



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el DOCUMENTO DENOMINADO INNOVACIÓN Nº 25 DEL PGOU DE EL EJIDO, EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE-3-SM, presentado a instancia de la mercantil ALMERIMAR, S. A., cuyo objeto es modificar parámetros pertenecientes a la ordenación pormenorizadas del sector que no suponen incrementos de aprovechamientos o de densidad de viviendas, junto con el documento Ambiental Estratégico, el documento de Valoración de Impacto a la Salud y Estudio Acústico, APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 3 celebrada en fecha 12 de Abril de 2024, ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

LA SECRETARIA GENERAL



INNOVACION Nº 25 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE EL EJIDO

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

A INSTANCIAS DE

ALMERIMAR, S.A.

ARQUITECTOS

FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería
JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, un “Resumen Ejecutivo”, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Este Resumen deberá expresar:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

1. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2-1.1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2-1), S-2-1 y G-3. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

La parcela H-2-4. tiene una superficie total de 19.903,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 22.930,00 m²techo (Edificabilidad 3,456 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 208 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

La parcela H-2-5. tiene una superficie total de 13.990,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 16.102,37 m²techo (Edificabilidad 3,453 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 161 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coficiente Edificabilidad	3,456 m ³ / m ² _{suelo}	3,453 m ³ / m ² _{suelo}	3,455 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela B-2-1. tiene una superficie total de 12.194,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 6.097,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 40 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

La parcela B-2-2. tiene una superficie total de 11.096,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 5.548,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 37 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}

Coefficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{techo}	55_1 ud./100 m ² _{techo}	116_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela CH2-1. tiene una superficie total de 10.426,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 4.170,40 m²techo (Edificabilidad 1,20 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 16 unidades. Está calificada para Uso de «Chalets».

Parcela	CH2.1
Superficie parcela	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I
Número de viviendas máx.	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	41_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la CH2-1 (Parcelas de la nº 1 a la nº 8 incluidas) a la que denominaremos CH2.1-1. Esta parcela tiene inicialmente los siguientes parámetros:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² _{techo}	16_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela S-2-1. tiene una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m³/m²suelo) y está calificada para Uso de «Servicios Propios».

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coefficiente Edificabilidad	0,15 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	162,93 m ² _{techo}
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	≤4m

Uso	Servicios Propios Urb.
Ordenanza	ZONA VI
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La parcela G.3 tiene una superficie total de 230.200,00 m²., y no tiene edificabilidad asignada y está calificada para Uso de «Campo de Golf». Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM.

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la G.3 a la que denominaremos G.3-1.

Parcela	G.3-1
Superficie parcela	9.790,40 m ² _{suelo}

Todas las parcelas se encuentran baldías y libres de obstáculos y construcciones.

2. FINALIDAD DE LA INNOVACIÓN.

Así el objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la

innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual.

3. PARAMETROS URBANISTICOS GLOBALES DE APLICACION.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas H.2.4/ H.2.5 son:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	3,456 m ³ / m ² _{suelo}	3,453 m ³ / m ² _{suelo}	3,455 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas H.2.4/ H.2.5 tras el trasvase de 3.180,37 m²_{techo} y 4 unidades de vivienda serían:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	3,175 m ³ / m ² _{suelo}	3,172 m ³ / m ² _{suelo}	3,173 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² _{techo}	14.790 m ² _{techo}	35.852 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² _{techo}	161_1 ud./100 m ² _{techo}	390_1 ud./100 m ² _{techo}

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas CH2.1-1 y Resto de la CH2.1 son:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1	CH2-1 INICIAL
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I	ZONA I

Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² techo	16_1 ud./100 m ² techo	41_1 ud./100 m ² techo

La Parcela CH2.1-1 se agruparía a las parcelas B.2.1, B.2.2 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3, cambiando su uso a RESIDENCIAL (Adosados), mientras que el Resto de la CH2.1 pasaría a denominarse CH2.1.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas B.2.1 y B.2.2 son:

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	116_1 ud./100 m ² techo

Las Parcelas B.2.1 y B.2.2 se agruparía a las parcelas CH2.1-1 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo su uso RESIDENCIAL (Adosados).

Las condiciones urbanísticas propuestas para la Parcela AGRUPADA B.3 tras el trasvase de 3.180,37 m²techo y 4 unidades de vivienda desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 serían:

Parcela	B.2.1	B.2.2	CH2.1-1	G.3-1	AGRUPADA B.3
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	5.217,60 m ² _{suelo}	9.790,40 m ² _{suelo}	38.298 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}		3.000 m ² _{suelo}
Coef. Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}		1,325 m ³ / m ² _{suelo}
Edif. máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	2.087,04 m ² _{techo}		16.912,41 m ² _{techo}
Ocup. máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	2.608,80 m ² / 50%		15.319,20 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	2 plantas/ 7 m		3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	5m a calle/4m colindante		1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Chalets)		RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA I		ZONA II
Nº de viv. máx.	40 viviendas	37 viviendas	8 viviendas		89 viviendas
Nº Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² techo	55_1 ud./100 m ² techo	25_1 ud./100 m ² techo		141_1 ud./100 m ² techo

A pesar de que en la innovación propuesta no existe aumento en el número de viviendas y en el aprovechamiento materializado, se cederá al Ayuntamiento de El Ejido para su incorporación al Suelo dotacional municipal, la Parcela S-2-1, con una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad inicialmente máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m3/m2suelo) y calificada para Uso de «Servicios Propios» o EQUIPAMIENTO. Dado que dicha parcela pasará a ser equipamiento público SIPS, su aprovechamiento ya no será lucrativo, y por ello resulta lógico y coherente con la nueva ordenación no asignarle edificabilidad, sino que dicho parámetro será el resultante de la ocupación, retranqueos y número de plantas permitido.

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coeficiente Edificabilidad	-
Edificabilidad máxima	-
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m

Retranqueos	4m
Uso	S.I.P.S
Ordenanza	ZONA VII
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

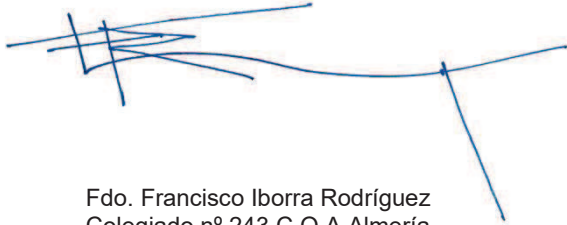
La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 dentro de la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito (Resultado de la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1). Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

La ordenación se suspende en el ámbito de la Innovación con la aprobación inicial de la misma con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

4. PLANOS.

Se acompaña este RESUMEN EJECUTIVO de Plano de situación y emplazamiento de las parcelas en la trama urbana, así como FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM vigente y propuesta tras la innovación.

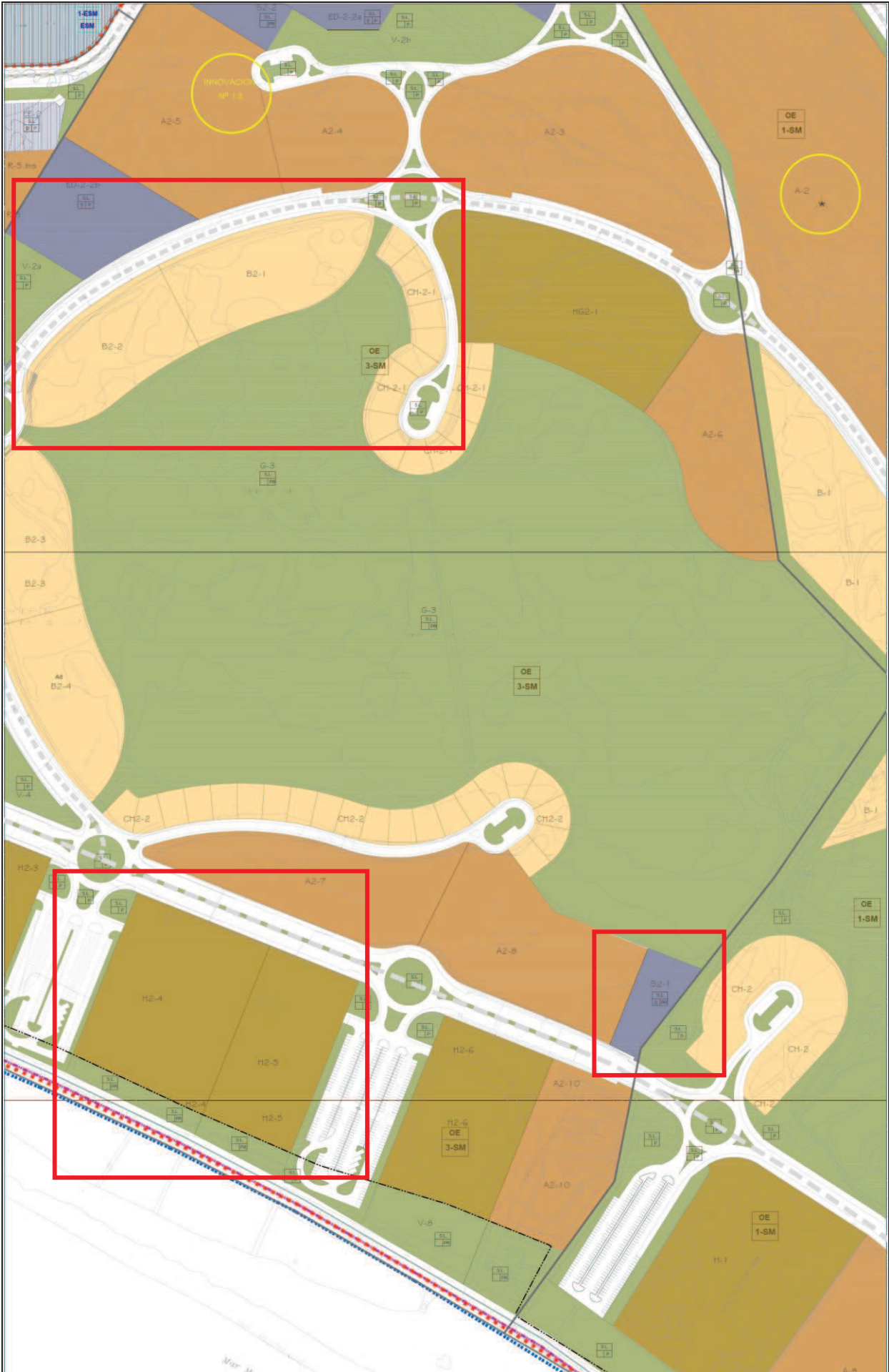


Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería

El Ejido, 21 de febrero de 2.024
LOS ARQUITECTOS



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería



Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000

USOS	ZONAS	SUPERF. PARCELA NETA m ²	OCCUPACION MAX m ²	EDIFICAB. MAX m ²	ORDENADA ZONA	ALTURA PLANTAS m	RETRANQUEO m	VIV. N° MAX	APARC. N° MIN			
CHALETES	CH-1	10.428	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1.200	I	B+1 7	18	41	
	CH-2	13.668	600	6.534,00	50,00	5.467,20	1.200	I	B+1 7	21	55	
	A-2.1	31.672	1.000	15.930,00	50,00	8.250,00	0.781	I BIS	2	24	83	
	A-2.2	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0.737	I BIS	2	16	55	
	TOTAL	76.168		39.084,00	50,00	23.387,60	0.898			77	234	
ADOSADOS	B-2.1	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1.500	II	3	10	40	61
	B-2.2	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1.500	II	3	10	37	55
	B-2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1.500	II	3	10	34	51
	B-2.4	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1.500	II	3	10	35	53
	TOTAL	44.158		17.663,60	40,00	22.078,50	1.500			146	220	
APARTAMENTOS	A-2.3	26.756	5.000	10.378,25	35,00	29.960,00	3.120	III	4	13	272	305
	A-2.4	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.660,90	3.300	III	4	13	86	107
	A-2.5	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3.300	III	4	13	134	240
	A-2.6	12.996	5.000	6.478,00	35,00	14.251,60	3.300	III	4	13	155	143
	A-2.7	14.825	5.000	5.168,75	35,00	7.412,50	1.500	III	4	13	63	74
	A-2.8	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3.300	III	4	13	142	164
	A-2.9	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3.300	III	4	13	122	134
	A-2.10	15.096	5.000	5.273,10	35,00	11.223,75	2.235	III	4	13	109	112
	H-2.3	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2.289	III	4	13	160	175
	H-2.4	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3.300	III	4	13	208	229
HOTELES	H-2.5	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3.300	III	4	13	161	161
	H-2.6	18.877	5.000	6.506,95	35,00	14.400,08	2.289	III	4	13	131	144
	TOTAL	198.526		72.285,75	38,40	200.307,61	3.042			1743	2003	
	H-2.1	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2.100	IV	4	13	180	hab
	H-2.2	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.395,00	3.000	IV	6	22	205	hab
TOTAL	34.974		12.240,90	35,00	28.179,60	2.417			385	hab		
COMERCIAL	E-2.1	31.193	5.000	10.517,25	35,00	21.535,10	2.100	V	4	13	12h no-4m	
SERVICIOS PROPIOS	G-3	3.259		1.140,65	35,00	162,93	0.150	VI	2	8	4m	
CAMPO DE GOLF	S-2.1	230.200										
TOTAL APROV. NETO		520.478		153.312		295.952,34				1986	2748	
SISTEMAS GENERALES	S-2.2 a	2.544						VII				
	DOT LOCAL ESP. LIBRES	S-2.2 b	6.047					VII				
	SOC-DEPOR	S-2.2 c	4.032		2.016,00	50,00	1.500	VII	2			
	DOCENTE	E-D.2.1	26.300		13.150,00	50,00	1.500	VII	2			
	DOCENTE	E-D.2.2a	9.692		4.846,00	50,00	1.500	VII	2			
	SOC-DEPOR	E-D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	1.500	VII	2			
	TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00					
	ZONA JARDIN	Z-J	55.800									
	RECREO Y JUEGO	V-8	50.073									
	TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873									
RED VARIAS			136.663									
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00		30.202,00						
TOTAL GENERAL		830.006		183.514,45		326.154,3	0.968					

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**) 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***). La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000



USOS	ZONAS	SUPERF. NETA m2	PARCELA MIN m2	Ocupación MAX m2	EDIFICAB. MAX m2	ORGANIZACIÓN ZONA	ALTURA Pisos	RETRANQUEO m	VR. N° MAX	APARC. N° MIN
CHALETES	CH2.1	5.303,40	600	2.604,20	50,00	1.200	I	B + 1	7	16
	CH2.2	13.668	600	6.834,00	50,00	1.200	I	B + 1	7	55
	A.2.1	31.872	1.000	15.836,00	50,00	0.781	IBIS	2	7	24
	A.2.2	22.402	1.000	11.201,00	50,00	0.737	IBIS	2	7	55
	TOTAL	72.950,40		36.473,20	50,00	21.300,56	0,676		69	209
AGRUPOADA B.3	B.3	38.298	3.000	19.149,00	40,00	1.329	II	3	10	88
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1.500	1/2h - no< 4m	34	51
	B.2.4	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1.500	1/2h - no< 4m	35	53
	TOTAL	59.167		23.666,80	40,00	27.346,91	1,387		158	245
CHALETES	A.2.3	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3.121	III	4	13
	A.2.4	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.600,00	3.300	III	4	13
	A.2.5	21.709	5.000	7.629,65	35,00	23.978,00	3.300	III	4	13
	A.2.6	12.856	5.000	4.479,00	50,00	14.251,00	3.300	III	4	13
	A.2.7	14.835	5.000	5.183,75	35,00	7.413,50	1.500	III	4	13
	A.2.8	16.785	5.000	6.709,00	40,00	15.441,50	3.300	III	4	13
	A.2.9	10.195	5.000	3.565,60	35,00	13.356,00	3.300	III	4	13
	A.2.10	15.068	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2.235	III	4	13
	H.2.3	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	3.362	III	4	13
	H.2.4	19.903	5.000	6.960,05	35,00	21.062,00	3.175	III	4	13
	H.2.5	13.990	5.000	4.995,50	35,00	14.790,00	3.172	III	4	13
	H.2.6	18.877	5.000	6.608,95	35,00	14.400,08	2.289	III	4	13
	TOTAL	198.528		72.265,75	35,40	197.127,24	2,979		1.743	2.003
HOTELER	H5.2.1	22.648	8.000	7.826,80	35,00	15.853,00	2.100	IV	4	13
	H.2.2	12.336	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	2.100	IV	6	22
	TOTAL	34.974		12.240,90	40,00	28.179,00	2,417		305 hab	
	EC.2.1	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.833,10	2,100	V	4	13
	CONCEJAL	EC.2.1	31.193	10.917,55	35,00	21.833,10	2,100	V	4	13
CAMPO DE GOLF	G.3	220.409,69								
	S.3	617.520								
	TOTAL APROV. NETO			155.566,30		295.562,34			1.570	2.748
	S.2.1 a	2.544								
	S.2.2 b	6.047								
DOTACIÓN ESP. LIBRES	S.2.2 c	4.032								
	S.2.2 d	4.032								
	S.2.2 e	4.032								
	S.2.2 f	4.032								
	S.2.2 g	4.032								
EQUIPAMIENTOS	S.2.1	3.259								
	S.2.2	3.259								
	S.2.3	3.259								
	S.2.4	3.259								
	S.2.5	3.259								
DOCENTE	E.0.2.1	26.300								
	E.0.2.2	26.300								
	E.0.2.3	26.300								
	E.0.2.4	26.300								
	E.0.2.5	26.300								
SOC-DEPOR	S.0.2.1	16.348								
	S.0.2.2	16.348								
	S.0.2.3	16.348								
	S.0.2.4	16.348								
	S.0.2.5	16.348								
ZONA JARDIN RECREO Y JUEGO	Z.1	55.800								
	Z.2	55.800								
	Z.3	55.800								
	Z.4	55.800								
	Z.5	55.800								
TOTAL ESPACIOS LIBRES	S.0.1	106.873								
	S.0.2	106.873								
	S.0.3	106.873								
	S.0.4	106.873								
	S.0.5	106.873								
RED VARIAS	S.0.1	304.188								
	S.0.2	304.188								
	S.0.3	304.188								
	S.0.4	304.188								
	S.0.5	304.188								
TOTAL DOTACIONES	S.0.1	304.188								
	S.0.2	304.188								
	S.0.3	304.188								
	S.0.4	304.188								
	S.0.5	304.188								
TOTAL GENERAL	S.0.1	930.000								
	S.0.2	930.000								
	S.0.3	930.000								
	S.0.4	930.000								
	S.0.5	930.000								

(*) Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***) La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



I. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 Agentes y ámbito de la actuación
- 1.2 Marco Legal

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Objeto de la innovación
- 3.2 Determinaciones de la Ordenación pormenorizada
- 3.3 Análisis de las alternativas de ordenación.
- 3.4 Justificación Legal
- 3.5 Régimen de la Innovación
- 3.6 Evaluación ambiental
- 3.7 Evaluación del impacto en la salud
- 3.8 Incidencia Territorial
- 3.9 Suficiencia de las Infraestructuras
- 3.10 Edificaciones e Infraestructuras existentes
- 3.11 Cumplimiento de la Ley y Reglamento General de Costas

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

II. NORMAS URBANÍSTICAS

III. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

IV. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

V. ANEXOS Y PLANOS

II. MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Agentes y ámbito de la actuación

La Presente Innovación del P.G.O.U. del Municipio de El Ejido (Almería) se promueve por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, con CIF: P-0410400-F, con domicilio en Calle Cervantes, nº 122, a propuesta de la sociedad ALMERIMAR, S.A. con C.I.F. nº A-28.307.916, domiciliada en Paseo Castellana, 140 - 5ª Planta, Edif. LIMA, C.P. 28046 Madrid, representada por D. Francisco Javier Escorial Ayuso, con N.I.F. nº 53.001.182-M, en calidad de Administrador. Dicha sociedad posee el 100% de la propiedad y derechos objeto de la presente Innovación.

Todo ello de acuerdo con el artículo 80 de la Ley 7/2021 (LISTA), que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las “propuestas o peticiones de modificación del Plan General de Ordenación Urbanística”.

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2-1.1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2-1), S-2-1 y G-3. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

La parcela H-2-4. tiene una superficie total de 19.903,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 22.930,00 m²techo (Edificabilidad 3,456 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 208 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

La parcela H-2-5. tiene una superficie total de 13.990,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 16.102,37 m²techo (Edificabilidad 3,453 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 161 unidades. Está calificada para Uso de «Apartamentos».

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coefficiente Edificabilidad	3,456 m ³ / m ² suelo	3,453 m ³ / m ² suelo	3,455 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² techo	16.102,37 m ² techo	39.032,37 m ² techo
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² techo	161_1 ud./100 m ² techo	390_1 ud./100 m ² techo

La referencia catastral de las parcelas H-2-4 y H-2-5 son 7724001WF1672S0001BB y 7824001WF1672S0001SB, respectivamente. Se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona III (Viviendas colectivas en bloque en altura /apartamentos).

La parcela B-2-1. tiene una superficie total de 12.194,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 6.097,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 40 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

La parcela B-2-2. tiene una superficie total de 11.096,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 5.548,00 m²techo (Edificabilidad 1,50 m³/m²suelo) y un número de viviendas máximo a materializar de 37 unidades. Está calificada para Uso de «Adosados».

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	23.290 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	6.097 m ² _{techo}	5.548 m ² _{techo}	11.645 m ² _{techo}
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas
Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{techo}	55_1 ud./100 m ² _{techo}	116_1 ud./100 m ² _{techo}

La referencia catastral de las parcelas B-2-1 y B-2-2 son 7830001WF1672N0001RS y 7629801WF1672N0001HS, respectivamente. Se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona II (Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

La parcela CH2-1. tiene una superficie total de 10.426,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 4.170,40 m²_{techo} (Edificabilidad 1,20 m³/m²_{suelo}) y un número de viviendas máximo a materializar de 16 unidades. Está calificada para Uso de «Chalets».

Parcela	CH2.1
Superficie parcela	10.426 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	4.170,40 m ² _{techo}
Ocupación máxima	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I
Número de viviendas máx.	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	41_1 ud./100 m ² _{techo}

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la CH2-1 (Parcelas de la nº 1 a la nº 8 incluidas) a la que denominaremos CH2.1-1. Esta parcela tiene inicialmente los siguientes parámetros:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1
Superficie parcela	5.217,60 m ² _{suelo}	5.208,40 m ² _{suelo}
Parcela mínima	600 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}
Coeficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² _{techo}	2.083,36 m ² _{techo}
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² _{techo}	16_1 ud./100 m ² _{techo}

Las referencias catastrales de las 8 parcelas que integran la parcela CH2-1.1 son 7929001WF1672N0001YS (Parcela nº1), 7929002WF1672N0001GS (Parcela nº2), 7929003WF1672N0001QS (Parcela nº3), 7929004WF1672N0001PS (Parcela nº4), 7929005WF1672N0001LS (Parcela nº5), 7929006WF1672N0001TS (Parcela nº6), 7929007WF1672N0001FS (Parcela nº7) y 7929008WF1672N0001MS (Parcela nº8). Se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona I (Viviendas unifamiliares aisladas "Chalets").

La parcela S-2-1. tiene una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad máxima asignada de 162,93 m²techo (Edificabilidad 0,15 m³/m²suelo) y está calificada para Uso de «Servicios Propios».

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² suelo
Parcela mínima	
Coeficiente Edificabilidad	0,15 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	162,93 m ² techo
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	≤4m
Uso	Servicios Propios Urb.
Ordenanza	ZONA VI
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La referencia catastral de la parcela S-2-1 es 8123301WF1682S0001LQ. Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM. Su Ordenanza particular es la de la Zona VI (Servicios propios de la urbanización).

La parcela G.3 tiene una superficie total de 230.200,00 m²., y no tiene edificabilidad asignada y está calificada para Uso de «Campo de Golf». La referencia catastral de la parcela G.3 es 7827001WF1672N0001RS. Se encuentra clasificada por la Revisión del P.G.O.U de El Ejido como Suelo Urbano Consolidado; dentro del ámbito del Sector OE-3-SM.

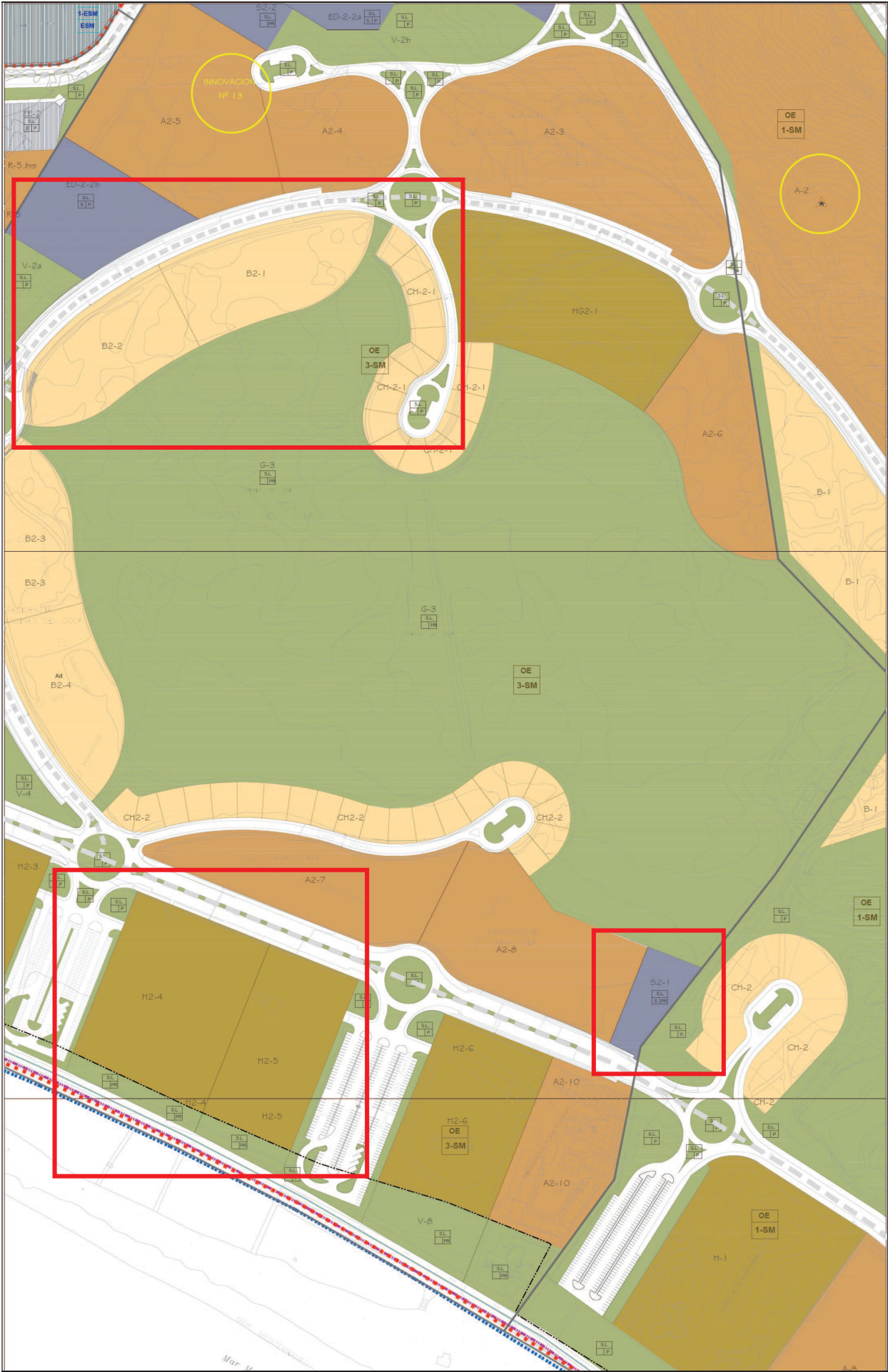
Parcela	G.3
Superficie parcela	230.200 m ² suelo

La parcela ámbito de la actuación es una subparcela resultante de la G.3 a la que denominaremos G.3-1.

Parcela	G.3-1
Superficie parcela	9.790,40 m ² suelo

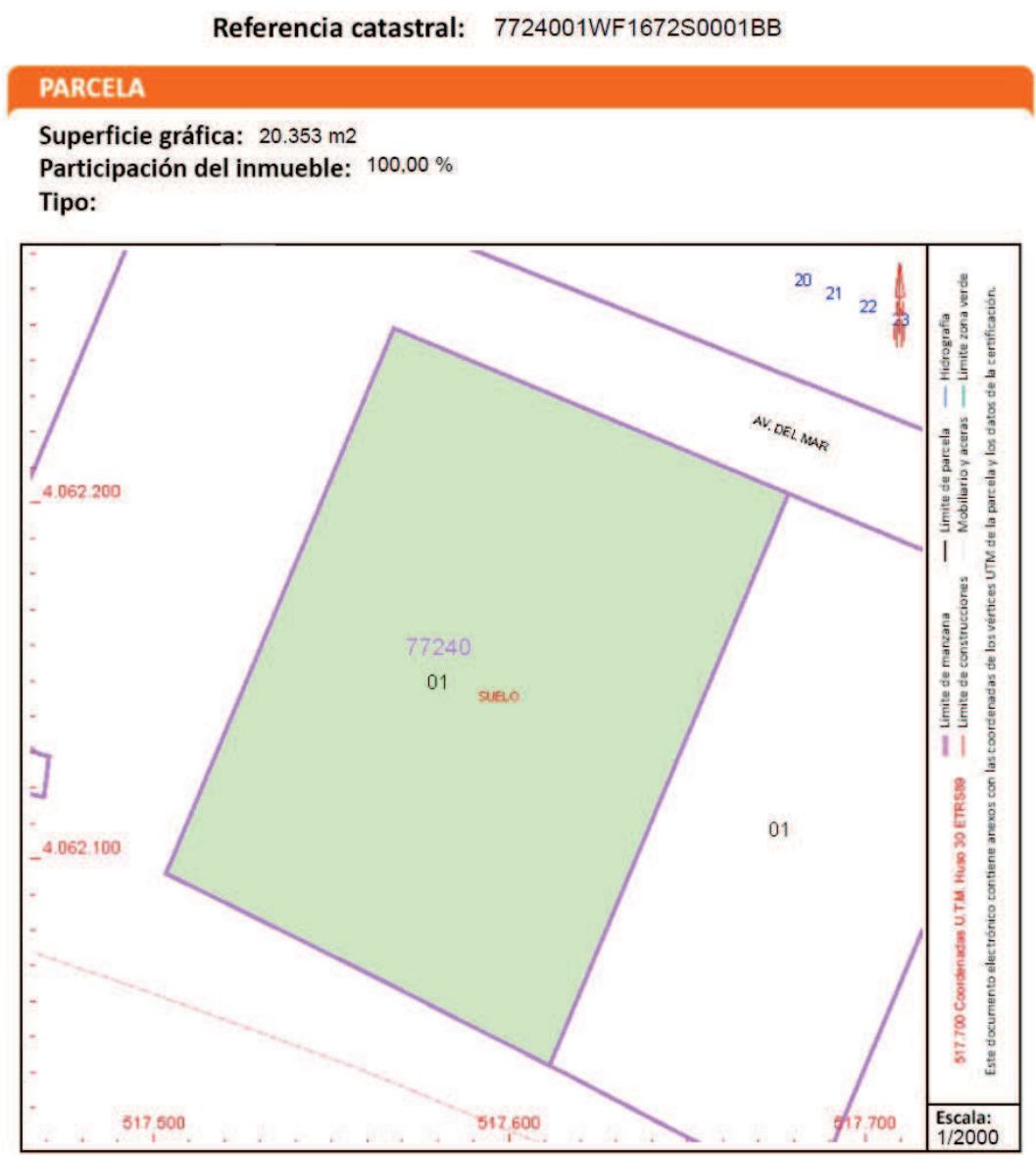
Todas las parcelas se encuentran baldías y libres de obstáculos y construcciones.

Las manzanas se encuentran clasificadas por la Revisión del P.G.O.U. de El Ejido dentro del SUELO URBANO CONSOLIDADO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM. PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA. Hoja 30-7, Hoja 31-7 y Hoja 32-7.



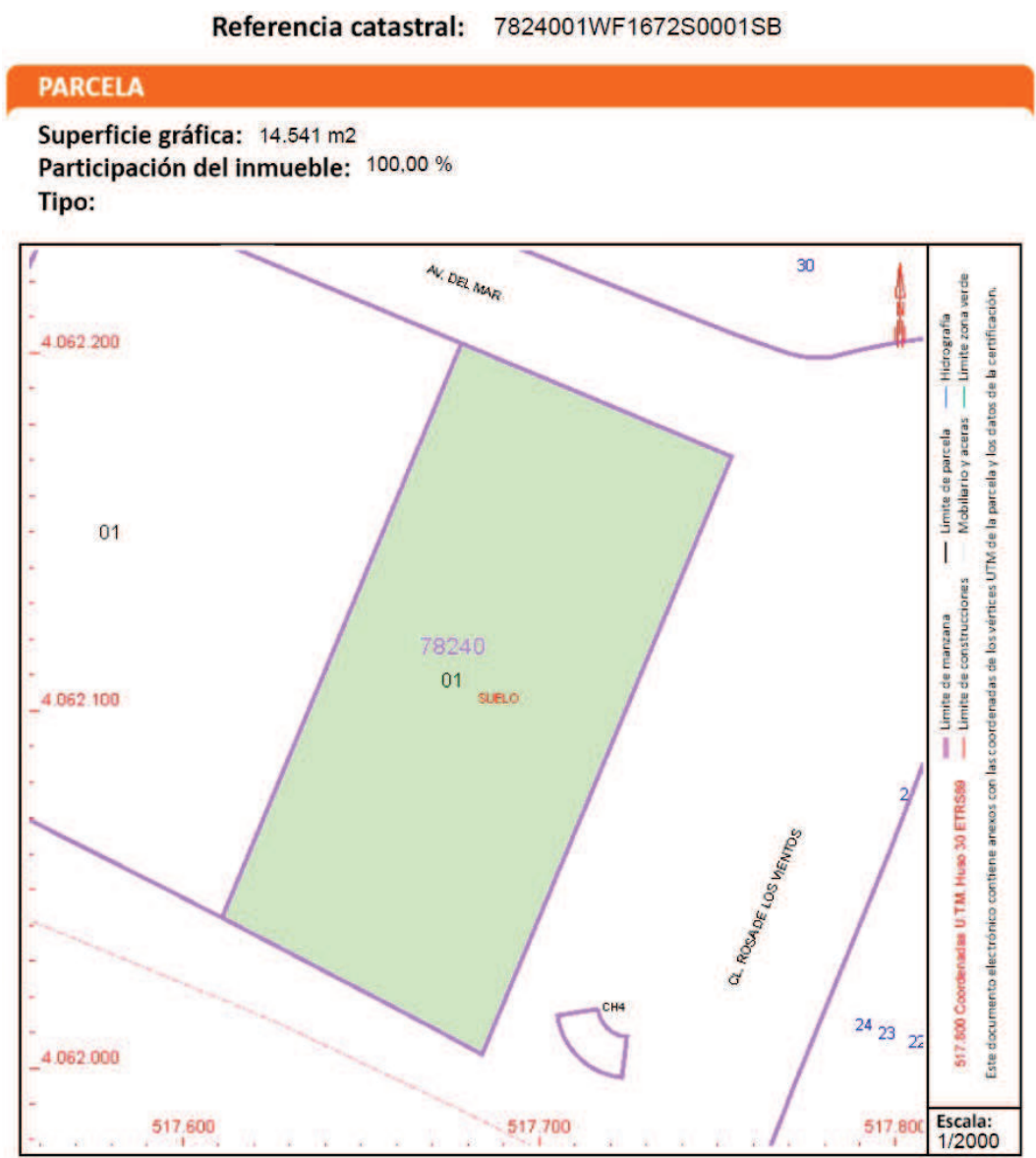
La descripción registral de la Parcela H.2.4 es la siguiente; "URBANA: PARCELA H.2.4: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida diecinueve mil novecientos tres metros cuadrados. Linda: Norte, Avenida Principal; Sur, Paseo Marítimo; Este, parcela H.2.5.; y Oeste, aparcamiento. Referencia catastral: 7724001WF1672S0001BB." La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.379 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 107, Alta 1ª, adquirida por adjudicación.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela H.2.4 es:



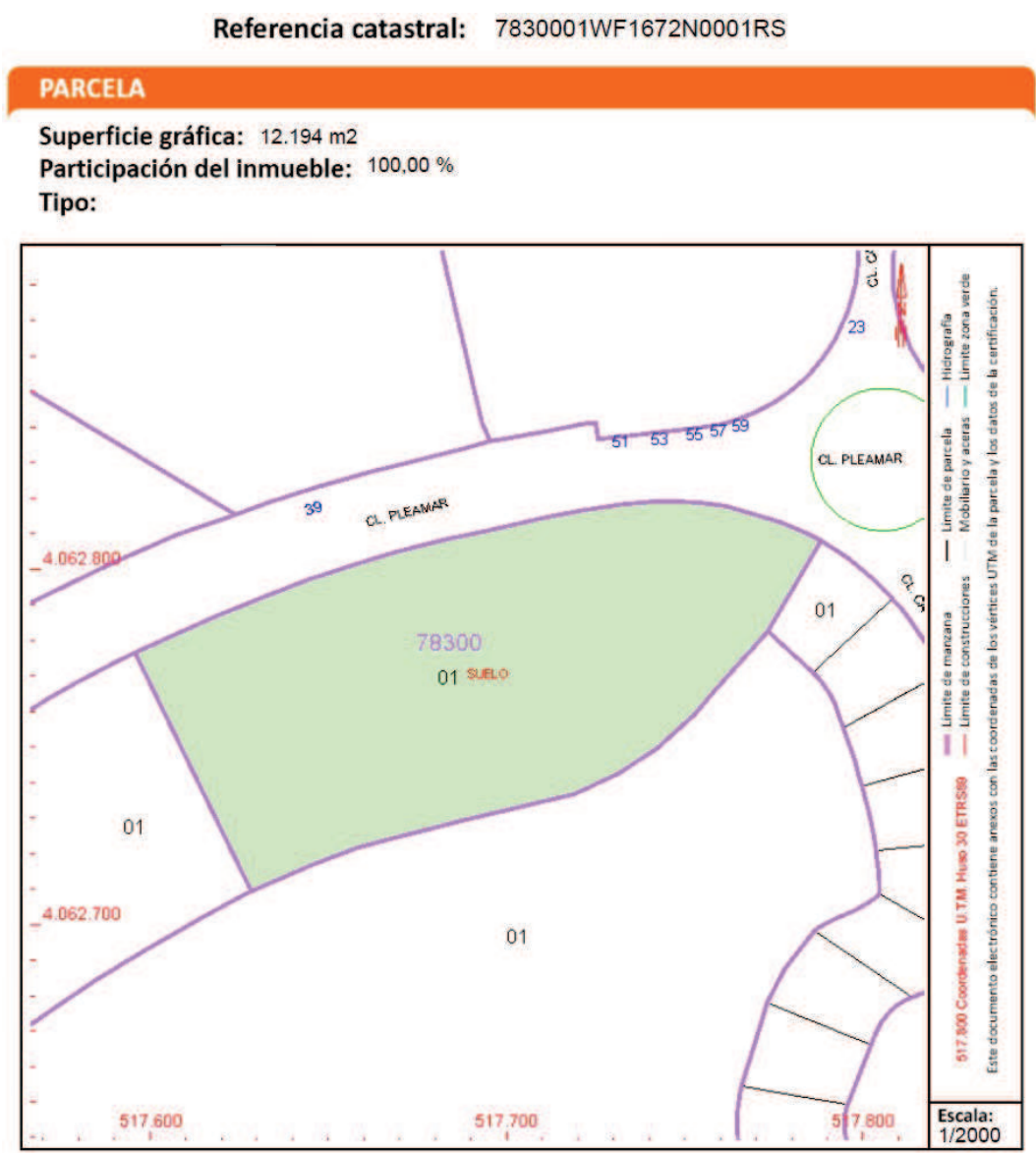
La descripción registral de la Parcela H.2.5 es la siguiente; "URBANA: PARCELA H.2.4: Solar procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida trece mil novecientos noventa metros cuadrados. Linda: Norte, Avenida Principal; Sur, Paseo Marítimo; Este, aparcamiento; y Oeste, parcela H.2.4.- Referencia catastral: 7824001WF1672S0001SB." La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.381 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 109, Alta 1ª, adquirida por adjudicación.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela H.2.5 es:



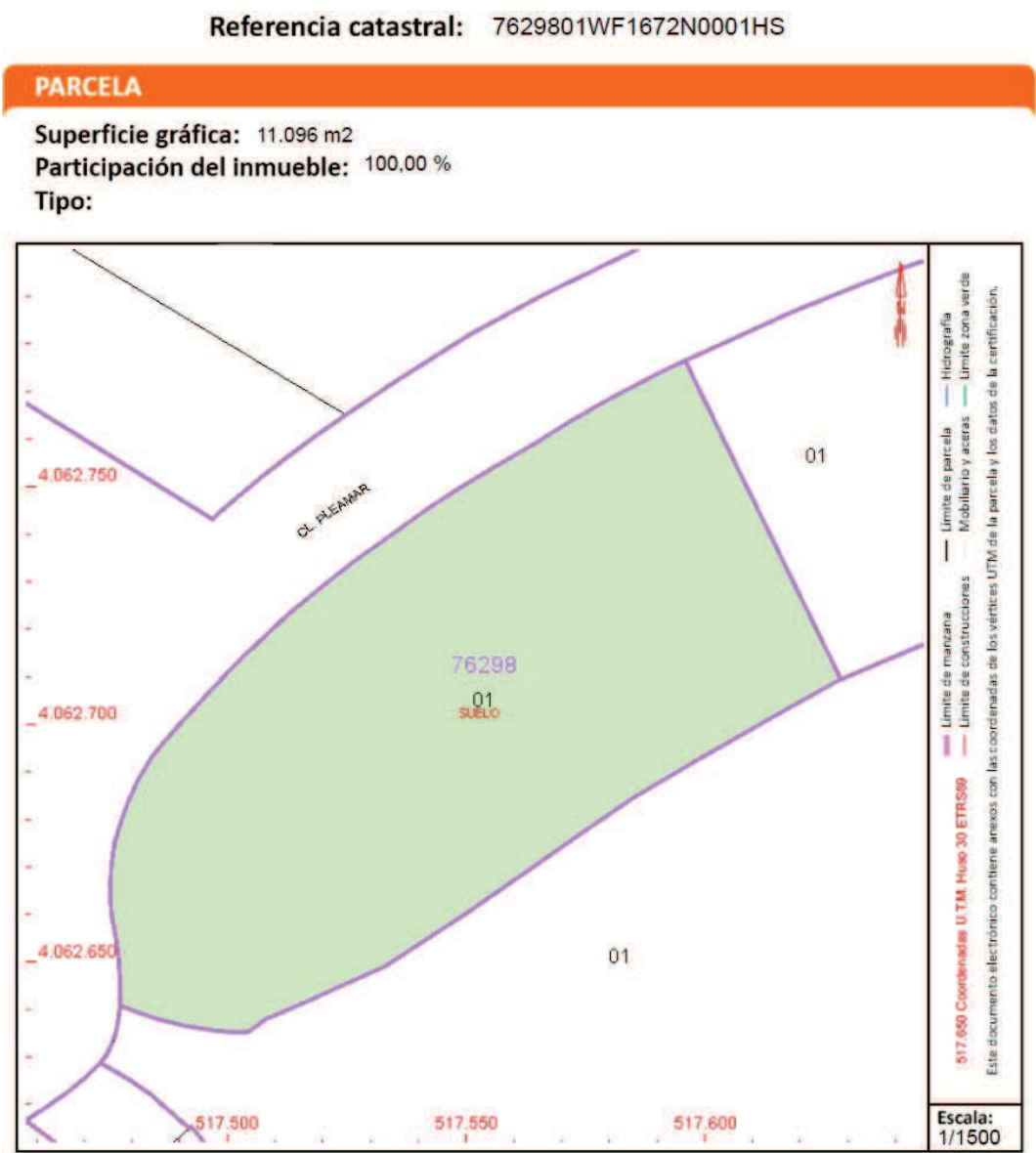
La descripción registral de la Parcela B.2.1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA B.2.1.: Solar procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida doce mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados, que linda: Norte, calle 1; Sur y Este, parcela G.3 de Campo de Golf; y Oeste, parcela B.2.2." La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.291 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 19, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela B.2.1 es:



La descripción registral de la Parcela B.2.2 es la siguiente; "URBANA: PARCELA B.2.2.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida once mil noventa y seis metros cuadrados, que linda: Norte, parcela B.2.1.; Sur, calle 1 y parcela G.3 de Campo de Golf; Este, parcela G.3 de Campo de Golf; y Oeste, calle 1". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.293 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 21, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

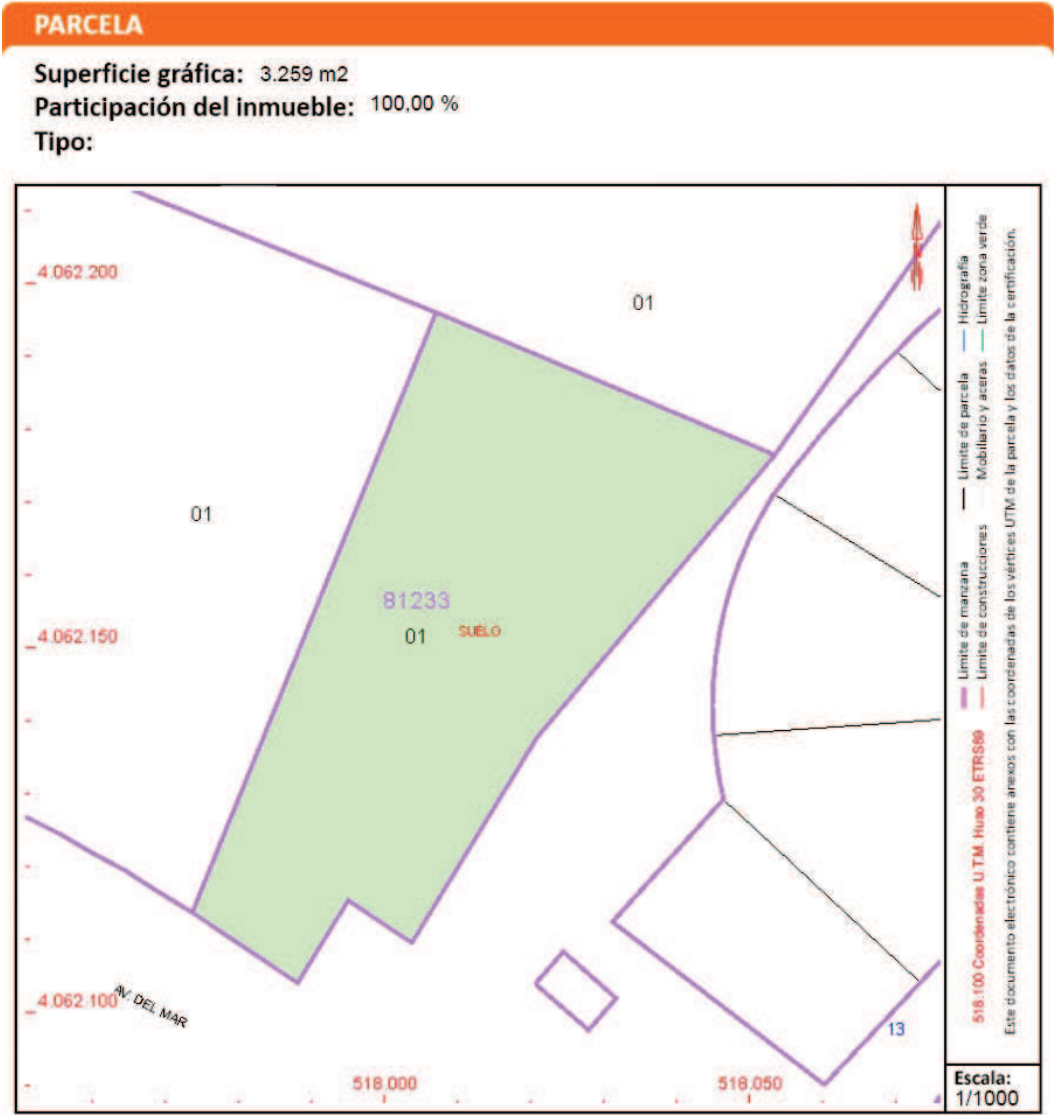
La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela B.2.2 es:



La descripción registral de la Parcela S.2.1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA S.2.1: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida tres mil doscientos cincuenta y nueve metros cuadrados, que linda: Norte, parcela G.3 de Campo de Golf; Sur, Avenida Principal; Este, parcela de Almerimar I; y Oeste, parcela A.2.8". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.385 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 113, Alta 1ª, adquirida por Adjudicación.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela S.2.1 es:

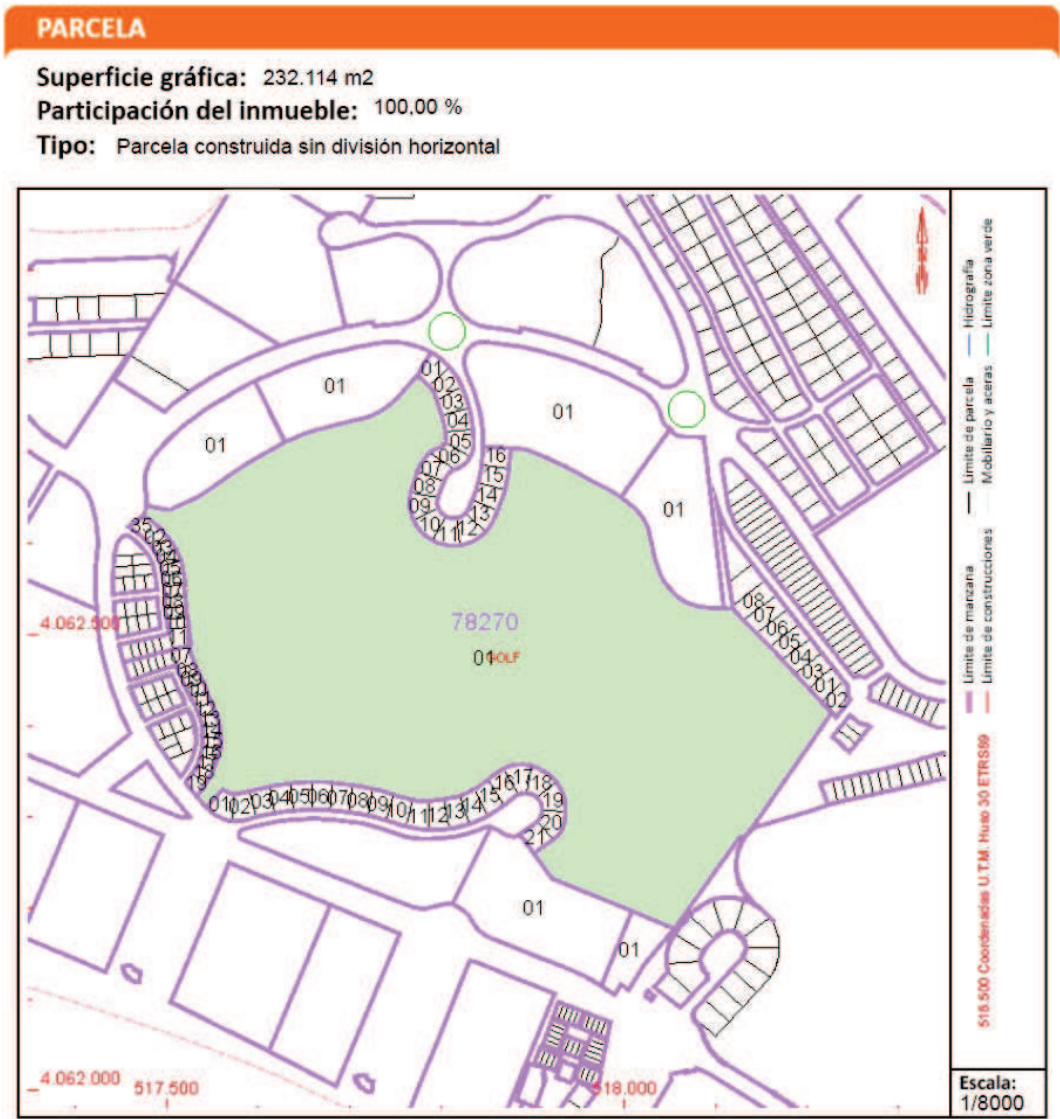
Referencia catastral: 8123301WF1682S0001LQ



La descripción registral de la Parcela G.3 es la siguiente; "URBANA: Parcela G.3 de CAMPO DE GOLF, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida doscientos treinta mil doscientos metros cuadrados, que linda: Norte, parcela B.2.2., parcela B.2.1., calle 1, parcela 1-C.H.2.1, parcela 2-C.H.2.1., parcela 10-C.H.2.1., parcela 11-C.H.2.1, parcela 12-C.H.2.1., parcela H.G.2.1., parcela A.2.6 y parcela B-1 de Almerimar I; Sur, calle 1, parcela 1-C.H.2.2. a parcela 18-C.H.2.2., inclusive, parcela A.28 y parcela S.2.1.; Este, parcela 3-C.H.2.1. a parcela 9-C.H.2.1., inclusive, parcela A.2.6., parcela B-1 de Almerimar I, parcela G-1 de Almerimar I, y parcela Almerimar I; y Oeste, parcela 19-C.H.2.2. a parcela 21-C.H.2.2., inclusive, parcela A.2.6., parcela 13-C.H.2.1. a parcela 16-C.H.2.1., calle 1, parcela B.2.3. y con parcela B.2.4". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.389 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 117, Alta 4ª, adquirida por FUSION POR ABSORCION mediante Escritura formalizada con fecha 23/02/06, autorizada en MADRID, por DON EMILIO VILLALOBOS BERNAL, nº de protocolo 569/2006.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela G.3 es:

Referencia catastral: 7827001WF1672N0001RS



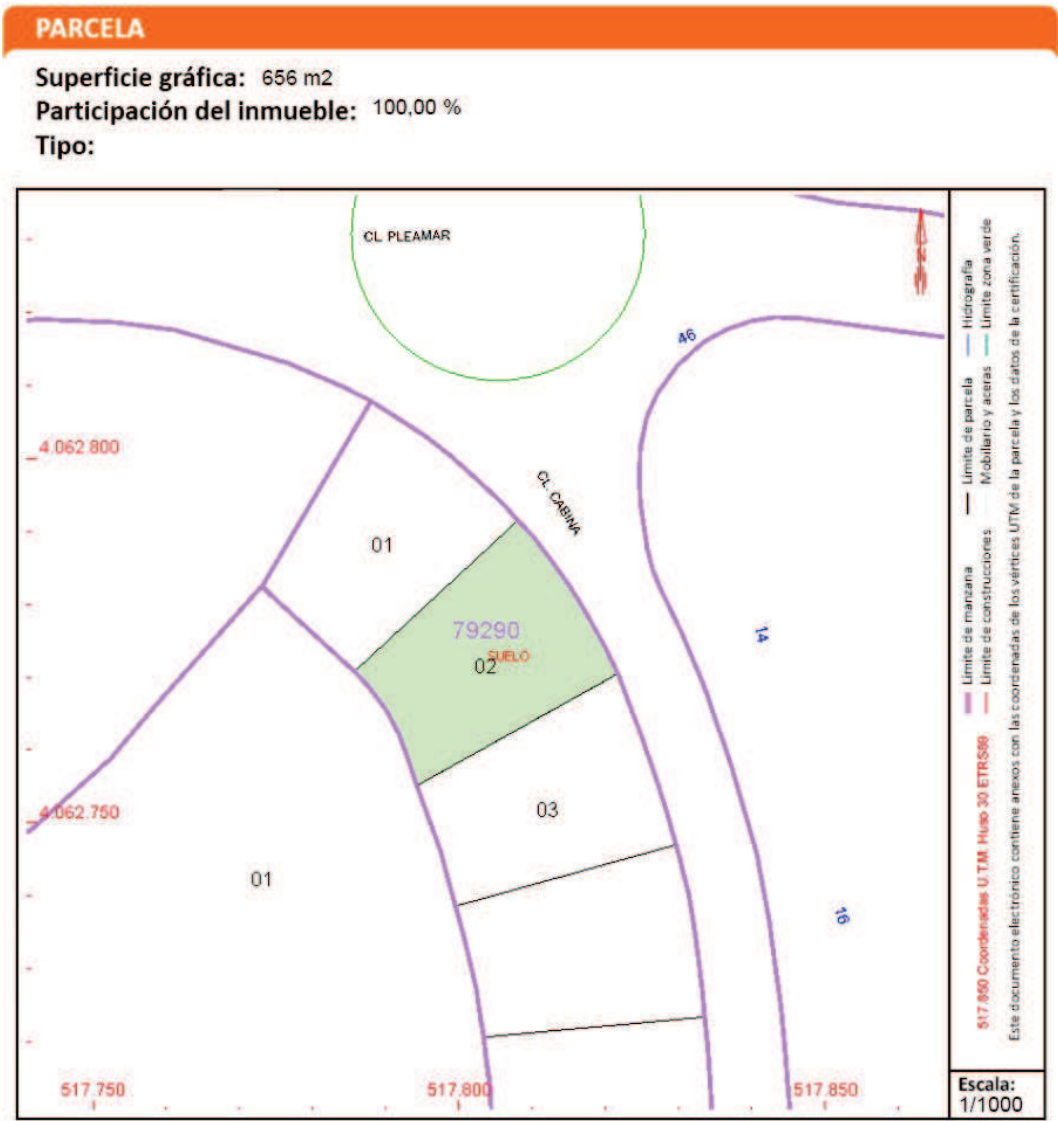
La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 1-CH2-1 es:

[illegible]

La descripción registral de la Parcela 2-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 2-C.H.2.1: Solar, procedente de Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, parcela 1-C.H.2.1.; Sur, parcela 3-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.301 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 29, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística mediante escritura formalizada con fecha 12/03/92, autorizada en El Ejido, por DON ALFONSO RODRÍGUEZ GARCÍA, nº de protocolo 426/1992.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 2-CH2-1 es:

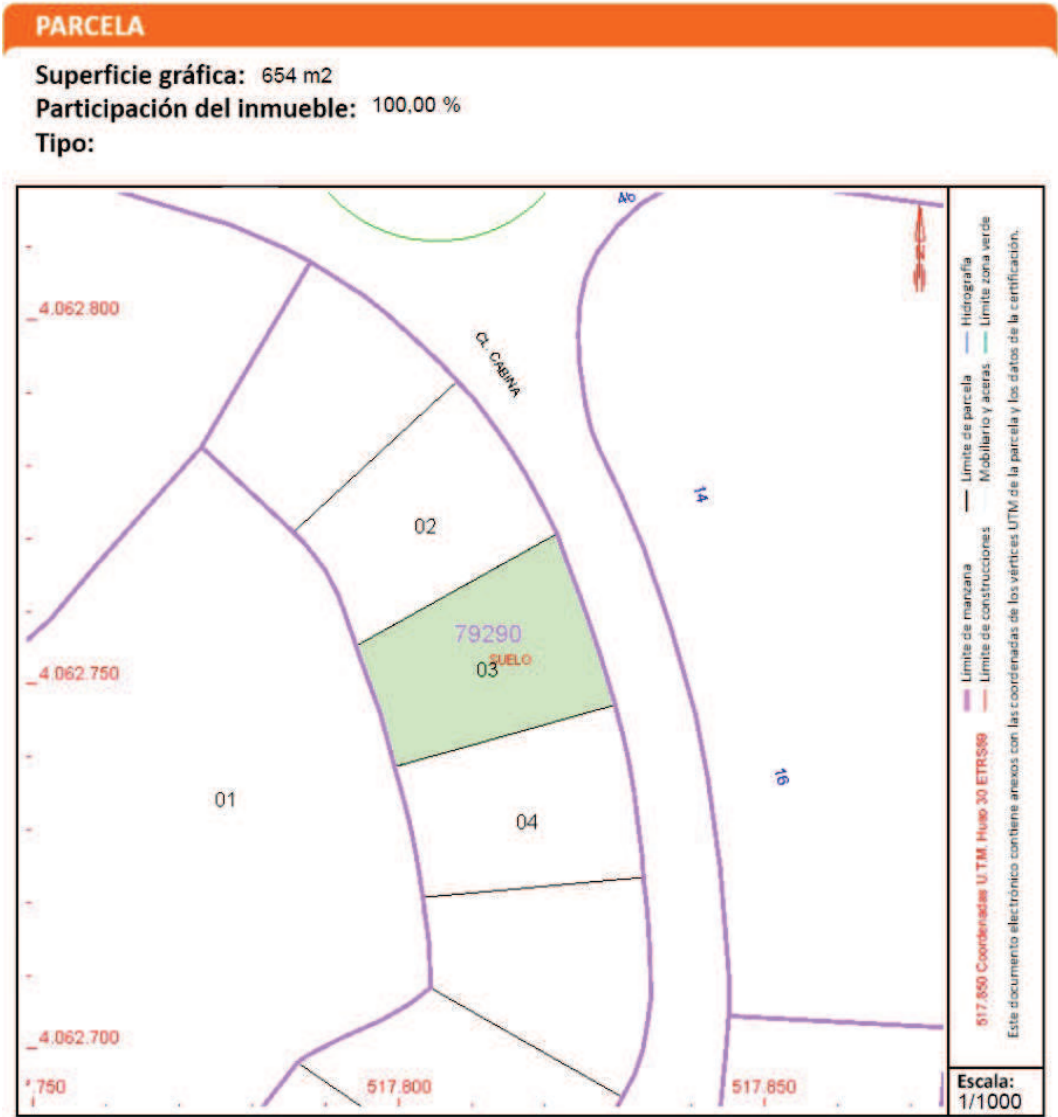
Referencia catastral: 7929002WF1672N0001GS



La descripción registral de la Parcela 3-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 3-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y cuatro metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 2-C.H.2.1; Sur, parcela 4-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.303 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 32, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 3-CH2-1 es:

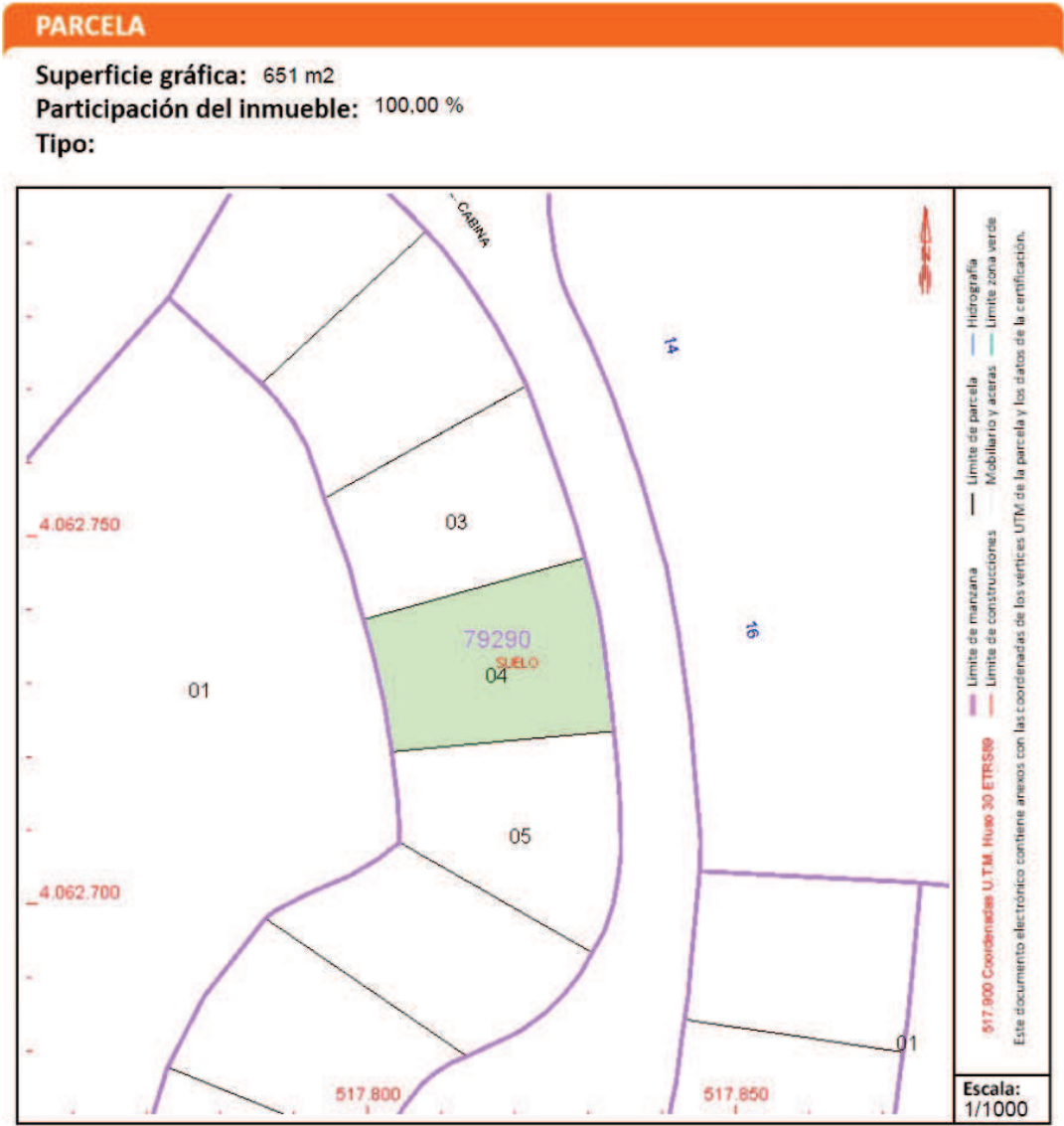
Referencia catastral: 7929003WF1672N0001QS



La descripción registral de la Parcela 4-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 4-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 3-C.H.2.1.; Sur, parcela 5-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.305 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 33, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 4-CH2-1 es:

Referencia catastral: 7929004WF1672N0001PS



La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 5-CH2-1 es:

PARCELA

Superficie gráfica: 651 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

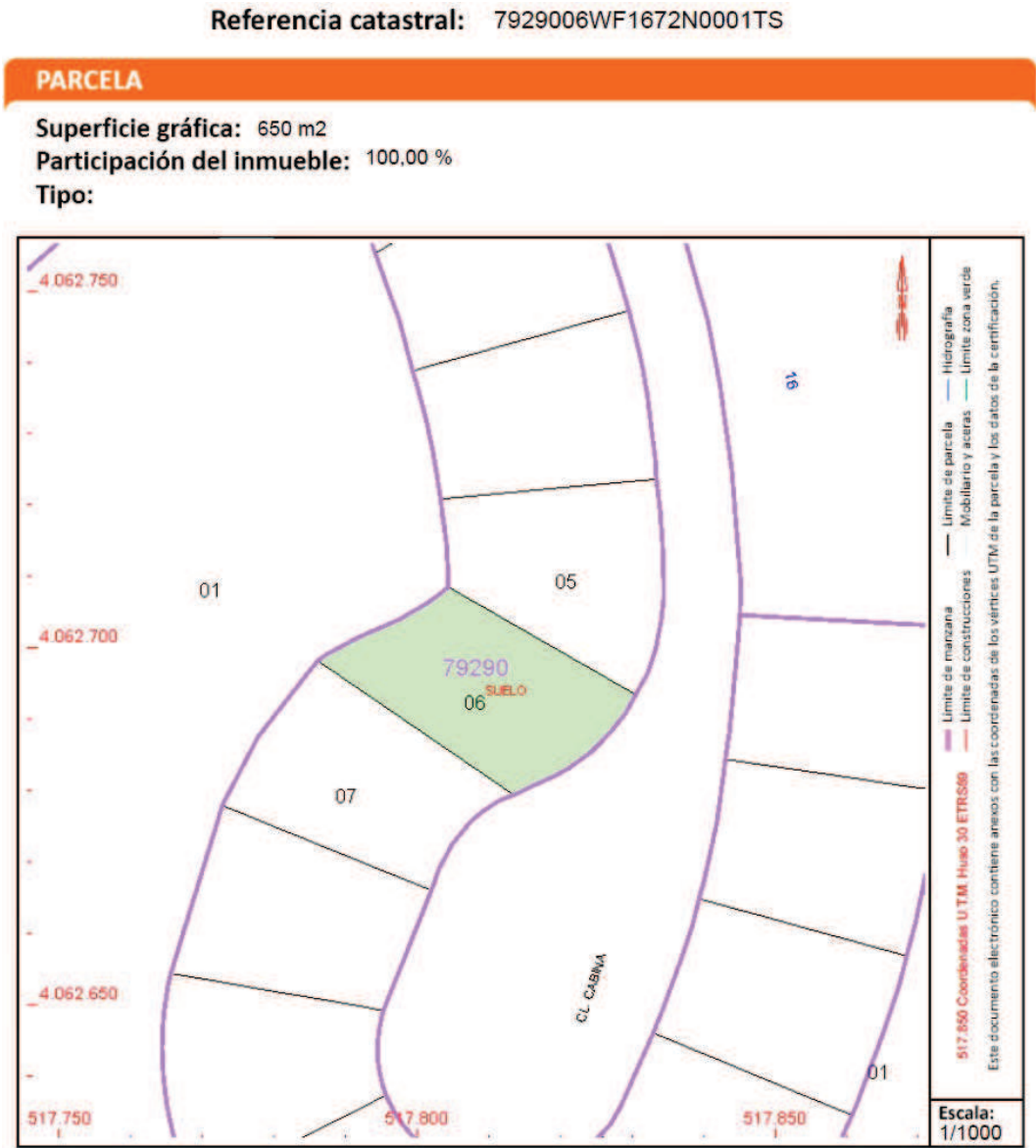
Tipo:

El mapa catastral muestra la parcela 05, un terreno verde de 651 m², ubicada dentro del loteo urbano N° 30 de ETRUSCO. La parcela 05 está sombreada en verde y contiene el número 79290. Las parcelas adyacentes son 01, 04 y 06. Se muestran las coordenadas UTM de los vértices de la parcela y los datos de la certificación.

Código	Descripción
79290	Número de parcela
05	Código de parcela
01, 04, 06	Códigos de parcelas vecinas
CL CASIVA	Carretera local
4.062.750, 4.062.700, 4.062.650	Coordenadas UTM (Easting)
517.800, 517.850	Coordenadas UTM (Northing)
1/1000	Escala

La descripción registral de la Parcela 6-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 6-C.H.2.1: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 5-C.H.2.1.; Sur, parcela 7-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.309 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 37, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

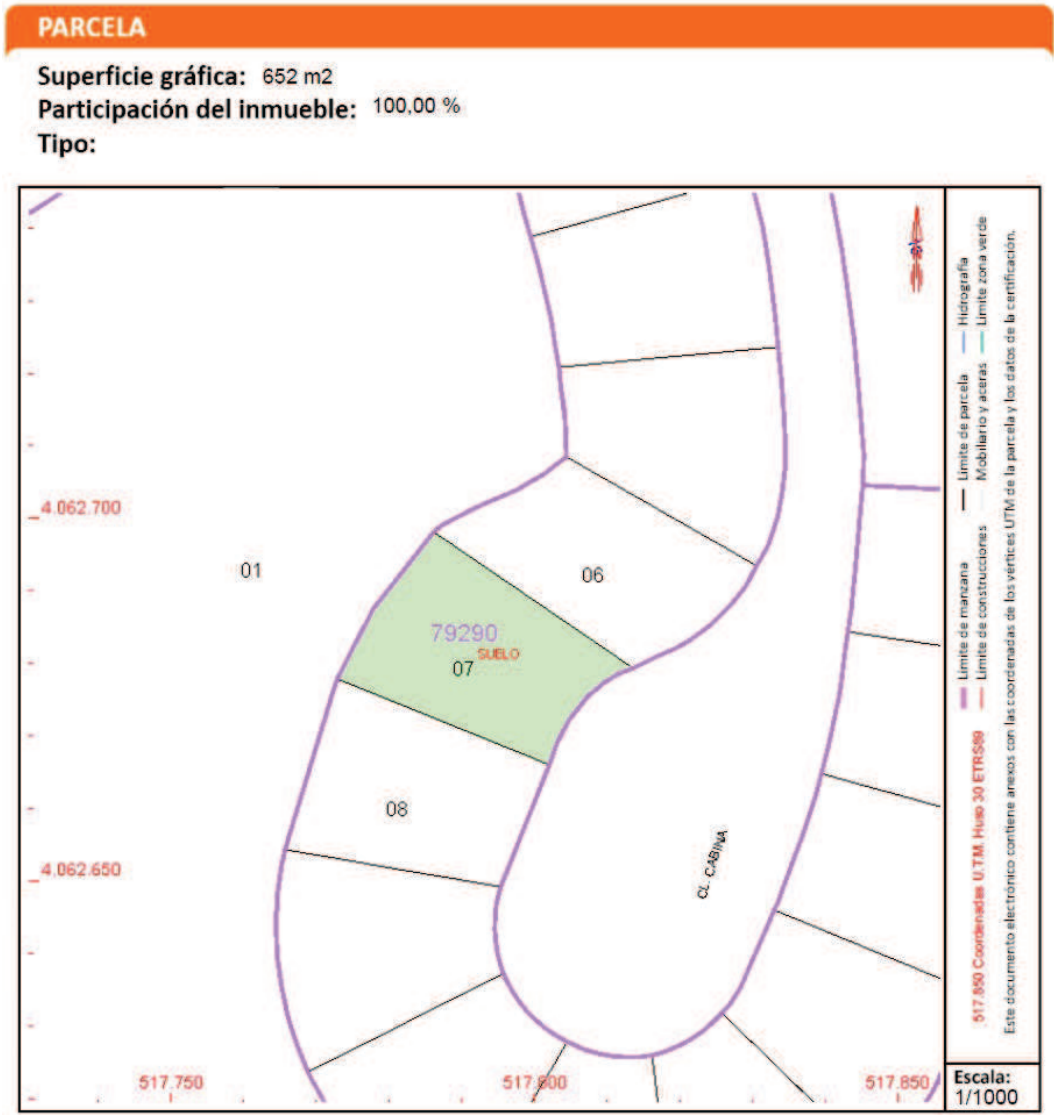
La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 6-CH2-1 es:



La descripción registral de la Parcela 7-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 7-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y dos metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 6-C.H.2.1.; Sur, parcela 8-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 del Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.311 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 39, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

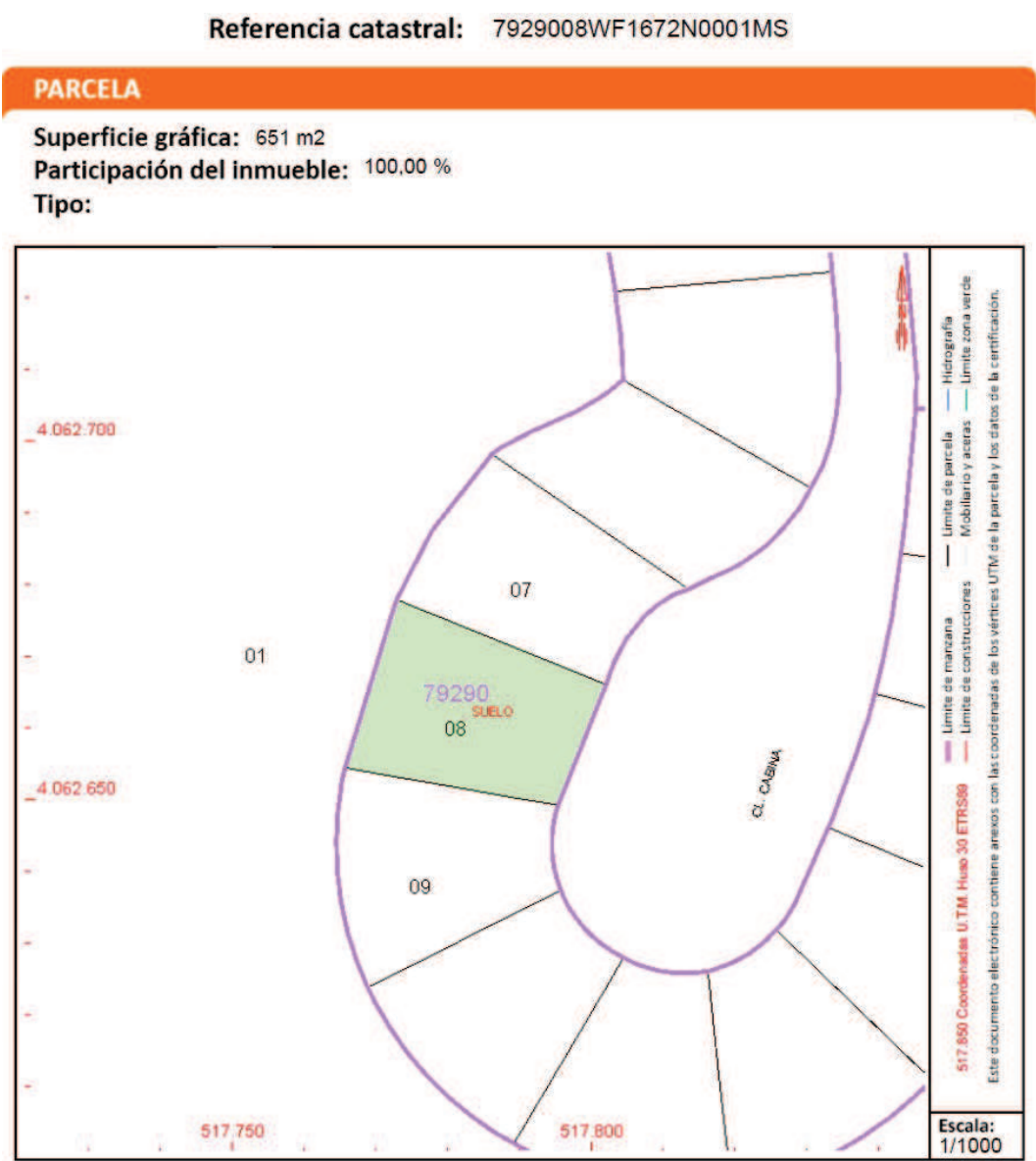
La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 7-CH2-1 es:

Referencia catastral: 7929007WF1672N0001FS



La descripción registral de la Parcela 8-CH2-1 es la siguiente; "URBANA: PARCELA 8-C.H.2.1.: Solar, procedente del Sector S-3-SM denominado ALMERIMAR II, en el paraje de las Playas de San Miguel, término de El Ejido. De cabida seiscientos cincuenta y un metros cuadrados, que linda: Norte, parcela 7-C.H.2.1.; Sur, parcela 9-C.H.2.1.; Este, calle 4; y Oeste, parcela G.3 de Campo de Golf". La finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de El Ejido nº2 con el nº de finca 55.313 en el Tomo 1.585, Libro 706, Folio 41, Alta 1ª, adquirida por Reparcelación Urbanística.

La ficha descriptiva y grafica catastral de la Parcela 8-CH2-1 es:



1.2. Marco legal

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. Después 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. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las diferentes 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 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 Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
- 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
- MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
- MODIFICACIÓN Nº2 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 Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 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 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de septiembre de 2.012.
- 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 Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013) • MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013.
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del

sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.

- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.
- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.
- MODIFICACIÓN Nº 13, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 11 de julio de 2.016 (BOP 30/08/2016), está referida a la modificación de 2 parcelas dotacionales en el ámbito OE-3-SM.
- MODIFICACIÓN Nº 14, NO ESTRUCTURAL, ámbito OE-2-AS-LR, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno 31 de enero de 2017.
- MODIFICACIÓN Nº 15, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayto. Pleno en sesión de 28 de julio de 2.016 (BOP 12/09/2016), referente a modificación parcial de normativa y ordenanzas, modificación delimitación del SUT-4-S e incorporación de fichas AMPUR no incluidas en el vigente PGOU.
- MODIFICACIÓN Nº 18, NO ESTRUCTURAL, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019
- MODIFICACIÓN Nº 17, DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación parcial de normativa, aprobada definitivamente por Orden de 09 de Junio de 2021 de la CFIOT, publicada en BOJA nº 28 de 10/02/2022.
- MODIFICACIÓN Nº 18, no estructural, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25/09/2018, publicado en BOP 16/01/2019.
- MODIFICACIÓN Nº 22, DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación del número de viviendas asignadas a las parcelas A.2.3 y A.2.5 en el ámbito OE-3-SM, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 06 de agosto de 2021, publicado en BOP nº 164 de 28/08/2021.

La normativa que afecta a la parcela es el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido. Cualquier modificación debe cumplir lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su desarrollo complementario.

Además de las condiciones establecidas por el PGOU y la LISTA, se estará a lo dispuesto en toda la normativa legal vigente sobre esta materia.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La participación ciudadana está regulada en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del cual “con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.
- c) Los objetivos de la norma.
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.”

El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, viene regulado en el artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su exposición de motivos, “refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Posteriormente, cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación”.

Sobre la base del artículo 77.2 de la LISTA, en las innovaciones-modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, pues “la consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa para el resto de los casos”. En el mismo sentido se expresa el artículo 100 del Reglamento de la LISTA.

Se seguirá el proceso de información pública, publicidad y publicación definido en los artículos 78 y siguientes de la LISTA, y en los artículos 7, 8 y 104 del Reglamento de la LISTA.

La INNOVACIÓN Nº 25 del PGOU en el ámbito de las Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2-1.1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2-1), S-2-1 y G-3. del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015)., promovida por el por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO a propuesta de la sociedad ALMERIMAR, S.A., fue aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno en la sesión ordinaria nº 1 de fecha 30 de enero de 2023, publicándose en el BOP de Almería número 35 de fecha martes, 21 de febrero de 2023.

Posteriormente se publicó en el Portal Web del Ayuntamiento tanto el DOCUMENTO PRINCIPAL DE PLANEAMIENTO, la EVALUACIÓN DEL IMPACTO A LA SALUD y el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Difundiéndose en las distintas redes sociales digitales municipales.

Se ha facilitado a la ciudadanía el acceso al documento de Innovación, de forma presencial en la Oficina del Plan General, con la asistencia de los servicios técnicos municipales. Para facilitar la comprensión de la ordenación por la ciudadanía, se ha elaborado un documento de SINTESIS, de forma que se expresa con claridad y contenido los aspectos relevantes de la propuesta.

El Trámite de audiencia e información pública ha sido publicado en el Tablón anuncios y edictos del Ayuntamiento con fechas 09/02/2023 y 19/09/2023.

La información pública de la innovación no ha dado lugar a ninguna alegación de la ciudadanía ya que entendemos que esta no afecta de manera clara y evidente el modelo territorial y de ordenación establecido por el PGOU vigente. Su ámbito es de dimensiones reducidas, no plantea un aumento de viviendas, ni de aprovechamiento y no plantea un cambio determinante en el modelo de planificación que sirvió de base para la aprobación del PGOU vigente.

La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. Objeto de la innovación

El objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) *Parcelación y número de viviendas* de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual.

3.2. Determinaciones de la ordenación pormenorizada

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas H.2.4/ H.2.5 son:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² _{suelo}	13.990 m ² _{suelo}	33.893 m ² _{suelo}
Parcela mínima	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}	5.000 m ² _{suelo}
Coefficiente Edificabilidad	3,456 m ³ / m ² _{suelo}	3,453 m ³ / m ² _{suelo}	3,455 m ³ / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	22.930,00 m ² _{techo}	16.102,37 m ² _{techo}	39.032,37 m ² _{techo}
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m

Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	208 viviendas	161 viviendas	369 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² techo	161_1 ud./100 m ² techo	390_1 ud./100 m ² techo

Las condiciones urbanísticas propuestas para las parcelas H.2.4/ H.2.5 tras el trasvase de 3.180,37 m²techo y 4 unidades de vivienda serían:

Parcela	H.2.4	H.2.5	H.2.4/H.2.5
Superficie parcela	19.903 m ² suelo	13.990 m ² suelo	33.893 m ² suelo
Parcela mínima	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo	5.000 m ² suelo
Coeficiente Edificabilidad	3,175 m ³ / m ² suelo	3,172 m ³ / m ² suelo	3,173 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	21.062,00 m ² techo	14.790 m ² techo	35.852 m ² techo
Ocupación máxima	6.966,05 m ² / 35%	4.896,50 m ² / 35%	11.862,55 m ² / 35%
Altura máxima	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m	4 plantas/ 13 m
Retranqueos	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m	Con Paseo Marítimo a 100m de zona marítimo terrestre; h o ≥8m
Uso	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)	RESIDENCIAL (Apartamentos)
Ordenanza	ZONA III	ZONA III	ZONA III
Número de viviendas máx.	206 viviendas	159 viviendas	365 viviendas
Número Aparcamiento mín.	229_1 ud./100 m ² techo	161_1 ud./100 m ² techo	390_1 ud./100 m ² techo

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas CH2.1-1 y Resto de la CH2.1 son:

Parcela	CH2.1-1	Resto CH2.1	CH2-1 INICIAL
Superficie parcela	5.217,60 m ² suelo	5.208,40 m ² suelo	10.426 m ² suelo
Parcela mínima	600 m ² suelo	600 m ² suelo	600 m ² suelo
Coeficiente Edificabilidad	1,200 m ³ / m ² suelo	1,200 m ³ / m ² suelo	1,200 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	2.087,04 m ² techo	2.083,36 m ² techo	4.170,40 m ² techo
Ocupación máxima	2.608,80 m ² / 50%	2.604,20 m ² / 50%	5.213 m ² / 50%
Altura máxima	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m	2 plantas/ 7 m
Retranqueos	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante	5m a calle/4m colindante
Uso	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)	RESIDENCIAL (Chalets)
Ordenanza	ZONA I	ZONA I	ZONA I
Número de viviendas máx.	8 viviendas	8 viviendas	16 viviendas
Número Aparcamiento mín.	25_1 ud./100 m ² techo	16_1 ud./100 m ² techo	41_1 ud./100 m ² techo

La Parcela CH2.1-1 se agruparía a las parcelas B.2.1, B.2.2 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3, cambiando su uso a RESIDENCIAL (Adosados), mientras que el Resto de la CH2.1 pasaría a denominarse CH2.1.

Las condiciones urbanísticas iniciales para las parcelas B.2.1 y B.2.2 son:

Parcela	B.2.1	B.2.2	B.2.1/B.2.2
Superficie parcela	12.194 m ² suelo	11.096 m ² suelo	23.290 m ² suelo
Parcela mínima	3.000 m ² suelo	3.000 m ² suelo	3.000 m ² suelo
Coeficiente Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² suelo	1,500 m ³ / m ² suelo	1,500 m ³ / m ² suelo
Edificabilidad máxima	6.097 m ² techo	5.548 m ² techo	11.645 m ² techo
Ocupación máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	9.316 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA II
Número de viviendas máx.	40 viviendas	37 viviendas	77 viviendas

Número Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{suelo}	55_1 ud./100 m ² _{suelo}	116_1 ud./100 m ² _{suelo}
--------------------------	--	--	---

Las Parcelas B.2.1 y B.2.2 se agruparía a las parcelas CH2.1-1 y G.3-1 para formar la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo su uso RESIDENCIAL (Adosados).

Las condiciones urbanísticas propuestas para la **Parcela AGRUPADA B.3** tras el trasvase de 3.180,37 m²_{suelo} y 4 unidades de vivienda desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 serían:

Parcela	B.2.1	B.2.2	CH2.1-1	G.3-1	AGRUPADA B.3
Superficie parcela	12.194 m ² _{suelo}	11.096 m ² _{suelo}	5.217,60 m ² _{suelo}	9.790,40 m ² _{suelo}	38.298 m ² _{suelo}
Parcela mínima	3.000 m ² _{suelo}	3.000 m ² _{suelo}	600 m ² _{suelo}		3.000 m ² _{suelo}
Coef. Edificabilidad	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,500 m ³ / m ² _{suelo}	1,200 m ³ / m ² _{suelo}		1,325 m ³ / m ² _{suelo}
Edif. máxima	6.097 m ² _{suelo}	5.548 m ² _{suelo}	2.087,04 m ² _{suelo}		16.912,41 m ² _{suelo}
Ocup. máxima	4.877,60 m ² / 40%	4.438,40 m ² / 40%	2.608,80 m ² / 50%		15.319,20 m ² / 40%
Altura máxima	3 plantas/ 10 m	3 plantas/ 10 m	2 plantas/ 7 m		3 plantas/ 10 m
Retranqueos	1/2h - no<4m	1/2h - no<4m	5m a calle/4m colindante		1/2h - no<4m
Uso	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Adosados)	RESIDENCIAL (Chalets)		RESIDENCIAL (Adosados)
Ordenanza	ZONA II	ZONA II	ZONA I		ZONA II
Nº de viv. máx.	40 viviendas	37 viviendas	8 viviendas		89 viviendas
Nº Aparcamiento mín.	61_1 ud./100 m ² _{suelo}	55_1 ud./100 m ² _{suelo}	25_1 ud./100 m ² _{suelo}		141_1 ud./100 m ² _{suelo}

A pesar de que en la innovación propuesta no existe aumento en el número de viviendas y en el aprovechamiento materializado, se cederá al Ayuntamiento de El Ejido para su incorporación al Suelo dotacional municipal, la Parcela S-2-1, con una superficie total de 3.259,00 m²., con una edificabilidad inicialmente máxima asignada de 162,93 m²_{suelo} (Edificabilidad 0,15 m³/m²_{suelo}) y calificada para Uso de «Servicios Propios» o EQUIPAMIENTO. Dado que dicha parcela pasará a ser equipamiento público SIPS, su aprovechamiento ya no será lucrativo, y por ello resulta lógico y coherente con la nueva ordenación no asignarle edificabilidad, sino que dicho parámetro será el resultante de la ocupación, retranqueos y número de plantas permitido.

Parcela	S.2.1
Superficie parcela	3.259 m ² _{suelo}
Parcela mínima	
Coeficiente Edificabilidad	-
Edificabilidad máxima	-
Ocupación máxima	1.140,65 m ² / 35%
Altura máxima	2 plantas/ 8 m
Retranqueos	4m
Uso	S.I.P.S
Ordenanza	ZONA VII
Número de viviendas máx.	-
Número Aparcamiento mín.	-

La propuesta presentada no altera el diseño que en su momento plantearon los redactores del plan parcial del sector OE-3-SM. En este sentido puede comprobarse como el plan parcial originario establece una permeabilidad entre los viarios y el campo de golf. Tanto entre las parcelas CH y las distintas parcelas de viviendas unifamiliares adosadas B2.1 Y B.2.2 (como manzana agrupada) y las B2.3 y B2.4 (también manzana agrupada) existen en la actualidad espacios que conectan el campo de golf como zona verde privada con el viario público. También se establece una separación entre las parcelas adosadas y las parcelas de viviendas unifamiliares aisladas. Tal y como puede comprobarse en el plano I09 de la innovación, la propuesta planteada mantiene esta permeabilidad en el conjunto de la Parcela AGRUPADA B.3. En este mismo plano se establece, dentro de la ordenación de la parcela resultante, la ubicación concreta de la edificación y la ubicación concreta de los espacios libres privados.

3.3. Análisis de las alternativas de ordenación

Las alternativas posibles para la actuación podrían ser:

Escenario Tendencial. Alternativa 0 (No actuación): Mantener las condiciones y parámetros urbanísticos actuales establecidos por el P.G.O.U.

Esta alternativa supondría no atender a las necesidades de ordenación que demanda la situación actual. De esta manera, se dejarían los terrenos con el uso, ordenanzas y edificabilidad existentes. Si mantuviésemos la edificabilidad y densidad de viviendas establecida por el P.G.O.U vigente los volúmenes edificatorios resultantes en las parcelas H.2.4 y H.2.5, situadas en la primera línea de playa del litoral, dentro de la zona de influencia marítima, resultaría de mayor tamaño, aumentando el posible efecto pantalla en su apertura visual al mar. Asimismo, el mantenimiento de la tipología unifamiliar aislada en las parcelas CH2.1-1 supondrá, además de una imagen edificatoria más heterogénea, la creación de multitud de pasos de tráfico rodado, disminuyendo el número de plazas de aparcamiento previstas dentro del viario. Y lo más importante, mantener los parámetros actuales supondría la no cesión de la parcela S.2.1 para uso como equipamiento dotacional manteniendo el déficit tan grande que existe de este tipo de suelos en el Sector.

Se descarta esta alternativa

Escenario Planificado. Alternativa 1: Realizar todas las innovaciones que se pretenden en este documento de Innovación nº 25.

Si realizamos las innovaciones pretendidas en el documento de Innovación Nº 25 del P.G.O.U. de El Ejido dotaríamos a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serían trasvasadas igualmente desde las parcelas H.2.4 y H.2.5, favoreciendo la no formación de pantallas arquitectónicas y eliminación de volúmenes en la Zona de Influencia Litoral. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. También se plantea una disposición de volúmenes que favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual. Existe pues una indudable justificación ambiental. Sin embargo, como mayor justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un importante déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Escenario Planificado. Alternativa 2: Realizar la innovación modificando de forma parcial.

Podríamos realizar la innovación del vigente P.G.O.U. de forma parcial. Esto es, realizar el trasvase del aprovechamiento y número de viviendas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano hasta las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1. La disposición de volúmenes edificatorios en estas últimas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual. Asimismo, la disminución de aprovechamiento y densidad en las parcelas H.2.4 y H.2.5, reduce el posible efecto pantalla en su apertura visual al mar. Esta innovación estaría justificada desde el punto de vista social y medioambiental. Este escenario no resuelve el grave déficit de suelo dotacional en la zona.

Repasando distintos factores evaluables en orden a la innovación pretendida, a partir de los cuales se contrasta el desarrollo previsible en función de la aplicación de una alternativa u otra, se determina como la mejor opción posible la Alternativa 1, que representa la opción descrita en la propuesta de modificación puntual. Con la elección de la Alternativa 1 obtendríamos:

a) Viabilidad social. Cesión de parcela S.2.1 como suelo dotacional en una zona que actualmente posee un gran déficit de este tipo de suelos, estableciendo mayores equipamientos y dotaciones. Se justifica entonces el interés general.

b) Viabilidad ambiental y paisajística. La disposición de volúmenes edificatorios favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual. Asimismo, la disminución de aprovechamiento y densidad en las parcelas H.2.4 y H.2.5, reduce el posible

efecto pantalla en su apertura visual al mar. Justificando la ordenación propuesta el respeto y protección al medio ambiente, la biodiversidad y velar por la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y paisajístico, adoptando las medidas exigibles para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual. Asimismo, deberá garantizar el cumplimiento de las medidas necesarias para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.

c) Ocupación sostenible del suelo. El cambio de tipología unifamiliar aislada por la unifamiliar adosada promueve sin duda una ocupación más racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta.

d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética. Todas las viviendas que se construirán en las parcelas objeto de este documento se realizarán con los más altos estándares de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.

e) Viabilidad económica. La sociedad a instancias de la que se promueve esta innovación dispone de los recursos económicos suficientes y necesarios para asumir las cargas y costes derivados de la ejecución y mantenimiento de las actuaciones de transformación urbanística aquí recogidas.

3.4. Justificación legal

La formulación de la presente innovación viene avalada por el artículo 80 de la LISTA y art. 1.1.4 de las Normas urbanísticas del PGOU de El Ejido; así como por el artículo 86 de la LISTA y 154 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a su carácter de Modificación.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 dentro de la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito (Resultado de la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1). Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

Dado el carácter de la innovación, no es necesaria la reserva de suelo para equipamientos ni para aparcamientos.

3.5. Régimen de la innovación

La innovación propuesta se ajusta a lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de la LISTA, en cuanto a contenido, documentación, procedimiento y tramitación, suponiendo una mejora para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística regulados en el artículo 3 de la LISTA, en concreto:

“... 2. Son fines de la ordenación urbanística:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.

b) Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.

c) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.

d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados

equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

Todos estos principios generales se materializan, en esta innovación, como se detalla a continuación:

3.5.1. Ordenación

- La nueva ordenación no modifica la ordenación estructural, según los criterios expuestos en el punto 2.3., ya que las modificaciones que se introducen forman parte de la ordenación pormenorizada del Plan General.
- En cuanto a las variaciones propuestas, estas suponen una mejora para el bienestar de la población y un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la ley.
- La disminución en el techo edificable y la densidad de población contribuirá a una mejora o mantenimiento en la calidad de vida de los ciudadanos ya que mejorará el porcentaje de los espacios libres existentes en relación con el número de habitantes.
- No se modifica el uso de ningún espacio público destinado a parques o jardines, dotaciones o equipamientos. No se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de vivienda protegida.

3.5.2. Documentación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 7/2021, el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística será:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo

contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

En esta innovación se aporta Memoria y Planos Informativos y de Ordenación.

3.5.3. Procedimiento

De acuerdo con el artículo 80 de la LISTA, corresponde, entre otros, a los particulares presentar las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística”.

Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en esta Sección, con las siguientes particularidades:

a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) y concluida la fase de aprobación inicial, podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento, se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Como se requiere trámite ambiental, el acuerdo de aprobación inicial deberá contener la asunción por el órgano competente de dicha aprobación del informe de sostenibilidad ambiental. Asimismo, se especificará que el período de información pública lo es igualmente a los efectos del trámite ambiental.

El acuerdo de aprobación inicial de la innovación del Plan General de Ordenación determinará, por sí sólo, la suspensión del otorgamiento de las licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

3.6. Evaluación ambiental

Es de aplicación la Ley 7/2007 de 9 de julio de gestión integrada de la calidad ambiental de Andalucía, modificada por el Decreto-Ley 3/2015 de 3 marzo, para su adecuación a la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el que se establecen las bases que deben regir la evaluación ambiental de determinados planes que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, para garantizar un nivel elevado de protección ambiental. Asimismo, es de aplicación la "Disposición final quinta" de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, que establece que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se modifica como sigue:

"...Tres. Se modifica el artículo 40, quedando redactado como sigue:

«Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.^a del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

- a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.
- b) Los planes de ordenación urbana.
- c) Los planes parciales de ordenación.
- d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3. Así mismo, estarán sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural o del uso del suelo.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

4. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios...."

Por tanto, al tratarse de una modificación menor de los instrumentos de ordenación urbanística del

apartado 2 (Plan de ordenación urbana), en cuanto al ámbito de aplicación, el presente documento precisa de trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por encontrarse en uno de los supuestos establecidos en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3.7. Evaluación del impacto en la salud

Se incluye su justificación en el ANEXO 1 del documento de Innovación del PGOU de El Ejido, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

3.8. Incidencia territorial

La ordenación del territorio vela para que todas las actividades humanas que tienen repercusión directa sobre los usos del suelo se implanten y desarrollen en el territorio de forma coordinada, equilibrada y compatible entre sí. De esta forma, a largo plazo se consolidará un modelo de utilización racional del territorio en el que se cumplan tanto los objetivos de la sostenibilidad y cohesión como el objetivo de la mejora de la competitividad. Para ello se identifican y movilizan los recursos, oportunidades y potencialidades de desarrollo existentes en cada momento en las diferentes partes de un territorio para utilizarlos en el fomento de este uso racional del territorio.

La presente innovación del PGOU no tiene incidencia alguna en la Ordenación del Territorio, ya que no se aumentan el número máximo de viviendas que existían en el Área de Reparto, ni aumenta la superficie edificable de la zona. No tiene, por tanto, incidencia en el sistema de ciudad, sistema de equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales ni en los recursos naturales básicos. Al igual que no modifica el sistema de comunicaciones y transportes.

3.9. Suficiencia de las infraestructuras

La presente modificación del PGOU no tiene incidencia en las infraestructuras debido a que no aumenta el número máximo de viviendas que existían, ni aumenta la superficie edificable de la zona.

3.10. Edificaciones e infraestructuras existentes

No existen edificaciones ni infraestructuras en las parcelas objeto de esta innovación.

3.11. Cumplimiento de la Ley y Reglamento General de Costas

El desarrollo de la presente Innovación se ha redactado en base y cumplimiento de lo establecido en las Leyes y Reglamentos que rigen el régimen de ocupación y utilización del servicio del Dominio Público Marítimo – Terrestre:

- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La presente Innovación cumple con las disposiciones establecidas en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en su redacción actual tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley de Costas, así como con las disposiciones propias de la Ley 2/2013 y del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

La innovación no estructurante del vigente P.G.O.U. de El Ejido, tiene por objeto dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo su desarrollo edificatorio, estableciendo una ordenación interior en las parcelas pertenecientes al ámbito OE-3-SM, todo ello sin dar lugar a incremento de aprovechamiento.

Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3.

Como se puede apreciar en el plano I10 de la documentación gráfica, se observa que el ámbito OE-3-SM se encuentra afectado por las servidumbres de tránsito y protección y la zona de influencia, según el expediente de deslinde vigente DL-17- ALM, aprobado por O.M. de 24 de Agosto de 2002, si bien **la parcela urbana resultante Parcela AGRUPADA B.3, objeto de la innovación, se localiza fuera de la servidumbre de protección y de la zona de influencia, a efectos de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes según el art. 30 de la Ley de Costas.**

Si se encuentran afectadas las parcelas H.2.4 y H.2.5 por ambas. No obstante, sobre estas parcelas solo se realizan operaciones de disminución de aprovechamiento y densidad edificatoria favoreciendo la no formación de pantallas arquitectónicas y disminución de volúmenes edificatorios futuros. La presente innovación pretende el desarrollo edificatorio de la parcela AGRUPADA B.3 y no la disposición volumétrica que el desarrollo edificatorio futuro en las parcelas H.2.4 y H.2.5 plantee. Esta disposición volumétrica deberá respetar estrictamente la normativa vigente en el momento de su planificación y aprobación.

Según el artículo 59 del Reglamento de la ley de costas, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se define como una franja de terreno de 500 m de ancho paralela al límite interior de la ribera del mar (línea LMT marcada en plano referido a P.G.O.U. de El Ejido).

De conformidad con el art. 30 de la Ley de Costas, comprobamos 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 este documento es de $0,38 \text{ m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{suelo}}$, siendo la media de edificabilidad asignada por el Plan General (página 88/ Tomo X) al suelo urbanizable sectorizado de $0,5699 \text{ m}^2_e / \text{m}^2_s$, con lo que se cumplen las previsiones contenidas en el citado artículo 30 de la Ley de Costas.

En cuanto a los trámites administrativos, según los artículos 117.1, 117.2 y 112.a de la Ley de Costas, el expediente completo diligenciado y previamente a la su aprobación definitiva, se remitirá a la Dirección General a través del servicio Provincial de Costas de Almería, para la emisión de informe que se dispone en los artículos anteriormente mencionados.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, LISTA, establece en su Art. 62 lo siguiente:

“Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: (...) a) 4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.”

Por otra parte, el RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Art. 22.4 establece que los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, definiendo las citadas actuaciones de transformación urbanística en el Art. 7, como:

“a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1.) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2.) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”

La presente Modificación Puntual no requiere inversión alguna ya que todos los servicios urbanísticos, así como el encintado de aceras se encuentran completamente ejecutados. Aunque la agrupación de la Parcela AGRUPADA B.3 podría obligar a la realización de diferentes acometidas domiciliarias tanto de abastecimiento, como de saneamiento en el momento de la ejecución de la edificación en las parcelas del ámbito.

Los gastos correspondientes a estas acometidas se estiman en 22.000,00 €, lo que supone un coste por vivienda unifamiliar de 1.100 € para el desarrollo unifamiliar adosada. La ejecución se realizará siguiendo todas las normas y exigencias municipales y de las compañías suministradoras.

La aprobación definitiva del presente documento no requiere del refuerzo de las infraestructuras y servicios existentes.

En el punto III y IV de este documento se desarrolla la Memoria de Sostenibilidad Económica y el Plan de Etapas, respectivamente.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

Se transcriben las Ordenanzas objeto de modificación correspondientes a las zonas *Resto de la CH2.1* (Ordenanza I), *H.2.4* (Ordenanza III), *H.2.5* (Ordenanza III) y *S.2.1* (Ordenanza VII). Igualmente se transcriben al completo las ordenanzas correspondientes a la zona AGRUPADA B.3 (Ordenanza II). Se grafían en color los aspectos modificados.

En cumplimiento del Art. 5.2 LISTA y dada la necesidad de que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística indiquen expresamente el carácter de cada una de sus determinaciones, y siguiendo los criterios de la SECCIÓN 3ª. Artículo 78 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), estas Normas son determinaciones vinculantes de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre los que inciden, ya que complementan la ordenación urbanística detallada.

1. ORDENANZA I

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2 (**Resto de la CH2.1**) de la urbanización.

a) Parcela mínima y número de parcelas.

La parcela mínima se establece en seiscientos metros cuadrados (600 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 37 parcelas. **Tras la innovación pretendida resultarán: Resto CH-2.1. = 8 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, en total 29 parcelas.**

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

2. ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas AGRUPADA B.3 (Resultado de la agrupación de las Parcelas B.2.1., B.2.2., CH2.1-1 y G.3-1), B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de **cuatro** viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, **con un volumen permitido de 1,325 m³/m² de parcela, equivalentes a 0,4416 m²/m² de parcela para la zona AGRUPADA B.3** y de un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50m³/m²) de parcela,

equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,50\text{m}^2/\text{m}^2$) de parcela para la zona B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150m^2), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios lúce de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros ($2,5\text{ metros}$).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100m^2 de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados ($\geq 15\text{m}^2$ por plaza), pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el artículo 6.1.26 de las NN.SS. del término municipal.

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a los viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedican exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000m^2), el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300m^2), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos, admitiéndose también como uso compatible las consultas médicas y farmacias.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000m^2) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de esta y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo elevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,80 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo una puerta para personas con la anchura suficiente para el uso a que se destinen.

g.2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura.

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico y normas específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, corren a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

3. ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque en altura y apartamentos).

Asimilable a Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3 a H.2.6. de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

b) Aprovechamiento del terreno

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El

índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos ($3,362 \text{ m}^3/\text{m}^2$), zona H.2.6 de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve ($2,289 \text{ m}^3/\text{m}^2$), zona H.2.4 de **tres metros cúbicos con ciento setenta y cuatro ($3,174 \text{ m}^3/\text{m}^2$)**; zona H.2.5 de **tres metros cúbicos con ciento setenta y uno ($3,171 \text{ m}^3/\text{m}^2$)**, zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6; A.2.8; ($3,30 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado ($1,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metro cuadrado ($3,12 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado ($1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado ($1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros con novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado ($3,942 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado ($2,235 \text{ m}^3/\text{m}^2$) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado ($0,745 \text{ m}^2/\text{m}^2$) de parcela.

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 presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables; con una superficie por plaza de 15 m^2 pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

Dado que las parcelas H.2.4 y H.2.5 se encuentra dentro de la zona de influencia, en su desarrollo deberá cumplirse con el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 59 del Reglamento General de Costas, así como sus determinaciones.

4. ORDENANZA VII

La parcela S.2.1. pasará a calificarse como equipamiento comunitario SIPS por tanto la Ordenanza de aplicación será la VII (Equipamiento docente, social y deportivo).

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

El aprovechamiento máximo en la zona S.2.1 será el que resulte de la aplicación de los parámetros de retranqueo, alturas y ocupación.

Dado que la parcela se encuentra dentro de la zona de influencia, en su desarrollo deberá cumplirse con el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 59 del Reglamento General de Costas, así como sus determinaciones.

III. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre establece en su Art. 22, la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

El Tribunal Supremo examinó la documentación económica que exige a los planes urbanísticos el artículo 22 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLS 2015). Los apartados 4 y 5 de este precepto se refieren a dos documentos diferentes:

-El artículo 22.4 del TRLS 2015 se ocupa del informe o memoria de sostenibilidad económica en los siguientes términos:

«La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos».

-El artículo 22.5 del TRLS 2015 se refiere a la memoria de viabilidad económica del siguiente modo:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación [...]».

Lo que se pretende con este informe de viabilidad «no es otra cosa que establecer la perspectiva de que la actuación que se quiere acometer es económicamente posible porque el coste queda compensado con los beneficios que reporta (se trata de una mejora del suelo ya urbanizado) no solo para las Administraciones que asumen dicha actuación, sino para los mismos propietarios actuales y futuros»

2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La actuación incluye el ámbito definido en el punto 1 del presente documento, sobre el que se plantea la asignación de un número de viviendas del que carece posibilitando su desarrollo edificatorio.

3. PARCELAS AFECTADAS

La superficie afectada es 100% propiedad de la sociedad ALMERIMAR, S.A. con una superficie total de 301.068 m²_{suelo}, denominadas "Parcelas H-2-4, H-2-5, B-2-1, B-2-2, CH2.1-1 (Parcelas nº 1 a nº 8 incluidas procedentes de la Parcela CH2.1), S-2-1 y G-3" del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, en Almerimar, El Ejido (Almería) conforme a la Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del OE-3-SM, aprobada definitivamente el 9 de febrero de 2.015 (BOP 27/05/2015).

4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

4.1. Obras de urbanización

La ordenación contenida en la presente modificación afecta a parcelas privadas, donde las calles y espacios libres son privados y el acceso a las mismas estará limitado, por lo que el mantenimiento de las calles y zonas verdes privadas correrá a cargo de la comunidad de propietarios.

Únicamente serán públicas las obras de conexión con los distintos servicios que hayan de realizarse fuera del límite de la parcela privada.

4.2. Indemnización de elementos existentes.

En la actualidad en el ámbito de la zona de actuación, no existen elementos indemnizables.

4.3. Construcción de equipamientos públicos.

Teniendo en cuenta que la parcela objeto de ordenación es una parcela privada obtenida de la ordenación del Plan Parcial del SUMPA-3-SM, las cesiones públicas correspondientes ya se encuentran realizadas. No obstante, como se ha detallado en la Memoria de este documento se realizará la cesión al suelo dotacional municipal de la parcela S.2.1., pasando a calificarse como equipamiento comunitario SIPS.

5. IMPACTO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

En este punto se analizan los gastos que van a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación, y la prestación de los servicios futuros que las obras de urbanización generan, así como los ingresos que se van a obtener, para comprobar si se trata de una actuación sostenible a lo largo del tiempo o hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados: como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

5.1. Ejecución e implantación de infraestructuras.

La ejecución de todas las infraestructuras y zonas verdes incluidas en el ámbito, contempladas en el futuro proyecto de edificación en base a las determinaciones del presente Planeamiento, estarán sufragadas en su totalidad por los propietarios de los terrenos.

5.2. Mantenimiento de infraestructuras.

5.2.1. Viario.

En este caso las redes viarias interiores son de carácter privado, correspondiendo el mantenimiento y conservación a la comunidad de propietarios. En las redes viarias las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada, que, sin llegar a producir su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

En este caso, no se producirán incrementos en las tareas de mantenimiento viario ordinario, tales como son:

- Los firmes de la calzada y aceras.
- Red de evacuación de las aguas pluviales: colectores, desagües, arquetas, etc.
- Señalización.
- Mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Demás instalaciones urbanas.

5.2.2. Zonas verdes.

Con respecto a las zonas verdes, el mantenimiento y conservación igualmente corresponderá a la comunidad de propietarios, y afectará a:

- Limpieza y cuidado de la vegetación
- Mantenimiento de la instalación de riego.
- Señalización
- Mobiliario urbano
- Zonas de juegos de niños
- Alumbrado

5.2.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de abastecimiento de agua, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por tanto, mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de la puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

5.2.4. EDAR e infraestructura de saneamiento.

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de saneamiento, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante, el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por ello el coste del mantenimiento de la red pública de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota del servicio (mantenimiento) y consumo de de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga para el Ayuntamiento.

5.2.5. Infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.2.6. Infraestructura de telefonía.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

5.3. Prestación de servicios.

5.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.

Mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

5.4. Ingresos de la actuación de la Hacienda Pública.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Como consecuencia de la actuación contenida en la presente modificación, no se generan cesiones gratuitas de terreno a la administración, por ello en este caso, la administración no percibirá ningún ingreso por enajenación de estos.

5.5. Balance económico de la actuación.

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas publicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios mas allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas a las que se conectan las de carácter privado interiores, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es 0.

5.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, se deben de evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento, no se plantean cambios en los usos establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido, manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción que en el P.G.O.U.

5.7. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la presente innovación es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos, añadiendo además al suelo dotacional municipal la parcela S.2.1., calificada como equipamiento comunitario SIPS.

IV. PREVISIÓN DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Dado el carácter de la innovación cuyo objetivo es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas, trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano, no se establece ningún parámetro de programación o gestión, una vez aprobada esta innovación definitivamente, diferente de los que afectan al suelo urbano consolidado contempladas en el actual PGOU de El Ejido.

El acuerdo de aprobación inicial de la Innovación determinará la suspensión de la concesión de licencias de demolición, parcelación o edificación en el ámbito objeto de modificación, con una duración máxima de un año la cual se extingue en todo caso con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

El Ejido, 21 de febrero de 2.024

LOS ARQUITECTOS


Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería


Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

V. ANEXOS Y PLANOS

De acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas del PGOU de El Ejido, se adjuntan aquellos documentos sustitutivos de los innovados en el Plan. A este respecto se presenta:

- ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

- ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS:

FICHA REGULADORA ACTUAL DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

FICHA REGULADORA MODIFICADA DEL ÁREA DE REPARTO OE-3-SM

Se adjuntan los siguientes planos propios de la presente Innovación del PGOU:

- PLANO I01: Plano de Situación. Extracto del Plano de Ordenación Estructural (Clasificación del Suelo) del P.G.O.U. de El Ejido. E: 1/5.000
- PLANO I02: Estructura de la propiedad del suelo. Plano topográfico. E: 1/500
- PLANO I03: Plano de Ordenación Pormenorizada 30-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I04: Plano de Ordenación Pormenorizada 31-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I05: Plano de Ordenación Pormenorizada 32-7 P.G.O.U. vigente. E: 1/2.000
- PLANO I06: Plano de Ordenación Pormenorizada 30-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I07: Plano de Ordenación Pormenorizada 31-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I08: Plano de Ordenación Pormenorizada 32-7 P.G.O.U. modificado. E: 1/2.000
- PLANO I09: Propuesta de volúmenes edificables plt. Baja. Permeabilidad visual de E.L hacia Campo Golf. E: 1/1.000
- PLANO I10: Plano de Ordenación Estructural P.G.O.U. vigente. Hoja 30.31-7.8. E: 1/2.000
- PLANO I11: Plano de Ordenación Estructural P.G.O.U. modificado. Hoja 30.31-7.8. E: 1/2.000

ANEXO 1: DOCUMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

La presente EVALUACION DEL IMPACTO EN LA SALUD del documento de Innovación del PGOU de El Ejido se redacta, con objeto de solicitar y obtener de la Administración sanitaria competente el Informe de Evaluación de Impacto en la Salud.

El objeto de dicha valoración es identificar, describir y valorar los efectos (tanto positivos como negativos), en caso de que existan, que puede producir sobre la salud de la población la ejecución y puesta en marcha del documento.

El artículo 10 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12.

La Evaluación del Impacto en Salud, EIS, que se ha definido como una combinación de procedimientos, métodos y herramientas por los que una política, plan, programa o proyecto puede ser evaluado en función de sus potenciales efectos sobre la salud de una población.

El Decreto 169/2014 tiene por objeto establecer el contenido y la metodología de la evaluación del impacto en la salud, desarrollando lo establecido en el Capítulo V del Título II de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía. Asimismo, se procede a delimitar en el Anexo I su ámbito de aplicación en lo referente a actividades y obras, públicas y privadas, y sus proyectos, que deban someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en los párrafos a), b) y d) del artículo 16.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental previstos en el artículo 56.1.c de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre.

La herramienta EIS no sólo nos permite predecir los posibles impactos positivos y negativos de esas actuaciones sobre la salud de la población, sino que, además, informa y mejora la toma de decisiones aportando recomendaciones que optimizan los resultados en salud de aquellas actuaciones que pueden tener un especial impacto en los grupos socialmente más desfavorecidos

En Andalucía, la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, regula en su Título II la Evaluación de impacto en la salud.

El informe de Evaluación de Impacto en la Salud es un informe preceptivo y vinculante. El documento, en este caso la Innovación al PGOU de El Ejido, deberá incluir el anexo o apartado de "Evaluación de Impacto en la Salud". Por tener este documento categoría de Innovación de un Instrumento de planeamiento urbanístico general, la competencia para la emisión del informe de Evaluación de Impacto en la Salud corresponde a la persona titular de la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía.

El informe se solicitará por parte del promotor, en este caso el Ayuntamiento de El Ejido, tras producirse la aprobación inicial del documento. El plazo de emisión del informe es de 3 meses. Realizada la aprobación provisional, se solicitará la Verificación/Adaptación del informe en caso de que proceda.

El Decreto 169/2004 establece en su artículo 13 la posibilidad de realizar una "consulta previa". Esta será presentada por la entidad o persona promotora del instrumento de planeamiento. Y en este caso deberá presentarse ante la Secretaría General de Calidad, Innovación y Salud Pública de la Junta de Andalucía. El objeto de la consulta previa es obtener *información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración del impacto en la salud, así como sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud...*

Se deberá incluir una memoria resumen que contenga una serie de información que a continuación se enumera. Sirva el presente documento como memoria resumen, por incluir toda la información necesaria. A continuación, se presenta el listado de información necesaria y su correspondencia con los apartados del presente documento, para una mejor comprensión:

- a) Identificación de la promotora: Apartado 1.1
- b) Ámbito de la actuación: Apartado 1.1

- c) Objeto del instrumento de planeamiento, descripción y justificación: Apartado 3.1
- d) Descripción de las principales afecciones territoriales y ambientales existentes: Apartado 3.6, 3.8, 3.9 y 3.10
- e) Alternativas de ordenación, criterios de selección y alternativas elegida: Apartado 3.3
- f) Identificación y análisis preliminar de los potenciales impactos significativos de la ordenación propuesta sobre la salud de las poblaciones existentes y/o previstas: Apartado 3.7

1. EVALUACION.

PROCESO DE EVALUACION

El proceso de evaluación se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

- Descripción de la planificación, estado inicial y final.
- Descripción de la población implicada y su vulnerabilidad.
- Identificación de los cambios que introduce el planeamiento (movilidad, ocupación del territorio, acceso a zonas verdes, calidad ambiental y convivencia ciudadana).
- Análisis preliminar cualitativo de los potenciales impactos.
- Estudio de la relevancia de dichos impactos, a través de indicadores.
- Análisis profundo de los impactos que se consideren relevantes. Priorizar y adoptar medidas adicionales. Solo en el caso de que se detecten potenciales impactos significativos.
- Conclusiones y medidas adicionales.

En caso de que, tras el paso 4, se concluya que no existan riesgos para la salud, no será necesario continuar con los pasos 5, 6 y 7.

1.1. DESCRIPCION DE LA PLANIFICACION (paso 1)

El objetivo fundamental de la innovación es dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Como justificación del interés social de la innovación se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

La sociedad ALMERIMAR, S.A. posee el 100% de la propiedad de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación.

La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector, ya que se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado.

1.2. DESCRIPCION DE LA POBLACION IMPLICADA (paso 2)

Condiciones geográficas

El ámbito de la actuación afecta a las Parcelas H.2.4, H.2.5, B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1 del Sector de Suelo Urbano Consolidado OE-3-SM del P.G.O.U. de El Ejido, situada entre la Avenida del Mar, Calle Rosa de los Vientos, Calle Pleamar y Calle Cabina de Almerimar, El Ejido (Almería).

Condiciones socioeconómicas

Las actividades principales de la comarca son la agricultura intensiva y el sector servicios asociados al turismo y a otros servicios propios de una zona cercana a la capital. Apenas existen industrias en la zona.

Factores ambientales

Las características de la actuación no tendrán repercusión alguna en posibles riesgos naturales.

Demografía

Núcleo	Población	Hombres	Mujeres
EJIDO (EL)	84.005	43.349	40.656
ALMERIMAR	9.574	4.690	4.884
BALERMA	4.271	2.243	2.028
EJIDO (EL)	43.671	21.834	21.837
GUARDIAS VIEJAS	301	151	150
PARAÍSO AL MAR	127	72	55
MATAGORDA	1.310	663	647
NORIAS (LAS)	6.134	3.304	2.830
SAN SILVESTRE	377	219	158
PAMPANICO	752	399	353
SAN AGUSTÍN	1.827	977	850
REDONDA (LA)	157	86	71
SANTA MARÍA DEL ÁGUILA	8.688	4.434	4.254
CANALILLO (EL)	141	75	66
TARAMBANA	430	244	186
Población en diseminados	6.245	3.958	2.287
Población total. 2021			84.005
Población. Hombres. 2021			43.349
Población. Mujeres. 2021			40.656
Población en núcleos. 2021			77.760
Población en diseminados. 2021			6.245
Edad media. 2021			37,2
Porcentaje de población menor de 20 años. 2021			25,5
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2021			10,2
Variación relativa de la población en diez años (%). 2011-2021			0,3
Número de extranjeros. 2021			25.712
Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2021			Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2021			65,1
Emigraciones. 2020			3.310
Inmigraciones. 2020			2.821
Nacimientos. 2020			1.090
Defunciones. 2020			429

Matrimonios. 2020

129

Datos obtenidos del Banco de datos SIMA

Un análisis global nos lleva a la conclusión de que la población extranjera en el término municipal es alta, más del triple en porcentaje que la media andaluza y casi un 50% por encima de la media de la provincia. Sin embargo, dadas las características de la modificación planteada, este aspecto no tiene incidencia en el proceso.

1.3. IDENTIFICACION DE LOS CAMBIOS QUE INTRODUCE EL PLANEAMIENTO (paso 3)

Como ya se ha expresado anteriormente, la modificación consiste en dotar a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3.

Por tanto, la actuación es tan reducida en su alcance que resulta irrelevante para el estilo de vida y la salud de la población "afectada" y resulta igualmente irrelevante para la estrategia territorial y la organización de los usos.

1.4. ANALISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE LOS POTENCIALES IMPACTOS (paso 4)

A continuación, se analizarán uno a uno los puntos del artículo 12.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, referido a los criterios para determinar si un instrumento de planeamiento de desarrollo tiene especial incidencia en la salud, aunque la presente Innovación del PGOU no es propiamente un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Población afectada:

La población afectada se extiende a todo el término municipal, aunque realmente estará afectada aquella población que en un futuro resida en las viviendas que se construyan en la parcela AGRUPADA B.3 al amparo de esta modificación.

Tampoco se concluye que pueda existir algún riesgo sobre *población especialmente vulnerable*.

Tampoco se entiende que la actuación pueda ser nociva para la población. Más bien al contrario, se pretende que se posibilite una oferta de vivienda mejor, con más prestaciones y servicios.

Severidad de modificación del medio físico:

La actuación no tiene entidad para considerar si quiera que modifique el medio físico. Respecto a los usos del suelo, permanecen inalterables. Se mantiene la edificabilidad, altura y número de viviendas previstas dentro del Sector. La parcela AGRUPADA B.3 seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad. En este sentido la actuación es inocua.

Grado de reducción de cobertura, disponibilidad o accesibilidad a instalaciones y servicios sanitarios, educativos o sociales o de conexión con el resto del núcleo urbano:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Nivel de satisfacción de las necesidades de abastecimiento, saneamiento, dotaciones y servicios próximos y útiles para el entorno y la comunidad, incluyendo la facilitación de medios de transporte público adecuados:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la

parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Presencia de medidas que condicionen estilos de vida incompatibles con la salud:

Este aspecto influiría en el estilo de vida de la población mejorándolo, al permitir una actuación residencial con mayor oferta de zonas comunes destinadas a usos deportivos y lúdicos.

Ausencia de espacios comunitarios y otros que faciliten las relaciones sociales saludables y los usos de los espacios urbanos:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con esta modificación no se posibilita aumentar la población.

Existencia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en parcelas colindantes:

En este sentido el documento carece de competencias. Se estará a lo que establece el PGOU de El Ejido. Con esta actuación no se facilitan ese tipo de usos ni se modifican las condiciones para su implantación.

Situación de las parcelas en relación con zonas inundables o zonas con riesgo de afección por fenómenos catastróficos de origen natural o antrópico:

En este sentido la actuación es inocua. Todo lo que aquí se expresa es de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3.

2. RESUMEN

Podemos resumir la influencia de la actuación prevista en cuatro factores: Diseño urbano y ocupación del territorio

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Zonas verdes y espacio público

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Movilidad y accesibilidad a servicios

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

Metabolismo urbano

Lo que se pretende modificar es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Es, por tanto, irrelevante en este sentido.

3. Anexo III. VALORACION DE IMPACTO EN SALUD DE LA INNOVACION.

Sin perjuicio de lo anterior a efectos de cumplimentar dicha exigencia legal y evitar posibles anulaciones de la Modificación por defectos de forma se incluye a continuación la valoración del impacto en salud de esta siguiendo para ello lo dispuesto en el Anexo III del Decreto 169/2014.

De acuerdo con dicho Anexo III para llevar a cabo dicha valoración se consideran seis determinantes de salud generales, de modo que para cada uno de ellos habrá que completar:

Los impactos identificados: Por impacto en salud se entiende todo cambio importante en el estado de salud de la población o en las circunstancias del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta. Puede que no se produzca ningún impacto previsible, que exista la posibilidad de que se produzca un impacto (pero no se sabe con seguridad) o que se prevea que el plan o programa va a producir un impacto

(en cada caso habría que señalar NO, QUIZÁS o SÍ, respectivamente).

La valoración de impactos: La valoración de la importancia se hace mediante una evaluación cualitativa de la severidad, alcance, magnitud y duración del impacto, así como del grado de vulnerabilidad de los grupos afectados.

Mayor. Un impacto es mayor cuando tiene como posible consecuencia una reducción importante en la incidencia de enfermedades que requieren tratamiento médico (por ejemplo, al mejorar notablemente la calidad del aire), cuando afecta a un área geográfica extensa, a un gran número de personas, a grupos especialmente vulnerables o cuando sus efectos se extienden en el tiempo.

Menor. Un impacto es menor cuando afecta más a la calidad de vida o al bienestar que al estado de salud (por ejemplo, una pequeña reducción en los niveles de ruido o la posibilidad de que existan malos olores sin alcanzar niveles de riesgo para la salud), se extiende por un corto período de tiempo, afecta a un ámbito geográfico o un número moderado de personas, o es fácilmente abordable/reversible.

Detalle y medidas: Detalle del impacto identificado, con indicación de si es positivo o negativo, y medidas previstas para promover el impacto, en caso de impactos positivos, o minimizar el mismo, en caso de que el impacto identificado sea negativo. Se debe completar SOLO SÍ se ha identificado algún impacto (es decir, se ha marcado «SÍ» en el espacio correspondiente).

Considerando las principales líneas de actuación que contempla la Modificación del Plan ¿Podría tener impactos significativos en la salud poblacional o en factores del entorno físico, social y económico que inciden sobre ésta? En concreto:

1) ¿Podría tener un impacto significativo en factores ambientales que inciden en la salud y bienestar de las personas?

Se evalúa a continuación si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relacionados con el Medio Ambiente que se relacionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Calidad del Aire	X					
Calidad del Agua	X					
Calidad del Suelo	X					
Ruidos	X					
Olores	X					
Residuos	X					
Contaminación lumínica	X					
Seguridad química (2)	X					
Otros	X					

(2) Se refiere al conjunto de actividades encaminadas a garantizar, a corto y a largo plazo, la protección de la salud de las personas y del medio ambiente de la exposición a los productos químicos en cualquiera de las fases de sus ciclos de vida: desde fabricación, almacenamiento, transporte, comercialización y uso, hasta su eliminación.

2) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a equipamientos públicos e infraestructuras básicas?

La Innovación no produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad de los Servicios que se relacionan a continuación, teniendo en cuenta en dicha accesibilidad los conceptos de calidad de los servicios y de equidad en el acceso a los mismos (3):

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Abastecimiento de agua	X					
Energía	X					
Telecomunicaciones	X					
Infraestructura y redes de transporte	X					
Espacios públicos de convivencia	X					
Zonas verdes	X					
Otros	X					

(3) Alcanzar la EQUIDAD, aplicado a la salud, significa que las personas puedan desarrollar su máximo potencial de salud independientemente de su posición social u otras circunstancias determinadas por factores sociales. La equidad en salud implica que los recursos sean asignados según la necesidad.

3) ¿Podría tener un impacto significativo en la disponibilidad y acceso, en términos de equidad y calidad, a bienes y servicios básicos?

Se ha evaluado si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Accesibilidad a Bienes y Servicios Básicos, tales como transporte público, servicios sanitarios, etc. Al igual que el apartado anterior, se tienen en cuenta a la hora de abordar las variaciones en la accesibilidad a los servicios tanto las variaciones en la calidad de los mismos como la equidad en el acceso a éstos.

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Transporte público	X					
Vivienda	X					
Servicios sanitarios y emergencias	X					
Educación	X					
Empleo	X					
Deporte	X					
Cultura	X					
Otros	X					

4) ¿Podría tener un impacto significativo en la capacidad organizativa y de respuesta de estructuras y redes formales e informales de apoyo y cohesión social?

Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en los aspectos relativos a la Disponibilidad y Nivel de Actividad de estructuras, organismos y redes generadores de solidaridad y cohesión social que se mencionan a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Redes comunitarias y familiares	X					
Movimientos vecinales	X					
Asociaciones	X					
ONGs	X					
Otros	X					

5)¿Podría tener un impacto significativo sobre la capacidad y opciones de las personas para mantener o desarrollar hábitos saludables?
Se evalúa si se produce una variación, modificación o influencia en las posibilidades de desarrollar, aumentar o disminuir la práctica de los Hábitos Saludables que se incluyen a continuación:

Aspectos	Impactos identificados			Valoración de impactos		Detalle y medidas
	NO	Quizás	SI	Menor	Mayor	
Actividad física	X					
Alimentación adecuada	X					
Consumo de tabaco	X					
Consumo de alcohol	X					
Consumo de sustancias	X					
Otras conductas de riesgo						

4. CONCLUSIONES.

La actuación que se pretende tiene escaso alcance ya que es solo de aplicación al interior de la parcela AGRUPADA B.3. Con la innovación se dota a las Parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 del aprovechamiento y las unidades de vivienda necesarias para poder llevar a cabo el desarrollo edificatorio de las mismas. Tanto el aprovechamiento como las viviendas necesarias serán trasvasadas desde las parcelas H.2.4 y H.2.5 situadas dentro del mismo sector de suelo urbano. De la parcela G.3 situada en el mismo sector de suelo urbano se segregará una subparcela que se incorporará a las parcelas B.2.1, B.2.2 y CH2.1-1 para crear la Parcela AGRUPADA B.3. Se cederá la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido ya que existe un déficit de parcelas de Equipamiento en la Urbanización de Almerimar.

Así los objetivos de la innovación son:

1. Crear la Parcela AGRUPADA B.3 manteniendo la tipología de viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas mediante la unión de las parcelas B.2.1, B.2.2, CH2.1-1 y G.3-1.
2. Trasvasar 3.180,37 m² edificables de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
3. Trasvasar 4 unidades de vivienda de las parcelas H.2.4 y H.2.5 a la Parcela AGRUPADA B.3 dentro del mismo ámbito.
4. Ceder gratuitamente la propiedad de la parcela S.2.1 sita dentro del mismo sector, para su incorporación al Suelo dotacional municipal del Ayuntamiento de El Ejido.
5. A requerimiento municipal se ha incorporado en la documentación gráfica de esta innovación las superficies y perímetros reales de la Parcela CH.2.2 obtenidas mediante una medición topográfica.
6. Modificar el apartado a) Parcelación y número de viviendas de la ORDENANZA II permitiendo la agrupación de edificios con un número de mínimo de cuatro viviendas en lugar de las seis actuales, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

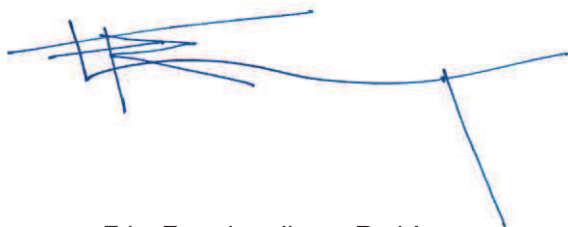
La innovación propuesta no supone un aumento en el número de viviendas en el ámbito del Sector ya que se trata de la materialización de parte de las viviendas previstas en las parcelas H.2.4, H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Igualmente se materializaría parte del aprovechamiento previsto en las parcelas H.2.4 y H.2.5 en la Parcela AGRUPADA B.3 del mismo ámbito. Por tanto, el cambio en la ubicación de las viviendas y el trasvase de aprovechamiento no supone un incremento de aprovechamiento urbanístico ya que las parcelas objeto de la innovación están localizadas dentro del mismo Sector de Suelo Urbano Consolidado. La parcela seguirá siendo destinada a uso residencial de menor intensidad. La disminución de agrupaciones de edificios de un mínimo de cuatro viviendas favorecerá la NO creación de un elemento pantalla desde el viario hacia el Campo de Golf, facilitando la permeabilidad visual

No se influye en parámetros ambientales ni en afecciones naturales. Ni se afecta de manera negativa a la población, más bien al contrario, ya que se pretende mejorar la calidad de la oferta de viviendas.

Por todo lo expuesto, se entiende que no se van a generar impactos sobre la salud.

El Ejido, 21 de febrero de 2.024

LOS ARQUITECTOS



Fdo. Francisco Iborra Rodríguez
Colegiado nº 243 C.O.A.Almería



Fdo. José Jurado Martínez
Colegiado nº 324 C.O.A.Almería

ANEXO 2: FICHAS REGULADORAS

Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000 N

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENAC	ALTURA	RETRANQUEO	VIV.	APARC
		NETA-m2	MIN. - m2	m2	%	m2	m3/m2	ZONA	Plantas m.	m.	Nº MAX	Nº MIN.
CHALETS	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	16	41
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7	21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7	24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7	16	55
	TOTAL	78.168		39.084,00	50,00	23.387,60	0,898				77	234
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10	37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10	34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10	35	53
	TOTAL	44.159		17.663,60	40,00	22.079,50	1,500				146	220
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	272	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13	86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13	134	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13	155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13	63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13	142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13	109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13	160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13	208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13	161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13	131	144
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	200.307,61	3,042				1743	2003
HOTELES	HG.2.1.	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	<h. y >8m	160 hab
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab
	TOTAL	34.974		12.240,90	35,00	28.179,60	2,417					365 hab
COMERCIAL	E.C.2.1.	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h.no<4m	291
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	3.259		1.140,65	35,00	162,93	0,150	VI	2	8	4m	
CAMPO DE GOLF	G.3.	230.200										
TOTAL APROV. NETO		620.479		153.312		295.952,34					1966	2748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544						VII				
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047						VII				
SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	1,500	VII	2			
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2			
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2			
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2			
TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00						
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800										
RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)									
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873										
RED VIARIA		138.685										
TOTAL DOTACIONES		300.930		30.202,00		30.202,00						
TOTAL GENERAL		930.000		183.514,45		326.154,3	0,968					

(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



Área de Reparto: OE-3-SM

E:1/5.000



USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACION MAX		EDIFICAB. MAX.		ORDENACION	ALTURA		RETRANQUEO	VIV.	APARC.
		NETA-m2	MIN-m2	m2	%	m2	m3/m2	ZONA	Plantas	m.	m.	Nº MAX	Nº MIN.
CHALETS	CH.2.1	5.208,40	600	2.604,20	50,00	2.083,36	1,200	I	B + 1	7	5 a calle y 4 colindante	8	16
	CH.2.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B + 1	7		21	55
	A.2.1	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7		24	83
	A.2.2	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7		16	55
	TOTAL	72.950,40		36.475,20	50,00	21.300,56	0,876					69	209
ADOSADOS	AGRUPADA B.3	38.298	3.000	15.319,20	40,00	16.912,41	1,325	II	3	10	1/2h - no< 4m	89	141
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10		34	51
	B.2.4	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10		35	53
	TOTAL	59.167		23.666,80	40,00	27.346,91	1,387					158	245
CHALETS	A.2.3	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,121	III	4	13	1/2h - no< 4m	272	300
	A.2.4	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13		86	107
	A.2.5	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13		134	240
	A.2.6	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13		155	143
	A.2.7	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13		63	74
	A.2.8	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13	(*)	142	184
	A.2.9	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13		122	134
	A.2.10	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13		109	112
	H.2.3	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	3,362	III	4	13		160	175
	H.2.4	19.903	5.000	6.966,05	35,00	21.062,00	3,175	III	4	13		206	229
	H.2.5	13.990	5.000	4.896,50	35,00	14.790,00	3,172	III	4	13		159	161
	H.2.6	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13		131	144
	TOTAL	198.526		72.265,75	36,40	197.127,24	2,979					1.743	2.003
HOTELES	HG.2.1	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	<h. y >8m	160 hab	(**)
	H.2.2	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab	
	TOTAL	34.974		12.240,90	40,00	28.179,60	2,417					365 hab	
COMERCIAL	E.C.2.1	31.193	5.000	10.917,55	35,00	21.835,10	2,100	V	4	13	1/2h. no< 4m		291
CAMPO DE GOLF	G.3	220.409,60											
TOTAL APROV. NETO		617.220		155.566,20		295.952,34						1.970	2.748
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	2.544						VII			1/2h. no< 4m		291
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	6.047						VII			1/2h. no< 4m		291
SOC-DEPOR	S.2.2.c	4.032		2.016,00	50,00	2.016,00	1,500	VII	2		1/2h. no< 4m		291
EQUIPAMIENTOS	S.2.1	3.259		1.140,65	35,00			VII	2	8	4m		
DOCENTE	E.D.2.1	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2				
	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2				
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2				
TOTAL		52.340		28.186,00	50,00	28.186,00							
ZONA JARDIN RECREO Y JUEGO	Z.J.	55.800											
	V.8	50.073	(***)										
TOTAL ESPACIOS LIBRES		105.873											
RED VIARIA		138.685											
TOTAL DOTACIONES		304.189		31.342,65		30.202,00							
TOTAL GENERAL		930.000		186.908,85		326.154,30	0,968						



(*): Los linderos con el paseo marítimo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

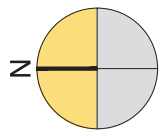
(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

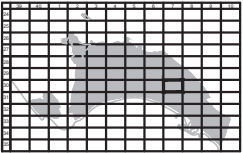
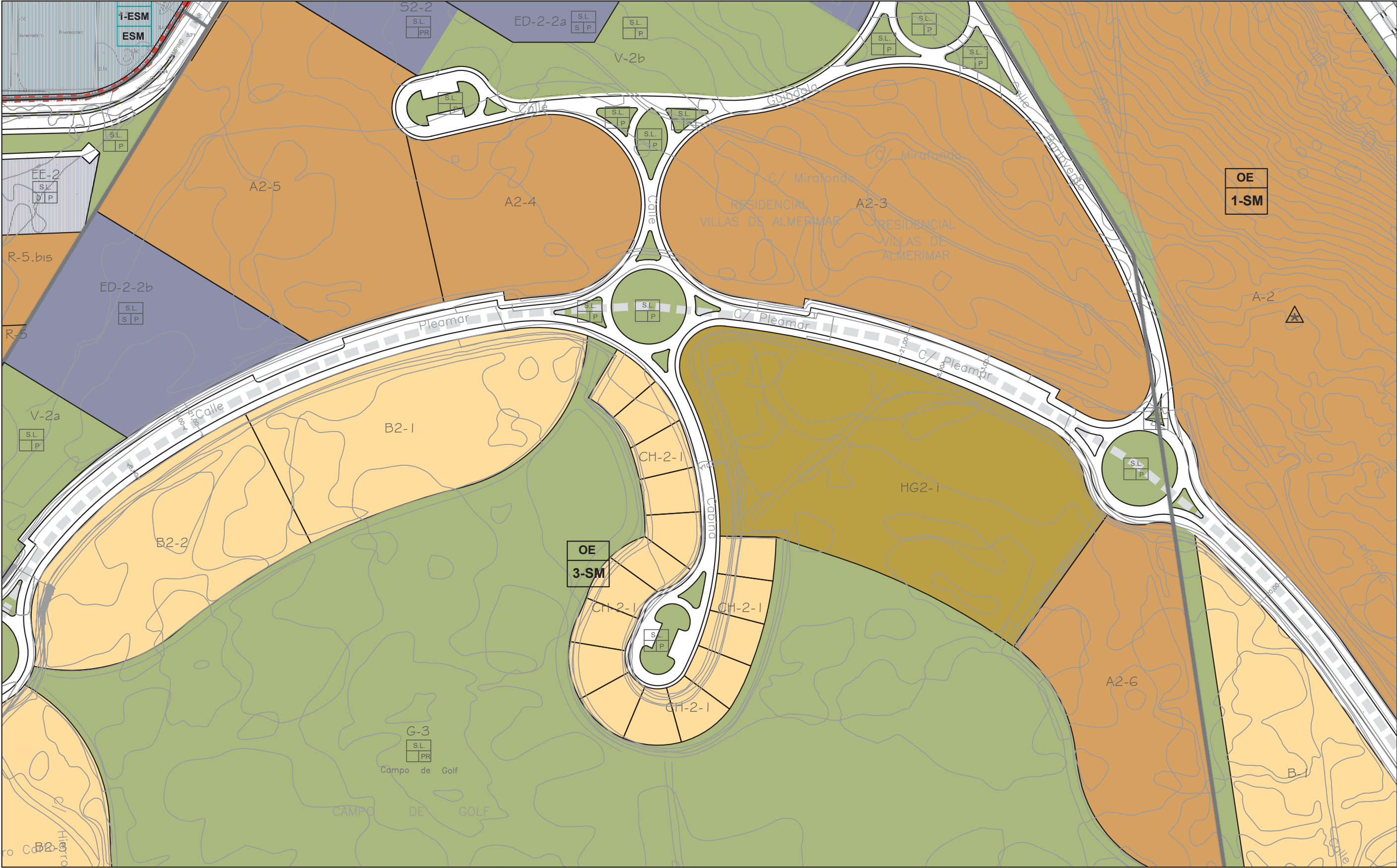
Documento MODIFICADO

PLANOS





- FCO. IBORRA RODRIGUEZ**
Coleg. nº 249 C.O.A.Álmería.
Piazza Italia, nº 2 Etc. 2.41C. C.P. 04740
Roquetas de Mar (Almería)
- JOSE JURADO MARTINEZ**
Coleg. nº 324 C.O.A.Álmería.
Tel. 950 32 681 Fax: 950 32 61 17
e-mail: tobbonn@telefonos.net jurado@coasalm.es



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
CONSOLIDADO (SUC)	SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE	SUELO URBANO/URBANIZABLE
NO CONSOLIDADO SUNC	EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO 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
- CONSERVACIÓN INTEGRAL
- PATRIMONIO HISTÓRICO
- ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

- MANZANA CERRADA C1 C2 C3
- C1 INTENSIDAD 1
- C2 INTENSIDAD 2
- C3 INTENSIDAD 3
- V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- EDIFICACIÓN ABIERTA A
- UNIFAMILIAR Ad Ai
- Ad. ADOSADA
- Ai AISLADA
- V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
- CLZ1 INTENSIDAD 1
- CLZ2 INTENSIDAD 2
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
- HOTELERO/TURÍSTICO/AT
- ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES
- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

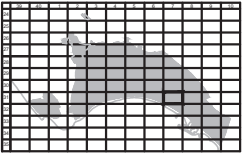
LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO AD

1ª VERSIÓN ACTUALIZADA
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
2018

ORDENACIÓN VIGENTE



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SUELO URBANO

CONSOLIDADO (SUC)

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE

NO CONSOLIDADO

SUNC

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

CLASIFICACIÓN

DENOMINACIÓN

ÁREA DE REPARTO

SIN PROTECCIÓN

PROTECCIÓN GRADO I

PROTECCIÓN GRADO 2

CONSERVACIÓN INTEGRAL

PATRIMONIO HISTÓRICO

ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3

C1 INTENSIDAD 1

C2 INTENSIDAD 2

C3 INTENSIDAD 3

V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

EDIFICACIÓN ABIERTA A

UNIFAMILIAR Ad Ai

Ad. ADOSADA

Ai AISLADA

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2

CLZ1 INTENSIDAD 1

CLZ2 INTENSIDAD 2

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2

HOTELERO/TURÍSTICO/AT

ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

EQUIPAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

VIARIO Y COMUNICACIONES

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE

TRANSPORTE DE TRANVÍA

CARRIL DE BICICLETAS

ITINERARIO PEATONAL

ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

SOPORTALES Y PASAJES

RASANTE Y ANCHO DE VIAL

S.G. SISTEMA GENERAL

S.L. SISTEMA LOCAL

P. PÚBLICO

PR.PRIVADA

E.DOCENTE

D.DEPORTIVO

S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN

ENSENADA SAN MIGUEL

MANZANILLA

GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 31-7

Escala: 1/2000

DOCUMENTO

AD

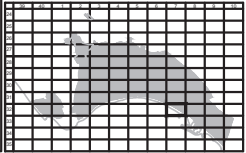
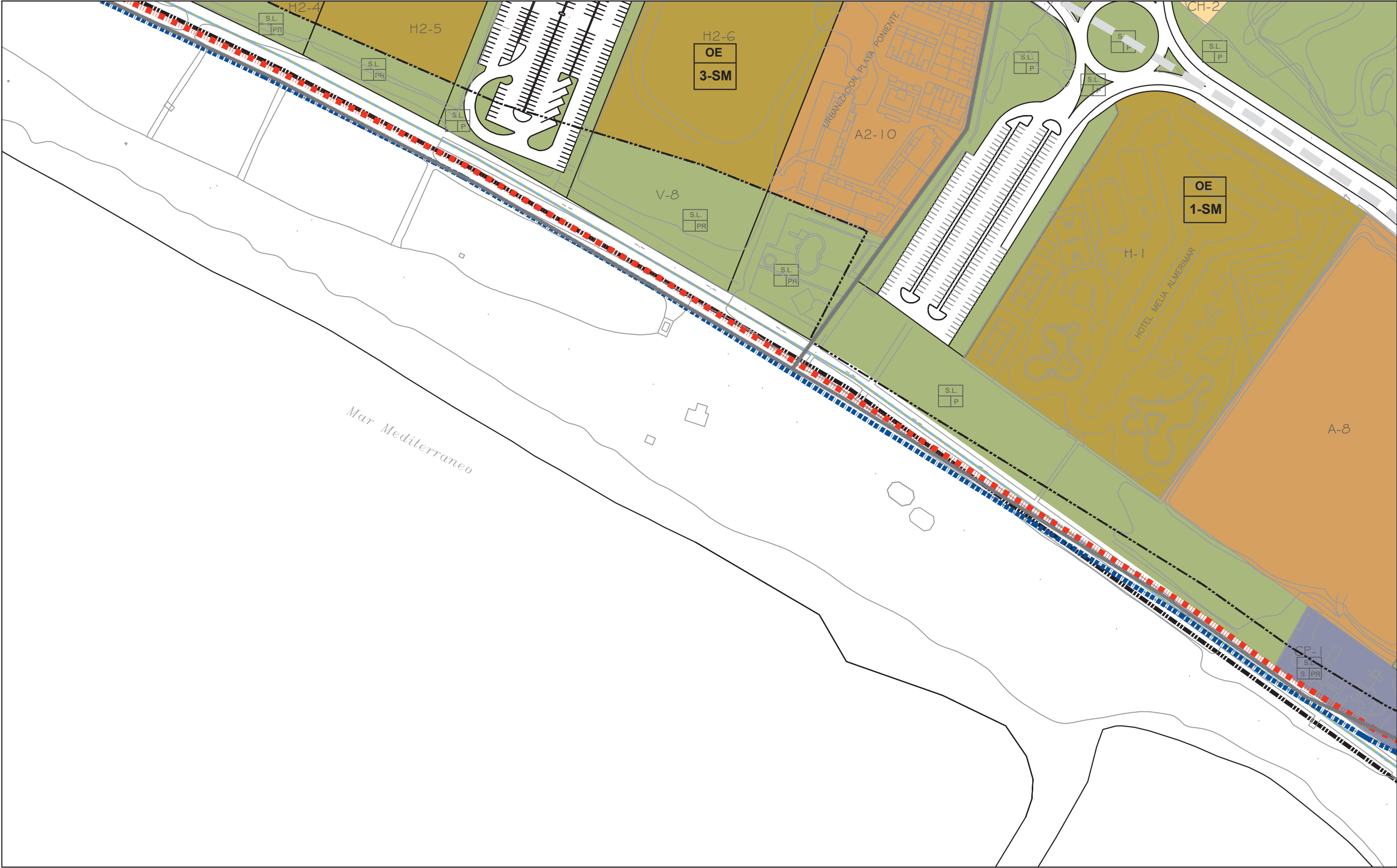
1ª VERSIÓN ACTUALIZADA

P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

2018

ORDENACIÓN VIGENTE



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS
SUELO URBANO	
CONSOLIDADO (SUC)	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE	
NO CONSOLIDADO	
SUELO URBANIZABLE	
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO	
SUELO URBANO/URBANIZABLE	
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T	

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

	DOMINIO PÚBLICO 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 1
	PROTECCIÓN GRADO 2
	CONSERVACIÓN INTEGRAL
	PATRIMONIO HISTÓRICO
	ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

	MANZANA CERRADA C1 C2 C3
	C1 INTENSIDAD 1
	C2 INTENSIDAD 2
	C3 INTENSIDAD 3
	VIVIENDA PROTEGIDA
	EDIFICACIÓN ABIERTA A
	UNIFAMILIAR Ad Ai
	Ad. ADOSADA
	Ai AISLADA
	VIVIENDA PROTEGIDA
	UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
	CLZ1 INTENSIDAD 1
	CLZ2 INTENSIDAD 2
	ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
	HOTELERO/TURÍSTICO/AT
	ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

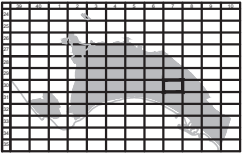
DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
	EQUIPAMIENTOS
	INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
	VIARIO Y COMUNICACIONES
IDENTIFICACIÓN	
	S.G. SISTEMA GENERAL
	S.L. SISTEMA LOCAL
	P. PÚBLICO
	PR. PRIVADA
	E. DOCENTE
	D. DEPORTIVO
	S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
	VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	TRANSPORTE DE TRANVÍA
	CARRIL DE BICICLETAS
	ITINERARIO PEATONAL
	ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
	LÍNEA DE EDIFICACIÓN
	SOPORTALES Y PASAJES
	RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN	
ENSENADA SAN MIGUEL	MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS	
Hoja:	32-7
Escala:	1/2000
DOCUMENTO AD	
1ª VERSIÓN ACTUALIZADA	
P.G.O.U. EL EJIDO	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO	
2018	

ORDENACIÓN VIGENTE



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE

DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN

DENOMINACIÓN

ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO

CONSOLIDADO (SUC)

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

SUELO URBANO

CONSOLIDADO (SUC)

CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DOMINIO PÚBLICO 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

CONSERVACIÓN INTEGRAL

PATRIMONIO HISTÓRICO

ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC

SUS/SUS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3

C1 INTENSIDAD 1

C2 INTENSIDAD 2

C3 INTENSIDAD 3

*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

EDIFICACIÓN ABIERTA A

UNIFAMILIAR Ad Ai

Ad. ADOSADA

Ai AISLADA

*. V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA

SUC

SUS/SUS

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2

CLZ1 INTENSIDAD 1

CLZ2 INTENSIDAD 2

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2

HOTELERO/TURÍSTICO/AT

ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC

SUS/SUS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

EQUIPAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN

S.G. SISTEMA GENERAL

S.L. SISTEMA LOCAL

P. PÚBLICO

PR. PRIVADA

E. DOCENTE

D. DEPORTIVO

S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE

TRANSPORTE DE TRANVÍA

CARRIL DE BICICLETAS

ITINERARIO PEATONAL

ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

SOPORTALES Y PASAJES

RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN

ENSENADA SAN MIGUEL

PARCELA AGRUPADA

GUARDIAS VIEJAS

Hoja:

30-7

Escala:

1/2000

DOCUMENTO

AD

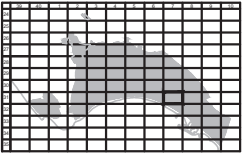
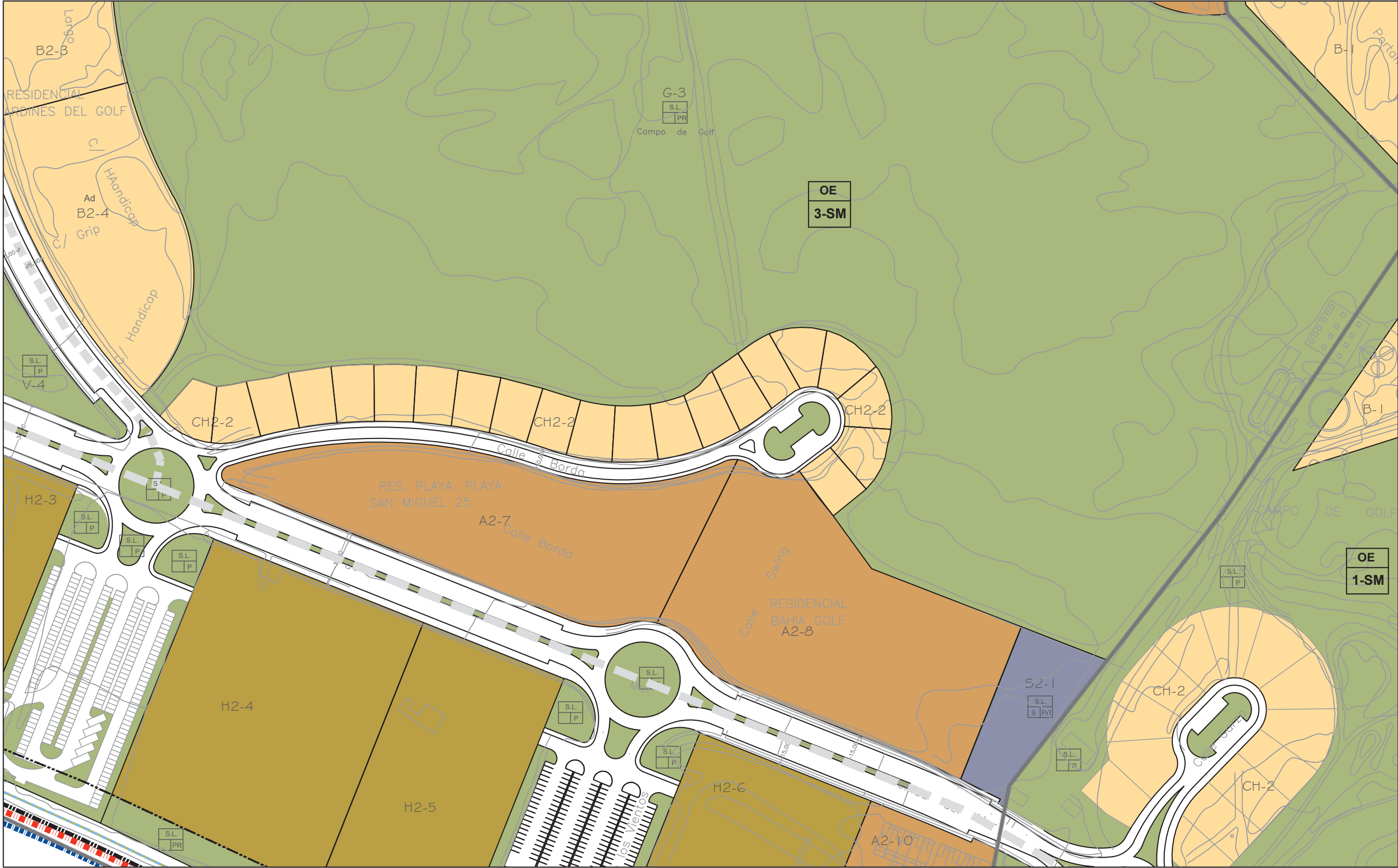
1ª VERSIÓN ACTUALIZADA

P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

2018

ORDENACIÓN MODIFICADA



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE
CONSOLIDADO (SUC)	SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE	SUELO URBANO/URBANIZABLE
NO CONSOLIDADO SUNC	EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO 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
- CONSERVACIÓN INTEGRAL
- PATRIMONIO HISTÓRICO
- ESTUDIO DE DETALLE / EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

- MANZANA CERRADA C1 C2 C3
- C1 INTENSIDAD 1
- C2 INTENSIDAD 2
- C3 INTENSIDAD 3
- V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- EDIFICACIÓN ABIERTA A
- UNIFAMILIAR Ad Ai
- Ad. ADOSADA
- Ai AISLADA
- V.P.P. VIVIENDA PROTEGIDA
- UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
- CLZ1 INTENSIDAD 1
- CLZ2 INTENSIDAD 2
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
- HOTELERO/TURÍSTICO/AT
- ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

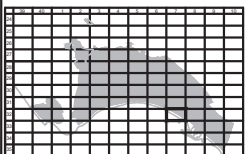
DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES
- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- LOCALIZACIÓN
- ENSENADA SAN MIGUEL
- GUARDIAS VIEJAS
- Hoja: 31-7
- Escala: 1/2000
- DOCUMENTO AD
- 1ª VERSIÓN ACTUALIZADA
- P.G.O.U. EL EJIDO
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
- 2018

ORDENACIÓN MODIFICADA



ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL PATA AGROSEL GUARDIAS VIEJAS	
Hoja: 32-7	Escala: 1/2000
DOCUMENTO AD	
1ª VERSIÓN ACTUALIZADA P.G.O.U. EL EJIDO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO 2018	



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO (SUC)		SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE		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.
- ZONA DE INFLUENCIA LITORAL
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN	C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1	MO PATRIMONIO HISTÓRICO
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2	★

CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

	SUC	SUNC/SUS/SUO
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL TURÍSTICO		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

	SUC	SUNC/SUS/SUO		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS			VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE	
EQUIPAMIENTOS			TRANSPORTE DE TRANVÍA	
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES			CARRIL DE BICICLETAS	
VIARIO Y COMUNICACIONES			ITINERARIO PEATONAL	
IDENTIFICACIÓN				
S.G. SISTEMA GENERAL				
S.L. SISTEMA LOCAL				
P. PÚBLICO				
PR. PRIVADA				
E. DOCENTE				
D. DEPORTIVO				
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL				

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

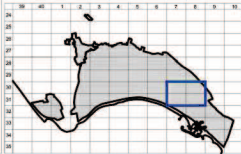
LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30.31 - 7.8
Escala: 1/5000

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
UTE- TECNA - Fco. PERA



CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
CONSOLIDADO (SUC)		SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO	
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE		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.
- ZONA DE INFLUENCIA LITORAL
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN	C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1	MO PATRIMONIO HISTÓRICO
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2	★

CLASIFICACIÓN USOS GLOBALES

	SUC	SUNC/SUS/SUO
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL TURÍSTICO		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA

	SUC	SUNC/SUS/SUO		
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS			VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE	
EQUIPAMIENTOS			TRANSPORTE DE TRANVÍA	
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES			CARRIL DE BICICLETAS	
VIARIO Y COMUNICACIONES			ITINERARIO PEATONAL	
IDENTIFICACIÓN				
S.G. SISTEMA GENERAL				
S.L. SISTEMA LOCAL				
P. PÚBLICO				
PR. PRIVADA				
E. DOCENTE				
D. DEPORTIVO				
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL				

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
MATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30.31 - 7.8 Escala: 1/5000

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
UTE- TECNA - Fco. PERA