

P = 19/10/12

001

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA
DE EL EJIDO.**

**(DETERMINACIONES DE CARÁCTER
PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL
AMPUR-4-SD Y AMPUR 5-SD)**

PROMOTOR:

PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.

ARQUITECTOS:

**JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.
ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ.**

Correcto

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.
 - 1.1. OBJETO, AUTORES Y ENCARGO.
 - 1.2. ANTECEDENTES.
 - 1.2. ESTADO ACTUAL.
 - 1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
 - 1.4. FICHA DE LAS UNIDADES. (P.G.O.U.)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.
 - 2.2. MARCO LEGAL.
 - 2.3. DESCRIPCION MODIFICACIONES PROPUESTAS
 - 2.4. JUSTIFICACION.
 - 2.5. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 36 DE LA L.O.U.A
 - 2.6. DESARROLLO.
 - 2.7. FICHAS DE LAS UNIDADES MODIFICADAS.

3. ORDENANZAS REGULADORAS.
 - 3.1. ORDENANZAS PARTICULARES DE MANZANA CERRADA
ZC₃ Y ZC₂
 - 3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION ABIERTA.

PLANOS

1. SITUACION. 1/5000
2. SITUACION. 1/2000
3. FOTOGRAFIA AEREA ACTUAL. 1/3000
4. AMPUR 4-SD. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 1/2000
5. AMPUR 4-SD. ESTADO ACTUAL SEGÚN PGOU. 1/2000
6. MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACIONES, ORDENAZCION Y USOS
PORMENORIZADOS. 1/2000
7. AMPUR 5-SD. ESTADO ACTUAL SEGÚN PGOU. 1/2000
8. AMPUR 5-SD. MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACONES, ORDENACIÓN Y USOS
PORMENORIZADOS. 1/2000
 - HOJAS DEL PGOU VIGENTE. 1:2000
 - HOJAS DEL PGOU RESULTANTE DE LA NUEVA ORDENACION. 1:2000

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO.AUTORES Y ENCARGO.

Se redacta la presente MODIFICACION PUNTUAL DE CARÁCTER PORMENORIZADO DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO, por encargo de PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L., con la finalidad de introducir distintas modificaciones de carácter **NO ESTRUCTURAL** en el ámbito de las Unidades AMPUR-5-S-D y AMPUR -4-SD, definidas en el P.G.O.U. de El Ejido.

Actualmente, se encuentran con el desarrollo urbanístico realizado y con las obras de urbanización recepcionadas.

PROMOTOR:

PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.

Con domicilio social en C/ Gioconda nº 9, 04700 El Ejido y CIF: B-04150785

ARQUITECTOS:

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.

ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ.

Con Domicilio en Avda. Nicolás Salmerón nº 36, pl.3, 04700 El Ejido-Almería, y nº de colegiado 61 y 71 respectivamente.

1.2. ANTECEDENTES.

El desarrollo urbanístico de las unidades UA-4-SD y UA-5- SD, definidas en las NN.SS., se inició en el año 1.993, mediante la tramitación de un proyecto de urbanización redactado por el arquitecto D. Antonio Salvador Saiz. En el actual P.G.O.U. constituyen el AMPUR -5-SD y el AMPUR -4-SD

La recepción definitiva de las obras de Urbanización fue realizada en fecha Ocho de Abril de 2007

1.3. ESTADO ACTUAL.

Las obras de urbanización se encuentran concluidas y recepcionadas por el ayuntamiento. Las parcelas para dotaciones se encuentran edificadas y en uso. Las parcelas de espacios libres están ordenadas y en uso.

Dado el prolongado periodo desde que se inició el desarrollo urbanístico con distintos planeamientos (NN.SS., revisión de NN.SS. , P.G.O.U.) y realización de las obras de Urbanización; existen pequeñas divergencias entre la ficha de la Unidad del P.G.O.U. y la realidad física de las parcelas.

Hay pequeñas diferencias en la superficie de las parcelas. La suma de la superficie de las parcelas de uso residencial es según la medición realizada algo menor que la superficie indicada en la ficha de la unidad. Existen pequeñas diferencias entre las alineaciones de las parcelas y las definidas en el PGOU.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad eran de D. Manuel y D. José María Martín Forniéles que fueron los que iniciaron el desarrollo urbanístico. Actualmente las parcelas de uso residencial son propiedad de PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L. los equipamientos y espacios libres son propiedad municipal como consecuencia del proceso urbanístico realizado.

FINCAS REGISTRALES Nº 20.951 Y Nº 20.952

EN EL AMPUR 4-SD, hay dos manzanas edificadas, las parcelas nº 5 y nº 8; a estas parcelas no le afecta la modificación, dado que su geometría y alineaciones corresponden con las definidas en el P.G.O.U.

1.5. FICHA DEL AMPUR-5-SD Y DEL AMPUR- 4-SD DEL P.G.O.U. Y ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.