



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *DOCUMENTO DENOMINADO INNOVACIÓN Nº 22, DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE EL EJIDO, promovido por ENSENADA ALMERIMAR, S. L., para modificación del número de viviendas asignadas a las parcelas A.2.3 y A.2.5 en el ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM, junto con el documento de Valoración de Impacto a la Salud (VIS), ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria nº 8 celebrada en fecha 06 de agosto de 2021.*



INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

A INSTANCIAS DE

ENSENADA ALMERIMAR, S.L.

ARQUITECTOS

FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al apartado 3 del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que fue introducido, en su actual redacción, por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley 2/2012, 30 enero, de modificación de la LOUA, y según el cual "los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27".

1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas A.2.3.B. y A.2.5. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, situada entre la Calle Pleamar, Calle Barlovento y Calle Guindola de Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

La parcela A.2.3.B resultante tiene una superficie de 9.778,08 m²suelo, con una edificabilidad máxima de 13.968,66 m²techo, no asignándole vivienda alguna al desarrollo edificatorio. La parcela A.2.5. tiene una superficie total de 21.799,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 23.978,90 m²techo (Edificabilidad 3,30 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 184 unidades.

La referencia catastral de las parcelas A.2.3.B y A.2.5 son 8031001WF1683S0001JK y 7731801WF1673S0001EF, respectivamente, encontrándose clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona III (Viviendas colectivas en bloque en altura /apartamentos).

En la parcela A.2.5 se ha edificado y legalizado un complejo inmobiliario consumiendo una edificabilidad y un número de viviendas menor al detallado en la ficha correspondiente. Existe una edificabilidad no consumida de 11.272,70 m²techo. Inicialmente se asignó a la parcela un uso "intensivo" con un número de viviendas total de 184 ud. (81,73 viv./Ha.). Se optó en el desarrollo edificatorio, por la ejecución de un complejo inmobiliario con una densidad edificatoria y de viviendas inferior a la establecida por el P.G.O.U. (30,65 viv./Ha.), con una disposición más extensiva. Se proyectaron 69 viviendas que no agotan la edificabilidad asignada ni el número de viviendas previsto.

2. FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Así el objetivo fundamental de la innovación es dotar a la Parcela A.2.3.B de las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de la misma. Estas viviendas procederán de las asignadas por el Planeamiento General a la Parcela A.2.5, y que no se han materializado en la edificación ejecutada.

La sociedad mercantil GIA BIENES RAICES, S.L., con domicilio en Avenida Bulevar de El Ejido, 231, local B, con C.I.F. B-04891578, era titular del "Aprovechamiento volumétrico consistente en la EDIFICABILIDAD de 11.235,83 m²techo con un número máximo de viviendas asignadas de 115 unidades, procedente de la parcela A.2.5 del sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, en término de El Ejido (Referencia

catastral: 7731801WF1673S0001EF, finca registral 55.279 de El Ejido, al folio 2 del libro 2.405 de El Ejido, inscripción 11ª/ Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de El Ejido, tomo 3643, libro 2534, folio 222, finca número 203.295, inscripción 2ª.)

Mediante Título adquirido en pleno dominio, por cesión realizada por la entidad SOTAVENTO, Sociedad Cooperativa Andaluza de Viviendas mediante escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don Fernando Tenorio Blanco, el día treinta y uno de julio de dos mil veinte, al número 1419 de orden de su Protocolo.

Mediante Escritura de Elevación a publico de acuerdos sociales (aumento de capital) de la sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L., con número dos mil quinientos cuatro de su protocolo, en El Ejido, con fecha 18 de diciembre de 2.020, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Fernando Tenorio Blanco, la sociedad mercantil GIA BIENES RAICES, S.L. cede a la mercantil "ENSENADA ALMERIMAR, S.L.", en pago y como desembolso de las participaciones números 13.001 al 266.000, ambas inclusive, de la CLASE A y de las participaciones números 1 al 247.000, ambas inclusive, de la CLASE B, CINCUENTA (50) de las ciento quince (115) viviendas asignadas al derecho de aprovechamiento volumétrico representado por la finca registral 203.295, descrita anteriormente.

La presente innovación consistirá en asignar a la parcela A.2.3.B, 50 de las 115 viviendas adquiridas mediante escritura pública por cesión onerosa, procedentes de la parcela A.2.5 del mismo Sector de Suelo Urbano. La parcela A.2.5. disminuiría por tanto el número de viviendas asignado.

3. PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACION.

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas A.2.3.B/ A.2.3.A y la parcela A.2.5 quedarían de la siguiente forma:

Parcela	A.2.3.B	A.2.3.A	A.2.5
Superficie parcela	9.778,08 m ² _{suelo} (*)	19.016,92 m ² _{suelo}	21.799,00 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coficiente Edificabilidad	-	-	3,300 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	13.968,66 m ² _{techo} (*)	15.991,34 m ² _{techo}	23.978,90 m ² _{techo}
Ocupación máxima	3.422,33 m ² / 35%	6.655,92 m ² / 35%	7.629,65 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	1/2h o ≤4m	1/2h o ≤4m	1/2h o ≤4m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	50 viviendas	222 viviendas	134 viviendas
Número Aparcamiento mín.	1 ud./100 m ² _{techo}	1 ud./100 m ² _{techo}	1 ud./100 m ² _{techo}

(*) Procede de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Almerimar II (OE-3-SM o también antiguo SUMPA-3-SM) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de noviembre de 2.002.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en la parcela A.2.5. del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las 50 viviendas no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ni un aumento en la densidad ya que las parcelas objeto de la innovación poseen la misma Ordenanza (ZONA III) y están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

Calculando 1 habitante/40m² (Art. 6.1 Ley 2/2012), tendríamos un número de habitantes de 350, que corresponden a los 13.968,66 m²_{techo} de edificabilidad residencial de la parcela. Con el número máximo de viviendas fijado en 50 y atendiendo al criterio fijado por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, que estableció un coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, obtendríamos una población definitiva de 120 habitantes. La innovación supone por tanto una disminución poblacional final para la Parcela A.2.3.B de 230 habitantes, reduciéndose por tanto la proporción entre las dotaciones previstas y el número de población.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

Aplicando el criterio de la Instrucción 1/2.012 y la Ley 7/2002, LOUA, los terrenos conservan su categoría de SUELO URBANO CONSOLIDADO, no siendo necesaria la implementación o mejora de las dotaciones debido al incremento de aprovechamiento, dado que este sería menor al diez por ciento del preexistente.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

La ordenación se suspende en el ámbito de la Innovación con la aprobación inicial de la misma con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento

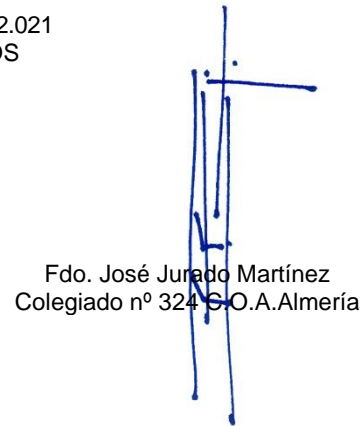
4. PLANOS.

Se acompaña este RESUMEN EJECUTIVO de Plano de situación y emplazamiento de las parcelas en la trama urbana, así como FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM vigente y propuesta tras la innovación.

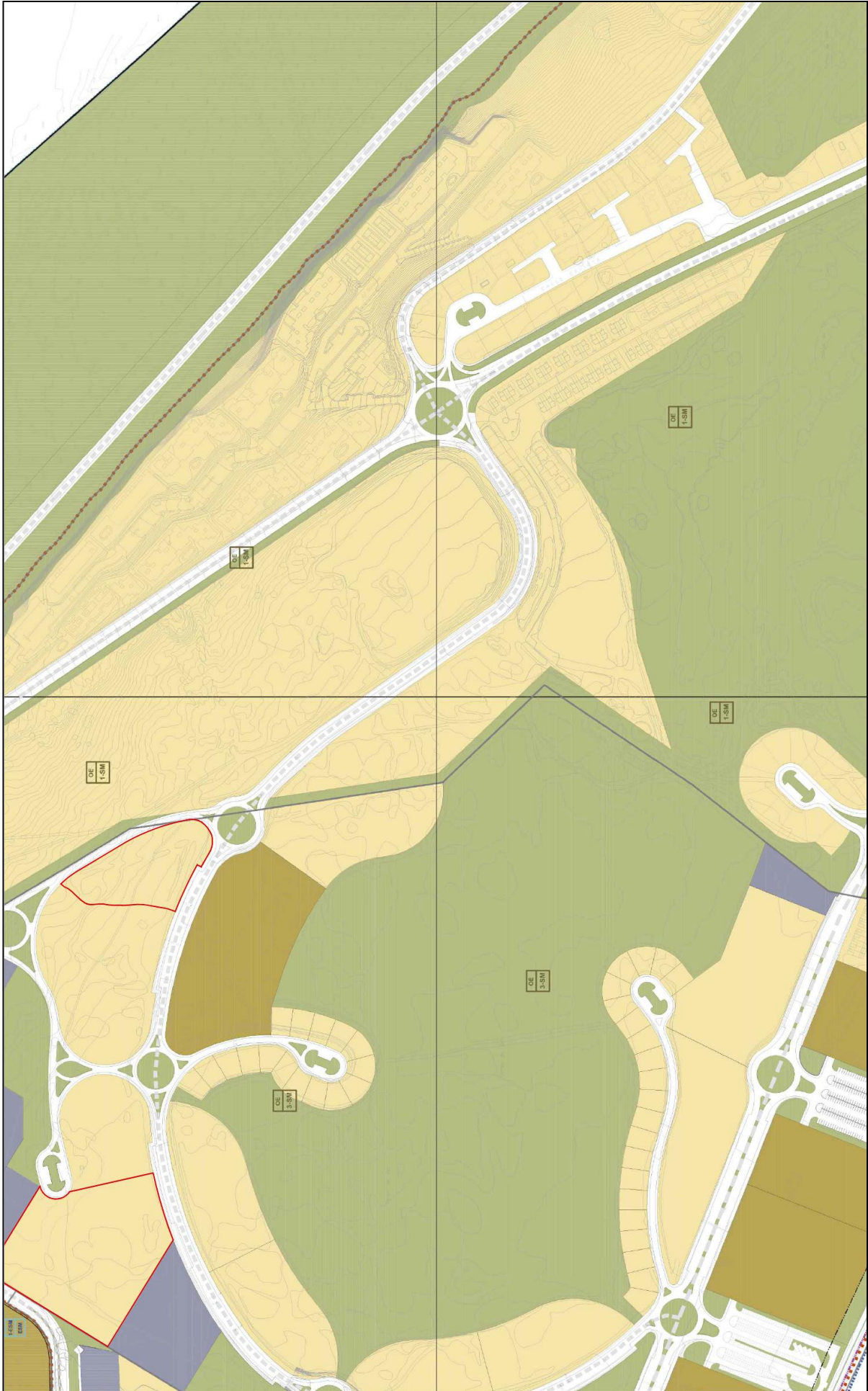
El Ejido, 12 de abril de 2.021
LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería



Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

E:1/5.000

Área de Reparto: OE-3-SM

USOS	ZONAS	SUPERF PARCELA NETA-m2	OCUPACION MAX m2	%	EDIFICAB MAX m2	ORDENAM. ZONA	ALTURA Planta(m)	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN	
CHALETES	CH.1	10.426	5.213,00	50,00	4.170,40	I	B+1	7	16	41	
	CH.2	13.668	6.834,00	50,00	5.467,20	I	B+1	7	21	55	
	A.2.1	31.672	15.836,00	50,00	8.250,00	IBIS	2	7	24	83	
	A.2.2	22.402	11.201,00	50,00	5.500,00	IBIS	2	7	16	55	
	TOTAL	78.168	39.084,00	50,00	23.387,60				77	234	
	B.2.1	12.184	3.000	4,877	60	10,00	II	3	10	40	81
	B.2.2	11.066	3.000	4,438	40	1,500	II	3	10	37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4,081	60	40,00	II	3	10	34	51
	B.2.4	10.665	3.000	4,286	60	5,332	II	3	10	35	53
	TOTAL	44.168	17.083,00	40,00	22.079,64	1,500			148	220	
ADOSADOS	A.2.3	28.795	5.000	17,076	25	35,00	III	4	13	222	300
	A.2.4	9.719	5.000	3,401	65	35,00	III	4	13	86	107
	A.2.5	21.799	5.000	7,629	65	35,00	III	4	13	184	240
	A.2.6	12.956	5.000	6,478	60	14,251	III	4	13	155	143
	A.2.7	14.825	5.000	5,186	75	35,00	III	4	13	63	74
	A.2.8	16.765	5.000	6,706	60	18,441	III	4	13	142	184
	A.2.9	10.196	5.000	3,568	60	13,396	III	4	13	122	134
	A.2.10	15.066	5.000	5,273	10	35,00	III	4	13	109	112
	H.2.3	11.635	5.000	5,472	25	35,00	III	4	13	160	175
	H.2.4	19.903	5.000	6,966	05	35,00	III	4	13	208	226
APARTAMENTOS	H.2.5	13.950	5.000	4,896	50	35,00	III	4	13	161	183
	H.2.6	18.877	5.000	6,506	93	35,00	III	4	13	131	134
	TOTAL	198.824	72.286,74	36,40	200.307,64	3,042			1743	2003	
	HG.2.1	22.648	8.000	7,926	60	35,00	IV	4	13	-h, y >8m	160 hab
	H.2.2	12.326	8.000	4,314	10	35,00	IV	6	22	(*)	205 hab
	TOTAL	34.974	12.240,30	35,00	28.179,68	2,417			365 hab		
	COMERCIAL	EC.2.1	31.183	10.317,58	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h.no<4m
	SERVICIOS PROPIOS	S.2.1	3.259	1.140,68	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	4m
	CAMPIO DE GOLF	G.3	230.200								
	TOTAL APROV. NETO		820.478	183.312		285.952,34			1966	2748	
HOTELERÍA	SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544				VII				
	DOT LOCAL ESP. LIBRE	S.2.2.b	6.047				VII				
	SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032	2.016,00	50,00	2.016,00	1,500	VII	2		
	DOCENTE	ED.2.1	28.300	13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2		
	DOCENTE	ED.2.2b	9.692	4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2		
	SOC-DEPOR	ED.2.2a	16.346	8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2		
	TOTAL		52.344	28.186,00	50,00	28.186,00					
	ZONA JARDIN	Z. J.	55.800								
	RECORO Y JUEGO	V.8	50.073								
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873								
RED VIARIA		138.688									
TOTAL DOTACIONES		300.930	30,202,00		30,202,00						
TOTAL GENERAL		930.000	183.514,49		326.154,3	0,968					

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



Documento VIGENTE

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. DE EL EJIDO.

ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000

USOS	ZONAS	SUPERE NETA-m ²	PARCELA MIN.-m ²	OCCUPACION MAX m ² -%	EDIFICAB. MAX m ²	ORDENAM. ZONA	ALTURA Plantes m.	RETRANQUES m.	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN	
CHALETES	CH.1	10.426	600	5.213,00 50,00	4.170,40	I	B+1 / 7	5 a calle y 4 colindante	16	41	
	CH.2	13.668	600	6.834,00 50,00	5.467,20	I	B+1 / 7		21	55	
	A.2.1	31.672	1.000	15.836,00 50,00	8.250,00 0,781	I B1S	2 / 7		24	83	
	A.2.2	22.402	1.000	11.201,00 50,00	5.500,00 0,737	I B1S	2 / 7		16	55	
	TOTAL	78.166		39.084,00 50,00	23.387,60 0,898				77	234	
	B.2.1	12.184	3.000	4.877,60 40,00	6.097,00 1,500	II	3 / 10		40	61	
	B.2.2	11.096	3.000	4.436,40 40,00	5.548,00 1,500	II	3 / 10	1/2h - no < 4m	37	55	
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60 40,00	5.102,00 1,500	II	3 / 10		34	51	
	B.2.4	10.665	3.000	4.266,00 40,00	5.332,50 1,500	II	3 / 10		35	53	
	TOTAL	44.158		17.663,60 40,00	22.078,50 1,500				148	220	
ADOSADOS	A.2.3	28.785	5.000	10.076,25 35,00	25.860,00 3,120	III	4 / 13		272	300	
	A.2.4	9.719	5.000	3.401,68 35,00	10.690,90 3,300	III	4 / 13		66	107	
	A.2.5	21.798	5.000	7.629,68 35,00	23.978,90 3,300	III	4 / 13		134	240	
	A.2.6	12.958	5.000	6.478,00 50,00	14.251,60 3,300	III	4 / 13	1/2h - no < 4m	155	143	
	A.2.7	14.825	5.000	5.168,75 35,00	7.412,50 1,500	III	4 / 13		63	74	
	A.2.8	16.765	5.000	6.706,00 40,00	18.441,50 3,300	III	4 / 13		142	184	
	A.2.9	10.196	5.000	3.568,60 35,00	13.396,00 3,300	III	4 / 13		122	134	
	A.2.10	15.068	5.000	5.472,25 35,00	11.223,76 2,285	III	4 / 13	(*)	109	112	
	H.2.3	15.635	5.000	6.966,05 35,00	22.930,00 3,300	III	4 / 13		160	175	
	H.2.4	19.903	5.000	4.896,50 35,00	16.102,37 3,300	III	4 / 13		208	228	
H.2.5	13.900	5.000	4.896,50 35,00	16.102,37 3,300	III	4 / 13		161	161		
H.2.6	18.877	5.000	6.606,95 35,00	14.400,08 2,288	III	4 / 13		133	144		
TOTAL	168.528		72.658,78 38,30	200.807,65 3,024				1748	2003		
HOTELERÍA	HG.2.1	22.648	8.000	7.926,80 35,00	15.655,80 2,100	IV	4 / 13	4h, y > 8m	160 hab	160 hab	
	H.2.2	12.328	8.000	4.314,10 35,00	12.526,00 3,000	IV	6 / 22	(*)	205 hab	205 hab	
	TOTAL	34.976		12.240,90 35,00	28.178,60 2,417				365 hab	365 hab	
COMERCIAL	EC.2.1	31.183	5.000	10.917,58 35,00	21.835,10 2,100	V	4 / 13	1/2h, no < 4m		281	
	S.2.1	3.289		1.140,65 35,00	162,93 0,150	VI	2 / 6	4m			
CAMPO DE GOLF	G.3	230.200									
	TOTAL APROV. NETO	820.478		183.312	295.952,34				1966	2748	
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544				VII					
	S.2.2.b	6.047				VII					
	S.2.2.c	4.032		2.016,00 50,00	2.016,00 1,500	VII	2				
	DOCENTE	26.300		13.150,00 50,00	13.150,00 1,500	VII	2				
	DOCENTE	9.652		4.846,00 50,00	4.846,00 1,500	VII	2				
	SOC-DEPOR	16.348		8.174,00 50,00	8.174,00 1,500	VII	2				
	TOTAL	62.348		28.166,00 50,00	28.166,00						
	ZONA JARDIN	Z-J	55.800								
	RECREO Y JUEGO	V-8	50.073	(***)							
	TOTAL ESPACIOS LIBRES	105.873									
RED VIARIA	138.668										
TOTAL DOTACIONES	300.930		30.202,00	30.202,00							
TOTAL GENERAL	930.000		183.514,48	328.154,48	0,368						

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



Documento MODIFICADO



INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO

MEMORIA

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

A INSTANCIAS DE

ENSENADA ALMERIMAR, S.L.

ARQUITECTOS

FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
 - 1.1 Agentes y ámbito de la actuación
 - 1.2 Condiciones urbanísticas actuales
 - 1.3 Marco legal

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
 - 2.1 Objeto de la innovación
 - 2.2 Determinaciones de la Ordenación pormenorizada
 - 2.3 Justificación Legal
 - 2.4 Régimen de la Innovación
 - 2.5 Evaluación ambiental
 - 2.6 Evaluación del impacto en la salud
 - 2.7 Incidencia Territorial
 - 2.8 Suficiencia de las Infraestructuras
 - 2.9 Edificaciones e Infraestructuras existentes

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

4. NORMAS URBANÍSTICAS

5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

7. ANEXOS Y PLANOS

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes y ámbito de la actuación

La Presente Innovación del P.G.O.U. del Municipio de El Ejido (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, con CIF: P-0410400-F, con domicilio en Calle Cervantes, nº 122, a propuesta de la sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L. con C.I.F. nº B-01.925.643, domiciliada en Bulevar de El Ejido, nº 231, C.P. 04700, El Ejido (Almería), representada por D. Miguel Ángel Vargas Galdeano y José Francisco Muñoz Amat, con N.I.F. nº 08.908.061-T y 34.837.757-W, respectivamente, en calidad de Administradores. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad y derechos objeto de la presente Innovación.

Todo ello de acuerdo con el artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las "propuestas o peticiones de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística".

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas A.2.3. y A.2.5. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, situada entre la Calle Pleamar, Calle Barlovento y Calle Guindola de Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015). Dentro de la Parcela A.2.3., una de las parcelas objeto de esta innovación se encuentra identificada como *submanzana B* en la Modificación Puntual del Plan Parcial de Almerimar II (OE-3-SM o también antiguo SUMPA-3-SM) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de noviembre de 2.002.

La parcela inicial A.2.3. tiene una superficie total de 28.795,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 29.960,00 m²_{techo} (Edificabilidad 3,12 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 222 unidades. La submanzana B resultante tiene una superficie de 9.778,08 m²_{suelo}, con una edificabilidad máxima de 13.968,66 m²_{techo}, no asignándole vivienda alguna al desarrollo edificatorio.

La parcela A.2.5. tiene una superficie total de 21.799,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 23.978,90 m²_{techo} (Edificabilidad 3,30 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 184 unidades.

La referencia catastral de la parcela (submanzana B) es 8031001WF1683S0001JK y se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona III (Viviendas colectivas en bloque en altura /apartamentos).

La referencia catastral de la parcela A.2.5 es 7731801WF1673S0001EF y se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona III (Viviendas colectivas en bloque en altura /apartamentos).

La parcela A.2.5 en la que se ha edificado y legalizado un complejo inmobiliario consumiendo una edificabilidad y un número de viviendas menor al detallado en la ficha correspondiente. Existe una edificabilidad no consumida de 11.272,70 m²_{techo}. Inicialmente se asignó a la parcela un uso "intensivo" con un número de viviendas total de 184 ud. (81,73 viv./Ha.). Se optó en el desarrollo edificatorio, por la ejecución de un complejo inmobiliario con una densidad edificatoria y de viviendas inferior a la establecida por el P.G.O.U. (30,65 viv./Ha.), con una disposición más extensiva. Se proyectaron 69 viviendas que no agotan la edificabilidad asignada ni el número de viviendas previsto.

La sociedad mercantil GIA BIENES RAICES, S.L., con domicilio en Avenida Bulevar de El Ejido, 231, local B, con C.I.F. B-04891578, era titular del "Aprovechamiento volumétrico consistente en la EDIFICABILIDAD de 11.235,83 m²_{techo} con un número máximo de viviendas asignadas de 115 unidades, procedente de la parcela A.2.5 del sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, en término de El Ejido (Referencia catastral: 7731801WF1673S0001EF, finca registral 55.279 de El Ejido, al folio 2 del libro 2.405 de El Ejido, inscripción 11^a/ Inscrita en el Registro de la Propiedad N° 2 de El Ejido, tomo 3643, libro 2534, folio 222, finca número 203.295, inscripción 2^a.)

Mediante Título adquirido en pleno dominio, por cesión realizada por la entidad SOTAVENTO, Sociedad Cooperativa Andaluza de Viviendas mediante escritura autorizada por el Notario de El Ejido, Don Fernando Tenorio Blanco, el día treinta y uno de julio de dos mil veinte, al número 1419 de orden de su Protocolo.

D. Miguel Ángel Vargas Galdeano, con NIF nº 08.908.061-T, es el Administrador Solidario de la sociedad mercantil "GIA BIENES RAICES, S.L."

Mediante Escritura de Elevación a publico de acuerdos sociales (aumento de capital) de la sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L., número dos mil quinientos cuatro de su protocolo, en El Ejido, con fecha 18 de diciembre de 2.020, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, D. Fernando Tenorio Blanco, la sociedad mercantil GIA BIENES RAICES, S.L. cede a la mercantil "ENSENADA ALMERIMAR, S.L.", en pago y como desembolso de las participaciones números 13.001 al 266.000, ambas inclusive, de la CLASE A y de las participaciones números 1 al 247.000, ambas inclusive, de la CLASE B, CINCUENTA (50) de las ciento quince (115) viviendas asignadas al derecho de aprovechamiento volumétrico representado por la finca registral 203.295, descrita anteriormente.

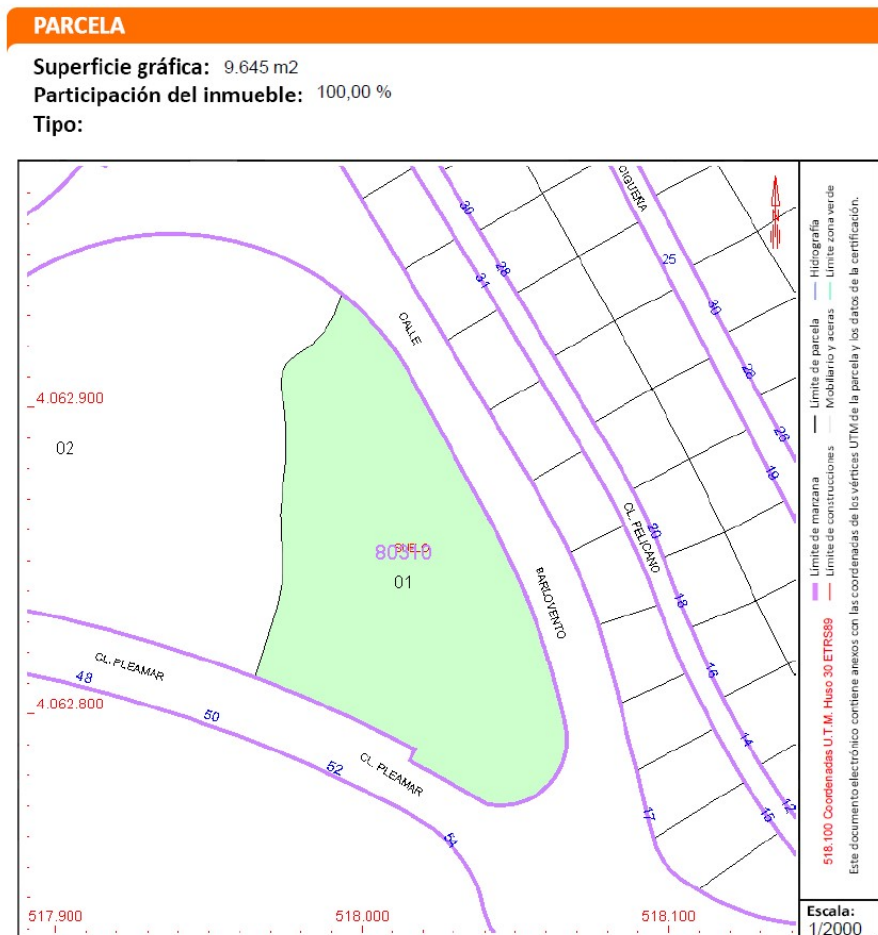
La parcela A.2.3.B (Submanzana B) de superficie 9.778,08 m²_{suelo} se encuentra baldía y libre de obstáculos y construcciones.

La descripción registral de la submanzana B de la Parcela A.2.3 es la siguiente; "URBANA: Parcela de terreno de la designada como A.2.3 del Sector S-3-SM ALMERIMAR II de aprovechamiento medio o lucrativo en el paraje de las Playas de San Miguel, en la Urbanización Almerimar, término de El Ejido, con una superficie de nueve mil setecientos setenta y ocho metros y ocho decímetros cuadrados, que linda : Norte, unión de los linderos Este y Oeste: Sur, calle uno; Este, calle cinco; Oeste, la porción segregada. Referencia catastral: 8031001WF1683S0001JK."

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 63.412 en el Tomo 2.164, Libro 1.086, Folio 162, Alta 5ª, formalizada en escritura pública de fecha 15/11/2.002, autorizada en Sevilla, por D. Luis Peche Rubio, con nº 1.911/2.002 de su protocolo.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la submanzana B de la Parcela A.2.3 es:


Referencia catastral: 8031001WF1683S0001JK



Firmado el 11-08-2021 08:12:57 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 12 de 51
Código Seguro de verificación: MJA10Dg3MDEwMjg0ODQwNzEyODM5Ng== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

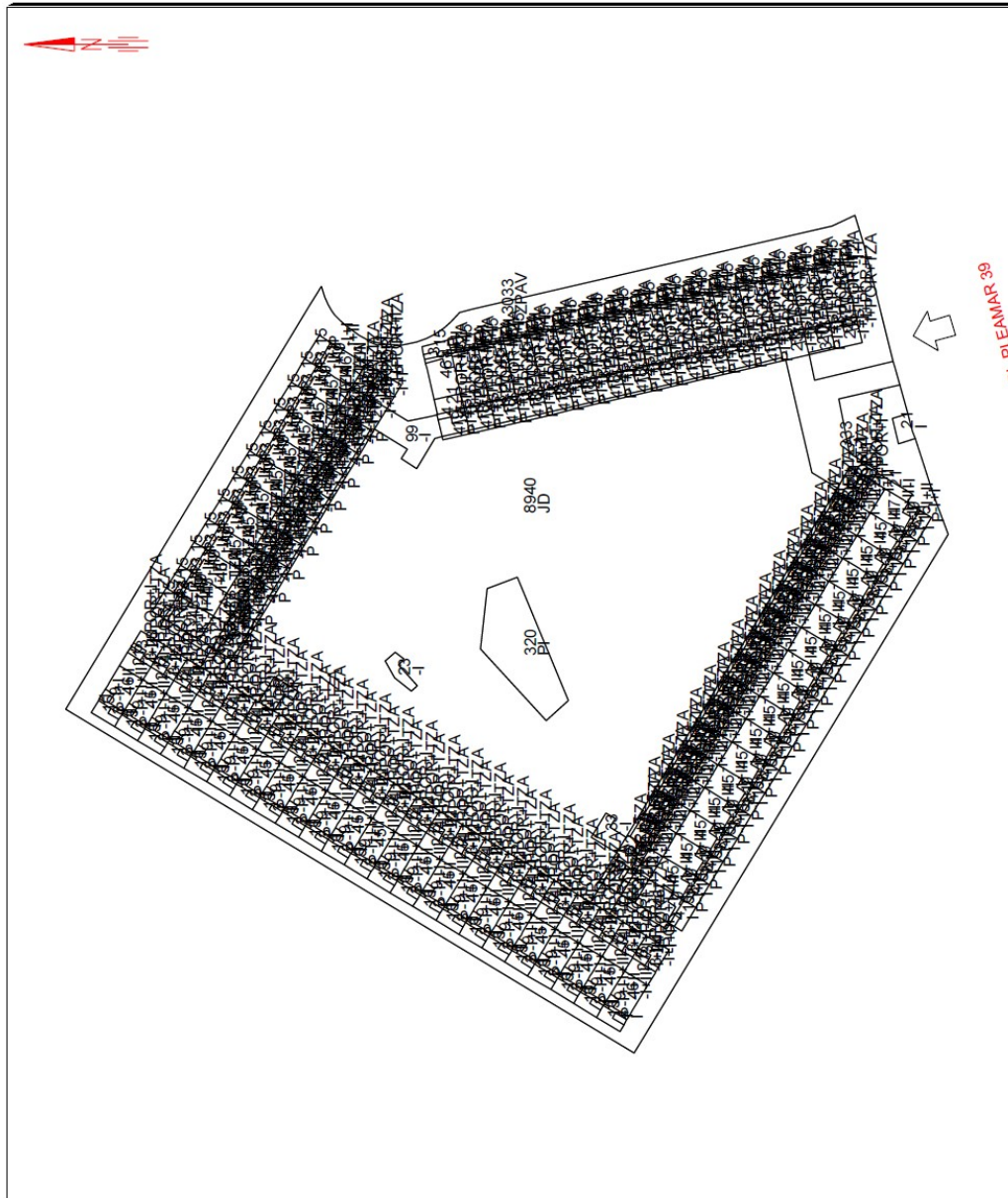
La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela A.2.5 ya edificada es:

SUPERFICIE PARCELA :	21.799 m ²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	
Sobre Rasante :	15.649 m ²
Bajo Rasante :	7.973 m ²
TOTAL :	23.622 m ²



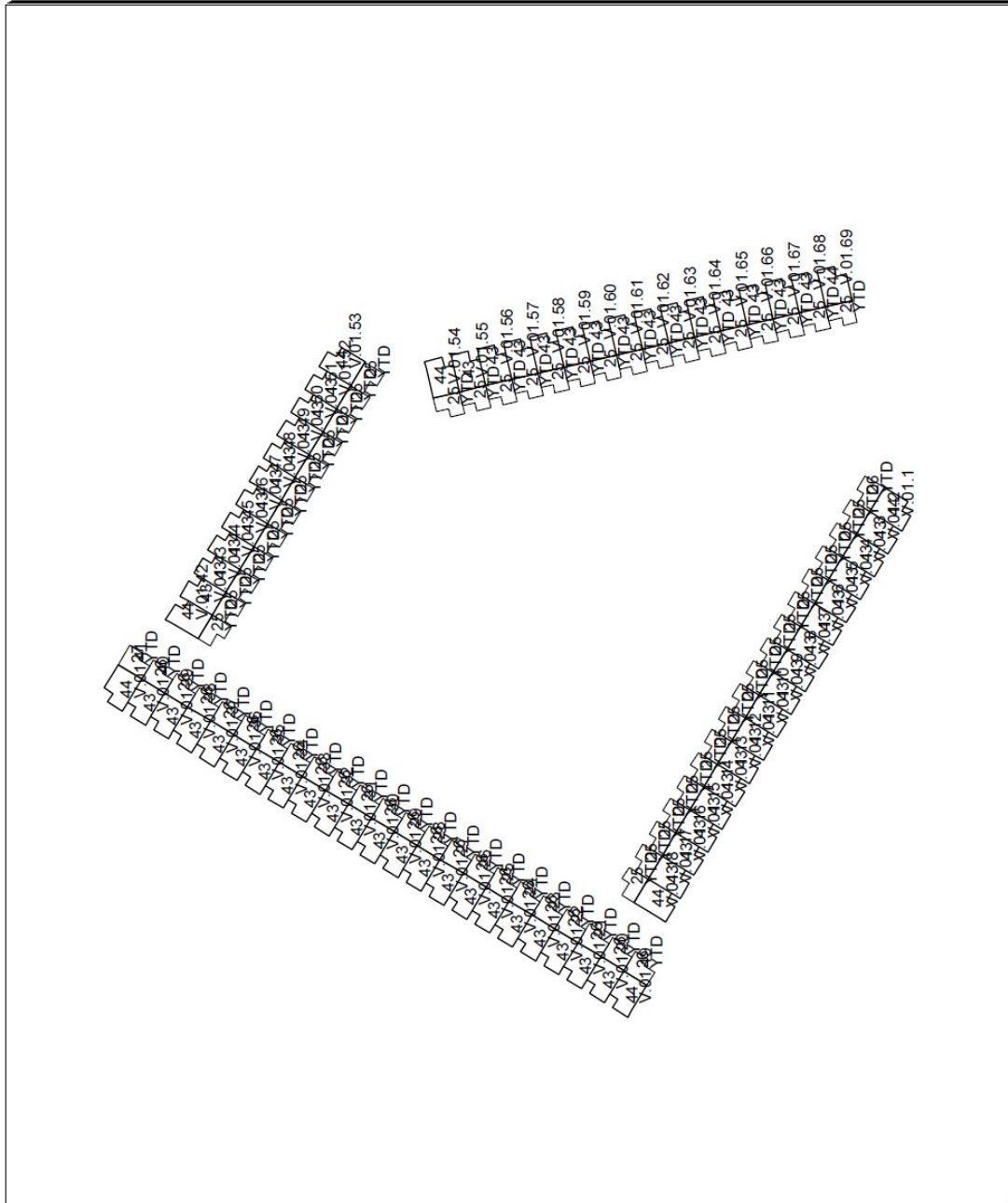
Página 1/5

FOTOGRAFIA



CROQUIS A ESCALA 1:1500

PLANTA GENERAL

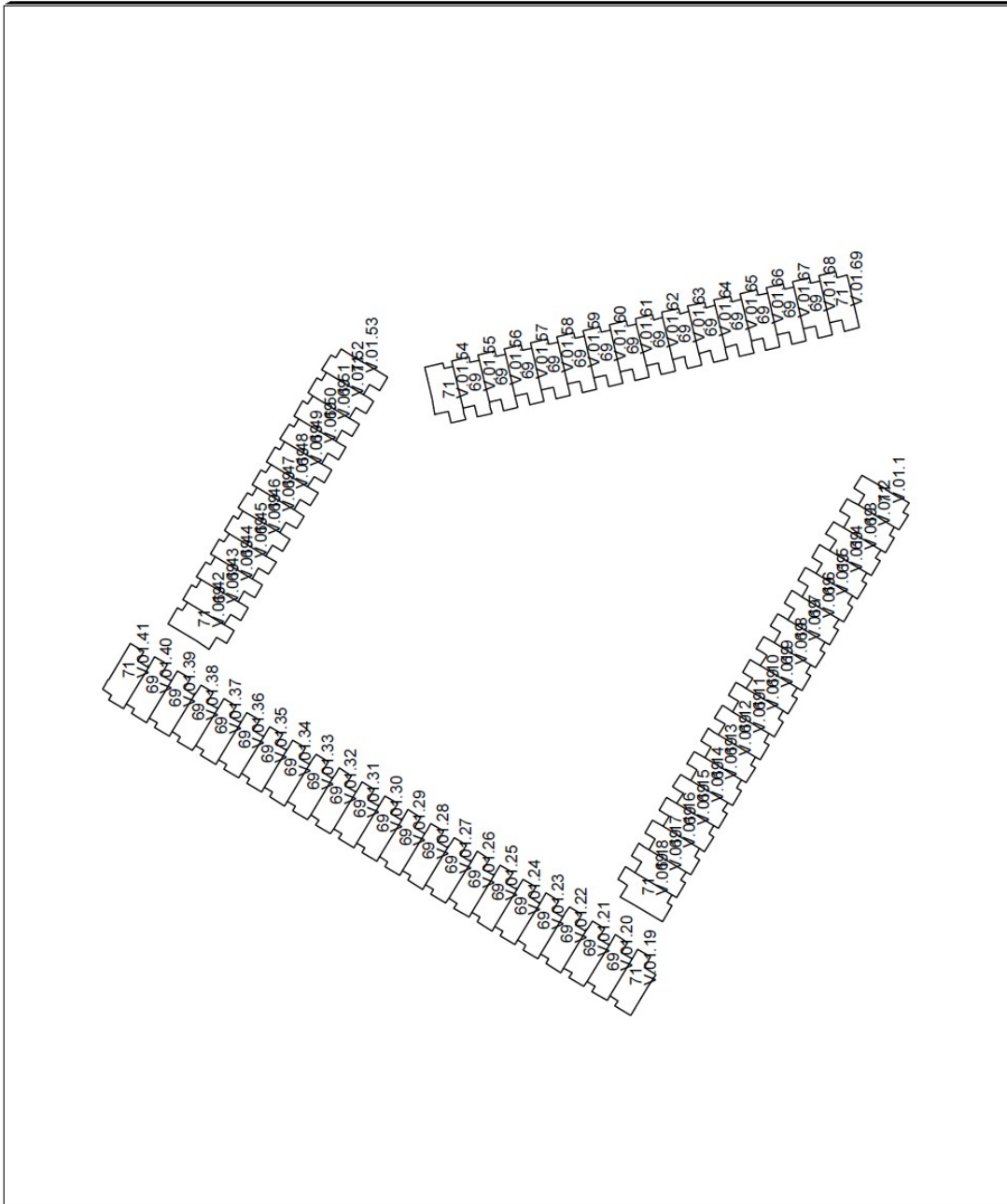


CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA : 21.799 m²		SUPERFICIES SEGÚN USOS	
Código	Sup. en m²	Descripción	
YTD	1750	YTD	
V.01.1	44	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.2	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.3	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.4	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.5	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.6	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.7	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.8	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.9	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.10	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.11	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.12	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.13	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.14	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.15	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.16	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.17	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.18	44	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.19	44	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.20	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.21	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.22	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.23	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.24	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.25	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.26	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.27	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.28	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.29	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.30	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.31	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.32	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.33	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.34	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.35	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.36	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	
V.01.37	43	RESIDENCIAL USO PROPIO	

PLANTA 02

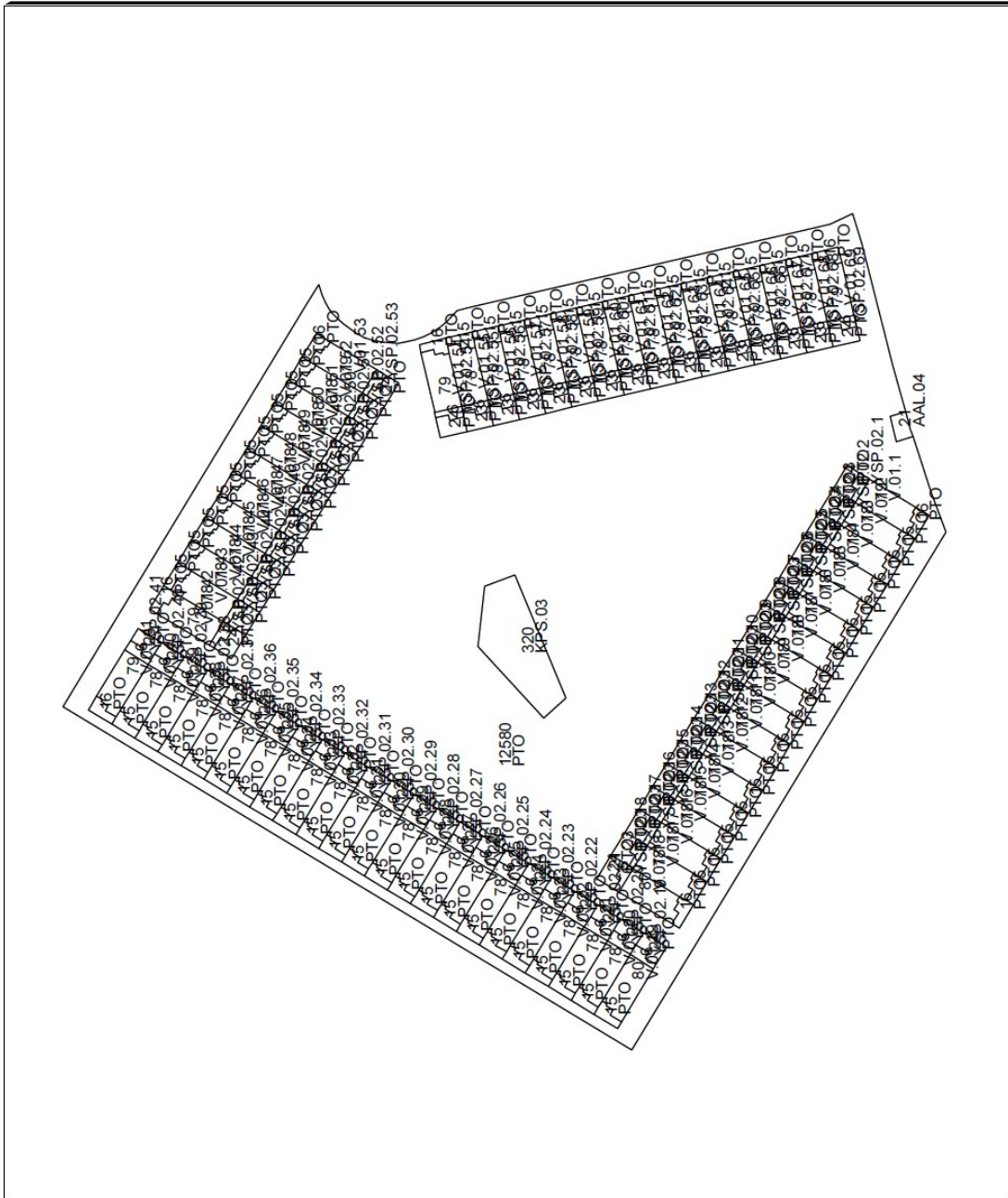
Página 5/5



CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA : 21.799 m²		Descripción
SUPERFICIES SEGUN USOS		
Código	Sup. en m²	
V.01.1	71	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.2	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.3	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.4	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.5	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.6	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.7	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.8	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.9	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.10	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.11	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.12	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.13	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.14	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.15	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.16	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.17	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.18	71	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.19	71	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.20	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.21	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.22	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.23	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.24	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.25	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.26	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.27	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.28	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.29	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.30	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.31	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.32	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.33	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.34	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.35	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.36	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.37	69	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.38	69	RESIDENCIAL USO PROPIO

PLANTA 01



PLANTA 00

CROQUIS A ESCALA 1:1500

SUPERFICIE PARCELA : 21.799 m²	
SUPERFICIES SEGÚN USOS	
Código	Sup. en m² Descripción
KPS.03	320 DEPORTIVO PISCINA
AAL.04	21 ALMAGEN
V.01.1	79 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.1	6 YSP
V.01.2	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.2	6 YSP
V.01.3	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.3	6 YSP
V.01.4	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.4	6 YSP
V.01.5	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.5	6 YSP
V.01.6	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.6	6 YSP
V.01.7	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.7	6 YSP
V.01.8	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.8	6 YSP
V.01.9	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.9	6 YSP
V.01.10	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.10	6 YSP
V.01.11	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.11	6 YSP
V.01.12	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.12	6 YSP
V.01.13	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.13	6 YSP
V.01.14	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.14	6 YSP
V.01.15	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.15	6 YSP
V.01.16	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.16	6 YSP
V.01.17	78 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.17	6 YSP
V.01.18	80 RESIDENCIAL USO PROPIO
YSP.02.18	6 YSP

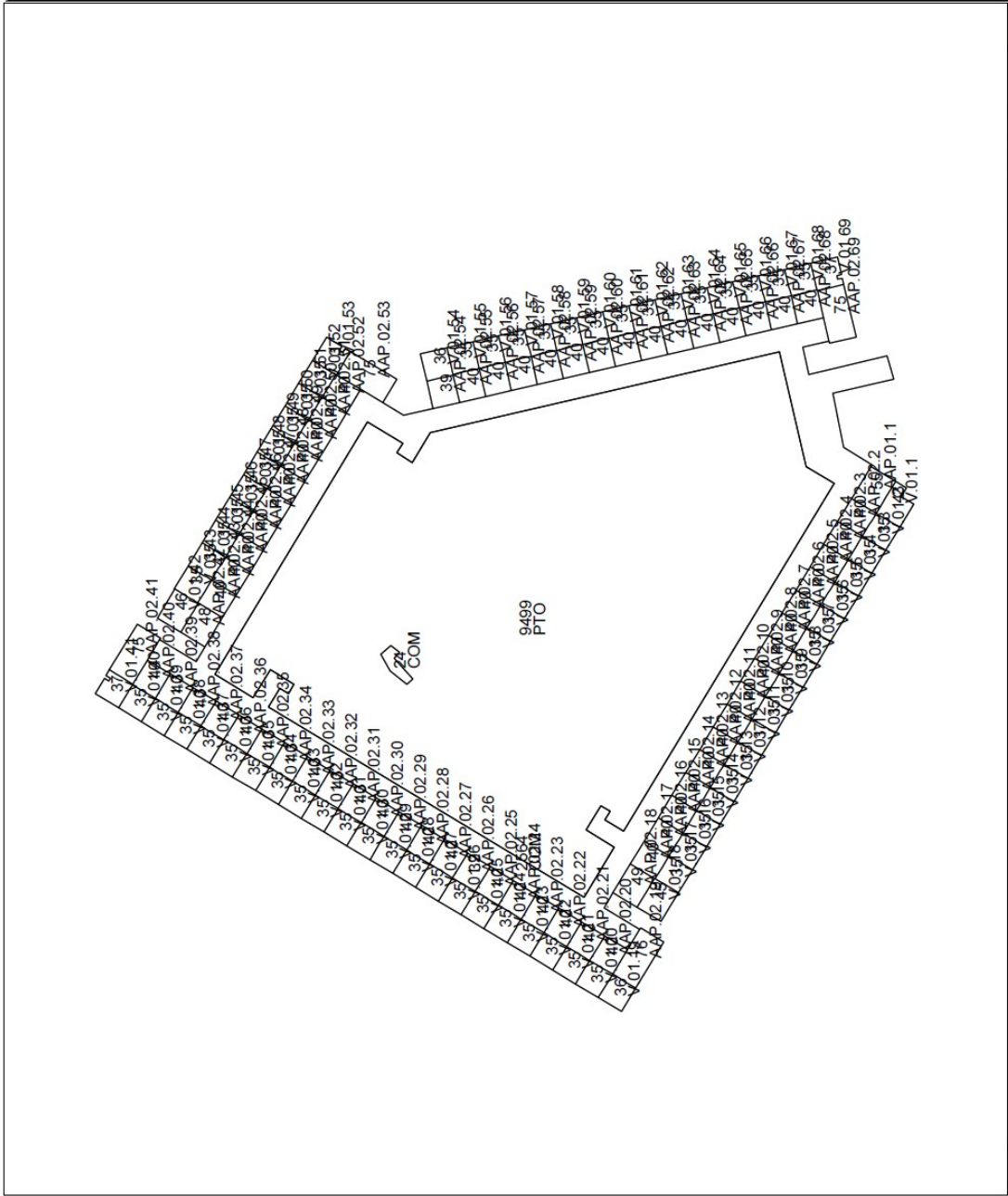
Página 3/5

SUPERFICIE PARCELA : 21.799 m²

SUPERFICIES SEGÚN USOS

Código	Sup. en m ²	Descripción
AAP.01.1	55	APARCAMIENTO
V.01.1	43	RESIDENCIAL USO PROPIO
V.01.2	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.2	40	APARCAMIENTO
V.01.3	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.3	40	APARCAMIENTO
V.01.4	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.4	40	APARCAMIENTO
V.01.5	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.5	40	APARCAMIENTO
V.01.6	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.6	40	APARCAMIENTO
V.01.7	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.7	40	APARCAMIENTO
V.01.8	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.8	40	APARCAMIENTO
V.01.9	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.9	40	APARCAMIENTO
V.01.10	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.10	40	APARCAMIENTO
V.01.11	37	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.11	40	APARCAMIENTO
V.01.12	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.12	40	APARCAMIENTO
V.01.13	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.13	40	APARCAMIENTO
V.01.14	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.14	40	APARCAMIENTO
V.01.15	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.15	40	APARCAMIENTO
V.01.16	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.16	40	APARCAMIENTO
V.01.17	35	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.17	40	APARCAMIENTO
V.01.18	45	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.18	49	APARCAMIENTO
V.01.19	36	RESIDENCIAL USO PROPIO
AAP.02.19	76	APARCAMIENTO

Página 2/5

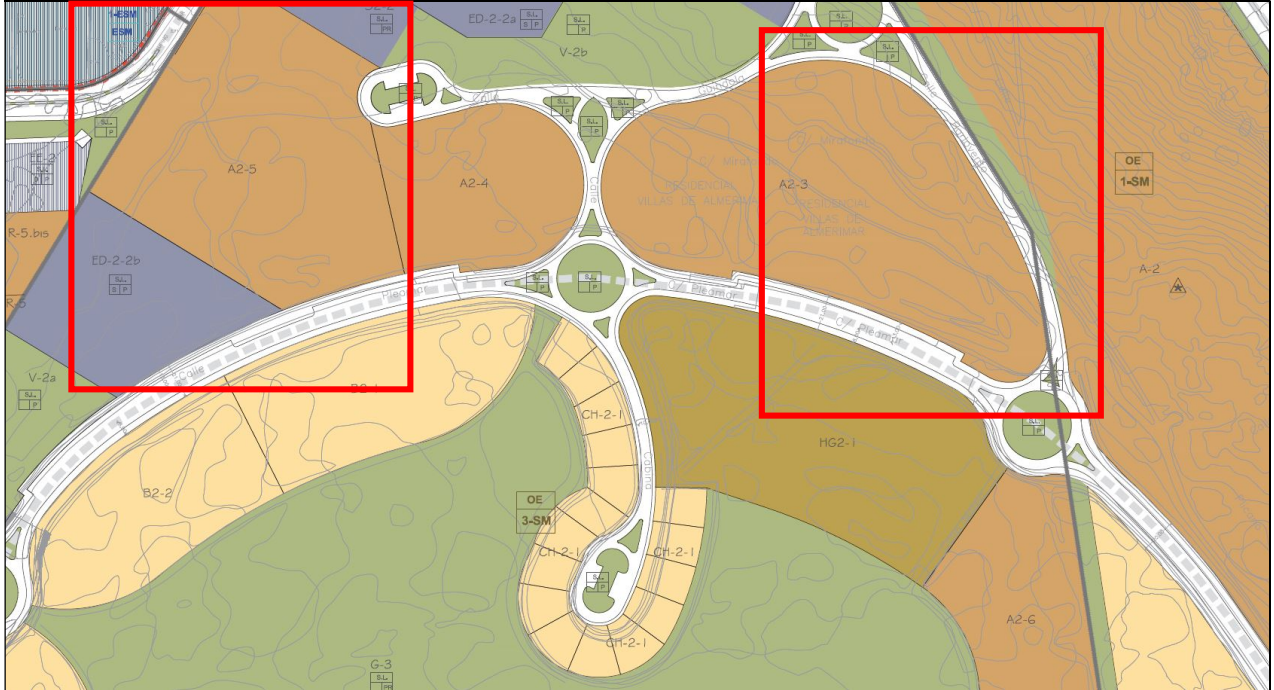


CROQUIS A ESCALA 1:1500

PLANTA -1

Condiciones urbanísticas actuales

Las manzanas se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido dentro del SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM COMO RESIDENCIAL PARA APARTAMENTOS CON LA ZONA DE ORDENANZA III. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Hoja 30-7.



Extracto del Plano de Ordenación Pormenorizada. Hoja 30-7.

A continuación, se transcriben los parámetros urbanísticos fundamentales de la parcela A.2.3 y A.2.5 que figuran en la ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas del Área de Reparto OE-3-SM:

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACIÓN MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC ZONA	ALTURA		RETRANQ. m	VIV. N° MAX	APARC N° MIN.
		NETA/m ²	MIN./m ²	m ²	%	m ²	m ³ /m ²		Plantas	m			
APARTAMENTOS	A.2.3	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	1/2h no≤4m	222	300
	A.2.5	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13	1/2h no≤4m	184	240



Firmado el 11-08-2021 08:12:57 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 18 de 51
Código Seguro de verificación: MJA10Dg3MDEwMjg0ODQwNzEyODM5Ng== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

1.2. Marco legal

El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de febrero de 2004. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las diferentes modificaciones puntuales:

- Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
- Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
- Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
- 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA N° 122 de 25 de junio de 2.009
- REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA N° 175 de 7 de septiembre de 2.009
- MODIFICACIÓN N°1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
- MODIFICACIÓN N°2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN N° 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN N° 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN N° 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN N° 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN N° 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013) • MODIFICACIÓN N° 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN N° 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN N° 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN N° 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN N° 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.

- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- MODIFICACIÓN Nº 13, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 11 de julio de 2.016 (BOP 30/08/2016), está referida a la modificación de 2 parcelas dotacionales en el ámbito OE-3-SM.
- MODIFICACIÓN Nº 14, NO ESTRUCTURAL, ámbito OE-2-AS-LR, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno 31 de enero de 2017.
- MODIFICACIÓN Nº 15, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 28 de julio de 2.016 (BOP 12/09/2016), referente a modificación parcial de normativa y ordenanzas, modificación delimitación del SUT-4-S e incorporación de fichas AMPUR no incluidas en el vigente PGOU.
- MODIFICACIÓN Nº 18, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019

Además de las condiciones establecidas por el PGOU, se estará a lo dispuesto en:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre
- Ley 1/2006, de 16 de mayo
- Ley 2/2012, de 30 de enero, que modifica a la ley 7/2002.
- RDL 7/2015, de 30 de octubre
- Decreto 11/2008, de 22 de enero
- Reglamentos de Planeamiento (R.D. 3159/1978)
- Reglamentos de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978)
- Reglamentos de Disciplina Urbanística de la C.A. de Andalucía (D 60/2010)
- Reglamentos de Accesibilidad (Decreto 293/2009)
- Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010)
- Código Técnico de la Edificación
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, Evaluación del impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto- Ley 3/2015, de 3 de marzo. Modificación Leyes 7/2007, de 9 de julio. Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

La normativa que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido. Cualquier modificación debe cumplir lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo complementario.

Además, se ha aplicado el criterio de la Instrucción 1/2012, relativa a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, que modifica la Ley 7/2002, LOUA.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto de la innovación

Como se ha mencionado anteriormente la Submanzana B (en adelante Parcela A.2.3.B) de la Parcela A.2.3. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, resultante en la Modificación Puntual del Plan Parcial de Almerimar II (OE-3-SM o también antiguo SUMPA-3-SM) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de noviembre de 2.002, tiene una superficie de 9.778,08 m²_{suelo}, con una edificabilidad máxima de 13.968,66 m²_{techo}, pero no tiene asignada vivienda alguna para el desarrollo edificatorio.

Así el objetivo fundamental de la innovación es dotar a la Parcela A.2.3.B de las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de la misma.

La sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L. posee por cesión de la mercantil GIA BIENES RAÍCES, S.L., CINCUENTA (50) de las ciento quince (115) viviendas asignadas al derecho de aprovechamiento volumétrico representado por la finca registral 203.295, procedentes de la Parcela A.2.5.

La presente innovación consistirá en asignar a la parcela A.2.3.B, 50 de las 115 viviendas adquiridas mediante escritura pública por cesión onerosa, procedentes de la parcela A.2.5 del mismo Sector de Suelo Urbano.

Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando supongan la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece. Por tanto, la Innovación tiene carácter de Modificación.

2.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas A.2.3.B/ A.2.3.A y la parcela A.2.5 quedarían de la siguiente forma:

Parcela	A.2.3.B	A.2.3.A	A.2.5
Superficie parcela	9.778,08 m ² _{suelo} (*)	19.016,92 m ² _{suelo}	21.799,00 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	-	-	3,300 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	13.968,66 m ² _{techo} (*)	15.991,34 m ² _{techo}	23.978,90 m ² _{techo}
Ocupación máxima	3.422,33 m ² / 35%	6.655,92 m ² / 35%	7.629,65 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	1/2h o ≤4m	1/2h o ≤4m	1/2h o ≤4m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	50 viviendas	222 viviendas	134 viviendas
Número Aparcamiento mín.	1 ud./100 m ² _{techo}	1 ud./100 m ² _{techo}	1 ud./100 m ² _{techo}

(*) Procede de la Modificación Puntual del Plan Parcial de Almerimar II (OE-3-SM o también antiguo SUMPA-3-SM) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de noviembre de 2.002.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en la parcela A.2.5 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las 50 viviendas no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación poseen la misma Ordenanza (ZONA III) y están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

2.3. Justificación legal

Se toman como base los criterios de la Instrucción 1/2012, relativa a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, que modifica la Ley 7/2002, LOUA, y en particular el punto 8. Alteraciones de planeamiento en suelo urbano.

Igualmente se siguen las directrices fijadas por el Art. 45.1.c, de la Ley 7/2002, LOUA, que establece que integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, adscriba a esta clase de suelo por haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

El Art. 45.2.B.c señala que, en esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística establecerá las categorías de Suelo urbano consolidado (integrado por los terrenos a que se refiere el párrafo anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en la categoría siguiente) y Suelo urbano no consolidado.

La innovación que se pretende NO implica un incremento de aprovechamiento urbanístico ni un aumento en la densidad. Calculando 1 habitante/40m² (Art. 6.1 Ley 2/2012), tendríamos un número de habitantes de 350, que corresponden a los 13.968,66 m²techo de edificabilidad residencial de la parcela. Con el número máximo de viviendas fijado en 50 y atendiendo al criterio fijado por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, que estableció un coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, obtendríamos una población definitiva de 120 habitantes. La innovación supone por tanto una disminución poblacional final para la Parcela A.2.3.B de 230 habitantes, reduciéndose por tanto la proporción entre las dotaciones previstas y el número de población.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

2.4. Régimen de la innovación

La innovación propuesta se ajusta a lo dispuesto en el artículo 36.2 de la LOUA, en cuanto a ordenación, documentación y procedimiento, suponiendo una mejora para el bienestar de la población, ajustándose a los fines específicos de la actividad urbanística regulados en el artículo 3 de la LOUA, en concreto:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, manteniendo y mejorando la calidad de vida, vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Subordinar los usos del suelo y las construcciones, edificaciones e instalaciones al interés general.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanísticos, evitando la especulación del suelo.
- Garantizar una justa distribución y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la acción urbanística.
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su calificación.
- La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiendo por éste el que debe servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos, es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos.

Así mismo, se cumple el objeto de los Planes Generales, regulado en el artículo 9 de la LOUA:

- Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando su ordenación estructural.
- Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada.

- Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso mejorándola.
- Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio, estableciendo su ubicación de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social de la ciudad.

Todos estos principios generales se materializan, en esta innovación, como se detalla a continuación:

2.4.1. Ordenación

- La nueva ordenación no modifica la ordenación estructural, según los criterios expuestos en el punto 2.3.
- En cuanto a las variaciones propuestas, estas suponen una mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la ley. Se pretende un desarrollo edificatorio general con viviendas de baja intensidad edificatoria (asimilables a unifamiliares adosadas), generando un modelo residencial permanente a lo largo del año como vivienda habitual o primera residencia, eliminando la estacionalidad, lo cual implica un mejor aprovechamiento de los servicios públicos urbanos, ya que no estaría sometidos a las importantes fluctuaciones de servicios que genera la estacionalidad verano - invierno. La eliminación de la estacionalidad residencial con la vivienda de baja intensidad edificatoria hace que se mejore el mantenimiento de los espacios libres comunitarios, ya que su uso se prolongaría más allá de la temporada estival. De hecho, la implantación de un modelo de primera residencia que genere mayor ocupación durante los meses no estivales dará paso poco a poco un cambio en el uso de las viviendas de los bloques plurifamiliares como primera residencia, ya que la urbanización tendrá más vida en aquellos meses donde en la actualidad no hay casi ocupación.
- La disminución en la densidad de población contribuirá a una mejora o mantenimiento en la calidad de vida de los ciudadanos ya que mejorará el porcentaje de los espacios libres existentes en relación con el número de habitantes. Al plantearse menor densidad de población, el cumplimiento de los estándares urbanísticos con respecto a los inicialmente planteados en el plan Parcial, se cumplen más holgadamente.
- No se modifica el uso de ningún espacio público destinado a parques o jardines, dotaciones o equipamientos. No se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda protegida.

2.4.2. Documentación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.2.b, *“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 terminaciones aplicables resultantes de la innovación”*

En esta innovación se aporta Memoria, Planos informativos y Planos Ordenación.

2.4.3. Procedimiento

De acuerdo con el artículo 31.3 de la LOUA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

De acuerdo con el artículo 32.1.1.a de la LOUA la iniciación del procedimiento se produce mediante la aprobación inicial por parte de la Administración competente (municipio) en virtud de la petición propuesta por persona privada.

Tras la aprobación inicial, se someterá a la información pública por plazo no inferior a un mes y obligará al requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (artículo 32.1.2 de la LOUA). A la vista del resultado de estos, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En función del tipo de innovación que se proponga el proceso de aprobación es diferente. Como se ha expuesto en el apartado “Carácter de la Innovación”, del punto 2.3, se puede considerar que es una innovación que afecta a la Ordenación Pormenorizada, cuya aprobación corresponde al Ayuntamiento, con informe de la Delegación correspondiente de la Junta de Andalucía. En el caso de superar alguno de estos límites se considera que es una innovación que afecta a la Ordenación Estructural, cuya aprobación corresponde en último término a la Junta de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 31.1.B.a, es competencia del municipio la aprobación definitiva de “*las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de estos*”. Toda vez que la presente Innovación no afecta a la ordenación estructural, la competencia para su aprobación definitiva es municipal, si bien requiere “*la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo*”

Por tanto, según las justificaciones anteriores, se cumple con lo establecido en el artículo 36 de la L.O.U.A. referente a la modificación del P.G.O.U. planteada en el presente documento.

2.5. Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como su adaptación a la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, llevada a cabo mediante el Decreto-ley 3/2015, de 3 de marzo, por el que se modifican las Leyes 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía; 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de Función Pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y se adoptan medidas excepcionales en materia de sanidad animal.

La Ley de Evaluación Ambiental tiene como objetivo, tal y como se desprende de su exposición de motivos, reunir en un único texto la evaluación de planes, programas y proyectos (a saber, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos), a fin de establecer disposiciones comunes a ambos procedimientos. En este sentido, se establecen los mecanismos necesarios para facilitar la aplicación de ambas regulaciones superando, mediante las mejoras técnicas que incorpora, las carencias técnicas e insuficiencias que presenta la anterior regulación, erigiéndose como un instrumento eficaz para la protección medioambiental.

En cuanto al ámbito de aplicación, el presente documento no precisa de ningún trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada por no encontrarse en ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 36.1 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto-ley 3/2015.

Por otra parte, en cuanto a la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, artículo 40 de la GICA, modificado por el Decreto-ley 3/2015, no se encuentra en ninguno de los supuestos del apartado 2, evaluación ambiental estratégica simplificada, por no ser Instrumento de Planeamiento General, ni revisión total o parcial, ni materias incluidas en el apartado b, ni afectar a ordenación estructural en suelo no urbanizable.

La Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal, en su «Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico» establece que la evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Se encontrarán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

- a) Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) de esta Ley.
- b) Las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general que posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a

evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley. En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación estratégica simplificada las modificaciones que afecten a la ordenación pormenorizada de instrumentos de planeamiento general relativas al suelo no urbanizable, a elementos o espacios que, aun no teniendo carácter estructural, requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, y las que alteren el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

c) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior, así como sus revisiones, cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

Por tanto, la presente innovación no deberá contar con Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, porque, aunque se trata de una modificación que afecta a la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general, no posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deberán someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta Ley, y no modifica el Uso del suelo, tal y como detallamos anteriormente.

2.6. Evaluación del impacto en la salud

Se incluye su justificación en el ANEXO 1 del documento de Innovación del PGOU de El Ejido, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

2.7. Incidencia territorial

A los efectos de la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, la presente innovación del PGOU no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan el número máximo de viviendas que existían en el Área de Reparto, ni aumenta la superficie edificable de la zona. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudad, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

2.8. Suficiencia de las infraestructuras

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta el número máximo de viviendas que existían, ni aumenta la superficie edificable de la zona.

2.9. Edificaciones e infraestructuras existentes

No existen edificaciones ni infraestructuras en la parcela A.2.3.B objeto de esta innovación. En la parcela A.2.5. se ha llevado a cabo la construcción de un de "Complejo Inmobiliario para 69 Viviendas, Garajes y Piscina".

Dicho proyecto fue visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el Expediente nº 16-00686-BE y obtuvo licencia municipal de obras en la sesión Ordinaria nº 5 celebrada por la Junta de Gobierno Local en fecha 2 de febrero de 2.017 y Licencia municipal de Primera Ocupación con fecha 25 de junio de 2.019.

3. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El presente documento no requiere inversión alguna ya que todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados.

La aprobación definitiva del presente documento no requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a corto plazo de la edificación.

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1 Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo se aplican a las parcelas descritas en este documento.

El uso característico para las manzanas será el de Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) dentro de la Ordenanza ZONA III.

4.1.1. Condiciones Generales de Ordenación

1.1. Volúmenes

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2. Superficie edificable

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros < 3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos.

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50% superf.	0%superf.
cubiertos con estructura ligera	0%superf.	0%superf.

1.3. Superficie Construida

Esta superficie se calculará en los proyectos a efectos de la valoración de estos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie construida:

- Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50%superf.	0%superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0%superf.	0%superf.

d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida.

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
- c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.
- d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.
- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2. Ocupación

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m² se denomina superficie ocupada. Todos los edificios que se proyecten no superaran la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiéndose por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computarán a estos efectos los patios interiores y los voladizos. Tampoco computaran a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3. Alturas

En cada ordenanza de zona se especificará la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4. Retranqueos

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

4.1.2. Ordenanzas Particulares de la Zona III (Viviendas colectivas en bloque de altura. Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

1. Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30 ml necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (50 viviendas).

2. Aprovechamiento del terreno.

La ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%)

El índice máximo de edificabilidad será para la Parcela A.2.3. será de $3,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$ equivalente a $1,04 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$, que se distribuye del siguiente modo: subparcela A de superficie $19.016,92 \text{ m}^2$ de suelo, actualmente construida, el índice será de $0,8409 \text{ m}^2_e/\text{m}^2_s$; subparcela B de superficie $9.778,08 \text{ m}^2$ de suelo, el índice será de $1,4285 \text{ m}^2_e/\text{m}^2_s$. Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m edificables; con una superficie por plaza de 15 m pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

3. Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4). En ningún caso la altura total de las edificaciones definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS podrá ser superior a trece metros (13 m).

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

3. Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m).

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

4. Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedican exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanas, sobre pilares, no computándose en este caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de estas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de más de treinta metros cuadrados (30 m^2) por local hasta un total no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en todas las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

5. Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de esta y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

6. Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

6.1. Cerramientos de parcelas

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fabrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

- a) Hasta 3m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

6.2. Cubiertas

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20m de altura. Se prohíbe la imitación de materiales en las fachadas.

6.3. Posición de los edificios

7. Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

8. Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

9. Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

10. Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. ANTECEDENTES

El real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (TRLRS), determina las áreas de régimen de suelo entre los que se incluye la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán de realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLRS, determina:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

5.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación incluye el ámbito definido en el punto 1 del presente documento, sobre el que se plantea la asignación de un número de viviendas del que carece posibilitando su desarrollo edificatorio.

5.3. PARCELAS AFECTADAS

La superficie afectada es 100% propiedad de la sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L. con una superficie total de 9.778,08 m²_{suelo}, denominada “Parcela A.2.3.B” (identificada como *submanzana B* dentro de la parcela A.2.3 en la Modificación Puntual del Plan Parcial de Almerimar II (OE-3-SM o también antiguo SUMPA-3-SM) aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno el 4 de noviembre de 2.002.)

La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 63.412 en el Tomo 2.164, Libro 1.086, Folio 162, Alta 5ª, formalizada en escritura pública de fecha 15/11/2.002, autorizada en Sevilla, por D. Luis Peche Rubio, con nº 1.911/2.002 de su protocolo.

Igualmente se ve afectada la denominada “Parcela A.2.5” que disminuye en 50 unidades el número de viviendas previstas por el Planeamiento General.

5.4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

5.4.1. Obras de urbanización

La ordenación contenida en la presente modificación afecta a una parcela privada, donde las calles y espacios libres son privadas y el acceso a las mismas estará limitado, por lo que el mantenimiento de las calles y zonas verdes privadas correrá a cargo de la comunidad de propietarios.

Únicamente serán públicas las obras de conexión con los distintos servicios que hayan de realizarse fuera del límite de la parcela privada.

5.4.2. Indemnización de elementos existentes.

En la actualidad en el ámbito de la zona de actuación, no existen elementos indemnizables.

5.4.3. Construcción de equipamientos públicos.

Teniendo en cuenta que la parcela objeto de ordenación es una parcela privada obtenida de la ordenación del Plan Parcial del SUMPA-3-SM, las cesiones públicas correspondientes ya se encuentran realizadas.

5.5. IMPACTO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

En este punto se analizan los gastos que van a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación, y la prestación de los servicios futuros que las obras de urbanización generan, así como los ingresos que se van a obtener, para comprobar si se trata de una actuación sostenible a lo largo del tiempo o hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados: como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

5.5.1. Ejecución e implantación de infraestructuras.

La ejecución de todas las infraestructuras y zonas verdes incluidas en el ámbito, contempladas en el futuro proyecto de edificación en base a las determinaciones del presente Planeamiento, estarán sufragadas en su totalidad por los propietarios de los terrenos.

5.5.2. Mantenimiento de infraestructuras.

5.5.2.1. Viario.

En este caso las redes viarias interiores son de carácter privado, correspondiendo el mantenimiento y conservación a la comunidad de propietarios. En las redes viarias las actividades de conservación ordinaria, son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada, que sin llegar a producir su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

En este caso, no se producirán incrementos en las tareas de mantenimiento viario ordinario, tales como son:

- Los firmes de la calzada y aceras.
- Red de evacuación de las aguas pluviales: colectores, desagües, arquetas, etc.
- Señalización.
- Mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Demás instalaciones urbanas.

5.5.2.2. Zonas verdes.

Con respecto a las zonas verdes, el mantenimiento y conservación igualmente corresponderá a la comunidad de propietarios, y afectará a:

- Limpieza y cuidado de la vegetación
- Mantenimiento de la instalación de riego.
- Señalización
- Mobiliario urbano
- Zonas de juegos de niños
- Alumbrado

5.5.2.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de abastecimiento de agua, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por tanto, mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de la puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

5.5.2.4. EDAR e infraestructura de saneamiento.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de saneamiento, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por ello el coste del mantenimiento de la red pública de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota del servicio (mantenimiento) y consumo de de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga para el Ayuntamiento.

5.5.2.5. Infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.5.2.6. Infraestructura de telefonía.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por

empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.5.3. Prestación de servicios.

5.5.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

5.5.4. Ingresos de la actuación de la Hacienda Pública.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Como consecuencia de la actuación contenida en la presente modificación, no se generan cesiones gratuitas de terreno a la administración, por ello en este caso, la administración no percibirá ningún ingreso por enajenación de estos.

5.5.5. Balance económico de la actuación.

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas publicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios mas allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas a las que se conectan las de carácter privado interiores, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es 0.

5.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, se deben de evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento, no se plantean cambios en los usos establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido, manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción que en el P.G.O.U.

5.7. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica del presente Plan Parcial es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos, y en el futuro se podrán recibir ingresos por enajenación o concesión uso de los terrenos obtenidos gratuitamente a través de la cesión obligatoria del 10%.

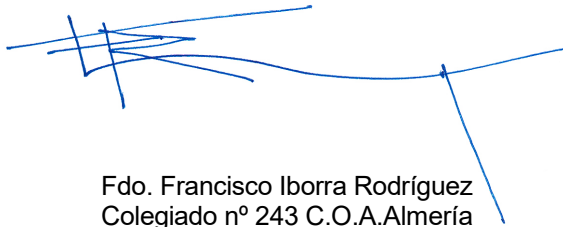
6. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es dotar a la parcela A.2.3.B de 50 unidades de vivienda para su desarrollo edificatorio, procedentes de la parcela A.2.5, no se establece ningún parámetro de programación o gestión, una vez aprobada esta innovación definitivamente, diferente de los que afectan al suelo urbano consolidado contempladas en el actual PGOU de El Ejido.

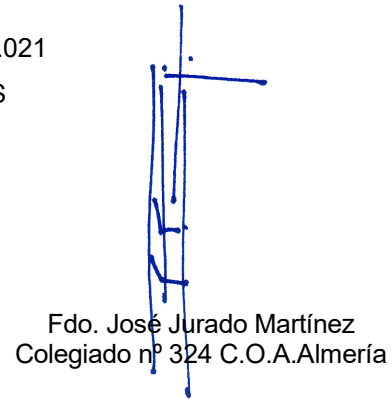
El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación, con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El Ejido, 12 de abril de 2.021

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

7. ANEXOS Y PLANOS

De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de El Ejido, se adjuntan aquellos documentos sustitutos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD
- ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS:

FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

FICHA REGULADORA MODIFICADA DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

Se adjuntan los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

- PLANO I01: Plano de Situación. Extracto del Plano de Ordenación Estructural (Clasificación del Suelo) del P.G.O.U. de El Ejido. E: 1/5.000
- PLANO I02: Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico georreferenciado. E: 1/500
- PLANO I03: Plano Catastral. E: 1/1.500
- PLANO I04: Plano de Ordenación Pormenorizada P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000

ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

La presente EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD del documento de Innovación del PGOU de El Ejido se redacta, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

El objeto de dicha valoración es identificar, describir y valorar los efectos (tanto positivos como negativos), en caso de que existan, que puede producir sobre la salud de la población la ejecución y puesta en marcha del documento.

El artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

La Evaluación del Impacto en Salud, EIS, que se ha definido como una combinación de procedimientos, métodos y herramientas por los que una política, plan, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos sobre la salud de una población.

El Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la evaluación del impacto en la salud, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Asimismo, se procede a delimitar en el Anexo I su ámbito de aplicación en lo referente a actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental previstos en el artículo 56.1.c de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

La herramienta EIS no sólo nos permite predecir los posibles impactos positivos y negativos de esas actuaciones sobre la salud de la población, sino que, además, informa y mejora la toma de decisiones aportando recomendaciones que optimizan los resultados en salud de aquellas actuaciones que pueden tener un especial impacto en los grupos socialmente más desfavorecidos

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud.

El informe de Evaluación de Impacto en la Salud es un informe preceptivo y vinculante. El documento, en este caso la Innovación al PGOU de El Ejido, deberá incluir el anexo o apartado de "Evaluación de Impacto en la Salud". Por tener este documento categoría de Innovación de un Instrumento de planeamiento urbanístico general, la competencia para la emisión del informe de Evaluación de Impacto en la Salud corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía.

El informe se solicitará por parte del promotor, en este caso el Ayuntamiento de El Ejido, tras producirse la aprobación inicial del documento. El plazo de emisión del informe es de 3 meses. Realizada la aprobación provisional, se solicitará la Verificación/Adaptación del informe en caso de que proceda.

El Decreto 169/2004 establece en su artículo 13 la posibilidad de realizar una "consulta previa". Esta será presentada por la entidad o persona promotora del instrumento de planeamiento. Y en este caso deberá presentarse ante la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía. El objeto de la consulta previa es obtener *información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, ... deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud...*

Se deberá incluir una memoria resumen que contenga una serie de información que a continuación se enumera. Sirva el presente documento como memoria resumen, por incluir toda la información necesaria. A continuación, se presenta el listado de información necesaria y su correspondencia con los apartados del presente documento, para una mejor comprensión:

- a) Identificación de la promotora: Apartado 1.1
- b) Ámbito de la actuación: Apartado 1.1

- c) Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación: Apartado 2.1
- d) Descripción de las principales afecciones territoriales y ambientales existentes: Apartado 2.5, 2.7, 2.8 y 2.9
- e) Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativas elegida: Apartado 2.2
- f) Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas: Apartado 2.6

1. EVALUACION.

PROCESO DE EVALUACION

El proceso de evaluación se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

- Descripción de la planificación, estado inicial y final.
- Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad.
- Identificación de los cambios que introduce el planeamiento (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana).
- Análisis preliminar cualitativo de los potenciales impactos.
- Estudio de la relevancia de dichos impactos, a través de indicadores.
- Análisis profundo de los impactos que se consideren relevantes. Priorizar y adoptar medidas adicionales. Solo en el caso de que se detecten potenciales impactos significativos.
- Conclusiones y medidas adicionales.

En caso de que, tras el paso 4, se concluya que no existan riesgos para la salud, no será necesario continuar con los pasos 5, 6 y 7.

1.1. DESCRIPCION DE LA PLANIFICACION (paso 1)

El objetivo fundamental de la innovación es dotar a la Parcela A.2.3.B de las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de la misma. Estas viviendas proceden de la Parcela A.2.5 sita en el mismo Sector de Suelo Urbano.

La sociedad ENSENADA ALMERIMAR, S.L. posee por cesión de la mercantil GIA BIENES RAÍCES, S.L., CINCUENTA (50) de las ciento quince (115) viviendas asignadas al derecho de aprovechamiento volumétrico representado por la finca registral 203.295, procedentes de la parcela A.2.5.

La presente innovación consistirá en asignar a la parcela A.2.3.B, 50 de las 115 viviendas adquiridas mediante escritura pública por cesión onerosa, procedentes de la parcela A.2.5 del mismo Sector de Suelo Urbano.

La innovación que pretende realizarse no da lugar a ningún aumento en la edificabilidad de la parcela.

1.2. DESCRIPCION DE LA POBLACION IMPLICADA (paso 2)

Condiciones geográficas

El ámbito de la actuación afecta a la Parcela A.2.3. y A.2.5. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, situada entre la Calle Pleamar, Calle Barlovento y Calle Guindola de Almerimar, El Ejido (Almería).

Condiciones socioeconómicas

Las actividades principales de la comarca son la agricultura intensiva y el sector servicios asociados al turismo y a otros servicios propios de una zona cercana a la capital. Apenas existen industrias en la zona.

Factores ambientales

Las características de la actuación no tendrán repercusión alguna en posibles riesgos naturales.

Demografía

Núcleo	Población	Hombres	Mujeres
EJIDO (EL)	83.594	43.596	39.998
ALMERIMAR	8.540	4.179	4.361
BALERMA	4.253	2.247	2.006
EJIDO (EL)	43.513	21.883	21.630
GUARDIAS VIEJAS	279	145	134
PARAÍSO AL MAR	122	66	56
MATAGORDA	1.325	670	655
NORIAS (LAS)	6.389	3.498	2.891
SAN SILVESTRE	406	227	179
PAMPANICO	768	396	372
SAN AGUSTÍN	1.819	988	831
REDONDA (LA)	170	96	74
SANTA MARÍA DEL ÁGUILA	8.563	4.423	4.140
CANALILLO (EL)	148	84	64
TARAMBANA	465	264	201
Población en diseminados	6.834	4.430	2.404

Población total. 2019	83.594
Población. Hombres.	43.596
Población. Mujeres.	39.998
Población en núcleos.	76.760
Población en diseminados.	6.834
Edad media.	36,6
Porcentaje de población menor de 20 años.	25,4
Porcentaje de población mayor de 65 años.	9,5
Incremento relativo de la población en diez años.	-0,8
Número de extranjeros.	25.588
Principal procedencia de los extranjeros residentes.	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros.	64,0
Emigraciones.	3.701
Inmigraciones.	2.890
Nacimientos. 2018	1.127
Defunciones. 2018	464
Matrimonios. 2018	204

Datos obtenidos del Banco de datos SIMA

Un análisis global nos lleva a la conclusión de que la población extranjera en el término municipal es alta, más del triple en porcentaje que la media andaluza y casi un 50% por encima de la media de la provincia. Sin embargo, dadas las características de la modificación planteada, este aspecto no tiene incidencia en el proceso.

1.3. IDENTIFICACION DE LOS CAMBIOS QUE INTRODUCE EL PLANEAMIENTO (paso 3)

Como ya se ha expresado anteriormente, la modificación consiste en asignar a la parcela A.2.3.B, 50 de las 115 viviendas adquiridas mediante escritura pública por cesión onerosa, procedentes de la parcela A.2.5 del mismo Sector de Suelo Urbano. Se reduce la población prevista para la parcela. Este aspecto influye en el estilo de vida de la población, mejorándolo.

Por tanto, la actuación es tan reducida en su alcance que resulta irrelevante para el estilo de vida y la salud de la población "afectada" y resulta igualmente irrelevante para la estrategia territorial y la organización de los usos.

1.4. ANALISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE LOS POTENCIALES IMPACTOS (paso 4)

A continuación, se analizarán uno a uno los puntos del artículo 12.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, referido a los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud, aunque la presente Innovación del PGOU no es propiamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Población afectada:

La población afectada se extiende a todo el término municipal, aunque realmente estará afectada aquella población que en un futuro resida en las viviendas que se construyan en la parcela A.2.3.B al amparo de esta modificación.

Tampoco se concluye que pueda existir algún riesgo sobre *población especialmente vulnerable*.

Tampoco se entiende que la actuación pueda ser nociva para la población. Más bien al contrario, se pretende que se posibilite una oferta de vivienda mejor, con más prestaciones y servicios.

Severidad de modificación del medio físico:

La actuación no tiene entidad para considerar si quiera que modifique el medio físico. Respecto a los usos del suelo, permanecen inalterables. Se mantiene la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas dentro del Sector. La parcela A.2.3.B y A.2.5 seguirán siendo destinadas a uso residencial de menor intensidad. En este sentido la actuación es inocua.

Grado de reducción de cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud:

Este aspecto influiría en el estilo de vida de la población mejorándolo, al permitir una actuación residencial con mayor oferta de zonas comunes destinadas a usos deportivos y lúdicos.

Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos de los espacios urbanos:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes:

En este sentido el documento carece de competencias. Se estará a lo que establece el PGOU de El Ejido. Con esta actuación no se facilitan ese tipo de usos ni se modifican las condiciones para su implantación.

Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5.

2. RESUMEN

Podemos resumir la influencia de la actuación prevista en cuatro factores: Diseño urbano y ocupación del territorio

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Zonas verdes y espacio público

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Movilidad y accesibilidad a servicios

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Metabolismo urbano

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

3. Anexo III. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACION.

Sin perjuicio de lo anterior a efectos de cumplimentar dicha exigencia legal y evitar posibles anulaciones de la Modificación por defectos de forma se incluye a continuación la valoración del impacto en salud de esta siguiendo para ello lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014.

De acuerdo con dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto (en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO SÍ se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evalúa a continuación si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	X					
Calidad del Agua	X					
Calidad del Suelo	X					
Ruidos	X					
Olores	X					
Residuos	X					
Contaminación lumínica	X					
Seguridad química (2)	X					
Otros	X					

(2) Se refiere al conjunto de actividades encaminadas a garantizar, a corto y a largo plazo, la protección de la salud de las personas y del medio ambiente de la exposición a los productos químicos en cualquiera de las fases de sus ciclos de vida: desde su fabricación, almacenamiento, transporte, comercialización y uso, hasta su eliminación.

2) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

La Innovación no produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos (3):

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	X					
Energía	X					
Telecomunicaciones	X					
Infraestructura y redes de transporte	X					
Espacios públicos de	X					
Zonas verdes	X					
Otros	X					

(3) Alcanzar la EQUIDAD, aplicado a la salud, significa que las personas puedan desarrollar su máximo potencial de salud independientemente de su posición social u otras circunstancias determinadas por factores sociales. La equidad en salud implica que los recursos sean asignados según la necesidad.

3) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se ha evaluado si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tienen en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Transporte público	X					
Vivienda	X					

Servicios sanitarios y	X					
Educación	X					
Empleo	X					
Deporte	X					
Cultura	X					
Otros	X					

4) ¿Podría tener un impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y	X					
Movimientos vecinales	X					
Asociaciones	X					
ONGs	X					
Otros	X					

5) ¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	X					
Alimentación adecuada	X					
Consumo de tabaco	X					
Consumo de alcohol	X					
Consumo de sustancias	X					
Otras conductas de riesgo						

4. CONCLUSIONES.

La actuación que se pretende tiene escaso alcance ya que es solo de aplicación al interior de la parcela A.2.3.B y A.2.5. Con la innovación dotaríamos a la parcela A.2.3.B, de 50 viviendas procedentes de la parcela A.2.5 del mismo Sector de Suelo Urbano para poder llevar a cabo su desarrollo edificatorio. No obstante, la innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en otra manzana del mismo ámbito. No supone tampoco aumento de aprovechamiento urbanístico. La parcela seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad.

No se influye en parámetros ambientales ni en afecciones naturales. Ni se afecta de manera negativa a la población, más bien al contrario, ya que se pretende mejorar la calidad de la oferta de viviendas.

Por todo lo expuesto, se entiende que no se van a generar impactos sobre la salud.

El Ejido, 12 de abril de 2.021

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS

USOS	ZONAS	SUPERF. NETA-m ²	PARCELA MIN. - m ²	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX. m ²	ORDENAC ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC Nº MIN.
				m ²	%						
CHALETES	CH1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	I	B+1 7		16	41
	CH2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	I	B+1 7	5 a calle y 4 colindante	21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	I BIS	2 7		24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	I BIS	2 7		16	55
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60				77	234
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	II	3 10		40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	II	3 10	1/2h - no < 4m	37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	II	3 10		34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	II	3 10		35	53
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50				146	220
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	III	4 13		222	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	III	4 13		86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	III	4 13		184	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	III	4 13	1/2h - no < 4m	155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	III	4 13		63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	III	4 13		142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	III	4 13		122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	III	4 13		109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	III	4 13	(*)	160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	III	4 13		208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	III	4 13		161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	III	4 13		131	144
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	200.307,61				1743	2003
HOTELERAS	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	IV	4 13	<h. y >8m	160 hab	(**)
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	IV	6 22	(*)	205 hab	
TOTAL	34.974		12.240,90	35,00	28.179,60				365 hab		
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	V	4 13	1/2h.no<4m		291
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	VI	2 8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200									
TOTAL APROV. NETO		620.473		153.312		295.952,34				1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544					VII				
	DOT.LOCAL ESP.LIBRES	S.2.2.b	6.047				VII				
	SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	VII	2		
	DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	VII	2		
	DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	VII	2		
	SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	VII	2		
	TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00				
	ZONA JARDIN	Z.J.	55.800								
	RECREO Y JUEGO	V.8	50.073								
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873								
RED VIARIA		138.685									
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00		30.202,00					
TOTAL GENERAL		930.000		183.514,45		326.154,3				0,968	

(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



USOS	ZONAS	SUPERF. NETA-m ²	PARCELA MIN. - m ²	OCUPACION MAX. m ²	EDIFICAB. MAX. m ²	ORDENAC. ZONA	ALTURA Plantas m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC. Nº MIN.
CHALETES	CH1	10.426	600	5.213,00	50,00	I	B+1 7		16	41
	CH2	13.668	600	6.834,00	50,00	I	B+1 7	5 a calle y 4 colindante	21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	I BIS	2 7		24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	I BIS	2 7		16	55
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00				77	234
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	II	3 10		40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	II	3 10	1/2h - no < 4m	37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	II	3 10		34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	II	3 10		35	53
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00				146	220
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	III	4 13		272	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	III	4 13		86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	III	4 13		134	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	III	4 13	1/2h - no < 4m	155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	III	4 13		63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	III	4 13		142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	III	4 13		122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	III	4 13		109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	III	4 13	(*)	160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	III	4 13		208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	III	4 13		161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	III	4 13		131	144
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40				1743	2003
HOTELERAS	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	IV	4 13	<h. y >8m	160 hab	(**)
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	IV	6 22	(*)	205 hab	
TOTAL	34.974		12.240,90	35,00				365 hab		
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	V	4 13	1/2h.no<4m		291
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	VI	2 8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200								
TOTAL APROV. NETO		620.473		153.312	295.952,34				1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544				VII				
	DOT.LOCAL ESP.LIBRES	S.2.2.b	6.047			VII				
	SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032		2.016,00	1.500	VII	2		
	DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	1.500	VII	2		
	DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	1.500	VII	2		
	SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	1.500	VII	2		
	TOTAL		52.340		28.186,00					
	ZONA JARDIN	Z.J.	55.800							
	RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)						
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873							
RED VIARIA		138.685								
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00						
TOTAL GENERAL		930.000		183.514,45	326.154,3	0,968				

(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

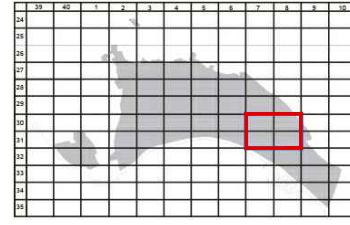
(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



PLANOS

Firmado el 11-08-2021 08:12:57 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 47 de 51
Código Seguro de verificación: MJA1ODg3MDEwMjg0ODQwNzEyODM5Ng== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
 LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
 DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
 CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
 CONSOLIDADO (SUC)
 CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
 NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
 SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
 SUELO URBANO/URBANIZABLE
 EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
 RIBERA DEL MAR
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
 G.1 PROTECCIÓN GRADO I
 G.2 PROTECCIÓN GRADO 2

C.I CONSERVACIÓN INTEGRAL
 MO PATRIMONIO HISTÓRICO
 * ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
 RESIDENCIAL TURÍSTICO
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUC
 SUNC/SUS/SUO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA


SUC ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
 TRANSPORTE DE TRANVÍA
 CARRIL DE BICICLETAS
 ITINERARIO PEATONAL


IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO
 PARCELA A.2.3.B DEL SECTOR OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO
 Calle Pleamar, Calle Barlovento de Almerimar, El Ejido (Almería)

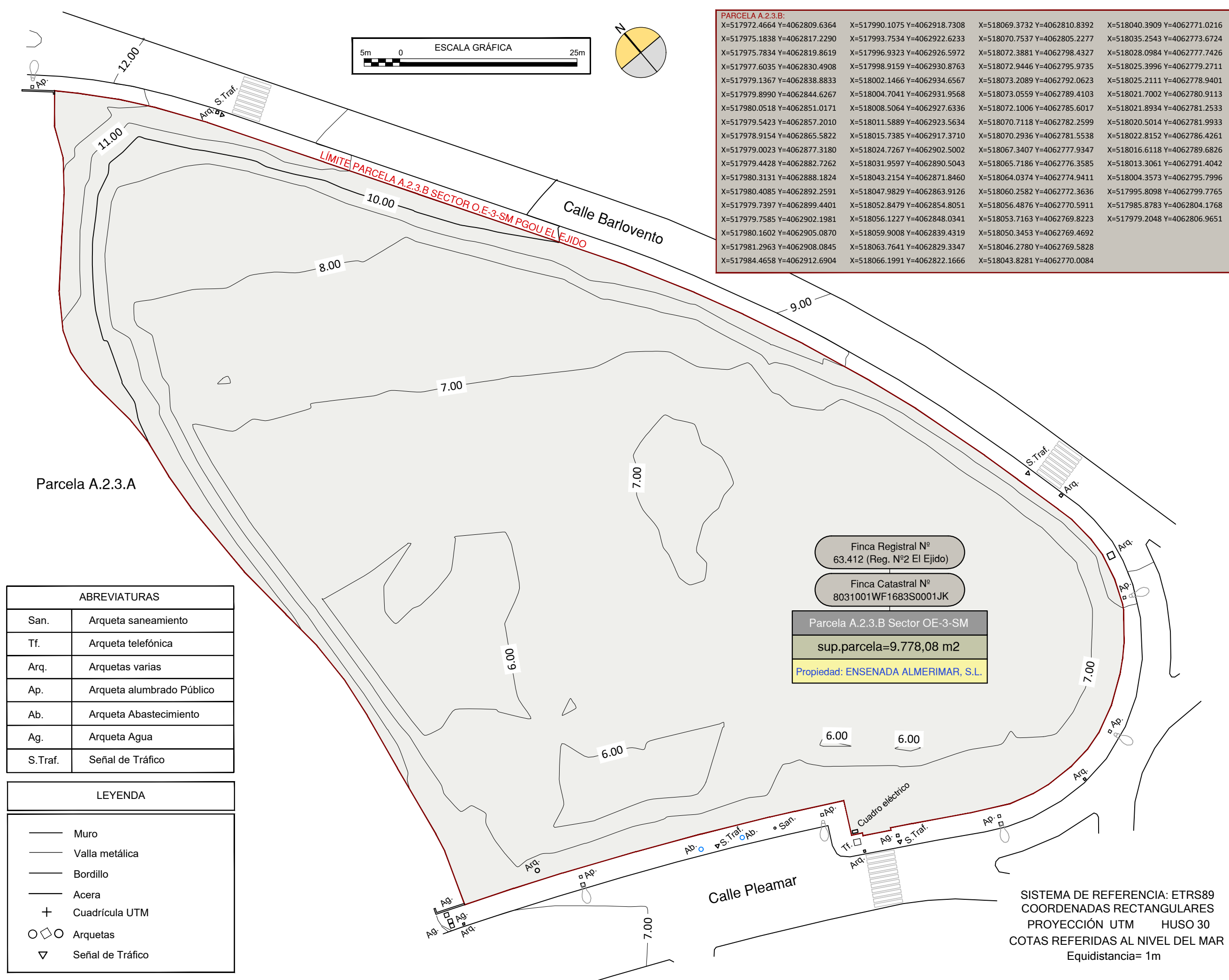
PROMOTOR AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO A INICIATIVA DE: ENSENADA ALMERIMAR, S.L.	FECHA Enero 2.021	REF. 19.88	ESCALA 1:5.000
PLANO DE SITUACIÓN. Extracto de Plano de Ordenación Estructural (Clasificación del suelo) del P.G.O.U. de El Ejido	PLANO Nº. 101	01 de 04	



FCO. IBORRA RODRIGUEZ
 Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
 Plaza Itálica, nº 4, Esc. 2.ªC. C.P. 04740
 Roquetas de Mar (Almería)
 e-mail: foiborra@telefonica.net jurado@coaalmeria.com



JOSÉ JURADO MARTINEZ
 Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
 Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17
 e-mail: foiborra@telefonica.net jurado@coaalmeria.com



PARCELA A.2.3.B:

X=517972.4664 Y=4062809.6364	X=517990.1075 Y=4062918.7308	X=518069.3732 Y=4062810.8392	X=518040.3909 Y=4062771.0216
X=517975.1838 Y=4062817.2290	X=517993.7534 Y=4062922.6233	X=518070.7537 Y=4062805.2277	X=518035.2543 Y=4062773.6724
X=517975.7834 Y=4062819.8619	X=517996.9323 Y=4062926.5972	X=518072.3881 Y=4062798.4327	X=518028.0984 Y=4062777.7426
X=517977.6035 Y=4062830.4908	X=517998.9159 Y=4062930.8763	X=518072.9446 Y=4062795.9735	X=518025.3996 Y=4062779.2711
X=517979.1367 Y=4062838.8833	X=518002.1466 Y=4062934.6567	X=518073.2089 Y=4062792.0623	X=518025.2111 Y=4062778.9401
X=517979.8990 Y=4062844.6267	X=518004.7041 Y=4062931.9568	X=518073.0559 Y=4062789.4103	X=518021.7002 Y=4062780.9113
X=517980.0518 Y=4062851.0171	X=518008.5064 Y=4062927.6336	X=518072.1006 Y=4062785.6017	X=518021.8934 Y=4062781.2533
X=517979.5423 Y=4062857.2010	X=518011.5889 Y=4062923.5634	X=518070.7118 Y=4062782.2599	X=518020.5014 Y=4062781.9933
X=517978.9154 Y=4062865.5822	X=518015.7385 Y=4062917.3710	X=518070.2936 Y=4062781.5538	X=518022.8152 Y=4062786.4261
X=517979.0023 Y=4062877.3180	X=518024.7267 Y=4062902.5002	X=518067.3407 Y=4062777.9347	X=518016.6118 Y=4062789.6826
X=517979.4428 Y=4062882.7262	X=518031.9597 Y=4062890.5043	X=518065.7186 Y=4062776.3585	X=518013.3061 Y=4062791.4042
X=517980.3131 Y=4062888.1824	X=518043.2154 Y=4062871.8460	X=518064.0374 Y=4062774.9411	X=518004.3573 Y=4062795.7996
X=517980.4085 Y=4062892.2591	X=518047.9829 Y=4062863.9126	X=518060.2582 Y=4062772.3636	X=517995.8098 Y=4062799.7765
X=517979.7397 Y=4062899.4401	X=518052.8479 Y=4062854.8051	X=518056.4876 Y=4062770.5911	X=517985.8783 Y=4062804.1768
X=517979.7585 Y=4062902.1981	X=518056.1227 Y=4062848.0341	X=518053.7163 Y=4062769.8223	X=517979.2048 Y=4062806.9651
X=517980.1602 Y=4062905.0870	X=518059.9008 Y=4062839.4319	X=518050.3453 Y=4062769.4692	
X=517981.2963 Y=4062908.0845	X=518063.7641 Y=4062829.3347	X=518046.2780 Y=4062769.5828	
X=517984.4658 Y=4062912.6904	X=518066.1991 Y=4062822.1666	X=518043.8281 Y=4062770.0084	

ABREVIATURAS	
San.	Arqueta saneamiento
Tf.	Arqueta telefónica
Arq.	Arquetas varias
Ap.	Arqueta alumbrado Público
Ab.	Arqueta Abastecimiento
Ag.	Arqueta Agua
S.Traf.	Señal de Tráfico

LEYENDA	
—	Muro
—	Valla metálica
—	Bordillo
—	Acera
+	Cuadrícula UTM
○ □ ○	Arquetas
▽	Señal de Tráfico

Finca Registral Nº
63.412 (Reg. Nº2 El Ejido)

Finca Catastral Nº
8031001WF1683S0001JK

Parcela A.2.3.B Sector OE-3-SM
sup.parcela=9.778,08 m2
Propiedad: **ENSENADA ALMERIMAR, S.L.**

SISTEMA DE REFERENCIA: ETRS89
 COORDENADAS RECTANGULARES
 PROYECCIÓN UTM HUSO 30
 COTAS REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR
 Equidistancia=1m

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO
PARCELA A.2.3.B DEL SECTOR OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO
 Calle Pleamar, Calle Barlovento de Almerimar, El Ejido (Almería)

PROMOTOR
 AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
 A INICIATIVA DE: ENSENADA ALMERIMAR, S.L.

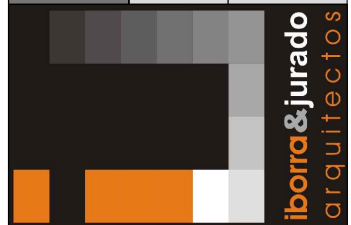
PLANO DE
Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico
 georreferenciado

ESCALA
 REF. 19.88
 FECHA Enero 2.021
 ESCALA 1:500

PLANO Nº.
102
 02 de 04

JOSÉ JURADO MARTINEZ
 Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
 Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17
 e-mail: (coiborra@telefonica.net jurado@coaimeria.com)

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ
 Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
 Plaza Itálica, nº 4, Esc. 2.ªC. C.P.: 04740
 Roquetas de Mar (Almería)
 e-mail: (coiborra@telefonica.net jurado@coaimeria.com)





INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO

PARCELA A.2.3.B DEL SECTOR OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO
Calle Pleamar, Calle Barlovento de Almerimar, El Ejido (Almería)

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
A INICIATIVA DE: ENSENADA ALMERIMAR, S.L.

FECHA
Enero 2.021

REF.
19.88

ESCALA
1:1500

PLANO DE
Situación Catastral

PLANO Nº.
103

03 de 04

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ
Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
Plaza Iálica, nº 4, Esc. 2.ª, 4º. C.P.: 04740
Roquetas de Mar (Almería)
e-mail: fcoiborra@telefonica.net jjurado@coaaalmeria.com

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17
e-mail: fcoiborra@telefonica.net jjurado@coaaalmeria.com

iborra&jurado
arquitectos

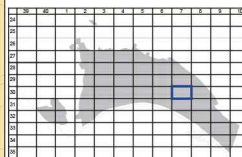


CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN		IDENTIFICACIÓN	
---	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	---	CLASIFICACIÓN
---	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	---	DENOMINACIÓN
---	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	---	ÁREA DE REPARTO
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO (SUC)		SECTORIZADO/ORDENADO (SUS/SUO)	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA (OE)		SUELO URBANO/URBANIZABLE	
NO CONSOLIDADO (SUNC)		EN TRANSICIÓN (SUT/SUT)	

AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	
---	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
---	RIBERA DEL MAR
---	SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN H.T.
---	CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
---	DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO
S.P.	SIN PROTECCIÓN
G.1	PROTECCIÓN GRADO 1
G.2	PROTECCIÓN GRADO 2
C.1	CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO	PATRIMONIO HISTÓRICO
*	ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	
SUC	MANZANA CERRADA C1 C2 C3
	C1 INTENSIDAD 1
	C2 INTENSIDAD 2
	C3 INTENSIDAD 3
* V.P.P.	VIVIENDA PROTEGIDA
	EDIFICACIÓN ABIERTA A
	UNIFAMILIAR Ad Ai
	Ad: ADOSADA
	Ai: AISLADA
* V.P.P.	VIVIENDA PROTEGIDA
SUC	UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL1 CL2
	CL1 INTENSIDAD 1
	CL2 INTENSIDAD 2
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
	HOTELERO/TURÍSTICO/AT
	ORDENANZAS SEGÚN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES	
SUC	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
	EQUIPAMIENTOS
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
	VIARIO Y COMUNICACIONES
IDENTIFICACIÓN	
S.O.	SISTEMA GENERAL
S.L.	SISTEMA LOCAL
P.	PÚBLICO
PR.	PRIVADO
E.	EDUCATIVO
D.	DEPORTIVO
S.I.P.S.	INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
---	VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
---	TRANSPORTE DE TRANVÍA
---	CARRIL DE BICICLETAS
---	ITINERARIO PEATONAL
---	ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
---	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
---	SOPORTALES Y PASAJES
---	RASANTE Y ANCHO DE VIAL



ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
LOCALIZACIÓN	
ENSENADA: SAN MIGUEL	
MUTAGORDA	
GUARDIAS VIEJAS	
Hoja:	30-7
Escala:	1/2000
DOCUMENTO AD	
1ª VERSIÓN ACTUALIZADA	
P.G.O.U. EL EJIDO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	
2018	

INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO
PARCELA A.2.3.B DEL SECTOR OE-3-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO
Calle Pleamar, Calle Barriovento de Almerimar, El Ejido (Almería)

PROMOTOR
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
A INICIATIVA DE: ENSENADA ALMERIMAR, S.L.

PLANO DE
ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Hoja 30-7
Ordenación VIGENTE

FECHA
Enero 2.021

REF.
19.88

ESCALA
1:2.000

PLANO Nº.
104

04 de 04

FCO. IBORRA RODRÍGUEZ
Coleg. nº 243 C.O.A.Almería.
Plaza Iálica, nº 4, Esc. 2, 4ºC. C.P. 04740
Roquetas de Mar (Almería)
e-mail: fcoiborra@telefonica.net jjurado@coaaalmeria.com

JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Coleg. nº 324 C.O.A.Almería.
Tel: 950 32 15 89 / Fax: 950 32 61 17
e-mail: fcoiborra@telefonica.net jjurado@coaaalmeria.com