

DOCUMENTO Enero de 2013

MODIFICACIÓN N°4 DEL DOCUMENTO REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU DE EL EJIDO. CONTENIDOS DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EQUIPO REDACTOR: BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

ÁLVARO MORATALLA CUESTA – Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos

M TERESA FERNÁNDEZ ROMERO- Ingeniera Técnica en
Topografía

INDICE.

A) MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Calificación como zona verde y parcela de equipamiento, de 2 parcelas municipales no dotacionales en el entorno de la Plaza de la Parroquia de las Norias.

4.- AJUSTES Y CORRECCIÓN ERRATAS.

4.1.- Modificación ordenanza residencial en parcela de titularidad municipal por equipamiento en parcela docente de Callejón del Agua de Matagorda.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

5.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.

5.2.- Justificación de no incremento poblacional.

5.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.b1. de la LOUA)

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

I. 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 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, 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 estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada 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 N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACION 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 N° 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 N° 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN N°1 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 N°2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.

- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.

La Modificación del P.G.O.U. que se somete a tramitación, es considerada como innovación de carácter puntual, no incluidas en los supuestos de Revisión establecidos por la ley.

La Modificación consiste con carácter general, en ajustes subsanables o puntuales que la aplicación del P.G.O.U. ha puesto de manifiesto y requieren ser solventadas con relativa urgencia.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

Una vez aprobado definitivamente el documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, y pasado un período de tiempo suficiente de vigencia del mismo, se han detectado incorrecciones u omisiones del documento, que han de ser solventados con relativa urgencia.

El contenido de las modificaciones incorporadas se justifica detalladamente en los siguientes puntos.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Calificación como zona verde y parcela de equipamiento, de 2 parcelas municipales no dotacionales en el entorno de la Plaza de la Parroquia de las Norias.

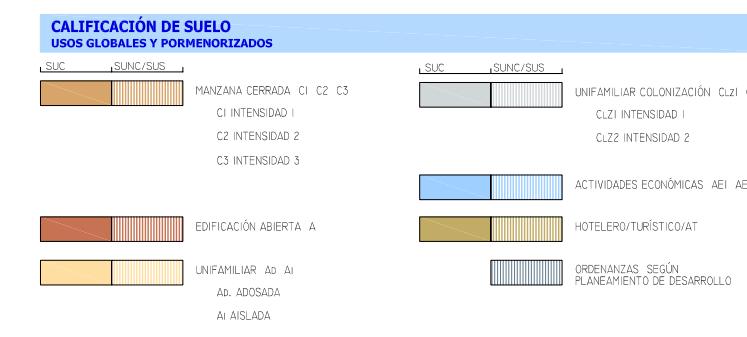
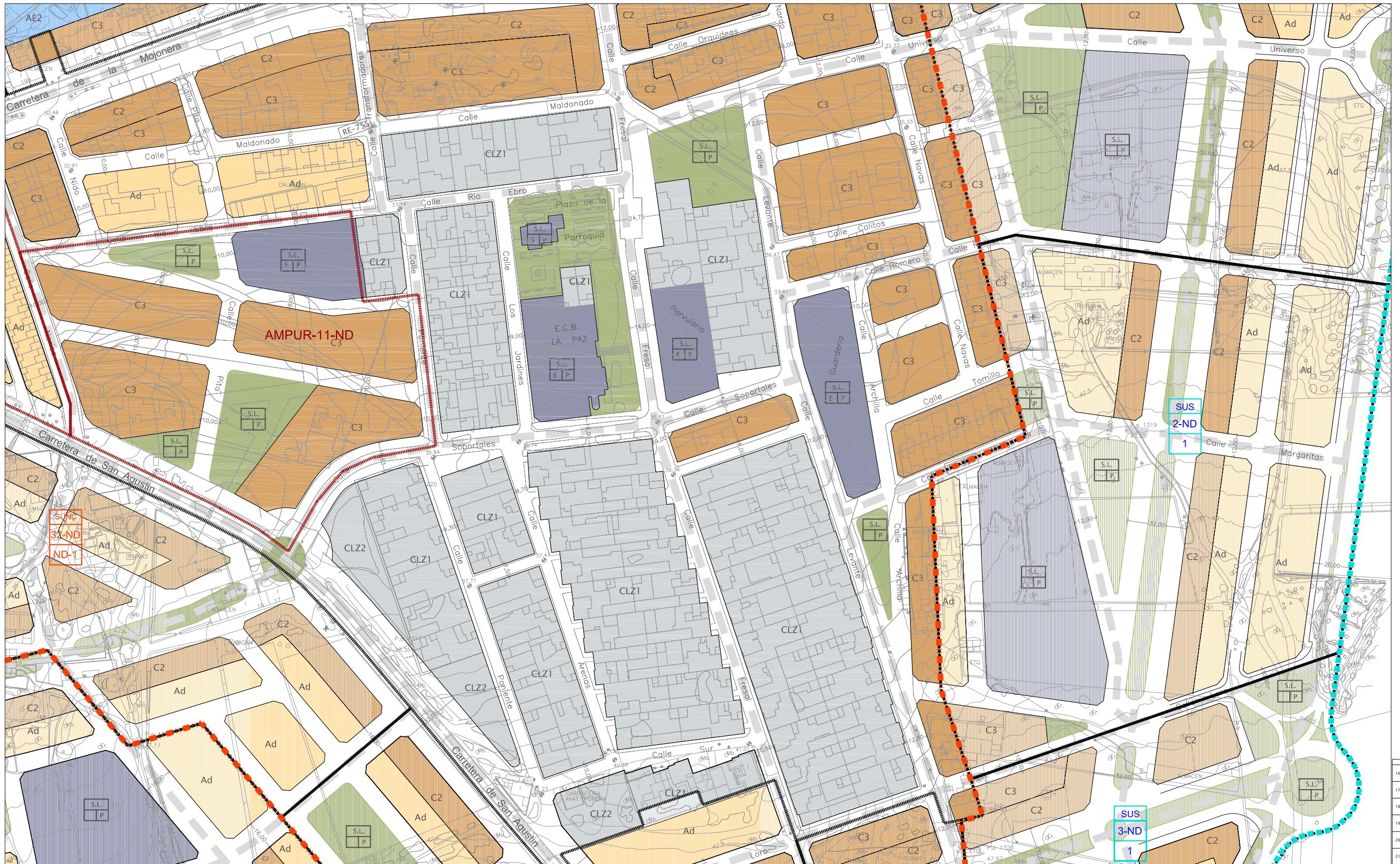
Se asigna a 2 parcelas de titularidad municipal, el uso pormenorizado de zona verde y equipamiento coincidente con el uso real que tienen asignadas dichas parcelas, modificando el uso residencial que tienen asignado en el PGOU vigente.

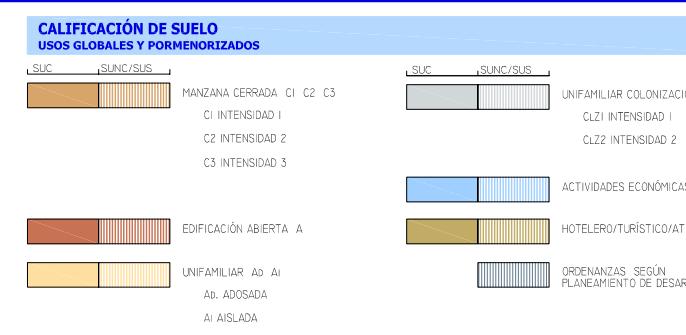
En el primero de ellos existía una vivienda municipal que fue demolida, destinándose el suelo a incrementar la zona verde existente en la plaza de la parroquia.

En la segunda de las viviendas, el Ayuntamiento ha construido un edificio dotacional, por lo que procede modificar la calificación de modo que sea de equipamiento SIPS.

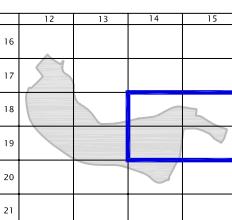
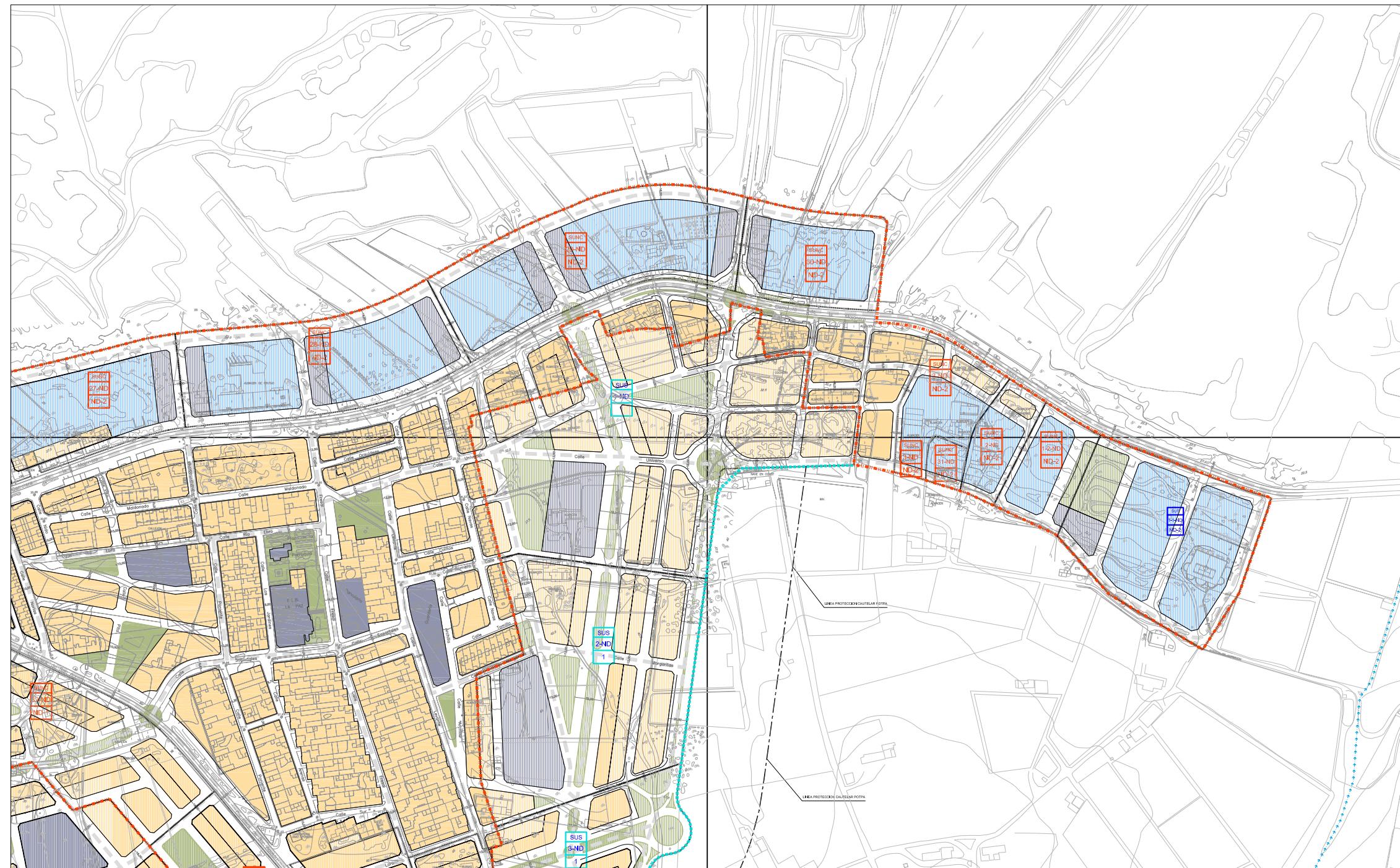
Ello implica un incremento de los equipamientos públicos del núcleo de Las Norias.

Se incorporan al documento los planos de ordenación pormenorizada que sufren alteración.





**REDENACIÓN PORMENORIZADA
LOCALIZACIÓN
LAS NORIAS
jat: 19-14 Escale: 1/2000
DOCUMENTO AD**



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
 LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
 DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTÉMATICAS

CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE

SUELO URBANO/URBANIZABLE

NO CONSOLIDADO

SUNC

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
 RIBERA DEL MAR
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TÍTULO VIII)
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

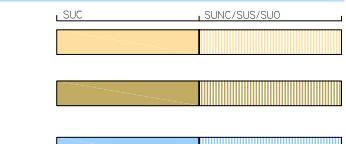
SIN PROTECCIÓN
 PROTECCIÓN GRADO I
 PROTECCIÓN GRADO 2
 EDIFICIO SINGULAR

CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

RESIDENCIAL

RESIDENCIAL TURÍSTICO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS



DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 I.L. INTERES LOCAL
 PR. PRIVADA
 E. DOCENTE
 D. DEPORTIVO
 S.I.P.S. INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN LAS NORIAS

Hoja: 18, 19 - 14, 15

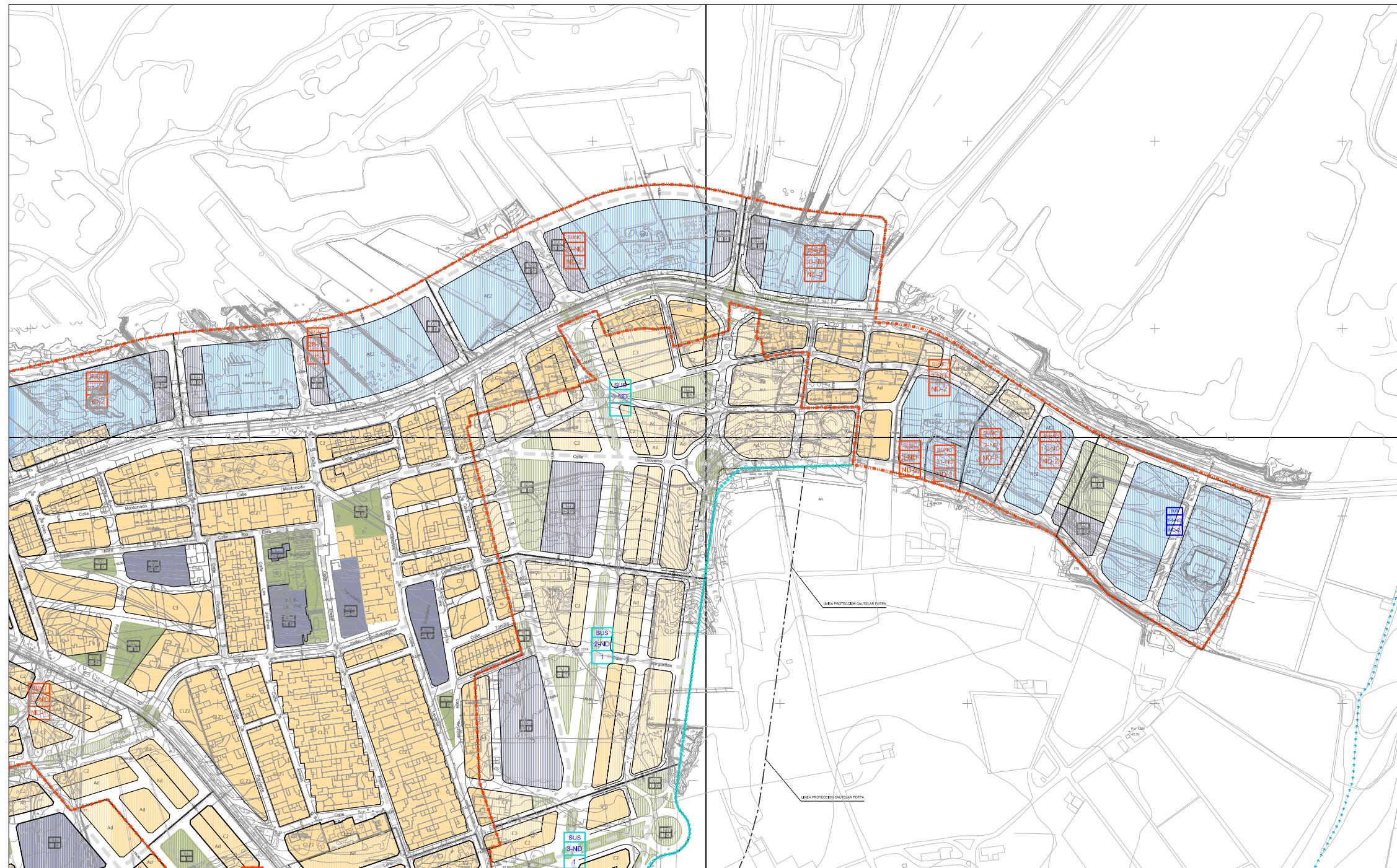
Escala: 1/5000

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

Documento original



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
LAS NORIAS

DOCUMENTO AD

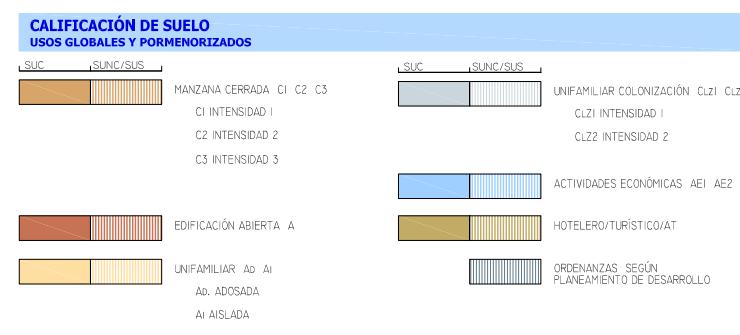
REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

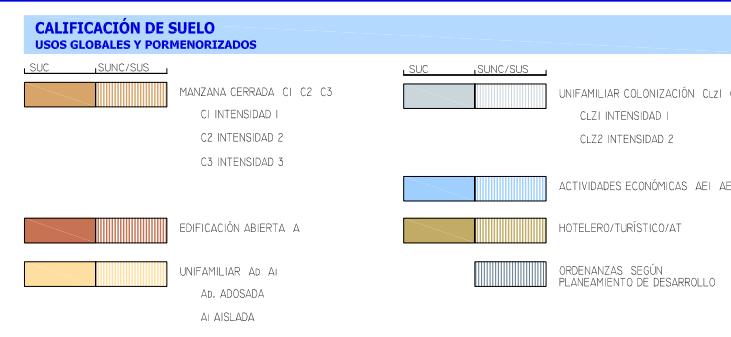
4.- AJUSTES Y CORRECCIÓN ERRATAS.

4.1.- Modificación ordenanza residencial en parcela de titularidad municipal por equipamiento en parcela docente de Callejón del Agua de Matagorda.

Se asigna a las parcelas de titularidad municipal con uso actual residencial, el uso pormenorizado de equipamiento docente, completando la manzana con uso dotacional modificando el uso residencial que tienen asignado en el PGOU vigente.



ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
LOCALIZACIÓN	
ENSENADA SAN MIGUEL MATAGORDA GUARDIAS VIEJAS	
Hoja: 27-2	Escala: I/2000
DOCUMENTO AD	
REVISIÓN ADAPTACIÓN	
P.G.O.U. EL EJIDO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

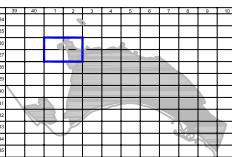
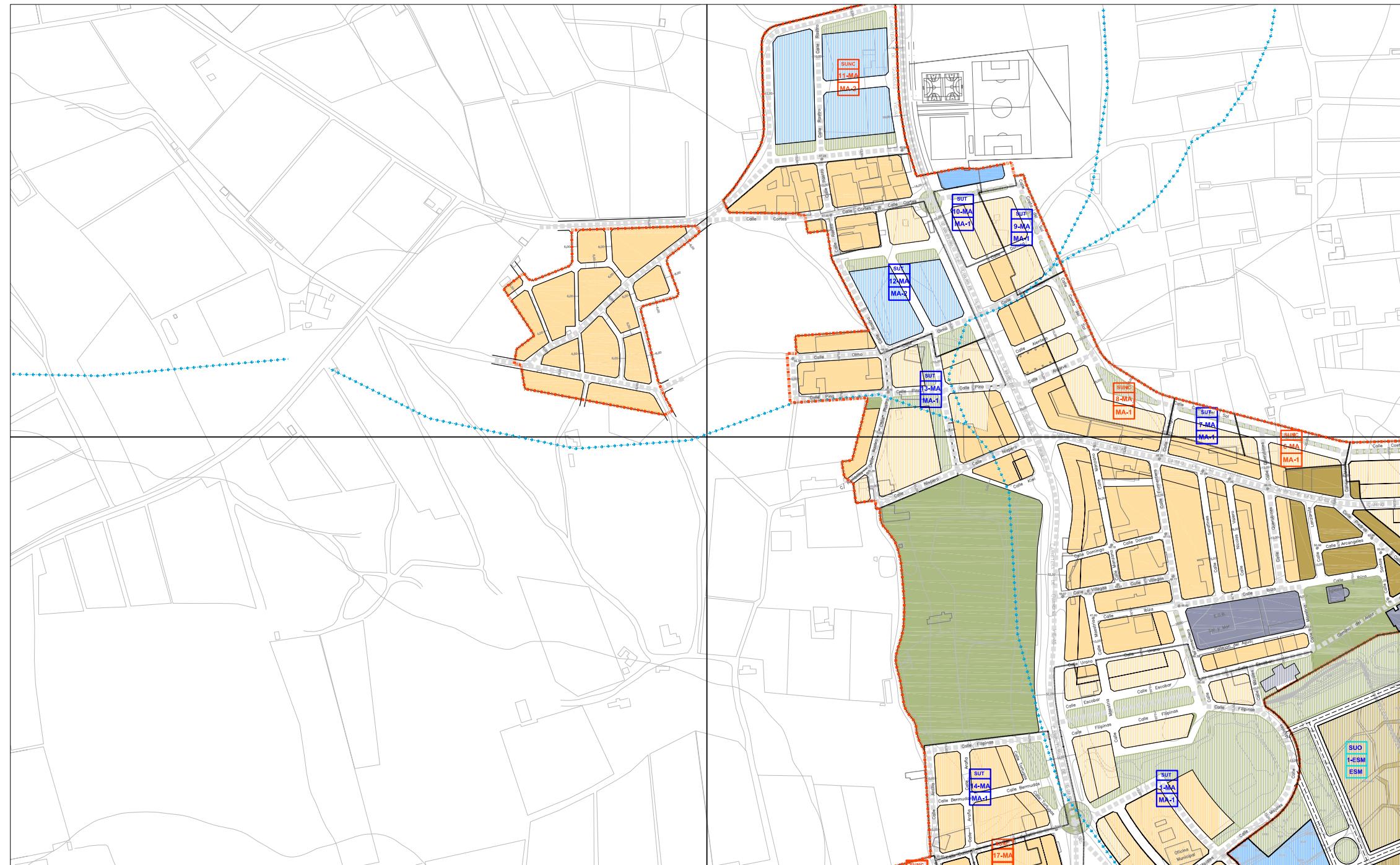
LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 27-2 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
 LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
 DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTÉMATICAS

IDENTIFICACIÓN
 CLASIFICACIÓN
 DENOMINACIÓN
 ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)

SUELO URBANIZABLE

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES AMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
 RIBERA DEL MAR
 SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
 CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TÍTULO VIII)
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
 G.1 PROTECCIÓN GRADO I
 G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
 C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
 M.O. PATRIMONIO HISTÓRICO

CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
 RESIDENCIAL TURÍSTICO
 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

LSUC
 SUNC/SUS/SUO
 SUNC
 SUNC/SUS/SUO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
 EQUIPAMIENTOS
 INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
 VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
 S.G. SISTEMA GENERAL
 S.L. SISTEMA LOCAL
 P. PÚBLICO
 P. PRIVADA
 D. DEPORTIVO
 S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
 ENSENADA SAN MIGUEL
 MATAGORDA
 GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 26.27 - 1.2
 Escala: 1/5000

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

5.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio

Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

Sistema de comunicaciones y transportes.

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

Equipamientos.

El presente documento establece en cuanto a los equipamientos actuales, las siguientes modificaciones:

- Se incrementa el equipamiento de espacios libres y equipamiento social en 2 parcelas municipales del entorno de la Iglesia del núcleo de Las Norias, a las cuales se les cambia el uso residencial por el de equipamiento.
- Se incrementa el equipamiento docente en 1 parcela municipal situada junto al Colegio de Matagorda, la cual cambia su uso residencial por el de equipamiento.

La modificación plantea un incremento de las superficies de los equipamientos.

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Infraestructuras generales.

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro.

5.2.- Justificación de no incremento poblacional.

No existe incremento en densidades ni edificabilidades de los ámbitos afectados en la presente modificación.

5.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).

Los sistemas generales definidos en este artículo están referidos a parques, jardines y espacios libres, no siendo objeto del presente modificado del PGOU la alteración de las superficies de suelo destinados a estos usos.

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

El presente documento tiene carácter estructural, por afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1. de la LOUA.

No se requieren informes sectoriales.