

**MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL
del P.G.O.U. del EL EJIDO
REFERIDO al AMBITO del
SECTOR OE-1-SM (antes Sumpa-1-SM)**

Promotores:

ALMERIMAR, S.A. y FRANCISCO JAVIER VILLEGAS LÓPEZ

ARQUITECTO
Jose Luis Guillén Salmerón

Agosto de 2011
Ref.: 11-PP-0611

MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL del P.G.O.U. del EL EJIDO REFERIDO al AMBITO del SECTOR OE-1-SM (antes SUMP-1-SM)

Promotor: ALMERIMAR, S.A. y FRANCISCO JAVIER VILLEGAS LÓPEZ

Emplazamiento: OE 1-SM de EL EJIDO. ALMERÍA

CONTENIDO DEL PROYECTO

I. MEMORIA

1. AGENTES
2. ANTECEDENTES de PLANEAMIENTO
3. ANTECEDENTES de la MODIFICACIÓN
4. MODIFICACION PROPUESTA-AFECCIONES
5. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION
6. INTERESADOS AFECTOS DE NOTIFICACIÓN

II. PLANOS

III. ANEXOS

Almería, agosto de 2011



Jose L. Guillén Salmerón
ARQUITECTO

NOTA

La utilización total o parcial de este documento, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo

I. MEMORIA

1. AGENTES

Promotor: ALMERIMAR, S.A.

FRANCISCO JAVIER VILLEGAS LÓPEZ

Arquitecto: JOSÉ LUIS GUILLÉN SALMERÓN.
Arquitecto colegiado nº 271. COA Almería

2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

1. 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 2.002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del P.G.O.U. el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de febrero de 2.004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurales, 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 no estructurantes, aprobado por el C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobado 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 Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006.
 - ADAPATACION A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de 25 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de junio de 2.009.
 - REVISION 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 Nº175 de 7 de septiembre de 2.009.
 - MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la J.A.
 - MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 02 noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2.011.
 - MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2.010)
 - MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento pleno en sesión de fecha 27 julio de 2.009 (BOP 04/11/2.009).
 - MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
 - MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.

3. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación que se desarrolla en este documento viene como consecuencia de la transferencia de volumen entre dos parcelas del sector OE-1-SM, siendo dichas parcelas las recogidas en el planeamiento descrito como:

Parcela A-2 Zona A del sector OE-1-SM (antes SUMP A 1-SM), de Almerimar I (Parcela SU1)

Parcela B-1 del sector OE-1-SM de Almerimar I (Residencial Villa Augusta, Finca Urbana 25)

La parcela B-1 del sector OE-1-SM, donde se ubica el Residencial Villa Augusta, se encuentra en la actualidad consolidada con la edificación. Su aprovechamiento total sobre rasante se ha ido consumiendo en varias fases distintas durante un periodo de tiempo, desde el año 1997 hasta el 2003, quedando un sobrante de edificabilidad de 1.168,10 m³ en la segregación de la fase del año 2001 denominada Resto de Finca Matriz, que constituye el proyecto de 40 viviendas que incluye la Finca urbana 25 objeto de la transferencia de aprovechamiento.

Dicha diferencia no consumida corresponde a la denominada Resto de Finca Matriz, dado que las dos segregaciones restantes de las distintas fases han agotado su edificabilidad correspondiente, pudiendo utilizarse en obras de ampliación de viviendas, sin superar la ocupación máxima.

La parcela A-2 Zona A del sector OE-1-SM se compone de parcelas para viviendas unifamiliares y servicios urbanos, estando en la actualidad parcialmente consolidada con edificación.

4. MODIFICACIÓN PROPUESTA – AFECCIONES

La Modificación que se propone afecta exclusivamente a determinadas parcelas procedentes de reparcelaciones del sector OE 1-SM de Almerimar I, de las parcelas A-2 y B-1.

Parcela SU1 de la Parcela A-2 Zona A del OE 1-SM.

Propiedad: ALMERIMAR, SA.

Finca Urbana 25-Viv.Duplex Tipo B” del Residencial Villa Augusta 4ª Fase, segregación denominada “Resto de Finca Matriz” de la Parcela B-1 del OE 1-SM.

Propiedad: FRANCISCO JAVIER VILLEGAS LÓPEZ

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Las parcelas sobre las que se actúa tienen el carácter de suelos urbanos en el planeamiento vigente. La modificación propuesta consiste básicamente en un reajuste de edificabilidades de unas parcelas a otras, transfiriendo 120 m³ de aprovechamiento de la Parcela SU1 a la Finca Urbana 25 de la Parcela B-1, sin alterar el conjunto de techo asignado en el sector OE 1-SM.

Se describe en los siguientes cuadros la situación actual y la modificación propuesta:

ACTUAL

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA M ²	VOLUMEN MÁXIMO M ³
Parcela SU1 de la Parcela A-2 Zona A	525	315
Finca Urbana 25- Residencial Villa Augusta	250 (Parcela) + 430 (Terrazas y Jardín)	338,24

MODIFICADO

DENOMINACIÓN PARCELA	SUPERFICIE PARCELA M²	VOLUMEN MÁXIMO M³
Parcela SU1 de la Parcela A-2 Zona A	525	195
Finca Urbana 25- Residencial Villa Augusta	250 (Parcela) + 430 (Terrazas y Jardín)	458,24

6. INTERESADOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN.

Parcela SU1 de la Parcela A-2 Zona A del OE 1-SM.

Propiedad: ALMERIMAR, SA.

Finca Urbana 25-Viv.Duplex Tipo B” del Residencial Villa Augusta 4ª Fase, segregación denominada “Resto de Finca Matriz” de la Parcela B-1 del OE 1-SM.

Propiedad: FRANCISCO JAVIER VILLEGAS LÓPEZ

Comunidad de Propietarios del Residencial Villa Augusta 4ª Fase, segregación denominada “Resto de Finca Matriz” de la Parcela B-1 del OE 1-SM.

Administrador: ADOLFO HIDALGO SANTA CRUZ

Almería, agosto de 2011



Jose L. Guillén Salmerón
ARQUITECTO