta ahora había estado basado en el modelo de Alhóndigas o Cooperativas ubicadas en suelos no urbanizables a las afueras de las poblaciones, implantados mediante Proyectos de Actuación provocando en la mayoría de los casos un grave deterioro de la calidad medioambiental, y con fuertes problemas de accesibilidad, tanto por el tráfico generado como por las condiciones, a menudo ínfimas, de las vías de acceso, que no generan valor añadido alguno a la economía del territorio.

La implantación y localización de las nuevas tecnologías requiere dotar de una mayor calidad al espacio destinado a la función industrial y agraria, que no debe ser incompatible con la moderna empresa, por ello los sectores delimitados en esta Modificación del P.G.O.U. de El Ejido, son los ocupados en su totalidad por un mismo propietario con una actividad agro industrial definida que necesariamente deba disponer de suelo homogéneo para poder desarrollarse coherentemente.



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

Alhóndiga La Unión es una empresa que cuenta en la actualidad con 507 trabajadores, que manipulo las siguientes cantidades a lo largo de los 3 últimos años:

2006	167 mill kg
2007	181 mill kg
2008	187 mill kg

Durante el presente año 2009 a cierre de campaña ya ha manipulado 215 mill kg.

Siendo la evolución del nº de empleados paralela a la de los kg manipulados.

La empresa recibe los productos de 1500 agricultores con 2000 Ha de cultivo, principalmente de un radio de entre 10 y 15 km en derredor de la planta. Se estima que un traslado de su ubicación actual supondría un grave perjuicio para el 70 % de estos agricultores.

Una empresa de este volumen, debe contar en su entorno inmediato una serie de elementos que son: unas infraestructuras de comunicaciones, accesos a los servicios de telecomunicaciones, entorno socio-cultural y recreativo de calidad, bajos costes de terrenos, ausencia de contaminación e infraestructura satisfactoria; y estas características del entorno se dan en este caso por la propiedad del suelo más en los espacios suburbanos que en los urbanos, por lo tanto se entiende que su ubicación es posible en un entorno no lejano a la ciudad, bien comunicado, pero fuera del núcleo urbano de esta.

Los terrenos que estamos considerando se encuentran situados en una posición estratégica en relación a la estructura del territorio del término municipal que nos ocupa, para poder desarrollar en un futuro la propuesta pretendida por esta sociedad de crear una gran implantación agroalimentaria en una parcela acorde con su volumen y necesidades de espacio, la cual tendría una importancia relevante en el desarrollo general del municipio.

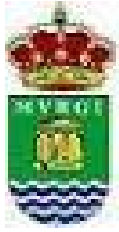
Dentro del término municipal de la ciudad ayudaría no sólo al desarrollo industrial de la misma, sino a la formación de una plataforma empresarial de encuentro de lo agrícola con lo industrial que dispararía el desarrollo del Sistema Productivo Agrícola de toda la comarca, repercutiendo en el desarrollo de otras actividades como la construcción, hostelería y servicios..

Dichos terrenos se encuentran en una zona de fácil conexión con el exterior en concreto con al autovía A7 dado su proximidad con la misma.

A nivel de infraestructuras generales, contamos con todas aquellas que puede ofrecer un polígono industrial como el de LA REDONDA.

Por otro lado los terrenos motivo de esta modificación poseen una superficie razonable para el desarrollo la actividad de la empresa sin necesidad de un indeseado traslado a una parcela de mayores dimensiones en otro polígono industrial de la comarca.

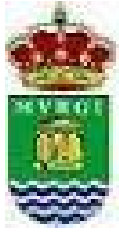
Esto juzgamos que es posible, a pesar de la catalogación del vial como ESTRUCTURANTE, ya que en realidad no lo es.



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.



Vista de Vial desde Carretera de Colonización



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.



Vista del vial desde Rotonda Norte



6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, se redacta en el marco legal del artículo 36 de la LOUA:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle. La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

De ordenación:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley.

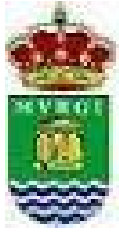
En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

*2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, **desafecte el suelo de un destino público parques y jardines, dotaciones o equipamientos**, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, **deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantenerla proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.***

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

En efecto vemos que los supuestos que contempla la ley se respetan en cualquier caso.

El OE-1-AS-LR según el PGOU en vigor es una **UNIDAD DE EJECUCION CONSOLIDADA**, por lo mantendrá todos los parámetros que aparecen en su ficha urbanística.

Se mantendrá la superficie total de la unidad en 161.036,00 m² con idéntica superficie en equipamientos 22.070,00 m².

La superficie total de viales de 44.660,44 m² se incrementará en 976,49 m² puesto que los metros que ocupa el vial a sustituir de 2.577,73 m², se sustituyen por el vial y los aparcamientos en la zona anexa a la parcela destinada a equipamiento de propiedad municipal, dentro de la unidad de Ejecución de 3.554,22 m²

Las dos parcelas que se unirán serán la nº 6 de 33.659,80 m² y la nº 7 de 14.010,24 m², pasando a sumar un total de 47.320,04 m², exactamente la suma de las mismas menos los 976,49 m² adicionales que se destinan a aparcamientos.

Por tanto se comprueba que no se alteran ninguna de las cantidades de suelos con aprovechamiento que aparecen en la ficha urbanística del sector y se aumentan los metros de viario.

Se establece como objetivo adicional dotar al sector de una banda de aparcamientos que facilitarán el tránsito de camiones por los accesos próximos y por su proximidad a la parcela equipamental y la zona verde anexa.

Los metros cuadrados de edificabilidad de los distintos usos se han mantenido así mismo por lo que a las parcela nº 6 y 7 ya unidas les corresponde un aprovechamiento subjetivo de 31.653 m² obtenido considerando la edificabilidad sobre la parcela neta de 47.670,04 m².

La eliminación de la medianería de la parcela de equipamiento y el verse dotada la misma de una considerable superficie de aparcamientos anejos, favorecerá tanto la accesibilidad como la implantación de cualquier equipamiento que el Excmo. Ayuntamiento plantee para el sector.



INGENIERÍA Y CENTRO DE CÁLCULO S.A.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO



7.- APARCAMIENTOS

El vial que se propone suprimir c/ Holanda, tiene una anchura total de 17 m, con un ancho de aceras de 3 metros, por lo que la anchura de la calzada más los aparcamientos es de 11 metros.

En polígonos industriales la anchura del vial en cada sentido será como mínimo de 3,00 metros, por lo que se podrán considerar una anchura de aparcamientos de 2,5 m a ambos lados.

El desarrollo de la calle antes de sus entronques superior e inferior es de 138 m, si bien no constan pasos de peatones, consideraremos dos, justo en los entronques por tanto la longitud libre para aparcamientos en ambos lados de la calle se reducirá hasta los 118 m .

En este espacio caben 23 aparcamientos a ambos lados de la calle, por lo que el total de aparcamientos será de 46.

Como las plazas de aparcamiento totales del nuevo vial son 52, **el incremento neto de plazas de aparcamiento será de 6 plazas.**

8.- OBLIGACIONES

El promotor de la presente Modificación Puntual se hará cargo a su costa, de la ejecución de las obras necesarias así como de todos los proyectos y gastos necesarios para la realización de las mismas.

Queda igualmente obligado el promotor a sufragar la modificación del proyecto de reparcelación y la inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la modificación del Proyecto de Urbanización.

9.- CONCLUSIÓN

De lo expuesto, se entiende plenamente justificada la necesidad y oportunidad de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, por la consideración como NO ESTRUCTURANTE, de la Calle HOLANDA y su sustitución por un área de aparcamientos con MAYOR superficie que la del vial junto a la Calle Colonia, anexionando de esta forma las parcelas nº 6 y 7 que permita la ampliación de la empresa en ellas ubicada.

El técnico que suscribe:

Almería. Mayo de 2010

Fdo: Francisco M. Prados Ramírez
EL ARQUITECTO