

Correcto

DIRECCIONALES: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE ABRIL DE 2013  
El Ejido, a 07 de ENERO de 2014



## **MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE DEL ANCOR-1-TA (SUT-1-TA)**

Situación: ANCOR-1-TA (SUT-1-TA), EL EJIDO (ALMERÍA)

Promotor: NAVES ALMERÍA S.A.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

**Fecha: Octubre de 2013**

<b>I. MEMORIA</b>	<b>2</b>
1. ANTECEDENTES	3
2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN	3
3. ESTADO ACTUAL	4
4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS	6
6. CONCLUSIÓN	6
<b>II. ANEXO A LA MEMORIA</b>	<b>7</b>
1. CUADRO RESUMEN DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 12 DE ENERO DE 2.006, Y QUE MODIFICA ESTE DOCUMENTO	8
2. CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO	10
<b>III. PLANOS</b>	<b>12</b>
1. ÍNDICE DE PLANOS	13
2. PLANOS	14

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **23 DE DICIEMBRE DE 2013** El Ajido, a **07 de ENERO** de **2014**



# MEMORIA

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013

El Ejido, a 07 de ENERO de 2014



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013

## 1. ANTECEDENTES

En el año 2.003 se redacta el Proyecto Básico y de Ejecución de 20 naves industriales sin uso en el ANCOR-1-TA, promovido por INDANAVES S.L. y H.J.T. S.L.

A finales del año 2.004, una vez construidas las 20 naves, queda una edificabilidad restante de 921,54 m<sup>2</sup> que no ha sido construida.

En el año 2.005 se tramita un Estudio de Detalle para ordenar volumétricamente esa edificabilidad que no ha sido construida dentro del ámbito del ANCOR-1-TA, documento que es aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 12 de enero de 2.006.

El 30 de septiembre de 2.013 se presenta en el Ayuntamiento de El Ejido una Modificación de Estudio de Detalle del ANCOR-1-TA, en el que se modifica la ordenación volumétrica de varias parcelas. Posteriormente, el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido detecta una serie de puntos que se tienen que corregir. En este documento se corrigen esas deficiencias detectadas, para así seguir con la tramitación de la Modificación del Estudio de Detalle.

La mercantil NAVES ALMERÍA S.A., con C.I.F. A-04.075.503, es propietaria de la Nave 1, y COLOMAR EQUIPOS DE OFICINA S.L., con C.I.F. B-04.250.551, es propietaria de la Nave 12 del ANCOR-1-TA (SUT-1-TA) del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido (Almería).

La presente Modificación de Estudio de Detalle se realiza a petición de NAVES ALMERÍA S.A., siendo el redactor del mismo el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Gustavo Valdivia Fernández, colegiado número 22.340 del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.

## 2. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

- LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (L.O.U.A.), aprobada por el Pleno del Parlamento de Andalucía y publicada en el BOPA número 429 de 19 de Diciembre de 2.002, y sus sucesivas

modificaciones, entre ellas la LEY 2/2012, de 30 de enero, de MODIFICACIÓN DE LA LEY 7/2002, de 17 de diciembre, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

- Real Decreto 2.159/1978, 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.
- Revisión del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO, publicado en el BOJA número 122 de 25 de junio de 2.009.

### 3. ESTADO ACTUAL

El ANCOR-1-TA (SUT-1-TA) es un suelo urbano consolidado en el que hay construidas 20 naves industriales. Con la redacción del Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 12 de enero de 2006, se ordena volumétricamente la edificabilidad que no ha sido construida.

Desde el año 2004 hasta la actualidad se han ido concediendo licencias de actividad a varias de las naves construidas, alguna de las cuales ha hecho uso de la edificabilidad disponible.

En el "Plano N° 4: Estado Actual", se indica la edificabilidad actual de las 20 naves existentes en el ANCOR-1-TA (SUT-1-TA), así como la edificabilidad que se ha construido debido a varias licencias de actividad. También se indica la edificabilidad de la parcela que en su día se cedió al Ayuntamiento en calidad de 10% de Aprovechamiento Lucrativo y la superficie de la parcela donde se encuentra un pozo y un centro de transformación, la cual no tiene asignada edificabilidad. Con estas dos parcelas se completan las fincas que componen el ANCOR-1-TA (SUT-1-TA).

### 4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013 El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

BOY FELI

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

La presente Modificación de Estudio de Detalle tiene por objeto modificar la ordenación volumétrica de las Naves 1 y 12, puesto que en la Nave 12 se pretende construir una oficina de 125 m<sup>2</sup> dispuesta en una Entreplanta, necesaria para el desarrollo de una actividad que se va a implantar en dicha nave. Sin embargo, la Nave 1 tiene un exceso de edificabilidad no construida y que no se puede materializar, por ser la altura máxima de dos plantas. Por tanto se procede a disminuir la edificabilidad sin construir de la Nave 1 en 125 m<sup>2</sup> y a aumentar la edificabilidad de la Nave 12 en 125 m<sup>2</sup> para poder construir una oficina de esas dimensiones en una Entreplanta.

De esta manera no se incrementa el aprovechamiento urbanístico del ANCOR-1-TA (SUT-1-TA), solamente se modifica la ordenación de los volúmenes de las Naves 1 y 12. Esto se puede ver en el "Plano Nº 5: Estado Modificado".

## 5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

NAVE 1 (Ref. Catastral 7706007WF1770N0001FY):

NAVES ALMERÍA S.A.

CIF: A-04.075.503

Carretera de Málaga Nº 35

04710 Sta. M<sup>a</sup> del Águila, El Ejido (Almería)

NAVE 12 (Ref. Catastral 7706016WF1770N0001XY):

COLOMAR EQUIPOS DE OFICINA S.L.

CIF: B-04.250.551

Calle Mosaico Nº 11

04700 El Ejido (Almería)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en la sesión celebrada el día **23 DE DICIEMBRE DE 2013**  
El Ejido, a **07 de ENERO** de **2014**  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,

## 6. CONCLUSIÓN

En la presente Modificación de Estudio de Detalle se ha modificado la ordenación volumétrica de las Naves 1 y 12 que establecía el Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 12 de enero de 2.006.

Se han actualizado las edificabilidades de las naves que, desde el año 2004 hasta ahora, se le han ido concediendo licencias de actividad.

No se incrementa el aprovechamiento urbanístico del ANCOR-1-TA (SUT-1-TA), solamente se modifica la ordenación de los volúmenes de las Naves 1 y 12.

EN EL EJIDO, A 11 DE OCTUBRE DE 2.013



FDO.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

## ANEXO A LA MEMORIA

DIPLIGENCIA: Para hacer constar que este do-  
cumen... ha sido aprobado... DEFINITIVAMENTE  
... EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
... el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013  
El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

DOY FE:  
EL SECRETARIO.



**1. CUADRO RESUMEN DE ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 12 DE ENERO DE 2.006, Y QUE MODIFICA ESTE DOCUMENTO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013 El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

DOY FE:  
EL SECRETARIO.

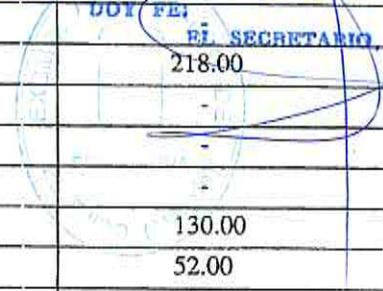


Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 12 DE ENERO DE 2006  
 V.l. Ejido, a 24 de MARZO de 2011

DESIGNACION	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	EDIF. PENALIZADA CONSUMIR
NAVE 1	313,14	466,54
NAVE 2	221,41	
NAVE 3	263,78	
NAVE 4	461,52	
NAVE 5	318,94	55,00
NAVE 6	306,40	
NAVE 7	507,33	
NAVE 8	533,32	
NAVE 9	385,02	
NAVE 10	385,02	
NAVE 11	385,02	
NAVE 12	385,02	
NAVE 13	385,02	
NAVE 14	385,02	
NAVE 15	385,02	218,00
NAVE 16	408,07	
NAVE 17	398,52	
NAVE 18	246,02	
NAVE 19	419,06	130,00
NAVE 20	521,41	52,00
<b>TOTAL PARCIAL</b>	<b>7614,06</b>	<b>921,54</b>



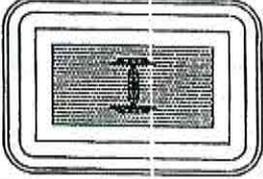
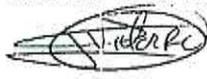
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013  
 El Ejido, a 07 de ENERO de 2014



TOTAL EDIFICABILIDAD 8535,60 M2

**COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS**  
 06.10.05 018200  
**VISADO** DEMARCACION DE ANDALUCIA ORIENTAL

**ESTUDIO DE DETALLE DEL ANCOR-1-TA- PGOU DE EL EJIDO.ANEXO1 MODIFICADO**

PLANO : CUADRO RESUMEN.ASIGNACION DE EDIFICABILIDAD		PLANO: 3a
FECHA: OCTUBRE/2005	REF: N 01/05	PROMOTOR INDANAVES S.L. y HJT S.L
		ESCALA: S/E
VICTOR ROSILLO GONZALEZ INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS 		

## 2. CERTIFICADO DE HABILITACIÓN PROFESIONAL DEL TÉCNICO QUE SUSCRIBE ESTE DOCUMENTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013

El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

DOY FE:

EL SECRETARIO.





**Colegio de Ingenieros de  
Caminos, Canales y Puertos**  
DEMARCACIÓN de Andalucía, Ceuta y Melilla

DITANDO: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013  
El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

DOY FE!

EL SECRETARIO.

Don José Luis Sanjuán Bianchi, como Secretario de la Demarcación de Andalucía del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, con domicilio en Granada, en Paseo del Violón nº 8, Local B-1A,

### HACE CONSTAR

Que del examen de los archivos de esta Corporación de Derecho Público, viene a resultar que Don **GUSTAVO VALDIVIA FERNANDEZ**, con título de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, es **COLEGIADO DE NUMERO** de este Colegio Profesional desde el día 24 de noviembre de 2004, con el nº 22.340 y está **HABILITADO** al día de la fecha, para ejercer en España la profesión de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos en plenitud de derechos y atribuciones.

El presente documento en ningún caso sustituye o es equivalente al Visado Colegial de trabajos profesionales que legalmente otorga este Colegio Profesional y tiene una vigencia de seis meses desde la fecha de emisión.

Y para que conste, y al único efecto de acreditar la colegiación y habilitación profesional del referido Colegiado, se extiende el presente documento en Granada a treinta de septiembre de dos mil trece.

  
José Luis Sanjuán Bianchi\*

Secretario de la Demarcación de Andalucía

Oficina de GRANADA (SEDE de la Demarcación)  
Paseo del Violón nº8, local B-1A · 18006 Granada  
Tlf: 958.089.999 · Fax: 958.088.008  
andalucia@ciccp.es

Oficina de SEVILLA  
Marqués de Nervión, 43-A, 2ª · 41005 Sevilla  
Tlf: 954.643.188 · Fax: 954.635.708  
andalucia@ciccp.es

# PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013 El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

DOY FE:  
EL SECRETARIO.



## 1. ÍNDICE DE PLANOS

1. Situación
2. Emplazamiento
3. Catastral
4. Estado Actual
5. Estado Modificado

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013  
El Ejido, a 07 de ENERO de 2014

