

ADMINISTRACIÓN LOCAL

537/25

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: PLANEAMIENTO

Expediente: ED/OE-3-SM/PARCELAS H.2.4 Y H.2.5/5768/2024

RAIU: Núm. 10373

RMIU: Núm. 01-2025

El AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 1 celebrada en fecha 31 de enero de 2025, adoptó entre otros, el siguiente **acuerdo**:

Primero. Aprobar definitivamente el estudio de detalle promovido AEDAS HOMES OPCO,S.L.U., redactado por MARTINEZ DE ASPE ARQUITECTOS, S.L.P., cuyo objeto es definir la ordenación interior de las parcelas H-2-4 y H-2-5 del ámbito de suelo urbano OE-3-SM que conforman una manzana completa, la disposición de los volúmenes de edificación, la ocupación por plantas y distribución de zonas comunitarias de jardines y piscinas, sin alterar las determinaciones referentes a número de viviendas ni aprovechamientos urbanísticos del planeamiento vigente, así como declarar el edificio como singular en aplicación del contenido del artículo 3.8.16. de las ordenanzas de edificación del PGOU que regula las condiciones que han de cumplir los edificios singulares.

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 STS 8 de septiembre de 2011, los artículos 112. 3, 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) y b), 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Ejido, Almería, a veintiuno de febrero de dos mil veinticinco.

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

1. MEMORIA INFORMATIVA

6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las parcelas tienen la calificación de suelo urbano consolidado con Ordenación Específica en la Zona Ensenada San Miguel (sector OE-3), con una clasificación de usos globales Residencial Turístico y pormenorizados de apartamentos turísticos, resultando de aplicación las ordenanzas particulares que se especifican en las Fichas de Suelo Urbano con Ordenanza Específicas OE recogidas en el PGOU de El Ejido.

Las condiciones urbanísticas que les son de aplicación quedan recogidas en la "PROPUESTA DE INNOVACIÓN DEL P.G.O.U. 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)" y que se encuentra APROBADA DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria número 3 celebrada en fecha 12 de abril de 2024.

Según se recoge en dicho instrumento de ordenación urbanística detallada, 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 3,456 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 3,453 m³/m² suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 161 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

Se resume a continuación los parámetros urbanísticos de ambas parcelas.

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	3,175 m ³ /m ² suelo	3,172 m ³ /m ² suelo	3,173 m ³ /m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790,00 m ² techo	35.852,00 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 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; h o ≥8 m
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)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3. SOLUCIÓN PROPUESTA

A continuación, se recoge una tabla resumen de los distintos parámetros urbanísticos, identificándose en otro color aquellos que se modifican.

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	3,175 m ³ /m ² suelo	3,172 m ³ /m ² suelo	3,173 m ³ /m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790,00 m ² techo	35.852,00 m ² techo
Ocupación máxima SR	6.966,05 m ² /35%	4.896,50 m ² /35%	11.862,55 m ² /35%
Ocupación máxima BR	8.956,35 m²/45 %	6.295,50 m²/45 %	15.251,85 m²/45 %
Altura máxima	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m	PB+6/22,75 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar	Con Paseo Marítimo a 100 m de zona marítimo terrestre; ≥8 m; ≥12 m hacia Av. del Mar
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.	211 (1 ud./100 m² techo)	148 (1 ud./100 m² techo)	359 (1 ud./100 m² techo)

La solución propuesta para el edificio singular en la zona OE-3 ha sido desarrollada con una cuidadosa consideración de los parámetros urbanísticos establecidos, garantizando su integración adecuada en la trama urbana y su contribución positiva al entorno. El Estudio de Detalle justifica plenamente las excepciones y especificaciones aplicadas, demostrando un compromiso con la calidad arquitectónica, la sostenibilidad y la mejora del paisaje urbano.