

**MODIFICACION PARCIAL NO ESTRUCTURANTE
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE
EL EJIDO (ALMERIA)**

AMBITO: ANCOR-14-EN y SUMPA-2-EN

Promotora: EJIDO VICASA S.L.
Arquitecto: ANDRES SABIO ORTEGA

1.-ANTECEDENTES

Actualmente en el municipio de El Ejido está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana publicado en el BOJA nº122 de 25-JUN-2009.

En este planeamiento en su art. 1.14 "Innovación del Plan General. Modificaciones del Plan General", y como desarrollo de los art. 35 y 36 de la LOUA, abre la posibilidad de realizar innovaciones de la ordenación establecida en el Plan: *"cualquier innovación al Plan General deberá ser establecida por el mismo, observando iguales determinaciones de procedimiento regulado para su aprobación, posibilidad y publicación y teniendo idénticos efectos"*.

La presente Modificación Puntual no estructurante viene referida a la manzana delimitada por las calles: Sagitario, Andrés Manzano, Porcia Maura y Hércules; que a su vez está delimitado por las determinaciones de las unidades de reparto independientes ANCOR-14-EN y SUMPA-2-EN, actualmente SUT-14-EN y OE-2-EN.

La manzana está clasificada como suelo urbano consolidado, por haber desarrollado previsiones del planeamiento anterior y encontrarse totalmente urbanizado, y mayormente construido la unidad SUMPA-2-EN.

Actualmente la manzana está compuesta por dos parcelas, fruto cada una del reparto correspondiente a cada área (en su día: ANCOR-14-EN y SUMPA-2-EN).

El SUMPA-2-EN asigna a la parcela 5.1 una ordenanza de manzana cerrada de intensidad C3, para completar el margen Oeste de la calle Andrés Manzano frente a la zona residencial adosada del margen Este. Por los aprovechamientos que se le da, que consisten en 400 m² de techo comercial y 143 m² de techo residencial para una sola vivienda, se entiende que va destinado a la construcción de una vivienda en plantas altas sobre un local comercial de 400 m².

El ANCOR-14-EN asigna a la parcela F 1.484,42 m² de techo residencial con ordenanza también manzana cerrada de intensidad C3, sin especificar, nada más sobre el número de viviendas, entendiéndose con ello que entrarían también los usos compatibles según art. 4.15 del planeamiento actual.

2. AUTOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURANTE.

El autor es:

Dº Andrés Sabio Ortega,

Arquitecto colegiado del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

3. DATOS DEL PROMOTOR.

Se redacta por encargo de Doña Trinidad Romero, en representación de Promociones EJIDO VICASA S.L.

4. CONTENIDOS INFORMATIVOS. DIAGNOSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO ADECUADO AL OBJETO DE LA ORDENACIÓN.

En base a los datos obtenidos de las fichas urbanísticas de cada una de las parcelas de la manzana en cuestión, podemos diagnosticar que hay un reparto desigual dentro de la misma manzana, pudiendo producir desequilibrios en un futuro cuando se construya.

Como ya se ha analizado en la parcela F del SUT-14-EN, hay una uniformidad con la asignación de un aprovechamiento de 1.484,42 m² de techo residencial con ordenanza C3 sin mas. Esta parcela tiene un buen frente a unas calles de mayor circulación.

Sin embargo en la parcela 5.1 del OE-2-EN, tan solo hay una vivienda de 143 m² de techo sobre un local de 400 m² frente a una zona residencial adosada, en una calle mas secundaria que las calles de la parcela F.

A la vez que, la misma naturaleza de la división de la manzana en dos parcelas, va a producir parcelas de formas irregulares.

Es por esto por lo que se cree, que en el futuro va a producir situaciones desequilibradas, y que actualmente existe la posibilidad de solucionar mediante esta modificación parcial no estructurante del PGOU, que busca un mejor reparto para ubicación libre de los aprovechamientos obtenidos dentro de la manzana resultante.

5. MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

La mejora para el bienestar de la población es la UNICIDAD a la manzana, ofreciendo una ordenanza homogénea en toda su extensión sin producir desequilibrios de aprovechamiento ni de geometrías irregulares.

No hay aumento de aprovechamiento lucrativo, por tanto, no cabe la posibilidad de plantear medidas compensatorias.

Los desequilibrios que existen actualmente, proceden del OE-2-EN parcela 5.1, en el que, tan solo hay una vivienda sobre un local comercial de 400 m² dando frente a las viviendas adosadas del frente de la calle Andrés Manzano de carácter secundario para el comercio.

A la parcela F del SUT-14-EN, en su reparto de área le toca 1.484,42 m² de techo residencial de ordenanza C3, mostrando una respuesta uniforme a las tres calles: Hércules, Sagitario y Porcia Maura.

Se propone, en la manzana actual, una ordenanza homogénea, cuyos aprovechamientos son la suma de las parcelas de las que parte, para que haya libertad de concentrar el local comercial en el punto o puntos mas favorables en relación a la población a servir, y dejar que la calle Andrés Manzano ofrezca una imagen ordenada y residencial de 1 ó 2 plantas mas ático.

6. OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL NO ESTRUCTURANTE.

Actualmente la manzana se encuentra dividida en dos parcelas: Parcela F de la Reparcelación de ANCOR-14-EN (actualmente SUT-14-EN); y la parcela 5.1 del área de reparto del SUMPA-2-EN (actualmente OE-2-EN). La promotora es dueña titular de las dos parcelas que conforman la manzana.

En la parcela F la ordenanza asignada es Manzana Cerrada Intensidad C3, con un total de 1.484,42 m² de techo residencial, sobre un suelo de 612,12 m²; y la parcela 5.1, la ordenanza también es C3, con un total de 400 m² de techo de uso comercial y 143 m² de techo de uso residencial.

	TECHO RESIDENCIAL (m ²)	TECHO COMERCIAL (m ²)
PARCELA F (SUT-14-EN)	1.484,42	
PARCELA 5.1 (OE-2-EN)	143,00	400,00
TOTAL	1.627,42	400,0

**MODIFICACION PARCIAL NO ESTRUCTURANTE DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE EL EJIDO (ALMERIA)**

ACTUAL FICHA DE SUT-14-EN

**MODIFICACION PARCIAL NO ESTRUCTURANTE DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE EL EJIDO (ALMERIA)**

ACTUAL FICHA DE OE-2-EN

Área de Reparación: OE-1-EN

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC.**	ORDENANZAS				TECHOS		
				C1	C2	C3	AE2	Resid Priv.	A.E. Bajo	A.E. T
								COEFICIENTES DE HOMOLOGACION		
	m ²	m ²	Uds.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
E-1	312,25	594,71	3		312,25			594,71		
E-1-A	6,07	12,00	0		6,07			12,00		
E-1-B	1.673,80	3.728,05	19		1.673,80			3.728,05		
E-2	1.789,51	3.498,30	17		1.789,51			3.498,30		
E-3	2.271,43	4.326,17	22		2.271,43			4.326,17		
E-4	1.295,81	2.468,00	12		1.295,81			2.468,00		
E-5	2.171,45	4.135,74	20		2.171,45			3.701,45	434,29	
E-6	2.972,65	5.661,71	28		2.972,65			5.067,18	594,53	
E-7	635,53	1.210,43	6		635,53			1.210,43		
E-8	512,85	976,77	5		512,85			976,77		
E-9	512,85	976,77	5		512,85			976,77		
E-10	728,50	1.387,50	7		728,50			1.387,50		
E-11	1.393,38	2.653,83	13		1.393,38			2.653,83		
E-12	1.803,81	3.435,94	17		1.803,81			3.435,94		
E-13	441,33	840,56	4		441,33			840,56		
E-14	841,00	1.601,77	8		841,00			1.601,77		
E-15	841,00	1.601,77	8		841,00			1.601,77		
E-16	1.012,94	1.929,25	10		1.012,94			1.929,25		
E-17	602,50	1.147,62	6		602,50			1.147,62		
E-18	1.012,94	1.929,25	10		1.012,94			1.929,25		
E-19	1.126,38	2.145,30	10		1.126,38			2.145,30		
E-20	1.991,40	3.792,02	19		1.991,40			3.394,54	398,28	
E-21	1.293,33	2.383,28	12		1.293,33			2.383,28		
E-22	1.865,65	3.553,32	18		1.865,65			3.553,32		
E-23	1.749,74	3.322,55	17		1.749,74			2.992,61	349,95	
E-24	22,08	42,02	0		22,08			23,71	18,31	
EC	468,05	891,45	4		468,05			502,97	388,48	
TOTAL EDIF.	31.305,88	60.165,75	300		490,11			57.981,92	2.183,84	

ESP. LIBRES	J1 Jardines	2.001,30
J2 Jardines	4.264,85	
J3 Areas de J.	543,32	
J4 Areas de J.	596,86	
J5 Areas de J.	450,83	
TOTAL ESPLI	7.857,16	

*Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales

**Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente, incrementándose el correspondiente a las Parcelas E24 y EC por ocupar ambas una posición singular en la trama urbana. Este mayor aprovechamiento deberá ser compensado con dotaciones complementarias.

DOC	D 1 Prescolar	1.000,00
D 2 EOB <td>3.000,00</td>	3.000,00	
TOTAL DOC.	4.000,00	

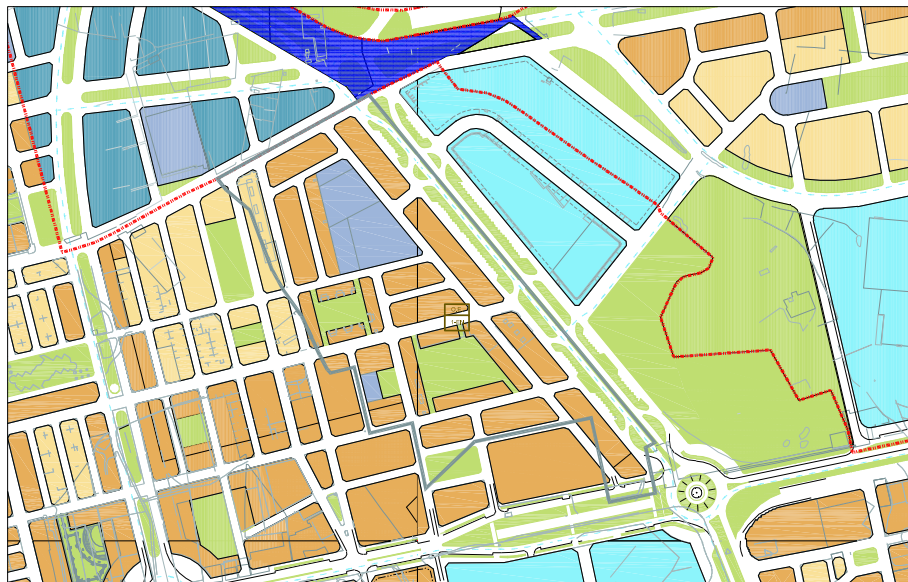
SIP	ES 1	473,95
ES 2 <td>428,80</td>	428,80	
TOTAL SIPS	902,75	

VIALES	TOTAL DOTAC.	12.759,91
VIALES	31.152,73	

TOTAL SECTOR	75.218,52
--------------	-----------

OE-1-EN

E:1/5000 N



Área de Reparación: OE-2-EN

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº VIV.	Nº APARC.**	ORDENANZAS				TECHOS		
					C1	C2	C3	AD	Resid Priv.	A.E. Bajo	Resid Linf.
									COEFICIENTES DE HOMOLOGACION		
	m ²	m ²	Uds.	Uds.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
P 1-A	412,00	1.090,00	5	5	412,00				840,00	250,00	
P 1-B	992,00	2.352,00	11	11	992,00				1.952,00	350,00	
P 1-C	474,00	1.258,00	6	6	474,00				1.008,00	250,00	
P 2	1.764,00	3.384,00	12	12	1.764,00				2.884,00	400,00	
P 3***	2.223,00	9.800,00	24	24	2.223,00				7.943,00	2.422,00	
P 4-A	901,00	1.120,00	8	8				901,00		1.120,00	
P 4-B	789,00	980,00	7	7				789,00		980,00	
P 5-1	423,00	543,00	1	1			423,00		143,00	400,00	
P 5-2	105,00	0,00	0	0							
P 6	2.381,00	2.380,00	17	17				2.381,00		2.380,00	
P 7	1.746,00	1.820,00	13	13				1.746,00		1.820,00	
P 8	378,00	600,00	4	4			378,00		500,00	300,00	
P 9	488,00	600,00	4	4			488,00		600,00		
P 10	452,00	420,00	3	3				452,00		420,00	
P 11	1.997,00	1.990,00	14	14				1.997,00		1.990,00	
P 12-1	5.256,00	4.760,00	34	34				5.256,00		4.760,00	
P 12-2	5.256,00	4.760,00	34	34				5.256,00		4.760,00	
P 13	1.399,00	1.500,00	10	10				1.399,00		1.500,00	
P 14-A	866,00	900,00	6	6				866,00		900,00	
P 14-B	866,00	1.050,00	6	6				866,00		1.050,00	
P 15-B	722,00	550,00	3	3				722,00		550,00	
P 15-A-1	142,00	114,00	1	1				142,00		114,00	
P 15-A-2	257,00	140,00	1	1				257,00		140,00	
P 16	1.865,17	1.987,59	13	13			****	1.865,17		1.987,59	
P 17***	257,83	144,00	1	1				257,83		144,00	
C 1****	560,00	551,00	3	3				560,00		551,00	
C 2****	854,00	845,00	5	5				854,00		845,00	
FLOTANTE	****	3.080,00									
TOTAL EDIF.	33.728,00	69.193,50	248	248	4.001,00	3.053,00	105,00	28.567,00	15.470,00	26.081,65	

ESP. LIBRES	C 5 Jardines	1.048,00
C 6 Jardines <td>635,00</td>	635,00	
C 7 Jardines <td>1.850,00</td>	1.850,00	
C 8 Jardines <td>2.310,00</td>	2.310,00	
C 9 Ar. de J. <td>381,00</td>	381,00	
C 10 Ar. de J. <td>381,00</td>	381,00	
C 10B Ar. de J. <td>408,00</td>	408,00	
TOTAL ESPLI	7.022,00	

*Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales

**Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

***Esta parcela es resultado de la agrupación de dos mediante Estudio de Detalle aprobado el 22/01/98

****Estas parcelas están incluidas en un Estudio de Detalle aprobado el 27/07/96

*****En la fachada a calle Aries es obligatorio un retranqueo de la línea de edificación de 3 metros respecto de la alineación oficial

*****Existe un techo de 3.080,00m² procedente de la enajenación de parte del aprovechamiento, que le corresponde al Ayuntamiento que no ha sido asignado a ninguna parcela. Este techo lo podrá materializar su propietario en cualquiera de las parcelas edificables.

DOC	C 3 EOB	2.379,00
C 4 EOB <td>4.459,00</td>	4.459,00	
TOTAL DOC.	4.889,00	

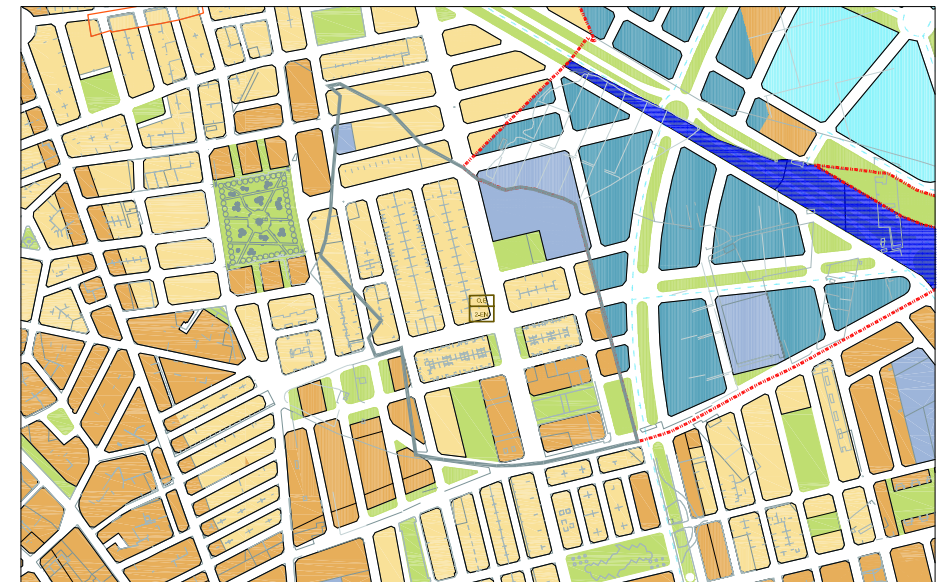
SIP	C 11 Social	560,00
TOTAL SIPS	560,00	

VIALES	TOTAL EQUIP.	12.451,90
VIALES	24.843,00	

TOTAL SECTOR	70.220,00
--------------	-----------

OE-2-EN

E:1/5000 N



7.- FICHAS MODIFICADAS

Área de Reparto: OE-1-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS			
				C1	C2	C3	AE2	Resid Plur	A.E. Bto	A.E.1	
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	
E-1	312,25	594,71	3		312,25			594,71			
E-1-A	6,07	12,00			6,07			12,00			
E-1-B	1.673,80	3.728,05	19		1.673,80			3.728,05			
E-2	1.789,51	3.408,30	17		1.789,51			3.408,30			
E-3	2.271,43	4.326,17	22		2.271,43			4.326,17			
E-4	1.295,81	2.468,00	12		1.295,81			2.468,00			
E-5	2.171,45	4.135,74	20		2.171,45			3.701,45	434,29		
E-6	2.972,65	5.651,71	28		2.972,65			5.067,18	594,53		
E-7	635,53	1.210,43	6		635,53			1.210,43			
E-8	512,85	976,77	5		512,85			976,77			
E-9	512,85	976,77	5		512,85			976,77			
E-10	728,50	1.387,50	7		728,50			1.387,50			
E-11	1.393,38	2.653,83	13		1.393,38			2.653,83			
E-12	1.803,81	3.435,54	17		1.803,81			3.435,54			
E-13	441,33	840,56	4		441,33			840,56			
E-14	841,00	1.601,77	8		841,00			1.601,77			
E-15	841,00	1.601,77	8		841,00			1.601,77			
E-16	1.012,94	1.929,25	10		1.012,94			1.929,25			
E-17	602,50	1.147,52	6		602,50			1.147,52			
E-18	1.012,61	1.928,62	10		1.012,61			1.928,62			
E-19	1.126,38	2.145,30	10		1.126,38			2.145,30			
E-20	1.991,40	3.792,82	19		1.991,40			3.394,54	398,28		
E-21	1.251,33	2.383,28	12		1.251,33			2.383,28			
E-22	1.865,65	3.553,32	18		1.865,65			3.553,32			
E-23	1.749,74	3.332,55	17		1.749,74			2.982,61	349,95		
E-24	42,06	42,06	0	22,06				23,71	18,31		
EC	468,05	891,45	4	468,05				502,97	388,48		
TOTAL EDIF.	31.305,89	60.165,75	300		490,11			57.981,92	2.183,84		

ESP. LIBRES	J 1 Jardines	J 2 Jardines	J 3 Areas de J.	J 4 Areas de J.	J 5 Areas de J.
J 1 Jardines	2.001,30				
J 2 Jardines		4.264,85			
J 3 Areas de J.			543,32		
J 4 Areas de J.				596,86	
J 5 Areas de J.					450,83
TOTAL ESPLI	7.857,16				

DOC	D 1 Prescolar	D 2 EGB
D 1 Prescolar	1.000,00	
D 2 EGB		3.000,00
TOTAL DOC.	4.000,00	

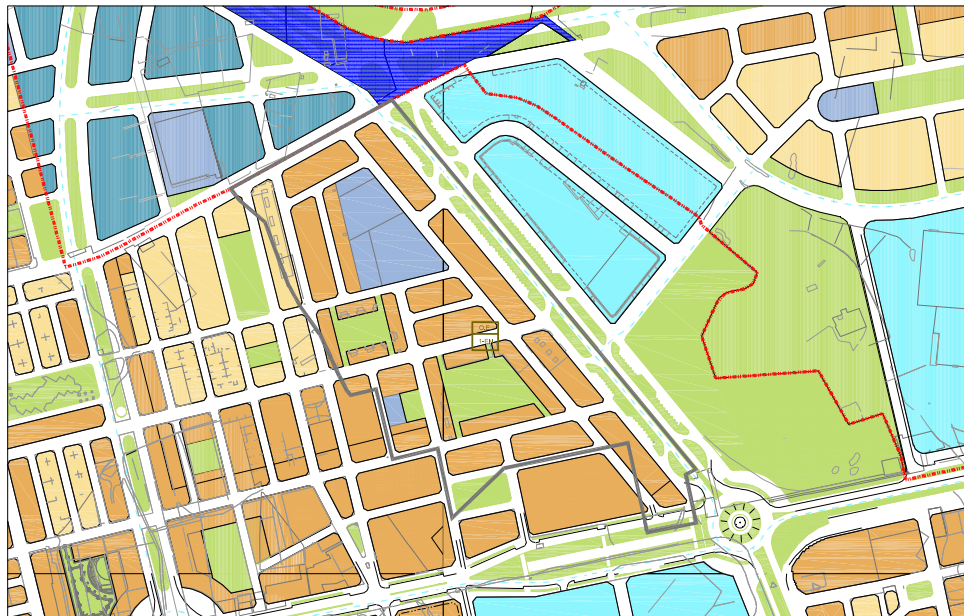
SIPS	ES 1	ES 2
ES 1	473,95	
ES 2		428,50
TOTAL SIPS	902,75	

TOTAL DOTAC.	12.759,91
VIALES	31.152,73
TOTAL SECTOR	75.218,52

*Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales
 **Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.
 ***Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.
 NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente, incrementándose el correspondiente a las Parcelas E24 y EC por ocupar ambas una posición singular en la trama urbana. Este mayor aprovechamiento deberá ser compensado con dotaciones complementarias.

OE-1-EN

E:1/5000 N



Área de Reparto: OE-2-EN

MODIFICADA SEP-2013 3

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VV. Uds.	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS		
					C1	C2	C3	AD	Resid Plur	A.E. Bto	A.E.1
					m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
P-1-A	412,00	1.050,00	5	6	412,00				840,00	250,00	
P-1-B	892,00	2.362,00	11	11	892,00				1.852,00	500,00	
P-1-C	474,00	1.258,00	6	6	474,00				1.008,00	250,00	
P-2	1.764,00	3.984,00	12	12		1.764,00			2.984,00	400,00	
P-4-A	2.223,00	9.845,00	24	24					7.643,00	2.422,00	
P-4-B	901,00	1.120,00	8	8					901,00	1.120,00	
P-6-B	789,00	990,00	7	7					789,00	990,00	
P-5-1	422,00	540,00	1	1			422		143,00	400,00	
P-5-2	105,00			0			105,00				
P-6	2.391,00	2.391,00	17	17					2.391,00		2.391,00
P-7	1.746,00	1.820,00	13	13					1.746,00		1.820,00
P-8	378,00	800,00	4	4			378,00		500,00	300,00	
P-9	488,00	600,00	4	4					600,00		
P-10	452,00	420,00	3	3						420,00	
P-11	1.997,00	1.960,00	14	14					1.997,00		1.960,00
P-12-1	5.256,00	4.793,00	34	34					5.256,00		4.793,00
P-12-2	5.256,00	4.760,00	34	34					5.256,00		4.760,00
P-13	1.399,00	1.520,00	10	10					1.399,00		1.520,00
P-14-A	866,00	900,00	6	6					866,00		900,00
P-14-B	866,00	1.050,00	6	6					866,00		1.050,00
P-15-B	723,00	690,00	3	3					723,00		690,00
P-15-A-1	142,00	114,00	1	1					142,00		114,00
P-15-A-2	257,00	140,00	1	1					257,00		140,00
P-16	1.865,17	1.987,59	13	13					1.865,17		1.987,59
P-17	257,63	144,00	1	1					257,63		144,00
C-1	660,00	620,00	3	3					660,00		620,00
C-2	654,00	945,00	5	5					654,00		945,00
TOTAL EDIF.	33.726,00	49.193,59	245	245	4.001,00	2.630,00	528,00	26.567,00	15.470,00	4.522,00	26.081,59

ESP. LIBRES	C 5 Jardines	C 6 Jardines	C 7 Jardines	C 8 Jardines	C 9 Ar de J.	C 10 Ar de J.	C 10B Ar de J.
C 5 Jardines	1.048,00						
C 6 Jardines		636,00					
C 7 Jardines			1.859,00				
C 8 Jardines				2.310,00			
C 9 Ar de J.					391,00		
C 10 Ar de J.						391,00	
C 10B Ar de J.							459,00
TOTAL ESPLI	7.022,00						

SIPS	C-3 EGB	C-4 Prescolar
C-3 EGB	2.379,00	
C-4 Prescolar		2.450,00
TOTAL DOC.	4.829,00	

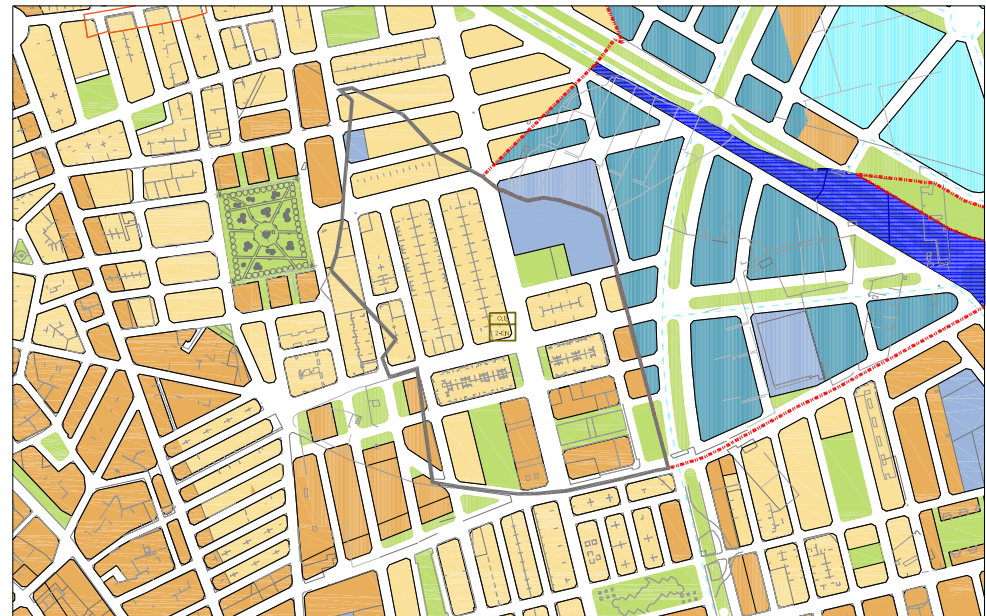
TOTAL SIPS	2.111 SIPS
2.111 SIPS	560,00
TOTAL SIPS	560,00

TOTAL OIHIP.	12.451,00
VIALES	24.943,00
TOTAL SECTOR	70.220,00

*Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales
 **Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.
 ***Esta parcela es resultado de la agrupación de dos mediante Estudio de Detalle aprobado el 22/01/08
 ****Estas parcelas están incluidas en un Estudio de Detalle aprobado el 27/07/06
 *****En la fachada a calle Aries es obligatorio un retranqueo de la línea de edificación de 3 metros respecto de la alineación oficial
 *****Existe un techo de 3,000,00m² procedente de la enajenación de parte del aprovechamiento, que le corresponde al Ayuntamiento que no ha sido asignado a ninguna parcela. Este techo lo podrá materializar su propietario en cualquiera de las parcelas edificables.
 (*****) La parcela 5-1 posee su aprovechamiento unificado y sumado al de la parcela F de SUT-14-EN, según modificación parcial no estructural
 NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

OE-2-EN

E:1/5000 N



Y para que conste y surta los efectos que convengan, extendiendo y firmando el presente en
EL EJIDO, 24 de Septiembre de 2013.

Fdo. Andrés Sabio Ortega.
Arquitecto