

DOCUMENTO octubre 2014

⌋

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA)

AUTOR DEL TEXTO
Antonio López Navarro
Ingeniero de Caminos, C. y P.
Colegiado num. 9.441

LA PROPIEDAD: ALMERIMAR, S.A.

REF.: 00503

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE 04 DE JUNIO DE 2013, EXPEDIENTE PUNTO 25/13.

Habiendo sido requerido respecto al expediente de referencia, para que se subsane la solicitud y se aporten los documentos necesarios. A tal efecto se hacen las siguientes consideraciones:

- 1) Respecto al informe de la Consejería Competente en materia de aguas, consta en el expediente administrativo informe jurídico respecto al sentido del silencio producido en la emisión de dicho informe, que según el mismo se ha producido en sentido positivo, indicándose en el mismo que podrán proseguir las actuaciones.
- 2) Respecto al condicionante señalado en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino de fecha 28/07/2011, se quiere hacer constar que en cumplimiento de dicho informe emitido en sentido favorable, se ha incluido en el punto 5.- *JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.*, las matizaciones indicadas en el informe emitido por el citado organismo.
- 3) Se ha incluido en el punto e) *Reserva para VPO del punto 4*, las consideraciones indicadas en el informe emitido por la Consejería de Fomento y Vivienda relativos a los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas.
- 4) Respecto a la documentación de planeamiento vigente que se ve afectada por las modificaciones, así como los documentos sustitutos de los anteriores, se incorporan al documento las fichas de los ámbitos OE-3-SM, OE-1-SM con sus correspondientes ordenanzas actualizadas. Se recogen en ellas las modificaciones de planeamiento aprobadas. Igualmente se incluyen las hojas afectadas de los planos de ordenación pormenorizada actuales y modificadas, así como las hojas de los planos de ordenación estructural afectadas actuales y modificadas.
- 5) Se corrigen las denominaciones que se hacen en el documento técnico sobre la clasificación del suelo (urbano consolidado con ordenanza específica) y denominación OE-3-SM.

Lo que se incorpora al documento técnico para corrección de los reparos del informe citado de fecha 04/06/2013.

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE 17 DE SEPTIEMBRE DE 2014, EXPEDIENTE PUNTO 25/13.

Habiendo sido remitido el expediente a la Delegación Provincial con las correcciones incorporadas al documento para subsanación del informe de 04 de junio de 2.013, la citada Delegación Territorial con fecha 17 de septiembre de 2.014 ha emitido nuevo informe en sentido **FAVORABLE CONDICIONADO** al cumplimiento de las siguientes observaciones:

- 1) *En el expediente administrativo se aporta informe jurídico municipal entendiéndose emitido en sentido favorable el informe sectorial en materia de aguas, por haber transcurrido el plazo de 6 meses desde la solicitud del mismo en fecha 28 de octubre de 2.013. No obstante entre la documentación presentada no se incluye la referida solicitud, debiendo ésta formar parte del expediente.*
- 2) *La modificación plantea un diferente uso urbanístico de un equipamiento (deportivo), que aún siendo éste de carácter privado, requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.*
- 3) *El expediente plantea un cambio de uso de 12.878,49 m² de uso viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) a viviendas unifamiliares aisladas (chalets), 7.341,11 m² de uso viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos) a uso hoteles, y 871,51 m² de uso deportivo a viviendas unifamiliares aisladas (chalets). Habrá de justificarse en el documento que los cambios de uso citados no conlleven un aumento de aprovechamiento.*
- 4) *Se destina la parcela S.2.2. de 12.623 m² a lo que el documento denomina Dotación Genérica, no obstante la ordenanza de aplicación a la misma es la Ordenanza VI Servicios Propios de la Urbanización, cuando debería de ser la Ordenanza VII equipamientos docentes, social y deportivo y de Espacios Libres. Se habrá de modificar tal parámetro para que la referida parcela pueda entenderse como de dotación pública, tal como propone el documento. Además, deberá diferenciarse la superficie de la misma destinada a espacios libres, en la cuantía necesaria tanto de dotación local como sistema general como consecuencia del aumento de densidad.*
- 5) *En relación a las plazas de aparcamiento necesarias de carácter privado se cumplirá lo establecido en el artículo 17.3. de la LOUA, de forma que la asignación de éstas no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso, independientemente de que éstas se ubiquen en el interior o exterior de la edificación (zonas verdes privadas).*
- 6) *La nueva ordenanza I-bis que se plantea debe reflejarse en la ficha urbanística y en la normativa del documento modificado del ámbito OE-3-SM.*
- 7) *En el ámbito OE-1-SM se incluye la ficha refundida de las modificaciones operadas en él con anterioridad a la presente modificación, debiendo reflejarse asimismo tales modificaciones en el texto normativo del citado ámbito.*

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento las siguientes **CORRECCIONES**:

- a. *1º.- Respecto a la inclusión en el expediente administrativo de la presente modificación, de la solicitud de informe sectorial en materia de aguas en el que según informe jurídico se produce silencio administrativo, dicha solicitud consta en el folio 196 del expediente con número de registro de salida 65.065 de fecha 24/10/2.013 el cual fue recibido en el Registro General de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 28/10/2013, según consta en el acuse de recibo del*

servicio postal de correos que igualmente consta en el expediente. De esta forma se da por cumplida la condición impuesta en el informe favorable condicionado en el punto 1º del mismo.

- b. *2º.- Respecto al dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, procede que previo a la aprobación definitiva del presente documento, sea requerido dicho dictamen. Remitiendo para ello escrito del Sr. Alcalde dirigido al Presidente del Consejo Consultivo, acompañando el acuerdo de efectuarla indicando el precepto que la exige, así como 2 copias autorizadas del expediente administrativo más la propuesta de resolución. Documentos numerados por orden y paginados, con índice. Se incluye un nuevo apartado referido a "JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2.a) de la LOUA".*
- c. *3º.- En relación con lo indicado en el punto 3 respecto a que los cambios de uso no suponga incremento de aprovechamiento, se ha introducido un nuevo apartado justificativo, al respecto se introduce el apartado 4.f) JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. Con dicho apartado se justifica y concluye que el aprovechamiento actual de las superficies afectadas por el cambio de uso es de 21.003,95 uah y el aprovechamiento del documento modificado para esas mismas superficies es de 20.630,83 uah.*
- d. *4º.- Se corrige la ordenanza de aplicación a la parcela S.2.2., estableciendo la ordenanza VII, equipamientos docentes, social y deportivo y de espacios libres. Igualmente se diferencia en dicha zona la dotación local respecto al sistema general al existir un aumento de densidad (apartado d.ii de la presente memoria), en donde se ha incluido un nuevo apartado 3 denominado "Sistemas Generales y Locales de espacios libres por incremento de población".*
- e. *5º.- Se corrige el cuadro resumen respecto al número de plazas de aparcamiento privadas, incrementándose el número de plazas incluyendo la exigencia de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo de cualquier uso, que se sitúen en el interior o exterior de la edificación. También se concreta esta exigencia en los apartados 4a y 4b de la memoria del presente documento, así como en las ordenanzas edificatorias de cada una de las zonas, que se incluyen junto con la ficha del OE-3-SM modificada*
- f. *6º.- Se incluye en la ficha urbanística y en la normativa de la zona que se incluye junto con ésta, la nueva ordenanza I-bis, en el ámbito del OE-3-SM.*
- g. *7º.- Se incluye en la normativa del ámbito OE-1-SM las modificaciones operadas con anterioridad a la presente modificación, de manera que exista coincidencia con lo reflejado en la ficha de este ámbito.*

Con todo ello se da cumplimiento a las condiciones impuestas en el informe FAVORABLE CONDICIONADO emitido por la Delegación Territorial de fecha 17 de septiembre de 2.014

ÍNDICE:**A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES:**

1. MARCO LEGAL
2. TRAMITACIÓN Y REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO
4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
 - a. CAMBIO DE USO EN LA PARCELA A 2-2
 - b. CAMBIO DE USO EN LA PARCELA A 2-1
 - c. TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA A 2-2 A LAS PARCELA A 2-1, A 2-9, H 2.3, H 2.4 y H 2.5
 - d. REASIGNACIÓN E INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS DEL SECTOR
 - i. CAUSAS
 - ii. DIMENSIONAMIENTO DE CESIONES
 1. Cumplimiento de los estándares y características establecidas en la L.O.U.A.
 2. Cumplimiento de los estándares y características establecidas en el P.G.O.U.
 3. Sistemas generales y locales de espacios libres por incremento de la población
 - e. RESERVA PARA V.P.O.
 - f. JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
 - g. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2.a) de la LOUA.

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.**6.- CUADRO RESUMEN DEL SECTOR OE-3-SM.**

- 6.1.- Actual.
- 6.2.- Modificada

7.- CUADRO RESUMEN DEL SECTOR OE-1-SM.

- 7.1.- Actual.
- 7.2.- Modificada

B.- PLANOS:

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
3. PLANOS DE ORDENACIÓN.
 - 3.1.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA ACTUALES.
 - 3.2.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADOS.
 - 3.3- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL ACTUALES
 - 3.4- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL MODIFICADOS.
4. PLANO DE LOCALIZACIÓN DE PARCELA RESERVADA PARA V.P.O.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

1. MARCO LEGAL

Se redacta el presente instrumento de innovación del planeamiento general del municipio de El Ejido a iniciativa de la mercantil ALMERIMAR, S.A., con domicilio a efectos de notificaciones en la Torre de Control del Puerto Deportivo de Almerimar, con CIF número A-28307916, titular del pleno dominio de las Parcelas A.2-1, A.2-2, A.2-9, H2.3, H2.4 y H2.5 sitas en el Área de Suelo Urbano consolidado con Ordenanza Específica OE-3-SM del municipio de El Ejido, con la finalidad de modificar puntualmente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido en relación con las determinaciones del Plan Parcial de la Urbanización Almerimar II, redactado por los Arquitectos José María Laguna Martínez, Juan Castañón Fariña y José Alberto de la Torre Bonsoms, redactado en Noviembre de 1.994, publicada su aprobación definitiva en el B.O.P. número 165, de 30 de agosto del año 1.995.

El marco normativo regulador de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y dentro de ésta, del municipio de El Ejido, viene principalmente constituido por la Ley estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, así como por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA número 154, de 31 de diciembre del año 2.002, en vigor desde el 20 de enero del año 2.003.

Todo ello debidamente completado con los textos reglamentarios de aplicación, junto con las normas que no resulten incompatibles con la legislación autonómica del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido vigente, correspondiente a las siguientes resoluciones:

- ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
- REVISIÓN 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 Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009

2. TRAMITACIÓN Y REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Se redacta el presente documento de innovación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido al amparo de los artículos 36 y 38 del capítulo IV de la LOUA, sin que la ordenación propuesta en este documento suponga una alteración ni integral ni sustancial de la ordenación estructural del instrumento de planeamiento que se altera.

El ámbito actuación que se modifica es únicamente el Sector en suelo urbano consolidado identificado como OE 3-SM. El capítulo 7.3 Título VIII del P.G.O.U. de El Ejido define la categoría de Áreas de suelo urbano consolidado con ordenanza específica, como los ámbitos de los Sectores de Suelo urbano consolidado desarrollados urbanísticamente en las precedentes Normas Subsidiarias, constituyendo ámbitos en los que se ha producido el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios, cesión de dotaciones de espacios libres y de equipamientos, y urbanización.

3. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL ÁMBITO

Las características urbanísticas de las parcelas objeto de modificación vienen contenidas en la ficha de ordenación del Sector contenida en el P.G.O.U. municipal, y que se adjunta a este documento.

4. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

a. CAMBIO DE USO EN LA 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. Ahora 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:

Ordenanza: I-bis

Uso: chalets

Superficie neta (m²): 22.402,00

Parcela mínima (m²): 1.000

Ocupación máxima (%): 50

Ocupación máxima (m²): 11.201,00

Edificabilidad máxima (m²): 5.500

Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,2455

Altura (planta): bajo + 1

Altura (m): 7

Retranqueo (m): 5 a calle y 4 a colindante

Viviendas (nº máx.): 16

Parcelas (nº máx.): 16

Aparcamiento (nº mín.): las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de “zonas verdes privadas”, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las ordenanzas del OE-3-SM. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m² de techo edificable, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

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 que en los siguientes apartados se desarrollan.

Por último, se impone que el **desarrollo urbanístico de esta parcela se realice de manera conjunta e inseparable con la parcela A. 2-1 del mismo ámbito mediante Estudio de Detalle que comprenderá la ordenación de las dos parcelas, siempre y cuando el uso permitido en la parcela A. 2-1 sea el mismo que para la parcela A. 2-2.**

Por lo tanto, el cambio de uso y la ordenación de esta parcela A. 2-2 queda condicionado a que se permita el cambio de uso en la parcela A. 2-1 que a continuación se expone:

b. CAMBIO DE USO EN LA 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.

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 en este instrumento en el epígrafe anterior para la ordenación de la parcela A.2-2: "Chalets"- Ordenanza I-bis, a fin de dar continuidad a la ordenación de ese uso.

Con la innovación que se pretende no estamos "desafectando" terreno alguno de dominio público, pues no estamos ante un supuesto de patrimonialización de un bien demanial. Por ello, no entran en aplicación los mecanismos destinados al mantenimiento de la proporcionalidad y calidad de las dotaciones y equipamientos existentes en el Sector, pues, como decimos, el equipamiento cuyo cambio de uso ahora se pretende ni sirve de soporte a los servicios públicos, ni a los usos colectivos, ni es un suelo de titularidad o destino público o general, ni ha sido cedido por ningún título a la Administración, ni se ven afectados o perturbados intereses generales de ninguna manera. Se trata de una parcela adjudicada en el proyecto de equidistribución del Sector a un titular privado, que es su actual propietario, la entidad ALMERIMAR, S.A., en compensación por los derechos que aporta en la reparcelación de dicho ámbito de actuación, y, como tal, dotada de un aprovechamiento lucrativo que sólo será patrimonializable por su propietario.

Las condiciones urbanísticas que ahora se definen para la parcela A.2-1 serán las siguientes:

Ordenanza: I-bis

Uso: chalets

Superficie neta (m2): 31.672

Parcela mínima (m2): 1.000

Ocupación máxima (%): 50

Ocupación máxima (m2): 15.836

Edificabilidad máxima (m2): 8.250

Edificabilidad máxima (m2/m2): 0,26048

Altura (planta): bajo + 1

Altura (m): 7

Retranqueo (m): 5 a calle y 4 a colindante

Viviendas (nº máx.): 24

Parcelas (nº máx.): 24

Aparcamiento (nº mín): las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las ordenanzas del OE-3-SM. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m2) por plaza, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c. TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA A 2-2 A LAS PARCELA A 2-1, A 2-9, H 2.3, H 2.4 y H 2.5

Como consecuencia del cambio de uso en la parcela A.2.2, que pasa de tener un uso de plurifamiliar en bloque (apartamentos), con una edificabilidad total por parcela de 22.402,00

metros cuadrados, a un uso de chalets, con una edificabilidad total por parcela de 5.500 metros cuadrados, existe un **excedente aprovechamiento equivalente a 16.902,00 metros cuadrados**, que se distribuyen y asignan a distintas parcelas del sector en la forma siguiente:

PARCELA	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m2)	EDIFICABILIDAD TRANSFERIDA (m2)	EDIFICABILIDAD RESULTANTE (m2)
A 2-1	871,51	7.378,49	8250,00
A 2-9	11.215,60	2.180,40	13.396,00
H2.3	11.926,96	5.593,04	17.520,00
H2.4	21.893,30	1.036,70	22.930,00
H2.5	15.389,00	713,37	16.102,37
TOTAL		16.902,00	

d. REASIGNACIÓN E INCREMENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS EN EL SECTOR

i.- CAUSAS:

El P.G.O.U. asigna al Sector OE-3-SM un número máximo de viviendas equivalente a 1.860 unidades. Se pretende incrementar dicho parámetro en 106 viviendas, hasta las 1966 unidades.

Ello no supone alteración en el aprovechamiento ni en la edificabilidad del Sector, que continúa siendo el mismo (0,32 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo y 300.154,6 metros cuadrados de edificabilidad máxima). Con ello se modifica la densidad de viviendas por hectárea, que en la actualidad es de 20 viviendas/ hectárea, incrementándose en 1,14 viviendas / hectárea, parámetros muy por debajo de los máximos previstos por la legislación urbanística.

El Plan Parcial de este ámbito, en su redacción original del año 1.994 contemplaba una estimación de superficie construida media para viviendas tipo apartamentos de 130-135 metros cuadrados. Actualmente resulta que los apartamentos que podrían construirse en las parcelas cuya edificabilidad acrece como consecuencia de la transferencia de aprovechamiento prevista en el apartado anterior deberían tener las siguientes superficies construidas:

PARCELA A. 2-6: resultarían 110 apartamentos de 130 metros cuadrados

PARCELA A. 2-9: resultarían 86 apartamentos de 156 metros cuadrados

PARCELA H. 2.3.: resultarían 92 apartamentos de 190 metros cuadrados

PARCELA H. 2.4: resultarían 168 apartamentos de 136 metros cuadrados

PARCELA H. 2.5: resultarían 118 apartamentos de 136 metros cuadrados

Vista la dificultad que supone encajar la tipología edificatoria correspondiente a la modalidad de apartamentos con las superficies con las que deberían diseñarse dichas viviendas, se hace necesario reajustar la densidad del número de viviendas del sector a fin de adaptar el diseño de dicha tipología a la realidad del sector inmobiliario, pues es más que evidente que la tendencia actual no pasa por construir apartamentos de 190 metros cuadrados, sino viviendas de cabida mucho más reducida.

La modificación en el número de viviendas por parcela que ahora se pretende es la siguiente (reproducimos los cambios en las parcelas A2-1 y A-2.2):

<u>PARCELA</u>	<u>ORDENACIÓN ACTUAL</u>		<u>ORDENACIÓN PROPUESTA</u>	
	<u>nº VIV.</u>	<u>m2/viv.</u>	<u>nº VIV.</u>	<u>estándar medio por viv.</u> (m2/viv *)
A. 2-1	0		24	344
A. 2-2	166	135	16	344
A. 2-6	110	130	155	92
A. 2-9	86	130	122	110
H. 2-3	92	130	160	110
H. 2-4	168	130	208	110
H. 2-5	118	130	161	100
TOTAL	740		846	

* Este parámetro se fijará en los correspondientes Proyectos de Obras, con lo que su determinación en este momento no es definitiva ni vinculante, sino meramente orientativa.

No se distorsionan los techos de población máxima previstos en el sector, habida cuenta de que la población con residencia permanente existente en el mismo está muy por debajo de los umbrales máximos determinados por el planeamiento en vigor.

ii.- DIMENSIONAMIENTO DE CESIONES

En lo referente a si la alteración de la densidad de viviendas por hectárea afecta a al dimensionamiento de las dotaciones del Sector, analizaremos, en primer lugar, el cumplimiento de los estándares y características establecidas en la LOUA, y, en segundo lugar, el cumplimiento de los estándares y características establecidas en el P.G.O.U.:

1. Cumplimiento de los estándares y características establecidas en la L.O.U.A. Prevé el artículo 17 de la LOUA que en los sectores de suelo urbanizable deberán cumplirse los estándares de ordenación siguientes en cuanto a las reservas para dotaciones:

... c) *En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines...*

Cumple la ordenación estructural del Plan Parcial que se modifica con la exigencia de reservas para dotaciones, pues, siendo el veinticinco por ciento de la superficie del Sector de 232.500 metros cuadrados, la superficie del mismo destinada a cesiones es de 296.898 metros cuadrados, lo que representa el 32% de la superficie del sector, ello sin incluir el cómputo de la

superficie destinada a aparcamientos, insertados en la red viaria, cuya superficie es de 138.685 metros cuadrados.

En cuanto a la reserva del veinte por ciento de suelo destinado a parques y jardines, el grado de consolidación en la ejecución de la ordenación del Sector dificulta el nuevo diseño para estas zonas, motivo éste que expresamente exonera del cumplimiento de dicho porcentaje, de conformidad con el artículo 17. 2 de la LOUA, completándose dicha reserva de suelo para parques y jardines con el equipamiento de carácter privado ya ejecutado sobre la parcela G-3, destinado a Campo de Golf, con una superficie de 230.000 metros cuadrados, tal y como prevé el artículo 17.3 de la LOUA que permite que los instrumentos de ordenación urbanística puedan completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado.

Por lo tanto, la modificación propuesta no desvirtúa la configuración de la ordenación de las cesiones del sector, pues sabido es que el núcleo turístico de Almerimar constituye un ámbito con amplitud de zonas verdes, tanto públicas como privadas, con una ratio de cesiones, con unos coeficientes de ocupación, y baja densidad edificatoria que configuran este espacio como único en el paisaje turístico del litoral andaluz.

2. Cumplimiento de los estándares y características establecidas en el P.G.O.U.:

En lo referente al cumplimiento de las exigencias de las cesiones de dotaciones y equipamientos previstas en el P.G.O.U, el actual planeamiento mantiene íntegramente la ordenación establecida en las áreas de Suelo urbano consolidado cuya ordenación fue prevista por las ya derogadas Normas Subsidiarias de dicho municipio (los denominados OE), y dichas Normas Subsidiarias, a su vez, se remitían al Reglamento de Planeamiento en lo referente a la previsión de cesión de suelo para dotaciones y equipamientos públicos. Recordemos que el capítulo 7.3 Título VIII del P.G.O.U. de El Ejido define la categoría de Áreas de suelo urbano consolidado con ordenanza específica, como los ámbitos de los Sectores de Suelo Urbanizable desarrollados urbanísticamente en las precedentes Normas Subsidiarias, constituyendo ámbitos en los que se ha producido el cumplimiento de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios, cesión de dotaciones de espacios libres y de equipamientos, y urbanización.

Por lo tanto, el P.G.O.U. nos remite a las Normas Subsidiarias precedentes, y las Normas Subsidiarias basan el cálculo de las cesiones de dotaciones y equipamientos en el Anexo al artículo 10 del Reglamento de Planeamiento, de necesario cumplimiento a tenor de la Disposición Transitoria Segunda 1ª de la LOUA, que establece que los instrumentos de desarrollo de planeamiento conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o total cumplimiento o ejecución.

Aplicando los parámetros de ordenación del artículo 10 del Reglamento de Planeamiento nos podemos encontrar con dos escenarios:

1º. - Que el dimensionamiento de las cesiones del sector se efectuara en función del aprovechamiento del sector, o,

2º.- Que el dimensionamiento de las cesiones del sector se efectuara en función del número de viviendas previsto en el mismo.

En el primero de los casos (cesiones en función del aprovechamiento del sector), no tendríamos que realizar ningún ajuste o variación en las previsiones contenidas en el Plan Parcial que ahora se modifica, pues el aprovechamiento del sector no experimenta variación alguna.

En el segundo de los casos (cesiones en función del número de viviendas) tendremos que calcular cuál es la superficie de suelo necesaria para albergar el incremento en el número de viviendas propuesto, resultando por cada vivienda una superficie de cesión de 42 metros cuadrados, lo que equivale a que la superficie de cesión para dotaciones y equipamientos sea, como mínimo, de 4.452 metros cuadrados, cesiones que se van a concretar en la parcela S.2.2, que se cede en su totalidad a la Administración actuante, con lo **que resulta una cesión de superficie para dotaciones y equipamientos de 12.623 metros cuadrados.**

Con el redimensionamiento de las cesiones que se lleva a cabo, queda salvaguardada con creces la calidad de vida de los ciudadanos residentes en el sector, respetándose el equilibrio entre espacios libres y volumetría de edificación conforme a las previsiones de la ordenación urbanística vigente.

3. Sistemas generales y locales de espacios libres por incremento de la población.

Conforme establece el Art. 10.1.A.c1 de la LOUA, los sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, será de entre 5-10 m2 por habitante o por cada 40 m2 de techo residencial.

La presenta modificación no conlleva incremento de techo residencial, sino que se mantiene en los mismos valores actuales.

Si en cambio incluye un aumento en la densidad de viviendas, las cuales pasan de ser 1.860 en el planeamiento vigentes a 1.966 en la presente modificación, lo que supone un incremento de 106 viviendas.

En consecuencia, existe un incremento en la población del sector. Para el cálculo de dicha población, se adopta la cifra de 2,40 Habitantes por vivienda, según establece la Orden de 29 de septiembre de 2.008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

$$\text{Población} = 2,40 \text{ hab/viv} \times 106 \text{ viv} = \mathbf{254,4 \text{ habitantes}}$$

SISTEMAS GENERALES PREVISTOS.

Aplicando a dicha población la cifra de 10 m2 por habitante (máximo del baremo entre 5-10), se obtiene la siguiente superficie de sistema general de espacios libres:

$$\text{Superficie SS.GG.} = 254,4 \times 10 \text{ m}^2/\text{viv} = \mathbf{2.544 \text{ m}^2}$$

El resto de la parcela de cesión, son dotaciones locales de espacios libres y equipamiento docente, en la proporción que establece tanto la LOUA como el Reglamento de Planeamiento

(obtenidos con la relación de 18 m2 suelo espacio libre y 12 m2 docente y sips, por cada 100 m2 de techo).

Con ello, el incremento de las cesiones como consecuencia de la presente innovación, serán de:

Sistemas generales espacios libres	= 2.544 m2
Dotación local espacios libres	= 6.047 m2
Dotación local dotacional	= 4.032 m2

TOTAL CESIONES	= 12.623 m2

Estas zonas quedan dibujadas en los planos de ordenación pormenorizada.

e.- RESERVA PARA V.P.O.

El documento se complementa finalmente con la previsión de reserva destinada a viviendas de protección pública, con el objetivo de ubicar el 30% del exceso del incremento de viviendas, que son 32 unidades, que consumen un total de 2.450 metros cuadrados de edificabilidad. Se propone la ubicación de las viviendas de esta tipología en la parcela descrita como FINCA NÚMERO 410 del título de propiedad horizontal, registral número 70.712 del municipio de El Ejido, del sector Almerimar II fase, en la que, a tenor de la descripción contenida en su título constitutivo, *“la finca antes descrita bajo el número 410, que está destinada, como se ha dicho, actualmente a pistas de tenis, es susceptible de cambiar su destino por el uso residencial, pudiendo su propietario construir un edificio de similares características a los existentes...”*. De esta manera se posibilita la implantación de esas 32 viviendas de V.P.O. en un ámbito en el que se permite su materialización sin alteración de la ordenación existente.

En cuanto al **PLAZO DE EJECUCIÓN de la vivienda destinada a V.P.O.**, y como subsanación de los informes emitidos por la Delegación Territorial en Almería de la Consejería competente en materia de vivienda de fechas 14/09/2010 y 09/08/2011, se introducen las siguientes correcciones:

1º.-Respecto a los plazos de inicio y finalización de viviendas protegidas y libres, se establecen los siguientes plazos:

- El plazo de inicio de la vivienda protegida se establece antes de 2,5 años y el de finalización en un plazo máximo de 4 años.
- La vivienda libre se iniciará igualmente antes de 2,5 años y será finalizada en un plazo máximo de 4 años.

2º.- Los plazos, tanto el de inicio como el de finalización de las viviendas protegidas y libres indicados en el punto anterior, se establecen a partir de la fecha de aprobación definitiva de la modificación del presente instrumento de planeamiento general.

3º.- La construcción de las viviendas protegidas se hará de forma acompasada con el resto de promociones de viviendas libres, de forma que las obras de viviendas protegidas no queden relegadas al final del desarrollo del sector.

Se acompaña título de propiedad de la indicada parcela, así como escritura de Obra Nueva y División Horizontal de la parcela A.1 Zona C, paraje de las Playas de San Miguel, y nota simple registral.

f.- JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO.

El ámbito OE-3-SM constituye una única área de reparto, tal y como consta en la ficha reguladora.

El Aprovechamiento es un concepto que resulta de asignar al concepto de edificabilidad un determinado uso, entrando ya en el campo de determinaciones con sentido económico. Es un concepto que pondera la edificabilidad según el uso o tipología de edificación que se trate, así como con la localización del ámbito de referencia dentro del territorio. Traduce la superficie construida como término meramente físico en superficies de usos y tipologías concretos considerando asimismo su posición dentro de la ciudad. Tales traducciones o conversiones se efectúan mediante coeficientes de homogeneización de usos y tipologías de edificación, y coeficientes de localización de cada ámbito.

El aprovechamiento urbanístico es un concepto integrado por tres elementos:

- Uso
- tipología edificatoria
- edificabilidad

El vigente PGOU no define para el ámbito del OE-3-SM, ni aprovechamientos urbanísticos ni coeficientes de homogeneización y localización, sino que fija exclusivamente los techos edificables y los usos para cada una de las parcelas resultantes de la ordenación.

El presente documento, aplicando los criterios y directrices establecidos en el artículo 5.4.7. de la normativa, ha determinado los coeficientes de homogeneización basándose en lo establecido en el artículo 61 de la LOUA, teniendo en cuenta la rentabilidad económica relativa comparada entre todos y cada uno de los usos, considerando para ello,

- Las condiciones de urbanización,
- Los valores del mercado local para cada uso y tipología de venta,
- La rentabilidad final diferencial en la inversión inmobiliaria para cada uno de ellos,
- La oferta que el PGOU pone en el mercado.

Los coeficientes obtenidos son los siguientes:

Viviendas colectivas en bloque de altura (A)	= 1
Viviendas unifamiliares aisladas (Ai)	= 1,10
Hotelero (H)	= 0,75
Deportivo (D)	= 0,90

Dadas las características del ámbito se adopta como coeficiente de localización para todas las parcelas el valor de 1.

Las superficies construidas afectadas por los cambios de uso son las siguientes:

Pasan de edificación colectiva en bloque de altura a viviendas unifamiliares	= 12.878,49 m ²
Pasan de edificación colectiva en bloque de altura a uso hotelero	= 7.341,11 m ²
Pasan de uso deportivo a viviendas unifamiliares	= 871,51 m ²

Aplicando las superficies construidas afectadas por los cambios de uso con los correspondientes coeficientes de homogeneización, se obtiene el siguiente cuadro comparativo de aprovechamientos uah.

Cambio USO	Sup cda	Coef homo	Coef. localización	Aprovechamiento ACTUAL uah	Aprovechamiento MODIFICADO	Diferencia
De (A) a (Ai)	12.878,49	1 (A) 1,10 (Ai)	1	12.878,49	14.166,34	1.287,55
De (A) a (H)	7.341,11	1(A) 0,75 (Ai)	1	7.341,11	5.505,83	-1.835,27
De (D) a (Ai)	871,51	0,90 (D) 1,10 (Ai)	1	784,35	958,66	174,31
SUMA				21.003,95	20.630,83	-373,41

Como se desprende del cuadro anterior, el aprovechamiento actual de las superficies afectadas por el cambio de uso es de 21.003,95 uah y el aprovechamiento del documento modificado para esas mismas superficies es de 20.630,83 uah, concluyéndose que **NO EXISTE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO** en la presente modificación de planeamiento, existiendo una disminución de aprovechamiento de 373,41 uah.

g.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 36.2.a) de la LOUA.

La presenta innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal.

Así en cuanto a la **ORDENACIÓN del ámbito OE-3-SM:**

1º.- Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La presente innovación tiene como ámbito un sector de suelo urbanizable desarrollado y que por ello ha pasado a ser suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento, identificado en el PGOU como OE-3-SM, consiste básicamente en:

- Un reparto de edificabilidades entre varias parcelas del sector a su vez que se modifican en las mismas las ordenanzas edificatorias.
- La sustitución de una parcela de titularidad privada no prevista como cesión y de uso equipamiento deportivo, actualmente sin construir, por otra parcela prevista como equipamiento dotacional a ceder al Ayuntamiento como consecuencia de la presente INNOVACIÓN y que subdivide a su vez en sistemas generales de espacios libres, equipamiento local de espacios libres y equipamiento local docente.
- Un incremento en la densidad de viviendas del sector que pasa de ser en la actualidad 20 viv/ha a 21,14 viv/ha por aumento de un total de 106 unidades, de las cuales el 30% será protegida tal y como establece la LOUA. Ambas densidades son media-baja de conformidad con el Art. 10 de la LOUA.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

- a) Las alteraciones que afectan a las dotaciones y equipamientos públicos y privados que se incluyen en la presente innovación, suponen la sustitución de una parcela de uso DEPORTIVO **PRIVADA** (parcela A.2.1. de superficie de suelo 31.672 m² y techo lucrativo de 871,51 m²e en la ordenación actual) por la **parcela S.2.2.** actualmente de servicios de uso privado pero que será destinada en el presente instrumento a **equipamiento PÚBLICO, con una superficie 12.623 m² de suelo, y que se cederá al Ayuntamiento de El Ejido**, la cual se subdivide a su vez en parcela de superficie 2.544 m² de sistemas generales de espacios libres, 1 parcela de superficie 6.047 m² de Dotación Local de Espacios Libres y 1 parcela de superficie 4.032 m² de Dotación Local de Equipamiento y que será destinada a ampliación de la parcela docente colindante (ED.2.1.).
- b) Si bien se elimina una parcela de uso deportivo PRIVADA en la presente modificación, ha de tenerse en cuenta que existe en el sector una parcela de equipamiento deportivo y de titularidad PÚBLICA, como consecuencia del desarrollo del plan parcial que en su día se tramitó, conforme a las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento, que concretamente es la parcela ED.2.2., que cuenta con una superficie de 26.040 m² de suelo. Los estándares del Reglamento de Planeamiento para las dotaciones de uso deportivo son de 8 m² de suelo por vivienda. Teniendo en cuenta que el sector cuenta en el presente modificado con un total de 1.966 viviendas, a razón de 8 m² por vivienda, sería exigible una parcela de equipamiento deportivo con una superficie de 15.728 m², exigencia ésta que se encuentra sobradamente cumplida con la parcela ED.2.2. de equipamiento deportivo y titularidad pública que actualmente existe en el sector. Ello quiere decir que puede prescindirse del uso deportivo privado de la parcela A.2.1., dado que el sector dispone de todos los equipamientos públicos exigibles tanto en la LOUA como en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y dicha parcela de la que ahora se prescinde de su uso deportivo, no fue consecuencia de la aplicación de ningún estándar legal o exigencia normativa, sino que dicho uso deviene de la voluntad de los promotores del sector.
- c) Mediante la presente modificación se amplía considerablemente el número de plazas de aparcamiento exigibles en el interior de las parcelas, al adaptarse el mínimo que en su día prevé el plan parcial con el estándar a razón de 1 plaza por cada 100 m² de techo de conformidad con el Art. 17 de la LOUA. Así el sector pasa de las 1.971 plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o parcelas del planeamiento actual a las 2.748 plazas de la nueva ficha del sector OE-3-SM.
- d) La parcela dotacional privada A.2.1. presenta una topografía con acusada pendiente Norte-Sur, pasando de la cota +25 a la cota +61, lo que supone una pendiente del 21,17%, siendo ésta poco adecuada para usos deportivos, salvo que se lleven a cabo importantes movimientos del terreno que por otro serían incompatibles con la ordenación urbanística del sector. Por otro lado la parcela que se obtiene para equipamiento mediante la presente innovación, resulta adecuada a los intereses generales, toda vez que se ubican espacios libres junto a la parcela docente ED.2.1. y la superficie de ésta dotación actual se ve incrementada.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redundará en una mejora de la actividad pública urbanística y al interés general.

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población residente en el sector

2º.- Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Tal y como ha sido justificado en el apartado 4.f), la presente modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo del sector por los cambios de uso y tipología previstos. Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

Ello no obstante, dado que existe un incremento en el número de viviendas, las cuales se amplían en 106 unidades y 254,4 habitantes, tal y como ha quedado justificado en el apartado 4.d.ii.3. de esta memoria, la dotación de sistemas generales y locales de espacios libres y dotaciones locales de equipamientos se incrementa, sobredimensionando éstos por encima de los estándares legales.

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 30 de la LEY DE COSTAS.

D. ANTONIO LÓPEZ NAVARRO, mayor de edad, casado, vecino de Almería, calle Gerona nº 33, y con D.N.I. 27.507.076-L, ante el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido comparezco y

DIGO:

De conformidad con el requerimiento remitido por la Secretaría General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana con número de expediente 825/2.005, emito la presente CERTIFICACIÓN justificativa del cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas:

De conformidad con el artículo 30 de la Ley de Costas, se procede a comprobar que la edificabilidad de la franja de 500 metros correspondiente a la zona de influencia del área de suelo urbano con ordenación específica OE-3-SM del municipio de El Ejido no superará la media del suelo urbanizable programado del término municipal.

En la zona de influencia del ámbito cuya modificación se propone, la edificabilidad asignada por el Plan con las modificaciones introducidas en el presente documento es del 0,38 m²t/m²s, siendo la media de edificabilidad asignada por el Plan General, pagina 88 del Tomo X, al suelo urbanizable sectorizado de 0,5699 m²e/m²s, con lo que se cumplen las previsiones contenidas en el citado artículo 30 de la Ley de Costas.

Lo que certifico a los efectos oportunos.

En El Ejido, a veintidós de febrero del año dos mil diez.

Antonio López Navarro
Ingeniero de Caminos, C. Y P.
Colegiado nº 9.441