

INFORME JUSTIFICATIVO PARA LA SUBSANACIÓN DEL EXPEDIENTE ABIERTO POR LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA PARA LA OBTENCIÓN DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DEL EJIDO PRESENTADA POR ALMERIMAR S.A EN EL SECTOR OE-3-SM EN ALMERIMAR.

1. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR OE-3 – SM DEL PGOU DEL EJIDO.

La modificación puntual del PGOU afecta principalmente a dos parcelas que Lindan al Norte del colegio SEK Alborán denominadas A 2-2 y A 2-1 pertenecientes al sector OE -3-SM del PGOU del Ejido. (Se aporta plano de situación y emplazamiento de las Parcelas).

El principal motivo es hacer un cambio de uso de dichas parcelas y unificar el uso de ambas para la construcción de Chalet, puesto que ambas parcelas se encuentran juntas dando lugar a una parcela común.

La parcela A 2-1 está destinada a la construcción de apartamentos y la parcela A 2-2 al uso deportivo. Al ser parcelas que se encuentran juntas y ante la nueva situación de mercado que se ha planteado con la actual crisis; para obtener un mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas y del sector se pretende modificar el uso de ambas e unificarlo como se ha mencionado anteriormente para la construcción de Chalet.

Parcela A 2-1.

El Plan Parcial del Sector Almerimar II, en su redacción primera aprobada en el año 1.994, asignaba a la parcela A-2-1 la calificación urbanística correspondiente a la ahora Ordenanza III, asimilable a la anterior Ordenanza A de las Normas Subsidiarias: “Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos)”. En cuanto a las condiciones de aprovechamiento de dicha parcela, el Plan Parcial le asignaba un índice máximo de edificabilidad de tres metros cúbicos por metro cuadrado de parcela (3,00 m³/m²), equivalentes a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²/m²). Se permitía asimismo una altura máxima de cuatro plantas, autorizándose una más si la baja era diáfana.

En posterior modificación de la ordenación de dicho ámbito, redactada en el año 1.999 por los mismos arquitectos que elaboraron el primitivo Plan Parcial, se propone y se aprueba definitivamente el cambio de uso de la parcela A.2-1, modificándose la redacción de la Ordenanza III en lo referente al cambio de destino de dicha parcela, consistente en la transformación de la zona A.2-1 dedicada a viviendas colectivas en bloque de altura en zona deportiva privada. La edificabilidad detrída de la parcela A. 2-1 como consecuencia de dicho cambio de uso se distribuía entre las parcelas A.2-4, A.2-5, A.2-6, A.2-8, A.2-9, H-22, H-24 y H-25, conservándose en la parcela A.2-1 una edificabilidad de 0,083 m³/m². Dicha modificación no supuso alteración de la edificabilidad ni del aprovechamiento global asignado al sector ni afectó al resto de parámetros urbanísticos del mismo.

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC ZONA	ALTURA		VIV. Nº MAX	APARC Nº MIN.
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2		Plantas	m.		
DEPORTIVO	A.2.1.	31.672	5	11.085,20	35,00	871,51	0,083	III	4	13		6

Tabla extraída de la Ficha urbanística PGOU del Ejido. Anexo 3 de este Informe.

La finalidad y justificación de la modificación del Plan Parcial del año 1.999 ya no existe, pues se diseñó para una inmediata ampliación de las dotaciones de la parcela de equipamiento docente E.D. 2-1, explotada por una entidad privada, lo que nunca se llevó a cabo por desistimiento de dicha entidad.

Por ello se pretende ahora ajustar las necesidades actuales del Sector a la ordenación de la parcela A.2-1, estimándose que el uso más apropiado es el de su parcela colindante, es decir, el propuesto para la ordenación de la parcela A.2-2: “Chalets”- Ordenanza I-bis, a fin de dar continuidad a la ordenación de ese uso.

Quedando por lo tanto las condiciones urbanísticas de la siguiente manera:

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA		VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2		ZONA	Plantas	m.	Nº MAX
CHALETS	A.2.1.	31.672	1	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	IBIS	2	7	24	48

Tabla extraída de la Ficha urbanística propuesta en la Modificación Puntual. Anexo 4 de este Informe.

Parcela A 2-2.

La parcela A 2-2 del OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido tiene asignado como uso el correspondiente a la Ordenanza III: “Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos)”, el índice máximo de edificabilidad en dicha parcela es de tres metros cúbicos por metro cuadrado de parcela (3,00 m³/m²), siendo por lo tanto la edificabilidad total de la misma 22.402,00 metros cuadrados.

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA		VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2		ZONA	Plantas	m.	Nº MAX
APARTAMENTOS	A.2.2.	22.402	5	7.840,70	35,00	22.402,00	3,000	III	4	13	166	149

Tabla extraída de la Ficha urbanística PGOU del Ejido. Anexo 3 de este Informe.

Ahora con la modificación se pretende únicamente la materialización en dicha parcela de 5.500 metros cuadrados de techo.

Se propone el cambio de uso existente en dicha parcela, que en adelante se registrará por una nueva ordenanza, que denominaremos Ordenanza I-bis: “Chalets”, siendo de aplicación supletoria en lo no regulado a continuación las determinaciones contenidas para la Ordenanza I del Sector: “Viviendas unifamiliares aisladas”. Las condiciones urbanísticas de dicha parcela serán las siguientes:

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA		VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2		ZONA	Plantas	m.	Nº MAX
CHALETS	A.2.2.	22.402	1	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	IBIS	2	7	16	32

Tabla extraída de la Ficha urbanística propuesta en la Modificación Puntual. Anexo 4 de este Informe.

La diferencia entre la edificabilidad actualmente permitida por el Plan Parcial y la propuesta en este documento, supone un excedente de aprovechamiento de 16.902 metros cuadrados, que se reserva el titular de la parcela para su transferencia a las

parcelas comprendidas dentro del Sector, viéndose incrementado el número de apartamentos de 1677 a 1743.

Hay que destacar que estas modificaciones no alteran la edificabilidad máxima del sector siendo en ambos casos de 300.154,6 m². Ver fichas Urbanísticas adjuntas a este informe en los Anexos 3 y 4.

Se aporta en este informe como (ANEXO 2) el proyecto completo de modificación puntual donde se describe más extensamente las razones y las justificaciones urbanísticas que han motivado el cambio de uso de dichas parcelas y planos de situación de las mismas respecto a la ordenación del sector.

2. ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a ALMERIMAR S.A. para subsanar el expediente abierto por la Consejería de Medio Ambiente con fecha 24 de Noviembre de 2011 con número de Referencia AL-32690, para poder obtener la aprobación definitiva de la modificación puntual del P.G.O.U de El Ejido referente al sector OE 3-SM. (ANEXO 1).

El punto a Subsanan hace referencia a la justificación del incremento de los recursos hídricos como consecuencia de la modificación puntual realizada en el Sector OE – 3 - SM de Almerimar.

3. OBJETO.

El objeto de este informe es demostrar que dicha modificación puntual que se traduce básicamente en un incremento de viviendas tipo chalet no supone un aumento en el consumo hídrico del sector, siendo más relevante el uso comercial que en la modificación puntual será menor frente a la situación actual, dando por lo tanto lugar a una reducción en los consumos hídricos.

Por lo tanto si el consumo fuese menor no viene a lugar dicha subsanación ya que la motivación de la misma es el incremento de los recursos hídricos.

4. CRITERIOS A SEGUIR PARA LA JUSTIFICACIÓN.

Para poder justificar frente a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía que la modificación puntual planteada no supone un incremento de los recursos hídricos se van a seguir los siguientes criterios:

1. Comparar el consumo global generado por los usos que en la ficha urbanística aprobada en el PGOU actual presenta frente a los usos generados en la modificación puntual. Se aporta ficha urbanística del Sector OE 3-SM aprobada en el PGOU del Ejido y vigente actualmente (ANEXO 3), así como la ficha urbanística generada por la modificación puntual (ANEXO 4).
2. Las dotaciones utilizadas en esta justificación han sido obtenidas en el propio PGOU del Ejido, así como las disponibles en la suficiente bibliografía que existe al respecto.

Dotación para uso domestico según usos:

Uso	Dotación l/hab/día
Chalet	350
Adosados	300
Apartamentos	250

En cuanto al uso domestico se han adoptado diferentes dotaciones debido a que en el uso chalet es probable que se disponga de jardín y piscina siendo el consumo mayor frente a los adosados o apartamento. Por otro lado hay que tener en cuenta la estacionalidad en el uso de los apartamentos que suelen ser usados como segunda residencia y donde los consumos suelen ser menores en el cómputo anual.

Dotación para zonas de Jardín: 20 m3/hectárea

Dotación para uso Hotelero: 500 l/plaza alcoba

Dotación Comercial: 50 l/m2

- Según el planeamiento para el uso de apartamentos permite que los bajos de los mismos sean destinados al uso comercial por lo tanto se va a considerar la ocupación de los mismos como superficie comercial.

5. ESTIMACIÓN DE LOS CONSUMOS

Situación Actual aprobada en el PGOU del Ejido.

Uso	Nº max de viviendas	Nº de habitantes por uso	Dotación l/hab/día	Consumo Diario (l)
CHALET	37	5	350	64750
ADOSADOS	146	5	300	219000
APARTAMENTOS	1677	3	250	1257750
	1860			
USO ESTACIONARIO			-106	
USO	Nº de Plazas	Dotación por alcoba l/día	Consumo Diario (l)	
HOTELERO	365	500	182500	
ZONAS VERDES				
Uso	Superficie (Hectareas)	Dotación m3/Hectarea	Consumo (l)	
Zona de Jardín	5,58	20	111600	
USO COMERCIAL				
Uso	Superficie (m2)	Dotación l/m2	Consumo (l)	
Comercial	31193	50	1559650	
Bajos Apartament	80106,45	50	4005322,5	
Consumo diario Total		7400572,5	litros	
		7400,5725	m3	

Situación según modificación puntual.

Uso	Nº max de viviendas	Nº de habitantes por uso	Dotación l/hab/día	Consumo Diario (l)
CHALET	77	5	350	134750
ADOSADOS	146	5	300	219000
APARTAMENTOS	1743	3	250	1307250
	1966			
USO ESTACIONARIO				
Uso	Nº de Plazas	Dotación por alcoba l/día	Consumo Diario (l)	
HOTELERO	365	500	182500	
ZONAS VERDES				
Uso	Superficie (Hectareas)	Dotación m3/Hectarea	Consumo (l)	
Zona de Jardin	5,58	20	111600	
USO COMERCIAL				
Uso	Superficie (m2)	Dotación l/m2	Consumo (l)	
Comercial	31193	50	1559650	
Bajos Apartamentos	72265,75	50	3613287,5	
Consumo diario Total		7128037,5	litros	
		7128,0375	m3	

Observando los resultados se produce un déficit en el consumo de 272 m³ en la situación presentada en la modificación puntual.

6. CONCLUSIÓN

En base a los datos arrojados la modificación puntual no supone un incremento en el consumo de agua del sector sino una disminución, no viéndose por otro lado las infraestructuras de saneamiento ni depuración afectadas por esta modificación y más importante aún no supone un coste mayor en cuanto al desarrollo de las infraestructuras del mismo.

Ante este resultado no procede el expediente abierto puesto que la situación que se plantea supone un ahorro de agua frente a la aprobada en el PGOU actual.

Por lo tanto se presenta este informe para que sea valorado y quede subsanado este expediente.

Almería 30 de Septiembre de 2013

Fdo. Antonio López Navarro

Ingeniero de Caminos C. Y P.

Colegiado nº9441