- Aprobar la propuesta de la Alcaldía anteriormente transcrita.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda, expido el presente que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S. S.ª el Alcalde Presidente en El Ejido (Almería), VEINTISÉIS de junio de dos mil once.

EL ALCALDE, Francisco Góngora Cara.

#### 6858/11

#### AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

#### EDICTO

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada en día 7 de febrero de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

- 1º.-Aprobar Definitivamente la Modificación Parcial No Estructurante del Plan General de Ordenación urbana del El Ejido en el ámbito de las unidades AMPUR-1-EN-ES y OE-1-ES-SD, promovido por las mercantiles PROYECTOS DEL PONIENTE, S.L. y FIRCOSA, S.A, y redactada por los Arquitectos D. José M. Gutiérrez Cadiñanos y D. Francisco Escobar Pérez.
- 2º.-Disponer la publicación del texto íntegro del presente Acuerdo y del instrumento urbanístico en el Boletín Oficial de la Provincia ( art. 41 LOUA y art. 70.2 LBRL, de 2 de abril de 1985), con notificación personal a los interesados afectados. Asimismo se dará traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del Certificado del acuerdo de aprobación definitiva y el Documento Técnico completo aprobado definitivamente diligenciado para depósito en su Registro (art. 40 LOUA).
- 3º.-Deposítese ejemplar de este instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se lleva en este Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias.
- 4º. -Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto Recurso Contencioso- Administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso- administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y cuyo último día de interposición es aquel en que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone recurso de reposición no podrá plantear recurso contencioso administrativo hasta tanto no se resuelva aquél, o en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según disponen los arts. 109, 116 y 117 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno. ( art. 89.3 Ley 30/92).

Dado en El Ejido, a 2 de septiembre de 2011.

EL ALCALDE -PRESIDENTE, Francisco Góngora Cara.

MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURANTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMUEVE: PROYECTOS DEL PONIENTE, S.L. Y FIRCOSA, S.A. TÉCNICOS REDACTORES: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

# 1. ANTECEDENTES

El primer P.G.O.U. de El Ejido fue Aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión de 25 de Junio de 2.002.

Posteriormente se llevó acabo la Revisión-Adaptación del P.G.O.U., aprobada por la C.P.O.T. de Almería el 23-01-2009 y publicado en el BOJA 175 de 07-10-2009.

Actualmente se han aprobado inicialmente dos modificaciones progresivas sobre el planeamiento vigente.

- Modificación nº 1, de Elementos Estructurales del documento de Revisión y Adaptación a la L.O.U.A. del P.G.O.U. de El Ejido.
   Estado: Aprobación Inicial de 09-02-2010.
- Modificación nº 2, No Estructural del documento de Revisión y Adaptación a la L.O.U.A. del P.G.O.U. de El Ejido. Estado: Aprobación Inicial de 09-02-2010.

La presente modificación Parcial No Estructurante que se desarrolla en este documento afecta a las unidades recogidas en los planeamientos descritos denominándolas como:

AMPUR 1-EN-ES (Parcelas D3, G1, G2, CA-1, del proyecto de Reparcelación de la Unidad).

SUMPA 1-ES-SD (Parcelas P01-3, P01-5 del proyecto de Reparcelación de la Unidad).

El P.G.O.U. de 2.002 recogía la Unidad AMPUR 1-EN-ES como suelo urbano consolidado al haber desarrollado las previsiones del planeamiento anterior mediante P.E.R.I. y encontrarse totalmente urbanizado, y en su mayor parte construido. Se le asignaban por tanto los parámetros edificatorios que habían sido previstos en el P.E.R.I. que lo desarrolló. En este mismo documento se recogía el SUMPA 1-ES-SD, con los parámetros del Plan Parcial que lo había desarrollado

Al encontrarse actualmente, totalmente urbanizados y en gran parte consolidados los dos sectores, la Revisión-Adaptación del P.G.O.U. recientemente aprobada, les confiere la consideración de SUELO URBANO, con los parámetros edificatorios definidos en los documentos que los desarrollarán.

Nos encontramos por tanto que la consideración de las dos unidades en el P.G.O.U. vigente es de SUELO URBANO.

#### 2. MODIFICACIÓN PROPUESTA - AFECCIONES

La Modificación Parcial y no Estructural que se propone afecta exclusivamente a determinadas parcelas procedentes de las reparcelaciones de las unidades AMPUR 1-EN-ES y SUMPA 1-ES-SD.

#### **AMPUR 1-EN-ES**

D3-G1-G2 - Propiedad: PROYECTOS DEL PONIENTE, S.L.

C/ Toledo, 185 - 04700 El Ejido (Almería)

CA1 - Propiedad: FIRCOSA, S.A.

C/ Ribera de las Almadrabillas, 5, Edif. Andarax,

Portal 1, Entresuelo 1 - Almería

#### SUMPA 1-ES-SD

Parcelas P01-3 y P01-5 (del P. de Reparcelación)

Propiedad: CECILIO MAÑAS ARCOS.

C/ Ribera de las Almadrabillas, 5, Edif. Andarax,

Portal 1, Entresuelo 1 - Almería

#### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En la consideración de que las unidades 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, tratando de establecer unos aprovechamientos más igualitarios entre ellas.

No se alterarán con los reajustes propuestos el conjunto general de techos asignados al conjunto.

Una de las bases principales es que la parcela unificada (A) goza de unas dimensiones y posibilidades de actuación que quedan mejoradas con la solución propuesta.

La edificabilidad reasignada a las parcelas queda con unos parámetros de entre los 2,50 m²/m². la mínima y 3,36 m²/m². la máxima; muy próximas unas de otras. La media general sería la existente actualmente de 3,11 m²/m².

# 3.1. MOVIMIENTO DE EDIFICABILIDADES

Se describe en los siguientes cuadros la situación actual de asignación de parámetros de las parcelas y la asignación que produce la modificación propuesta.

#### **ACTUAL**

	PARC.	SUP. M2	TECHO M2.	EDIF. M2/M2	ORDENANZA	COMERCIAL MAX.	Nº VIV.	u.a.h
AMPUR 1-EN-ES	D3	1.147,76	4.623,22	4,03	C1	No se fija	No se fija	4.489,00
	G1	250,55	1.301,27	5,19	C1	No se fija	No se fija	1.238,00
	G2	276,08	1.433,86	5,19	C1	No se fija	No se fija	1.380,00
	CA-1	713,94	4.069,00	5,70	C1	No se fija	No se fija	3.903,00
SUMPA 1-ES-SD	P01-3	2.391,40	3.416,95	1,43	C1	1.477,74	4	3.416,95
	P01-5	549,05	1.712,43	3,1189	C1	339,25	10	1.712,43
TOTALES		5.328,78	16.556,73	3,11				

· Coeficientes de homogenización en el AMPUR 1-EN-ES

Para:

 Residencial Plurifamiliar
 1,00

 A.E. Bajo
 1,07

 A.E. Piso
 0,57

 Residencial Unifamiliar
 0,71

· Coeficientes de homogenización en el SUMPA 1-ES-SD

Para:	
Residencial Plurifamiliar	1,00
A.E. Bajo	1,00
A.E. Piso	1,00
Residencial Unifamiliar	1,00

Denominaremos como Parcela A, a la agrupación de las Parcelas CA-1+ P01-3 + P01-5, pertenecientes a la misma manzana.

MODIFICADO							
PARCELA	SUP. M2	TECHO M2.	EDIF. M2/M2	ORDENANZA	COMERCIAL MAX.	N° VIV.	u.a.h
D3	1.147,76	2.957,78	2,57	C1	No se fija	No se fija	2.871,90
G1	250,55	626,38	2,50	C1	No se fija	No se fija	595,92
G2	276,08	690,20	2,50	C1	No se fija	No se fija	664,27
Α	3.654,39	12.282,42	3,36	C1	2.530,93	93	12.007,29
TOTAL	5.328,78	16.556,73	3,11				16.139,38

Justificación Nº Viviendas asignadas a la Parcela A.

Se estima en 90 m² de techo por vivienda.

Procedencia de techos:

......

D3	1.665,44 r	n²	18 VIV.
G1	674,89 r	n²	8 VIV.
G2	743,66 r	n²	8 VIV.
	TOTAL		34 VIV.
CA-1	4.069,00		45 VIV.
P01-3			4 VIV.
P01-5			10 VIV.
	TOTAL	VIV	93 VIV.

Al tratarse de una redistribución de edificabilidad, no se altera el cómputo total asignado al conjunto.

# 3.2. ASIGNACIÓN DE ORDENANZAS DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA LA PARCELA A (Agrupación de la CA-1; P01-3; P01-5)

Dadas las dimensiones de la Parcela A y sus características se establece para esta parcela una ocupación de suelo del 80%. La definición expresa de la ordenación de los volúmenes resultantes, se establecerá en el proyecto de obras correspondiente o en un Estudio de Detalle previo que se tramitaría a tal efecto caso de no realizarse en una sola fase.

## 3.3. ORDENANZA DE SOPORTALES

Las Parcelas P01-3 y P01-5 procedentes del P. Parcial del Sector, debían dejar en Plantas Bajas soportales cubiertos con un fondo de 3 m. a lo largo de todas sus alineaciones.

La Parcela CA-1 aun perteneciendo a la misma manzana, procedente de otro instrumento de planeamiento, no tenía tal exigencia. Al producirse la agrupación de las parcelas CA-1, P01-3, P01-5; se establece para el conjunto agrupado el mantenimiento de soportales con las características que se les exigía a las Parcelas P01-3 y P01-5.

## **CUMPLIMIENTO DEL R.D. 11/2008 DE 22 DE ENERO**

CUMPLIMIENTO DEL ART. 3, establece:

No se clasifican nuevos suelos urbanos, ni urbanizables y no se altera la regularización del suelo no urbanizable. No se prevén actuaciones que alteren la ordenación estructural o del modelo de ciudad previsto en el P.G.O.U. vigente. El Ejido, a 15 de Febrero de 2010.

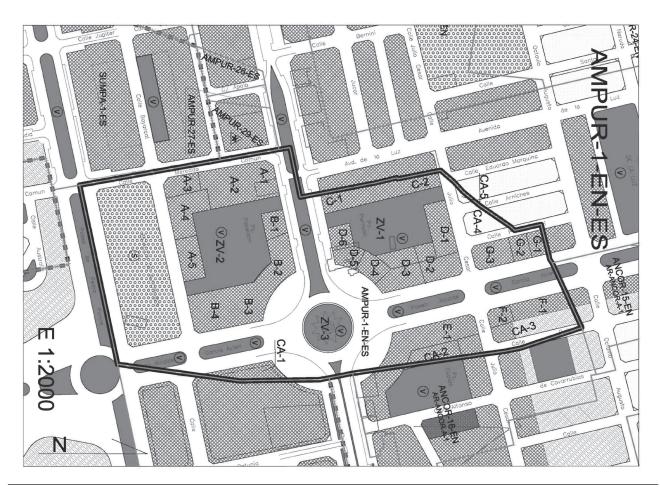
D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS. D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ. Arquitectos.

## ANEXOS

FICHAS AMPUR 1-EN-ES FICHAS SUMPA 1-ES-SD CA-1 + P01-3 + P01-5

# CUADRO RESUMEN AMPUR 1-EN-ES

					ORDENANZAS			TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS COEFIC Patrim onia lizable Lucrativo Superf.						
PARCELAS		SUPERF.	TECHO	N° APARC.	C 1	C 2	C 3	AD	Resd.Plurf. COEFIC	A.E.Bajo IENTES DE HO	MOGENEIZA		LOCALIZ	procedente	total asignado	Diferencia	A.Tipo	Superf. Dotac.
		m <sup>2</sup> ,	m ×	(**) Uds.	m²,	m²,	m²,	m²,	1,00 m²-	1,07 m²,	0,57	0,71 m <sup>2</sup> <sub>e</sub>	0,27785	de las NN.SS u.a.h.	por el PGOU u.a.h.	u.a.h.	u.a.h./m²,	Complem.
	A1	490,70	1.680,56	4	490,70	,			1.040,00	445,96	194,59			1.629	1.696	67	u.a.ii./iii <sub>6</sub>	156
	1 1			'														
	A2	1.114,93	4.552,31	12	1.114,93				3.120,00	964,07	468,23			4.420	4.581	161		375
	A3	515,59	2.398,22	7	515,59				1.690,00	427,94	280,28			2.309	2.405	96		224
	A4	763,92	2.720,07	7	763,92				1.820,00	672,73	227,34			2.671	2.749	78		182
	A 5	571,20	2.621,40	7	571,20				1.820,00	474,10	327,30			2.515	2.627	112		262
	B1	307,70	1.704,60	5	307,70				1.300,00	255,39	149,21			1.659	1.710	51		119
	B2	631,54	3.565,97	10	631,54				2.600,00	524,18	441,79			3.414	3.566	151		353
	B3	960,11	4.560,19	13	960,11				3.250,00	828,39	481,79			4.413	4.578	165		385
	B4	980,27	4.619,16	15	980,27				3.770,00	849,16				4.680	4.680	0		- 0
	C1	1.017,44	5.059,44	14	1.017,44				3.640,00	844,48	574,97			4.873	5.070	197		460
<sub>=</sub>	C 2	250,25	1.162,38	3	250,25				780,00	207,71	174,67			1.102	1.162	60		140
EDIFICABLE RESIDENCIAL	D1	688,32	3.165,66	9	688,32				2.210,00	571,31	384,35			3.042	3.174	132		307
	D 2	589,25	2.693,86	8	589,25				1.950,00	509,82	234,04			2.630	2.710	80		187
88	D 3	1.147,76	4.623,22	12	1.147,76				3.120,00	1.020,60	482,62			4.489	4.655	165	1,5425	386
BE I	D4	255,72	1.443,86	4	255,72				1.040,00	212,25	191,61			1.377	1.443	66		153
ic A	D 5	334,52	1.888,68	6	334,52				1.430,00	277,65	181,03			1.831	1.893	62		145
	D 6	278,28	1.538,45	2	278,28				390,00	230,97	917,47			1.162	1.476	315		734
	E1	1.244,09	6.979,92	20	1.244,09				5.200,00	1.032,59	747,33			6.733	6.990	256		598
	F1	633,26	3.528,15	10	633,26				2.600,00	525,61	402,55			3.393	3.531	138		322
	F 2	272,40	1.495,54	4	272,40				1.040,00	226,09	229,45			1.413	1.492	79		184
	G 1	250,55	1.301,27	4	250,55				910,00	207,96	183,31			1.238	1.300	63		147
	G 2	276,08	1.433,86	4	276,08				1.040,00	229,15	164,72			1.380	1.436	56		132
	G 3	588,35	3.032,33	9	588,35				2.210,00	488,33	334,00			2.924	3.039	115		267
	1 (C.A.) (*)(***)	713,94	4.069,00	12	713,94				2.990,00	592,57	486,43			3.903	4.070	167		389
	2 (C.A.) (*)	833,31	2.293,00	5	833,31				1.300,00	730,61	262,39			2.233	2.323	90		210
	3 (C.A.) (*)	945,70	3.679,00	10	945,70				2.470,00	784,93	424,07			3.553	3.699	145		339
	4 (C.A.) (*)	459,55	873,15	6				459,55				873,15		624	624	0		0
	5 (C.A.) (*)	97,00	184,30	1				97,00				184,30		132	132	0		0
	TOTAL EDIF.	17.211,73	78.867,55	223	16.655,18			556,55	54.730,00	14.134,55	8.945,56	1.057,45		75.741	78.808	3.067		7.156
	ZV-1	2.741.73																
ESP.LIBRES	ZV-2	3.497.22		(*)					- am									
E	ZV-3	1.963.50		(~) :	En caso de	permu	ta se le	asigna la	e dific a bilid a	d media de	a unidad.							
4 4 4 1.303,30																		
H-	TOTAL ESP.LI.	( ). Reserva in minima en el interior de la edificación o parcela.																
SIPS	EA Est.Bus	5.173,14	-															
-	OTAL DOTAC.	5.173,14	(***): La parcela 1 (C.A.), queda afectada a la obligación de construir un soportal de las mismas características que el previsto para el resto de la manzana en la que se sitúa.															
H.	OTAL BOTAC.	13.375,59			manzana e	n ia qu	e se sit	ua.										
	VIALES	20.502,54																
Т	OTAL UNIDAD	51.089,86																
<u> </u>	11.002,00																	



Boletín Oficial de la Provincia de Almería. Edición Oficial en formato electrónico de conformidad con el art. 6 de su Reglamento de Gestión (publicado en B.O.P. nº 240 de 16/12/2009) Firmado de conformidad con el art. 13 del Reglamento Regulador de la Administración Electrónica de la Diputación Provincial de Almería (B.O.P. nº 57 de 24/03/2009)

#### Pág. 26 E EL EJIDO. Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Especificas Área de Reparto: OE-1-ES-SD TECHOS Resd.Plurf. A.E.Bajo ORDENANZAS Nº MAX. VIVIENDAS A.E.1 SUPERF. PARCELAS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIO AE2 C1 m<sup>2</sup> 5.342,54 2.746,35 1.851,91 1.361,61 1.319,27 m², m², m², m<sup>2</sup>c 16.658,70 8.563,46 5.774,48 4.245,67 4.113,65 6.482,05 8.563,46 5.774,48 5.082,98 4.426,55 5.955,58 m c 16.658,70 8.563,46 5.774,48 4.245,67 4.113,65 5.342,54 2.746,35 1.851,91 96 49 96 49 33 24 24 37 49 33 29 25 EDIFICABLE RESIDENCIAL P-3 P-6 P-7 P-9 P-10 P-11 P-20 P-21 1.851,91 1.361,61 1.319,27 2.078,83 2.746,35 1.851,91 1.630,14 1.419,62 1.909,99 1.319,27 2.078,83 2.746,35 1.851,91 1.630,14 1.419,62 4.113,65 6.482,05 8.563,46 5.774,48 5.082,98 4.426,55 1.909,99 5.955,5 24.258.52 75.641.04 3.506,96 1.280,00 3.506,9 70 1.280,00 13.294,02 1.647,18 5.000,35 EDIF, COMERC. 3.814,76 250,00 1.883,13 3.814.76 250.00 1.883,13 3.775.00 385 P-14-E\*\* 4.025.87 4.025,87 3,775.0 TOTAL COMERC 27.474,38 11.002,89 600 27.474,3 11.002,89 TOTAL EDIFICABLE 51.732,90 86.643,93 433 0,00 27.474,38 0,00 11.002,89 3.633.88 (Jardines) P-5 (Jardines) P-8 (Jardines) P-12 (Jardines) P-13 (Jardines) P-15 (Jardines) P-16 (Jardines) P-17A (Jardines) 3,633,68 67,51 1,362,63 30,64 126,45 374,11 1,352,16 \*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela ESPACIOS LIBRES \*\* Ordenación detallada según Plan Especial Ordenación parcelas P-14 y P-19 \*\*\*Ver Ordenanzas del Plan Parcial P-17B (Jardines) P-18 (Jardines) P-19 (Jardines) 1.050,00 2.951,79 597,30 TOTAL ESP.LI. P-23 (EGB) P-24 (Guardería) P-4 (Social)\*\*\* 11.546.47 5.000,00 1.000,00 1.299,00 ITA P-25 (Deportivo)\* 2.623.54 VIALES 35.103,00 TOTAL SECTOR 108.304,91 OE-1-ES-SD E:1/5000 1:0=

