

**PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE de Ordenación de Volúmenes en la P-14-B del Sector S-1-ES-SD de El Ejido.**

**PROMOTOR: FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.L. (FIRCOSA)**

**ARQUITECTO: MANUEL J. MALDONADO TORNERO.**

---

## **1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINANTES.**

### **1.1.- SITUACION, DESCRIPCION DE LOS TERRENOS**

Los terrenos sobre los que se redacta el presente Estudio de Detalle. están enclavados en el Término Municipal de El Ejido, situados en el Sector S-1-ES-SD, junto al Boulevard de El Ejido, muy próximo a la Avda. del Oasis y lindando con el Paseo de Pedro Ponce, Boulevard de El Ejido, Calle Avellano y Calle Campiña.

Desde el punto de vista topográfico, las rasantes periféricas definen un plano inclinado hacia el Sur, con poca pendiente en el mismo.

Dichos solares en la actualidad son suelo urbano pues poseen desarrolladas todas las infraestructuras del sector en todos sus extremos.

Las parcelas afectadas por este Estudio de Detalle, son la parcela P-14-B-1 y la parcela P-14-B-3, resultantes del Estudio de Detalle realizado sobre la UE P-14 y 17 del Sector S-1-ES-SD de El Ejido

### **1.2.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES**

El presente estudio de detalle comprende los terrenos indicados anteriormente de las parcelas P-14-B-1 y P-14-B-3.

Estas parcelas en la actualidad se encuentran edificadas, existiendo sobre la parcela P-14-B-1 una edificación consistente en una nave comercial sobre rasante, y una planta sótano debajo de esta nave, destinada a Garaje de uso privado. La misma fue autorizada, mediante licencia de obra mayor, concedida por la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria celebrada el día 18 de enero del 2.007, siendo el expediente 403/2.006. Dicha edificación tiene una superficie construida sobre rasante de 2.455,32 m<sup>2</sup>c y 2.422,79 m<sup>2</sup>c, correspondientes al garaje

Sobre la parcela P-14-B-3, se emplaza una edificación comercial destinada a

lavado de vehículos, con una superficie construida de 67,00 m<sup>2</sup>c, con licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local en su sesión celebrada el 14 de Noviembre del 2.013, con número de Expediente 100/2.012.

Las dos parcelas en el espacio no ocupado por lo edificado, se encuentran utilizadas como zona de aparcamiento.

### **1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE**

Este Estudio de Detalle, tiene su justificación en el artº 2.2.5.1 del PGOU de El Ejido, con la finalidad de la debida aplicación del mismo, persiguiendo entre otros, el objetivo que se determina en el apartado a), de la ordenación de volúmenes.

Estos objetos se determinan específicamente en el artº 15 de la LOUA, considerándolos como instrumentos de planeamiento de ámbito reducido en suelos urbanos. En el punto 1, apartado a), se indica que estos pueden ordenar volúmenes, siendo este nuestro caso.

No se incumple las limitaciones contempladas en el apartado 2 del indicado artículo, en ninguna de sus limitaciones.

De igual forma los objetos quedan determinados en el artº 65.4 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El contenido del Estudio de Detalle, es el determinado en el artº 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que determina:

#### **Artículo 66.**

*Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:*

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la **disposición de volúmenes** se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.*

#### **Artículo 65.**

*3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

### **1.3.1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS**

Los terrenos que abarcan el presente Estudio de Detalle son en la actualidad Suelo Urbano Consolidado, con afección de Estudio de Detalle, como se deriva del plano de Ordenación de la 1ª Versión Actualizada del PGOU el Ejido del 2.018, por lo que tal y como se define en el Art. 15 de la L.O.U.A., podrá tramitarse el citado documento.

La calificación urbanística de este suelo es Actividades Económicas tipo AE2, correspondiente con Comercio.

Su antecedente histórico, proviene del desarrollo del Sector S-1-ES-SD de las NNSS de El Ejido, el cual se ejecuto mediante el correspondiente Plan Parcial, determinándose una parcela en el mismo denominada P-14, de uso comercial.

Posteriormente, sobre esta parcela, se realizo un PERI, para reordenar la estructura de dicha manzana y crear un viario intermedio en el mismo, surgiendo una serie de parcelas denominadas P-14-A, B, C, D y E.

Tras este reajuste, y sobre la parcela P-14-B, dada su dimensión, se realizo un Estudio de Detalle, en el que se procedió al reajuste de las edificabilidades existentes en dicha parcela, redistribuyéndose esta en tres parcelas menores las P-14-B-1, 2 y 3.

Con posterioridad, en el año 2.013, se procedió a realizar una modificación del PGOU, consistente en la transferencia de edificabilidad entre la P-14-B-3 y la parcela P-14-E.

Estas actuaciones urbanísticas se determinaron en las siguientes aprobaciones:

#### **Plan Parcial**

Aprobación Inicial Octubre de 1.996  
Aprobación Provisional 16 de Enero de 1.997  
Aprobación Definitiva 6 de Febrero de 1.997

#### **Modificado de Plan Parcial**

Aprobación Inicial 1 de Julio de 1.997  
Aprobación Provisional 1 de Julio de 1.997  
Aprobación Definitiva 6 de Agosto de 1.998

#### **Plan Especial de Reforma Interior**

Aprobación Inicial 15 Junio de 2.000  
Aprobación Provisional 15 de Junio de 2.000  
Aprobación Definitiva 15 de Diciembre de 2000.

#### **Modificado de Plan Especial de Reforma Interior**

Aprobación Inicial 14 de Marzo de 2.002

Aprobación Provisional 14 de Marzo de 2.002  
Aprobación Definitiva 29 de Julio de 2.002

Estudio de Detalle en la Parcela P-14-B  
Aprobación Definitiva 2 de Mayo del 2.007

Modificación Puntual del PGOU de El Ejido  
Aprobación Inicial 27 de Septiembre de 2.013  
Aprobación Provisional 23 de Diciembre de 2.013  
Aprobación Definitiva 27 de Febrero de 2.014

### **1.3.2.- PUNTOS A ANALIZAR**

El presente Estudio de Detalle, plantea una modificación en relación los volúmenes actualmente permitidos en las dos parcelas referenciadas, procediéndose a su reordenación, con una modificación de 544,68 m<sup>2</sup>c de la parcela P-14-B-3 a la parcela P-14-B-1.

### **1.3.3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objeto de la ordenación es preparar una actuación puntual sobre los terrenos objeto de este estudio, adecuando los volúmenes edificables de estos a los usos característicos y a las necesidades comerciales de las parcelas afectadas, para poder posibilitar su mayor eficiencia comercial en base a la calificación que estas disponen y redefinir el correcto coeficiente de edificabilidad de cada una de estas con el fin de poder facilitar una mejor ordenación del conjunto de la citada zona.

Dotar a las parcelas afectadas de una ordenación de volúmenes, acorde con las nuevas necesidades comerciales a implantarse en la zona, y con la forma de los solares en los que se ubican.

### **1.4.- USOS Y ORDENANZAS ACTUALMENTE VIGENTES**

El suelo objeto de este Estudio de Detalle se incluye por el PGOU de El Ejido como suelo urbano, con la calificación se "AE2", Actividades Económicas tipo 2, correspondiente con Comercio.

Este mismo PGOU, determina un articulado específico para las edificaciones a realizar sobre esa manzana, que la remite al PERI y al Estudio de Detalle vigente he indicados anteriormente.

Independientemente de estas normativas le es de aplicación la normativa determinada en el P.E.R.I., de forma particular y en concreto respecto a la obligación dotacional de aparcamientos que es de 355 para toda la parcela P-14-B.

La Ordenanza actual particular de cada una de las parcelas resultante de la Modificación del Plan Especial de fecha 29 de Julio del 2.002 y del Estudio de Detalle de fecha 2 de mayo de 2007 y la de la Modificación del PGOU de fecha 27 de febrero del 2.014, es la que a continuación se determina, considerándose complementaria a esta lo determinado en el PGOU para el tipo de suelo que se trata de uso EA2:

### **PARCELA 14-B-1**

- Superficie Total: 5.065,15 m<sup>2</sup>.
- Uso: Terciario. Actualmente Actividad Económica
- Tipología: Zona Comercial Z-C. Actualmente tipo 2, Comercial

### **NORMAS DE EDIFICACION**

- Parcela Mínima Edificable: 400 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: Libres.
- Altura máxima de la Edificación: - en plantas 2.  
- en metros 13.
- Altura de piso: - mínimo 2,20 m.  
- 2,20 m. garaje-aparcamiento, libres.
- Sótano: SE PERMITE, NO CONTABILIZARA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. PODRA OCUPARSE EL 100 % DE LA PARCELA. Se permite los usos definidos en el Art. 6.1.22.4 de las NN.SS., de El Ejido.
- Construcciones permitidas por encima de altura: VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION. 5.3.1.4 Art. 24,15 de las NNSS. Se permitirán rótulos, maquinaria, etc.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %.
- Edificabilidad: 0,4847477 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Que equivale a una superficie máxima de 2.455,32 m<sup>2</sup>c.
- Patios cerrados: SE PERMITE VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION.
- Patios abiertos: SE PERMITE VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION 5.3.1.10 Art. 30.8. NNSS
- No será necesario el cerramiento físico de la parcela.
- Cuerpos volados cerrados: SE PERMITEN, 5.3.1.9 Art. 29.6. NNSS
- Balcones o voladizos abiertos: SE PERMITEN, 5.3.1.9 Art. 29.6.NNSS Las marquesinas no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.
- Aparcamientos: Mínimo 158, y se situarán en el interior de la parcela o edificio. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza, 3.1.3. NNSS. Se permitirán plataformas diáfanas sobre rasante para este uso exclusivo, no computando dicha construcción a efectos de edificabilidad. Se preverán un mínimo de 7 plazas para minusválidos.
- Uso compatible: Comercial y los propios de dicha tipología, conforme a la ordenanza, 3.1.3. NNSS
- N° máximo de viviendas: 0.

### **PARCELA 14-B-3**

- Superficie Total: 3.481,61 m<sup>2</sup>.
- Uso: Terciario. Actualmente Actividad Económica
- Tipología: Zona Comercial Z-C. Actualmente tipo 2, Comercial

#### **NORMAS DE EDIFICACION**

- Parcela Mínima Edificable: 400 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: Libres.
- Altura máxima de la Edificación: - en plantas 2.  
- en metros 13.
- Altura de piso: - mínimo 2,20 m.  
- 2,20 m. garaje-aparcamiento, libres.
- Sótano: SE PERMITE, NO CONTABILIZARA A EFECTOS DE EDIFICABILIDAD. PODRA OCUPARSE EL 100 % DE LA PARCELA. Se permite los usos definidos en el Art. 6.1.22.4 de las NN.SS., de El Ejido.
- Construcciones permitidas por encima de altura: VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION. 5.3.1.4 Art. 24,15 de las NNSS. Se permitirán rótulos, maquinaria, etc.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %.
- Edificabilidad: 0,4587705 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Que equivale a una superficie máxima de 1.597,26 m<sup>2</sup>c.
- Patios cerrados: SE PERMITE VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION.
- Patios abiertos: SE PERMITE VER ORDENANZAS GENERALES EDIFICACION 5.3.1.10 Art. 30.8. NNSS
- No será necesario el cerramiento físico de la parcela.
- Cuerpos volados cerrados: SE PERMITEN, 5.3.1.9 Art. 29.6. NNSS
- Balcones o voladizos abiertos: SE PERMITEN, 5.3.1.9 Art. 29.6.NNSS Las marquesinas no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.
- Aparcamientos: Mínimo 47, y se situarán en el interior de la parcela o edificio. Cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza, 3.1.3. NNSS. Se permitirán plataformas diáfanos sobre rasante para este uso exclusivo, no computando dicha construcción a efectos de edificabilidad. Se preverán un mínimo de 8 plazas para minusválidos.
- Uso compatible: Comercial y los propios de dicha tipología, conforme a la ordenanza, 3.1.3. NNSS
- N° máximo de viviendas: 0.

### **1.5.- OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION**

El objeto es el de dotar a la parcela P-14-B-1 de los requisitos de volumetría necesarios para poder proceder a la ampliación de la edificación existente en la indicada parcela. Paralelamente, dotar a la parcela P-14-B-3 de la volumetría que realmente necesita para la actividad que en ella se ejerce actualmente o previsible de ejercerse.

Dotar a las parcelas afectadas de una ordenación, acorde con la estructura de la propiedad y determinar las condiciones resultantes de esta ordenación.

Justificar las condiciones de edificación existentes en las mismas y la posibilidad de proceder a lo pretendido con este Estudio de Detalle.

### **1.6.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.**

La solución adoptada constituye una unidad funcional, perfectamente conectada con las áreas colindantes.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de El Ejido aplicables así como la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se puede apreciar la propuesta no modifica la trama aprobada en el P.E.R.I., regularizando, solo los volúmenes que se contemplaron en el Estudio de Detalle como desarrollo del P.E.R.I, máxime cuando se plantea el incremento de volumetría sobre la parcela P-14-B-1, y correlativamente la disminución de este mismo volumen en la parcela P-14-B-3.

Con esta reordenación de volúmenes, se da cobertura a las necesidades reales actuales de las parcelas de Actividad Económica de carácter Comercial, que son objeto de regularización. La reordenación en si no es sustancial, pero supone una correcta adecuación de cada una de las parcelas a los usos concretos determinados para cada una de ellas.

### **1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

Las parcelas afectadas del presente Estudio de Detalle, son propiedad de:  
Firmes y Construcciones, S.A. (FIRCOSA)  
CIF B-04034849  
Calle Ribera de las Almadrabillas 5, Portal 1, Entpl 1 Almeria (04004)

Correspondiendo estas con las fincas registrales:

#### **P-14-B-1**

Finca Registral nº 80.384, Folio 121, Tomo 2.989, Libro 1.880, Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido  
Finca Catastral 7700910WF1770S0001BF (Parcial)

#### **P-14-B-3**

Finca Registral nº 80390, Folio 20, Tomo 2.164, Libro 1.086, Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido  
Finca Catastral 7700909WF1770S0001GF

Sobre estas se encuentran edificadas construcciones que están configuradas con

una división horizontal, de la que resultan las siguientes fincas registrales:

P-14-B-1. Nave

Finca Registral nº 200.232, Folio 201, Tomo 2.982, Libro 1.873, Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido  
Finca Catastral 7700910WF1770S0001BF (Parcial)

P-14-B-1. Garaje

Finca Registral nº 200.236, Folio 213, Tomo 2.982, Libro 1.873, Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido  
Finca Catastral 7700910WF1770S0001BF (Parcial)

**1.8.- FORMULACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

Conforme se determina en el artículo 31.3 de la LOUA, corresponde a los particulares la elaboración técnica y la presentación de los Estudios de Detalle.

La iniciación del procedimiento de tramitación, se realizará a petición de parte interesada, acompañándose del correspondiente proyecto, completo en su contenido, como es nuestro caso. Este cumple con todos los requisitos determinados en el artº 19 de la LOUA, respecto a la documentación requerida para estos. Respetando las reglas determinadas en el artº 22 del TRLSRU, respecto a la Evaluación, seguimiento de sostenibilidad del desarrollo urbano y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano. Dado el alcance y naturaleza del Estudio de Detalle, se considera innecesario el realizar un estudio económico-financiero.

El propietario, ha encomendado la tramitación administrativa del presente Estudio de Detalle a la mercantil, 2MTArqui, S.L., como empresa especializada en gestión urbanística. Realizándose el documento de planeamiento por el Técnico competente, el Arquitecto que suscribe este, D. Manuel Jesús Maldonado Tornero.

A efecto de lo determinado en el artº 32.1.2ª de la LOUA (de llamarse a trámite), se indica que tanto el titular catastral como los registral de todos los terrenos afectos a la actuación, es único, siendo el relacionado en el apartado 1.7, como promotor de esta tramitación. Este ha realizado el encargo de la tramitación y gestión del presente Estudio de Detalle a 2MTArqui, S.L., cuyos datos a los efectos oportunos son los siguientes:

2MTArqui, S.L.  
B04288544  
Avd. La Estación 37,7  
04005 Almeria  
2mtarqui@gmail.com  
Telf. 687528080

## **2.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

### **2.1.- DOCUMENTACION GRAFICA**

Se incorpora la planimetría a escala mayor a 1/500, con los requisitos determinados en el artº 66.3 de RPU. Los planos incorporados son:

- 1.- Situación
- 2.- Emplazamiento
- 3.- Ordenación vigente PGOU
- 4.- Fotografía aérea de la ordenación actual
- 5.- Planimetría de Ordenación de Estudio de Detalle vigente
- 6.- Ordenación del PGOU tras la modificación puntual del 21-6-2014
- 7.- Superficies parcelas resultantes del Estudio de Detalle, con asignación de volúmenes y ordenación con propuesta estimativa.

### **2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DETERMINADA POR EL PGOU DE EL EJIDO**

El presente Estudio de Detalle no supone incumplimiento alguno de las determinaciones contenidas en el vigente PGOU de El Ejido, y en la legislación urbanística aplicable.

### **2.3.- MODIFICACION RESPECTO A LA ORDENANZA VIGENTE**

#### **PARCELA 14-B-1**

- Edificabilidad: 0,5922825 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Que equivale a una superficie máxima de 3.000,00 m<sup>2</sup>c.

#### **PARCELA 14-B-3**

- Edificabilidad: 0,3023256 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Que equivale a una superficie máxima de 1.052,58 m<sup>2</sup>c.

### **2.4.- SUPERFICIES DE PARCELAS AFECTADAS**

Las superficies de las parcelas afectadas en el presente Estudio de Detalle, son las correspondientes a las aportadas por el propietario, conforme se define en el punto 1.7 de este documento.

En relación a la parcela P-14-B-1, esta es de 5.065,15 m<sup>2</sup> y en relación a la parcela P-14-B-3 es de 3.481,61 m<sup>2</sup>, lo que nos da una superficie de actuación de 8.546,76 m<sup>2</sup>.

## 2.5.- SUPERFICIES DE PARCELAS RESULTANTES

Las superficies de las parcelas resultantes en el presente Estudio de Detalle, son las correspondientes al resultado del desarrollo del mismo, quedando las mismas con las siguientes características.

En relación a parcela P-14-B-1, mantiene su superficie de 5.065,15 m<sup>2</sup>.

En relación a la parcela P-14-B-3, mantiene su superficie de 3.481,61 m<sup>2</sup>.

Puede observarse que las superficies de las parcelas no han sido modificadas, quedando las mismas con su determinación física anterior.

## 2.6.- ANÁLISIS DE VOLUMETRÍAS

2.6.1.- Volumetría existente máxima sobre rasante.

<u>PARCELAS</u>	<u>Sup. Parcela</u>	<u>SUP. CONSTR.</u>
P-14-B-1.	5.065,15 m <sup>2</sup>	2.455,32 m <sup>2</sup> c.
P-14-B-3.	3.481,61 m <sup>2</sup>	1.597,26 m <sup>2</sup> c.
Total	8.546.76 m <sup>2</sup>	4.052,58 m <sup>2</sup> c.

2.6.2.- Volumetría propuesta máxima sobre rasante.

<u>PARCELAS</u>	<u>Sup.Parcela</u>	<u>SUP. CONSTR.</u>
P-14-B-1	5.065,15	3.000,00 m <sup>2</sup> c.
P-14-B-3	3.481,61	1.052,58 m <sup>2</sup> c.
TOTAL		4.052,58 m <sup>2</sup> c.

2.6.3.- Cuadro Comparativo de Volumetrías.

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO	ORDENACION	EDIF. M <sup>2</sup> c.Actual	EDIF. M <sup>2</sup> c.Propuesta
P-14B-1	5.065,15	AE Actividades Económicas	2-Comercial	2.455,32	3.000,00
P-14B-3	3.481,61	AE Actividades Económicas	2-Comercial	1.597,26	1.052,58
TOTAL				4.052,58	4.052,58

### **3.- JUSTIFICACION DE DECRETO 293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD**

En el presente apartado, se analiza el grado de cumplimiento, determinable en el presente Estudio de Detalle. El Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, es el aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, con la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. En lo relativo a las infraestructuras, se sintetizan en la ficha I, en la que se analiza la Infraestructura y el Urbanismo. Este Reglamento es de aplicación a los Estudios de Detalle, en base al artº 2.1.a) del mismo. Al no existir modificación del viario existente, y limitarse la actuación de este Estudio de Detalle al interior de las parcelas privadas, este reglamento no le es de aplicación, pues no se realiza ningún tipo de actuación. Ello conforme a lo determinado en el artº 6.1 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, en el que se indica:

*(...) En el supuesto de modificaciones posteriores de proyectos o documentos técnicos inicialmente aprobados, que supongan alteraciones de las condiciones de accesibilidad, los cambios introducidos deberán documentarse de acuerdo a las condiciones establecidas en el presente capítulo.*

Como puede comprobarse, el documento actual de Estudio de Detalle, no supone modificación alguna de las condiciones de accesibilidad ya aprobadas en el Modificado del P.E.R.I realizado sobre las parcelas P-14 y P-17, por lo que a sensum contrario, se entiende innecesario esta justificación.

Con independencia de lo expuesto, toda actuación que se realice con carácter privado en las parcelas afectadas, deberá de cumplir con lo regulado en toda la normativa de accesibilidad vigente en el momento de la actuación.

### **4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

#### **4.1.- FINALIDAD DEL INFORME**

Este informe tiene por finalidad ponderar el impacto de la actuación pretendida en la hacienda públicas afectada por el reajuste de volúmenes propuesto y el mantenimiento de las infraestructuras resultantes del mismo o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la modificación, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos edificatorios resultantes de este.

Este informe pretende analizar el impacto de la actuación urbanística en las arcas municipales, consecuencia del traspaso pretendido, al igual que la suficiencia y adecuación del suelo que se trata.

#### **4.2.- BALANCE ECONOMICO**

Como resultado de las estimaciones de los gastos e ingresos que se producirán con la nueva actuación una vez desarrollada, esta producirá un impacto positivo sobre la Hacienda Local, consecuencia del saldo resultante del incremento de los costes de mantenimiento del viario, en relación con los ingresos resultantes de los impuestos recaudados.

#### **4.3.- CONCLUSION**

El análisis sobre la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle para el reajuste de volúmenes entre las parcelas P-14-B-3 a la parcela P-14-B-1 es favorable; ya que el Balance económico es positivo porque los ingresos superan a los gastos, tanto en el momento de la ejecución resultante del reajuste de volúmenes, como en años sucesivos, por lo que es sostenible y por lo tanto, el Ayuntamiento podrá aplicar este ahorro bruto positivo a gastos de inversión real para el conjunto de la ciudad, además de los ingresos puntuales recibidos a través de las tasas de edificación.

### **5.- RESUMEN EJECUTIVO**

En cumplimiento de lo determinado en el artº 19.3 de la LOUA, se incorpora con esta figura de planeamiento el presente resumen, conteniendo los objetivos y finalidades del mismo, de forma comprensible, expresando en el mismo, la delimitación de esta y la ordenación y ordenación de volúmenes propuesta, incorporándose un plano comparativo para su perfecta interpretación.

Del mismo modo, no produciéndose mayor suspensión de la ordenación, que la necesaria para la tramitación de la presente figura de planeamiento. La ejecución de la misma, será a cargo del propietario de los solares del presente Estudio de Detalle.

Como se puede apreciar la propuesta contempla la reordenación de volúmenes de las parcelas afectadas mediante el desplazamiento de estos de la parcela P-14-B3 a la parcela P-14-B-1, con el fin de solventar una situación de necesidad de reordenación de estos, conforme a las demandas comerciales y requisitos de dotaciones existentes actualmente de aparcamientos.

La ordenación actual, se mantiene, pero se da cobertura a una demanda fáctica, para poder permitir la adecuación del Planeamiento a los requisitos de los edificios comerciales a emplazarse en la zona de afección.

### **6.- CONSIDERACIONES FINALES**

Se considera que con lo expuesto a lo largo de la presente Memoria, queda evidentemente determinado el alcance de la modificación considerada en este Estudio de Detalle, no obstante en lo no previsto del mismo se estará en lo establecido en la normativa General del PGOU de El Ejido.

## **7.- INDICE**

### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINANTES**

- 1.1. Situación, descripción de los terrenos
- 1.2. Estado actual de los terrenos
- 1.3. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Estudio de Detalle
  - 1.3.1. Antecedentes Urbanísticos
  - 1.3.2. Puntos a Analizar
  - 1.3.3. Objetivos del Estudio de Detalle
- 1.4. Usos y Ordenanzas Actualmente Vigentes
- 1.5. Objeto y criterios de la Ordenación
- 1.6. Justificación de la Solución Adoptada
- 1.7. Estructura de la Propiedad
- 1.8. Formulación del Estudio de Detalle

### **2. DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

- 2.1. Documentación Grafica
- 2.2. Cumplimiento de la Normativa determinada por el PGOU de El Ejido
- 2.3. Modificación respecto de la Ordenanza Vigente
- 2.4. Superficie de Parcelas Afectadas
- 2.5. Superficie de Parcelas Resultantes
- 2.6. Análisis de Volumetrías
  - 2.6.1. Volumetrías existentes máximas sobre rasante
  - 2.6.2. Volumetría propuesta máxima sobre rasante
  - 2.6.3. Cuadro comparativo de volumetrías

### **3. JUSTIFICACION DE DECRETO 293/2009 SOBRE ACCESIBILIDAD**

### **4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

- 4.1. Finalidad del Informe
- 4.2. Balance Económico
- 4.3. Conclusión

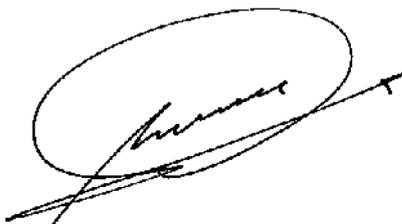
### **5. RESUMEN EJECUTIVO**

### **6. CONSIDERACIONES FINALES**

### **7. INDICE**

Almeria, 5 de Diciembre del 2.019

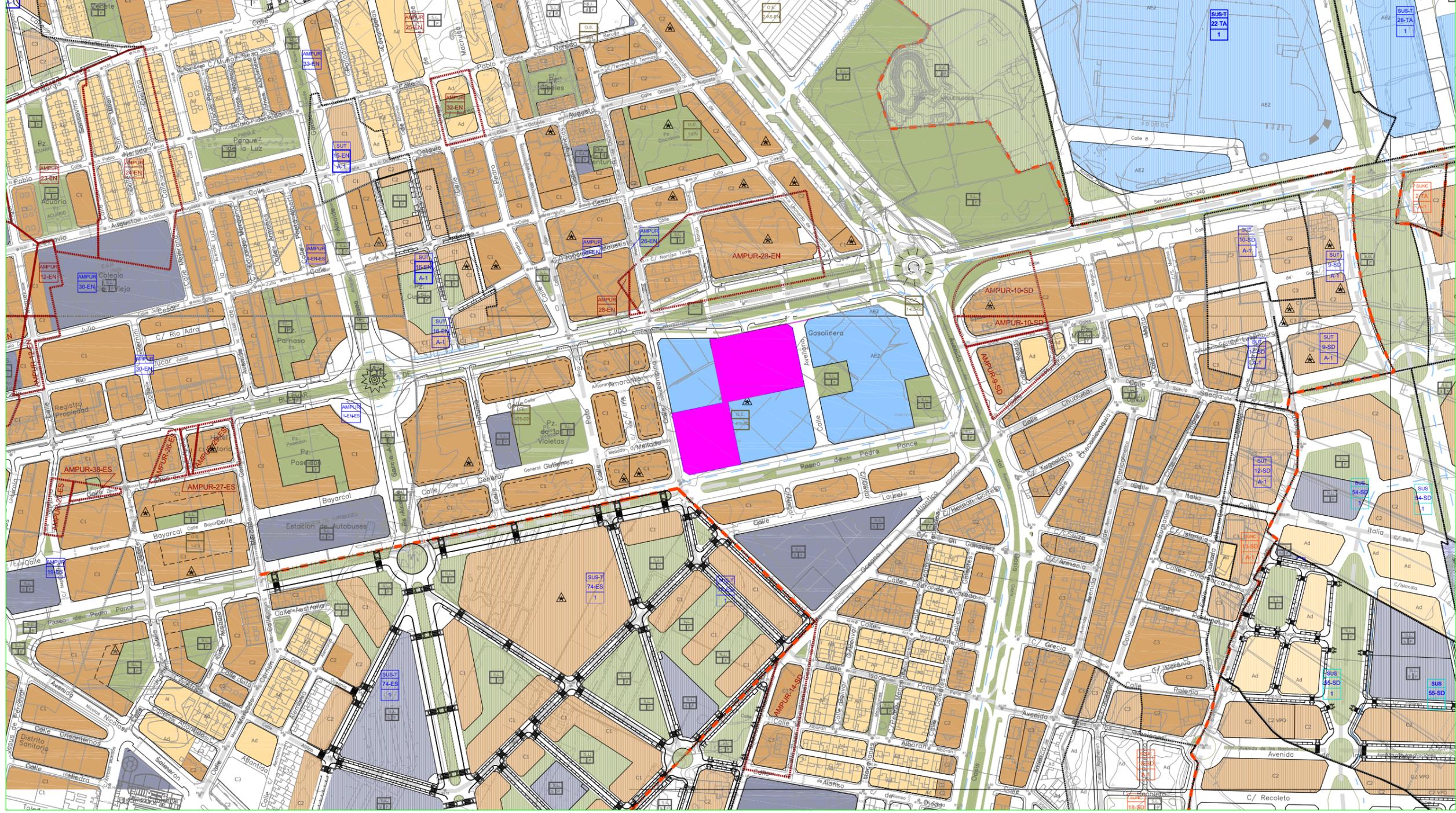
EL ARQUITECTO



D. Manuel J. Maldonado Tornero

PROMOTOR.  
FIRMES Y CONSTRUCCIONES S.A.

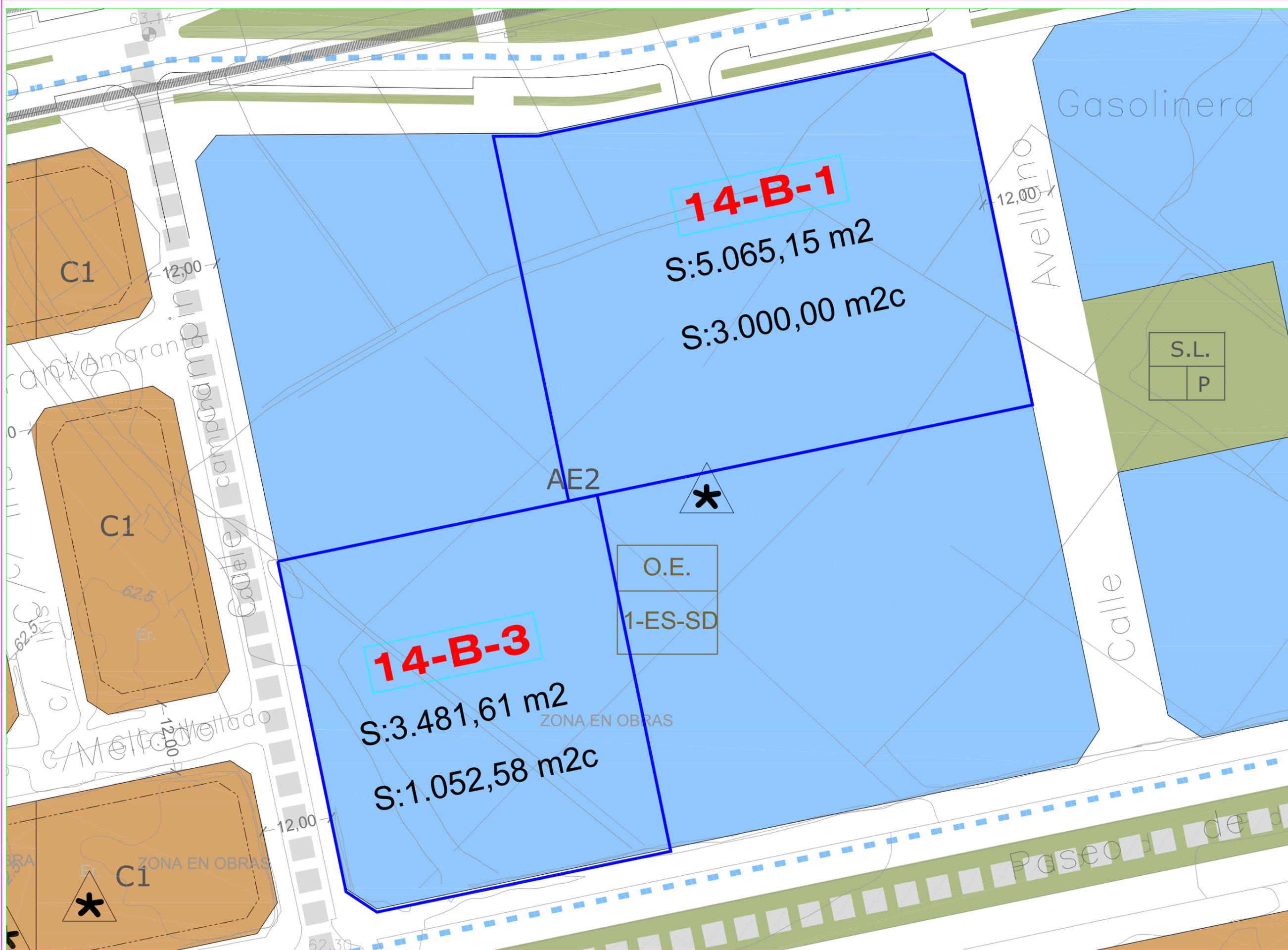
P.P. Cecilia Mañas Martinez











**14-B-1**

S:5.065,15 m<sup>2</sup>

S:3.000,00 m<sup>2</sup>c

**14-B-3**

S:3.481,61 m<sup>2</sup>

S:1.052,58 m<sup>2</sup>c

O.E.  
1-ES-SD

S.L.  
P

estudio de arquitectura y urbanismo  
plaza 3 de Abril, 1 7º-A  
04005 - almería  
tlf - 950 223 203  
arquitecto2mt@gmail.com

El Arquitecto:  
*Manuel A. Maldonado Tornero*  
Manuel A. Maldonado Tornero

Emplazamiento:  
C/ Avellano y Campanario  
Promotor:  
FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.L.

Proyecto:  
ESTUDIO DE DETALLE:  
Apertura de Vialito

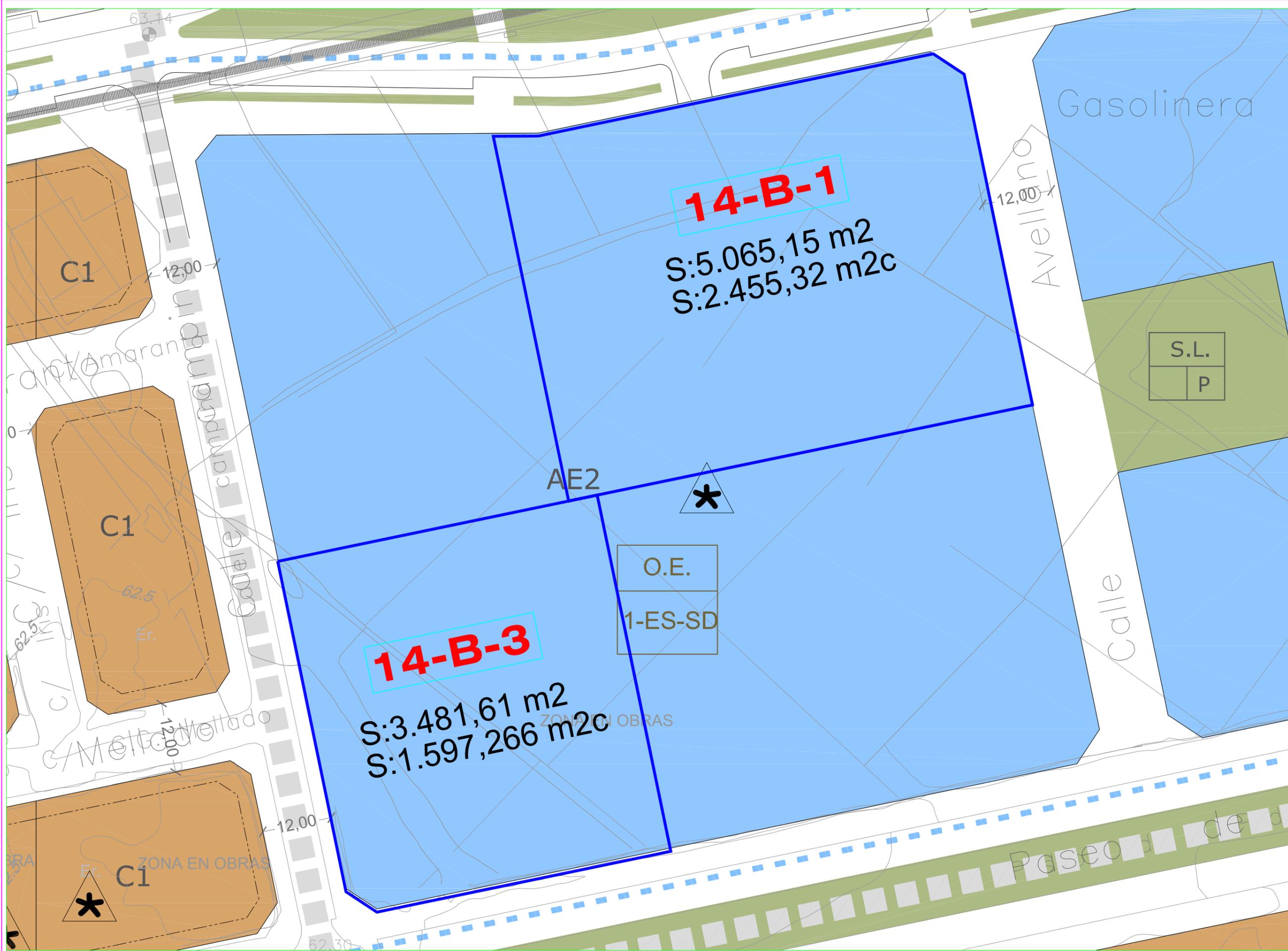
Fecha: Modifica: 05-12-2019  
Diciembre 2019

Referencia:  
19-27

Escala:  
1/600

Plano de:  
Planimetría de Ordenación  
Estudio de Detalle

Numero  
**05**  
de 1



estudio de arquitectura y urbanismo  
 plaza 3 de Abril, 1 7º-A  
 04005 - almería  
 tlf - 950 223 203  
 arquitecto2mt@gmail.com

El Arquitecto:  
  
 Manuel Maldonado Tornero

Emplazamiento:  
 B/ Cuévar de Ejido  
 C/ Avellano y Campanaria

Promotor:  
 FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.L.

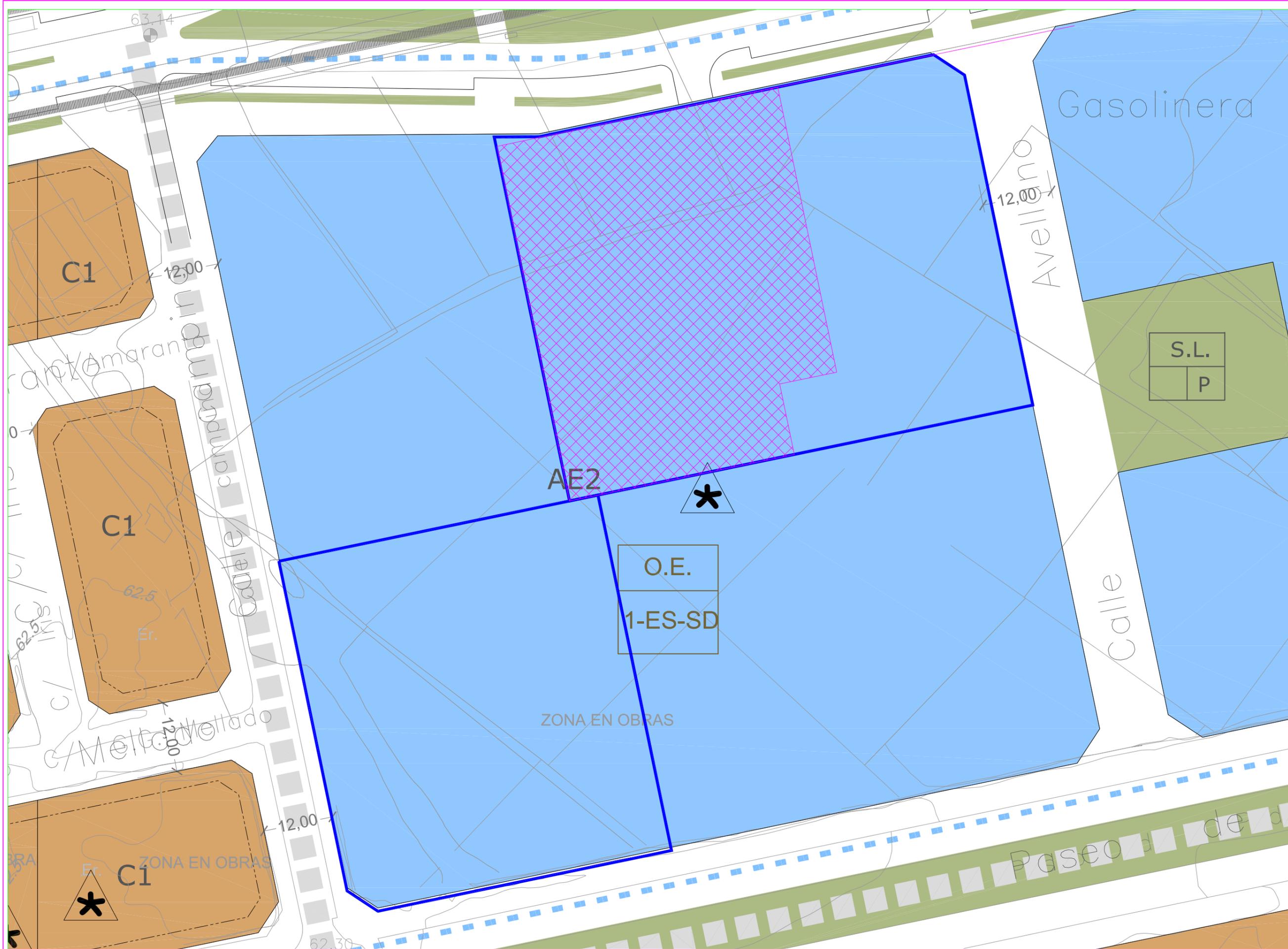
Fecha: Modifica: 05-12-2019  
 Diciembre 2019

Referencia:  
 19-27

Escala:  
 1/600

Plano de:  
 Ordenación del PGOU tras  
 innovación del 21/06/2014

Numero  
**06**  
 1 de 1



<b>estudio de arquitectura y urbanismo</b> plaza 3 de Abril, 1 7º-A 04005 - almería tlf - 950 223 203 arquitecto2mt@gmail.com	
 El Arquitecto: Manuel Maldonado Tornero	
Emplazamiento: B-04 C/ Avellano y Campanario	Promotor: FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.L.
Proyecto: <b>ESTUDIO DE DETALLE:</b> <b>Apertura de Vialio</b>	
Fecha: Modifica: 05-12-2019 Diciembre 2019	Referencia: 19-27
Plano de: Ordenación de Volúmenes Implantación propuesta	Escala: 1/600
Numero <b>07</b> 1 de 1	