

**ADMINISTRACIÓN LOCAL**

3012/24

**AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO****EDICTO****ÁREA:** URBANISMO**UNIDAD:** PLANEAMIENTO**Expediente:** ESTUDIO.DETALLE/AMPUR-5-G/PARCELA A//5759/2024**RAIU:** Núm. 10212**RMIU:** Núm. 03-2024

El AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 8 celebrada en fecha 09 de septiembre de 2024, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la Sociedad GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L. que tiene por objeto ordenar los volúmenes de edificación de la parcela A del ámbito de suelo urbano AMPUR-5-GV, del PGOU de El Ejido, mediante asignación de la tipología edificatoria Z-Ai, con disminución del número total de viviendas y edificabilidad previstas en el estudio de detalle vigente y la ficha reguladora del plan general, dado que de las 82 viviendas máximas del estudio de detalle vigente solo se establecen en el presente documento 10 unidades, con reducción de la edificabilidad de los 7.217,35 m<sup>2</sup>e del documento vigente a 2.807,12 m<sup>2</sup>e previstos en el documento sometido a tramitación, y con limitación de la altura máxima permitida a Bajo + 1 planta. Completando determinaciones del plan general vigente. Redactado por el Arquitecto D. Manuel Bautista Fernández.

**SEGUNDO.-** Notificar personalmente y de forma individualizada al promotor del expediente e interesados directamente afectados.

**TERCERO.-** Depositar ejemplar del instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se lleva en este Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias y autonómico (artículo 5.2. y 112.1.a. del Decreto 550/2022).

**CUARTO.-** El presente acuerdo se publicará en el Portal de Transparencia y Boletín Oficial íntegramente así como su articulado y en con indicación de haberse procedido al depósito en los correspondientes registros y notificación personal a los propietarios afectados.

**QUINTO.-** Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla dos meses el día de la notificación. No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 114, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8.1, 10.1.a), 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Ejido, (Almería), a 17 de octubre de 2024.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.

**2.1.2 Cuadros comparativos de parámetros urbanísticos en parcelas resultantes.**

<u>CUADRO DE ORDENAZA DE APLICACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE</u>		
	<b>E.D 12/04/2007</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE (PROPUESTO)</b>
AMBITO	AMPUR-5-GV	AMPUR-5-GV
ORDENANZA	EDF. SINGULAR	Z-Ai
PARCELA MINIMA	_____	250 m <sup>2</sup>
DIAMETRO MINIMO	_____	14 m
OCUPACION MAXIMA	_____	50% Viv- 10% Garaje
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	*
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	11,95 m	LIBRE
ALTURA MAXIMA	5 PL	2 PL(7,5 m)
ALTURA MINIMA	_____	1 PL
RETRANQUEO A LINDEROS	_____	3 m
RETRANQUEO A FONDO	_____	3 m
RETRANQUEOS CALLE	_____	3 m
*: edificabilidad máxima en función de los parámetros de ocupación y número de plantas de cada parcela		
Observaciones: cualquier otra condición urbanística a tener en cuenta se remitirá a la Normativa General establecida en el P.G.O.U de El Ejido		

## Cuadros comparativos en situación actual y propuesta en Estudio de detalle.

PARCELA A - AMPUR-5-GV ( E. D 12/04/2007)				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA	EDIF, MAX 2,4 mc <sup>2</sup> /ms <sup>2</sup>	TECHO MAX, EDIFICABLE (m2)
A	3007,23	EDIF SINGULAR	2,40	7127,35

PARCELA A - AMPUR-5-GV (Propuesta según Estudio de Detalle)					
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA	SUP, ESPACIO LIBRE PRIVADO (m2)	SUP MAX OCUPADA EDIFICACION (m2)	TECHO MAX, EDIFICABLE (m2)
A1	273,80	Z-Ai	163,11	110,69	246,38
A2	271,37	Z-Ai	162,42	108,95	242,90
A3	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A4	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A5	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A6	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A7	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A8	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A9	410,23	Z-Ai	204,61	205,62	436,24
A10	393,37	Z-Ai	199,75	193,62	412,24
TOTAL	3007,23		1728,67	1278,56	2807,12

se comprueba que según el estudio de detalle no se puede materializar la totalidad del aprovechamiento asignado por le PGOU., produciéndose una disminución del techo máximo edificable de 4.320,23 m2

### 2.1.3 Ordenanza particular aplicable a la parcela (Z-AI):

La Ordenanza particular aplicables es Z-AI, desarrollada en el TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO. CAPÍTULO 4.4 ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AI).

A continuación se presenta un cuadro resumen con los parámetros particulares de la Ordenanza Z-Ai recogidos en el "Anejo: Cuadro de Condiciones Particulares de las Ordenanzas en Suelo Urbano del P.G.O.U".

ORDENANZA PARTICULAR Z-AI	
AMBITO	AMPUR-5-GV
ORDENANZA	Z-Ai
PARCELA MINIMA	250 m <sup>2</sup>
DIAMETRO MINIMO	14 m
OCUPACION MAXIMA	50% Viv- 10% Garaje
EDIFICABILIDAD (TECHO MAX, EDIFICABLE)	*
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	LIBRE
ALTURA MAXIMA	2 PL(7,5 m)
ALTURA MINIMA	1 PL
RETRANQUEO A LINDEROS	3 m
RETRANQUEO A FONDO	3 m
RETRANQUEOS CALLE	3 m
ATICO	NO
USOS	Art. 11.6.4

- La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de aplicar a las parcelas las condiciones de retranqueo a linderos a fondo y a calle de 3 metros, con la limitación de ocupación de un 50% máximo de la superficie de la parcela para vivienda y un 10% máximo de la superficie de la parcela para garaje en planta baja.

\*: Techo máximo edificable: irá en función de los parámetros de ocupación y número de plantas de cada parcela. En este sentido se anexa el siguiente cuadro de techo máximo edificable de cada parcela por planta: planta baja, primera y cubierta (construcciones permitidas sobre la altura máxima).

En la planta de cubiertas (construcciones permitidas sobre la altura máxima-Art 3.4.16) se ha considerado un techo máximo edificable de 15 m2 para lavadero en unifamiliares y 10 m2 para casetón de escalera.

PARCELA Nº	TECHO MAX. EDIFICABLE PLANTA BAJA (m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE PLANTA PRIMERA (m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE CUBIERTA (LAVADERO 15 M2 + ESCALERA 10 M2)(m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE TOTAL (m2)
A1	110,69	110,69	25	246,38
A2	108,95	108,95	25	242,90
A3	109,51	109,51	25	244,02
A4	109,51	109,51	25	244,02
A5	109,95	109,95	25	244,90
A6	109,95	109,95	25	244,90
A7	110,38	110,38	25	245,76
A8	110,38	110,38	25	245,76
A9	205,62	205,62	25	436,24
A10	193,62	193,62	25	412,24
TOTAL	1278,56	1278,56	250	2807,12

NOTA: No se supera en ningún caso el 60 % máximo de ocupación por planta de la ordenanza.

- Posición de plantas bajo rasante: (Art. 3.3.4 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido):

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado, deberán dejar libre de ocupación la zona de retranqueo obligatorio a viario según la zona de ordenanza de que se trate, pudiendo adosarse al resto de linderos medianeros y de fondo.

Estas plantas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad, aunque si como superficie construida. Se exceptúa lo dispuesto en el artículo 3.4.10.

- Vallados a vía pública y cerramientos de parcela: se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.8.13-2 sobre cerramientos del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U. de El Ejido.

- Espacio libre privado: se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.3.7 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.

- Vuelos y salientes: (Art. 3.8.10): se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.8.10 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.

- Construcciones permitidas sobre la altura máxima: se ajustará al Artículo 3.4.16 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.

Observaciones: cualquier otra condición urbanística a tener en cuenta se remitirá a la Normativa General establecida en el P.G.O.U de El Ejido.