

**MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU de EL EJIDO**  
(de carácter no estructural)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: **SECTOR S-1-ES-SD**

MODIFICACIÓN: **TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD**

PROMOTOR: **FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGOU de EL EJIDO**  
(de carácter no estructural)

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:	<b>SECTOR S-1-ES-SD</b>
MODIFICACIÓN:	<b>TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD</b>
PROMOTOR:	<b>FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.</b>

**MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU DE EL EJIDO**  
**(de carácter no estructural)**  
**TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD**

Ámbito de actuación: SECTOR S-1-ES-SD  
Promotor: FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.  
Arquitecto: GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS:**

---

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

1-1) MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Antecedentes
- 2.- Estructura de la propiedad
- 3.- Situación urbanística

1-2) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- Justificación. Objetivos y criterios
- 2.- Justificación del cumplimiento del Art. 36 de la LOUA
- 3.- Justificación de la adecuación al Art. 17 de la LOUA
- 4.- Cuadro resumen de la modificación

DOCUMENTO 2.- FICHAS DESCRIPTIVAS DE LAS PARCELAS

DOCUMENTO 3.- PLANOS

- 1 - Situación General - referido al núcleo urbano
- 2 - Situación - referida al PGOU
- 3 - Identificación de Parcelas y Cuadro de Superficies

**ANEXOS:**

---

I.- COPIA DE ESCRITURA DE PROPIEDAD

**1.1) MEMORIA INFORMATIVA.**

**1.- ANTECEDENTES.-**

---

El Sector S-1-ES-SD situado entre el Bulevar de El Ejido, la Avenida del Oasis, el Paseo Pedro Ponce y la Calle Campiña se encuentra desarrollado con la urbanización completada y en gran parte edificado.

Con el presente documento se pretende traspasar parte de la edificabilidad entre dos parcelas dentro del Sector y cuyo propietario es el promotor de este trámite. Se trata con ello de una Modificación Puntual del PGOU de carácter no estructural.

**2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.-**

---

El único propietario de las parcelas afectadas y promotor del presente documento es:  
FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A. (FIRCOSA)  
Calle Ribera de las Almadrabilas, 5 - portal 1, ent.1 - Almería (04004)  
CIF: A-04.034.849

**3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA.**

---

El sector se encuentra desarrollado tras su tramitación por el sistema de Compensación, mediante el correspondiente Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación de la Manzana compuesta por las parcelas P-14 y P-17 del Sector S-1-ES-SD de El Ejido, con aprobación definitiva en enero de 2001.

Posteriormente se tramitó un Modificado al Plan Especial de Ordenación de las Manzanas P-14 y P-17, recogido en un Refundido con aprobación el 29-07-2002.

Seguidamente se tramitó un Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la parcela 14-B del sector quedando dividida en tres parcelas menores denominadas 14-B1, 14-B2 y 14-B3.

A raíz de estos trámites las parcelas afectadas por el presente tienen en la actualidad los siguientes datos y características urbanísticas:

**Parcela 14-B3**

- superficie = 3.481,61 m<sup>2</sup>
- aprovechamiento = 0,51621 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>
- superficie edificable = 1.797,266 m<sup>2</sup>c
- fachadas al Paseo Pedro Ponce y Calle Campiña
- Uso comercial, ordenanza Zona Comercial Z-C
- Datos registrales: Finca n° 80384 / Tomo 2164 / Libro 1086 / Folio 14

**Parcela 14-E**

- superficie= 4.025,87m<sup>2</sup>
- aprovechamiento= 0,2794 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>
- superficie edificable = 1.125,00 m<sup>2</sup>c
- altura: 2 plantas / 13 m
- fachadas al Paseo Pedro Ponce y Calle Avellano
- Uso comercial, ordenanza Zona Comercial Z-C
- Datos registrales: Finca n° 80390 / Tomo 2164 / Libro 1086 / Folio 20

## **1·2) MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1.- JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

Se trata de una modificación no estructural. No afecta a la red viaria del sector ni se modifican las ordenanzas establecidas en el PGOU. Se pretende traspasar un pequeña cantidad de edificabilidad de una parcela a otra dentro del mismo sector.

La justificación de esta modificación es la de facilitar el desarrollo de las actividades comerciales en las parcelas.

En la actualidad la parcela 14-B3 se encuentra con una explotación comercial que requiere un valor muy pequeño de aprovechamiento, por lo que no está agotado. La parcela 14-E también se encuentra en explotación comercial y tiene consumido el aprovechamiento establecido.

Se pretende traspasar una pequeña cantidad de la edificabilidad restante de la parcela 14-B3 a la parcela 14-E. Las necesidades que se han establecido requiere la ampliación con una superficie construida de 200m<sup>2</sup>.

Los parámetros actuales de ambas parcelas son:

#### **Parcela 14-B3**

- superficie= 3.481,61m<sup>2</sup>
- aprovechamiento= **0,51621m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**
- superficie máxima construida = **1.797,26m<sup>2</sup>**

#### **Parcela 14-E**

- superficie= 4.025,87m<sup>2</sup>
- aprovechamiento= **0,2794 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**
- superficie máxima construida = **1.125,00m<sup>2</sup>**

Al traspasar 200m<sup>2</sup> de edificabilidad de la parcela 14-B3 a la 14-E quedan los siguientes parámetros:

#### **Parcela 14-B3**

- superficie= 3.481,61m<sup>2</sup>
- superficie máxima construida = **1.597,26m<sup>2</sup>** ⇒
- aprovechamiento= **0,45877m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**

#### **Parcela 14-E**

- superficie= 4.025,87m<sup>2</sup>
- superficie máxima construida = **1.325,00m<sup>2</sup>** ⇒
- aprovechamiento= **0,38057 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**

(Modificado junio-2013)

Ambas parcelas afectadas tienen uso comercial y la misma ordenanza de Zona Comercial Z-C.

Los parámetros y estándares de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del PGOU se mantienen en la nueva propuesta.

Una vez aprobada la modificación, se llevará a cabo el proyecto técnico para la ampliación de la edificación existente en la parcela 14-E y su posterior construcción.

## **2.- JUSTIFICACIÓN del ARTÍCULO 36 - LOUA**

---

El apartado 2 del artículo 36 de la LOUA señala que sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, en la innovación se atenderán las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

### a).- De Ordenación:

La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La modificación propuesta se origina para permitir el avance y desarrollo de las actividades comerciales existentes con una pequeña ampliación de la construcción existente para poder dar un mejor servicio a la ciudadanía. Únicamente se pretende traspasar una pequeña cantidad de edificabilidad entre dos parcelas de similares características dentro del mismo sector y pertenecientes a un mismo propietario.

No se desvirtúa en ningún aspecto la ordenación originaria, no afecta a los valores urbanísticos de la Unidad de Actuación de la manzana que formaban las parcelas P-14 y P-17, en las que están incluidas las dos subparcelas afectadas.

La propuesta no afecta a ningún otro parámetro urbanístico del sector. No se produce aumento de aprovechamiento; no se identifican ni delimitan ámbitos de hábitat rural diseminado; no se altera las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos; y no se cambia el uso de terrenos o inmuebles para su destino a uso residencial.

### b) De Documentación:

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 determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Los datos del reparto de aprovechamiento y edificabilidad en las subparcelas no están establecidos en el Plan Parcial que desarrolla el Sector, habiéndose designado en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación de la manzana compuesta por las parcelas P-14 y P-17, más el Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la parcela P-14B

Se incluyen en este documento planos con la información necesaria que identifica el ámbito de actuación, con relación al parcelario existente, e incluye el cuadro de superficies, aprovechamiento y edificabilidad.



### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL ART. 17 - LOUA**

---

Justificación de la adecuación a las condiciones del Art. 17 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Planeamiento.

La Ley 7/2002 (L.O.U.A), en su Art. 17 establece los estándares mínimos que deberán contener los planes parciales.

- Las edificabilidades de la dos parcelas afectadas se han ajustado para que la suma de unidades de aprovechamiento sea igual a la que tiene en la actualidad.

A partir del dato de aprovechamiento adjudicado a cada parcela se ha calculado la edificabilidad en m<sup>2</sup> construidos; se traspasa 200m<sup>2</sup> de la parcela P14-B3 a la P14-E; y finalmente se ajustan los nuevos aprovechamientos. El resultado de la suma de edificabilidades en m<sup>2</sup> construidos de ambas parcelas se mantiene inalterado.

En ningún caso se supera el valor de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **4.- CUADRO RESUMEN**

---

Cuadro resumen de la propuesta.-

		ACTUAL		MODIFICADO	
	superficie [m <sup>2</sup> ]	aprovechamiento [m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> ]	edificabilidad [m <sup>2</sup> const]	aprovechamiento [m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> ]	edificabilidad [m <sup>2</sup> const]
Parcela 14-B3	3.481,61	0,51621	1.797,26	0,45877	1.597,26
Parcela 14-E	4.025,87	0,2794	1.125,00	0,38057	1.325,00
suma			2.922,26		2.922,26

---

El Ejido, abril de 2013  
GUILLERMO GUTIÉRREZ ALCOBA, arquitecto  
colegiado 164 - Colegio de Arquitectos de Almería