

DOCUMENTO Noviembre 2018

DILIGENCIA: Para hacer constar que este de  
sumiento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el dia 14 DE DICIEMBRE DE 2018  
El Ejido, a 14 de ENERO de 2019

DOY FE: EL SECRETARIO



**MODIFICACIÓN N°11 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO (ALMERÍA)  
REFERIDA A LA PARCELA H-6 DEL SECTOR OE-1-SM**  
(Incluye corrección de error en delimitación de local)

AUTOR DEL TEXTO  
Pablo Pérez López .  
Arquitecto colegiado 221  
C.O.A.Almería

LA PROPIEDAD: Alcomacali, S.I.

**CORRECCION DE ERRORES DE LA MODIFICACION N° 11 DEL PGOU.-**

La modificación puntual nº 11 referida a la parcela H.6 del sector OE-1-SM, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 31 de mayo de 2.018, ha sido inscrito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento autonómico y municipal, y publicado el edicto junto con el contenido del documento en el BOP nº 166 de fecha 29 de agosto de 2.018

Con posterioridad a su aprobación y publicación, ha sido advertido error en la representación gráfica que consta en planos, toda vez que ha sido delimitado el local objeto de cesión al Ayuntamiento en lugar erróneo, habiéndose grafiado en el plano 08 en los bajos del edificio en el lugar donde se ha obtenido licencia de obras para construcción de un apartamento turístico y no en el lugar donde se sitúa el local.

El local en su ubicación correcta es colindante con el incluido en el documento sometido a trámite, dispone de la misma superficie construida y su configuración es similar a la previamente delimitada.

El presente documento incorpora dicha corrección al documento aprobado, debe ser objeto de aprobación por el mismo órgano que acordó la aprobación definitiva (Ayuntamiento Pleno), posteriormente debe ser remitido para su inscripción en el RIU y registro municipal de instrumentos de planeamiento y finalmente publicarse en el BOP.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 14 DE DICIEMBRE DE 2018  
El Ejido, a 01 de ENERO de 2019  
D.O.T.F.E.I  
EL SECRETARIO,



**ACLARACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 22 DE JUNIO DE 2017, EXPEDIENTE PUNTO 3/15.**

El expediente ha sido informado por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en sentido DESFAVORABLE, con los siguientes reparos:

- 1) *Dado el incremento de superficie construida de uso residencial, deberá aportarse el informe preceptivo del organismo competente en materia de aguas en relación al incremento de recursos hídricos. Dicho requerimiento ya se realizó en escrito de fecha 16 de febrero de 2.015*
- 2) *En cuanto a los espacios libres planteados como medida compensatoria habrá de especificar concretamente que superficie se destina a espacio libre y cual a vial, puesto que éste último no puede computar como espacio libre tal y como se plantea en el documento. Una eliminado el vial, habrá de justificarse que se sigue manteniendo la proporción de dotaciones existente.*
- 3) *En cuanto al SIPS planteado (local), mediante entrega de superficie edificada como dotación pública y al objeto de que pueda ser computado como medida compensatoria, habrá de justificarse la imposibilidad física de materializar el suelo necesario en el ámbito correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Asimismo, se habrá de cuantificar y valorar de modo que quede justificada la equivalencia entre los terrenos que serían necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y la superficie edificada con destino SIPS planteada.*
- 4) *En relación a la modificación del Plan Parcial del SUMPA-1-SM que fue aprobado definitivamente el 20 de octubre de 2.003, cuyo Acuerdo fue publicado en el BOP nº 227 de 26 de noviembre de 2.003, no tenemos constancia de la publicación del texto Integro en el BOP tal como establece el punto 3º del Acuerdo. Por lo que dado que el documento sometido a informe por esta Delegación planteaba un traspaso de edificabilidad residencial de 2.824 m2t de la parcela H-6 a la A-6, habrá de justificarse fehacientemente que en el documento de aprobación definitiva el mismo finalmente no se realizó.*
- 5) *De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la LOUA, habrá de incluirse en la memoria del documento los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y sus domicilios.*
- 6) *La ficha urbanística del ámbito modificada no presenta variación respecto de la inicial, no incluyéndose los datos objeto de esta modificación.*
- 7) *Los planos de ordenación modificados no recogen con exactitud las modificaciones planteadas. La geometría del espacio libre no se corresponde con la planteada y habrá de especificarse el uso y carácter público del mismo de igual forma que en el resto de planimetría del PGOU.*
- 8) *Los datos totales de superficie construida de las parcelas del cuadro resumen final no se corresponde con la sumatoria de los datos parciales, puesto que en la parcela 3 se ha incrementado el techo en 10.000 m2.*

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento, respecto a cada uno de los puntos anteriores, las siguientes **JUSTIFICACIONES Y/O CORRECCIONES**:

1. Se introduce un nuevo apartado 4.6. mediante el que se justifica que mediante la presente modificación no se demandan nuevos recursos hídricos.
2. Se incrementa la superficie de cesión en vial, manteniendo la superficie de cesión en zona verde pero excluyendo de dicha zona el vial peatonal.
3. Se introduce un nuevo apartado 4.7. justificativo de sustitución de parcela dotacional por local construido y las justificaciones de equivalencia en valor entre ambos.
4. Se incorpora nuevo punto 4.8. justificativo de los extremos indicados.
5. Se incluye un nuevo punto 6. Relación de propietarios afectados por la modificación.
6. Se corrige la ficha urbanística del ámbito, introduciendo los datos referentes a la presente modificación.
7. Se corren las hojas de los planos de ordenación pormenorizada E:1/2000 y estructural E:1/5000, reflejando la geometría exacta de las nuevas dotaciones públicas, indicando el uso y carácter público, al igual que en el resto de de planimetría del PGOU.
8. El reparo indicado en este punto es un error numérico, que se corrige en el presente documento, de modo que la sumatoria de los datos parciales de la parcela se corresponda los que constan en el cuadro resumen.
- 9.- Igualmente se introduce un nuevo apartado 5 sobre las mejoras expresas y concretas que supone la presente modificación y se estructura de forma más coherente los documentos sustitutivos del PGOU vigente en el apartado 10.

Todas estas correcciones incorporadas para subsanación de los reparos del informe emitido por la Delegación Territorial, de fecha 22 de junio de 2.017, no afectan sustancialmente al contenido del documento, son todas ellas de carácter pormenorizado. Tampoco alteran intereses públicos tutelados por órganos y entidades administrativas que hayan podido emitir anteriormente informes en el procedimiento.

En consecuencia, de acuerdo con el Art. 32.1.3º de la LOUA, se considera que las correcciones introducidas en el documento para aprobación provisional y no requieren repetición de nuevo de la

**DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018**

**EL EJIDO, a 04 de ENERO de 2019**

**NO FFI**

**EL SECRETARIO.**



**INDICE.****A) MEMORIA GENERAL****0.-ENCARGO****1.- ANTECEDENTES**

- 1.1.- Antecedentes de Planeamiento general.
- 1.2.- Antecedentes de la parcela objeto de la modificación.

**2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.****3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

**4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.**

- 4.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.
  - 4.1.1.- Establecimiento del área homogénea.
  - 4.1.2.- Cálculo de la media dotacional.
  - 4.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.
- 4.2.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.
- 4.3.- Justificación de no incremento poblacional.
- 4.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.b1. de la LOUA)
- 4.5.- Justificación del cumplimiento del art. 30.1.b de la ley 22/88 de Costas
- 4.6.- Justificaciones en relación a los recursos hídricos.
- 4.7.- Justificación de sustitución del suelo de cesión por local y valoración de la equivalencia entre los terrenos necesarios y la superficie edificada planteada en la presente innovación.

4.8. Justificación sobre vigencia del documento modificación del plan parcial aprobado el 20/10/2003.

**5.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

- 5.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.
- 5.2.- Conveniencia y oportunidad.

**6.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.****7. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.****8. DOCUMENTO RESUMEN EJECUTIVO**

- DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018*
- El Ejido, a 04 de Enero de 2019*
- DOY FE*
- EL SECRETARIO.*
- 8.1.- Objetivo y finalidad
  - 8.2.- Determinaciones:
  - 8.3.- Estudio económico y financiero.
    - 8.3.1.- Estudio Económico.
    - 8.3.2.- Evaluación económica de las determinaciones de la innovación del PGOU.
    - 8.3.3.- Otros Costes.
    - 8.3.4.- Estudio Financiero.

**9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

- 9.1.- Antecedentes
- 9.2.- Datos y características de la actuación.
  - 9.2.1. Costes previstos para la ejecución y desarrollo de las modificaciones introducidas en el documento
    - 9.2.1.1. Ejecución de la urbanización
    - 9.2.1.2. Construcción de equipamientos públicos
- 9.3.- Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas
  - 9.3.1. Implementación de infraestructuras
  - 9.3.2. Mantenimiento de infraestructuras



- 9.3.2.1. Infraestructuras viales
- 9.3.2.2. Zonas verdes públicas
- 9.3.2.3. Infraestructuras de abastecimiento de agua potable
- 9.3.2.4. EDAR e infraestructura de saneamiento
- 9.3.2.5. Infraestructura suministro eléctrico
- 9.3.2.6. Infraestructura telefonía
- 9.3.3. Prestación de servicios
  - 9.3.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos
- 9.3.4. Ingresos de la actuación para la Hacienda Pública
  - 9.3.4.1. Impuesto de Bienes Inmuebles IBI
- 9.3.5. Balance económico de la actuación
- 9.4. Adecuación del suelo destinado a usos productivos
- 9.5. Conclusiones

## 10.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE

### 10.1.- FICHA URBANISTICA DEL SECTOR OE-1-SM

- 10.1.1. Actual
- 10.1.2. Modificada.

### 10.2.-PLANOS.

#### VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

- 1.5. ENSENADA DE SAN MIGUEL
  - Hoja 34-9 actual.
  - Hoja 34-9 modificada.
  - Hoja 34-10 actual.
  - Hoja 34-10 modificada.

#### VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural (2) 1/5000:

- 2.5. ENSENADA DE SAN MIGUEL.
  - Hoja 34.35-9.10 actual.
  - Hoja 34.35-9.10 modificada.

### 01.-PLANO DE SITUACIÓN

### 08.-MEDIDA COMPENSATORIA PROPUESTA

### 09.-CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES PARCELA H-6

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 DE DICIEMBRE DE 2018

El Ejido, a 04 de Enero de 2019  
DOY FE  
EL SECRETARIO.



## MEMORIA GENERAL

### 0.- ENCARGO

Se redacta el presente documento por encargo de la sociedad ALCOMACALI.S.L. con domicilio fiscal en C\London 66-68 de Barcelona y C.I.F. B-59.900.191 representada por D. Jorge Garriga Carbonell con D.N.I. 46204815-t, a la sociedad Cruz y Perez Arquitectos con C.I.F. B04564654 S.L. representada por el arquitecto D. Pablo Pérez López.

### 1.- ANTECEDENTES

#### 1.1.- Antecedentes de Planeamiento general.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
  - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
  - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
  - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
  - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
  - ADAPTACION A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA N° 122 de 25 de junio de 2.009

- REVISION del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA N° 175 de 7 de septiembre de 2.009 *MODIFICACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesiones celebradas el 23 de enero de 2009 y 09 de diciembre de 2018* *EL SECRETARIO.*
- MODIFICACIÓN N°1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la J.A. *DOY FEI*
- MODIFICACIÓN N°2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.

#### 1.2.- Antecedentes de la parcela objeto de la modificación.

El ámbito de la presente innovación de planeamiento lo constituye el sector OE-1-SM del núcleo de Almerimar. Este sector fue desarrollado mediante Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 1.975, mediante el que se creaba el centro de interés turístico nacional denominado el Oasis de la Costa del Sol.

En concreto la presente modificación afecta a la parcela H-6 del citado sector, cuyo uso originario era hotelero. En aplicación de esta normativa fueron construidos 3 edificios destinados a hoteles con una altura de 10 plantas más áticos, que fueron demolidos el 20 de abril de 2.004

En esta parcela se realizó una modificación puntual del plan parcial, según documento técnico redactado por D. Emilio Gamir Casares, expediente CIPU 5356, donde se alteraba parcialmente la ordenanza de aplicación de la parcela H-6, de manera que se compatibilizaba el uso hotelero con el

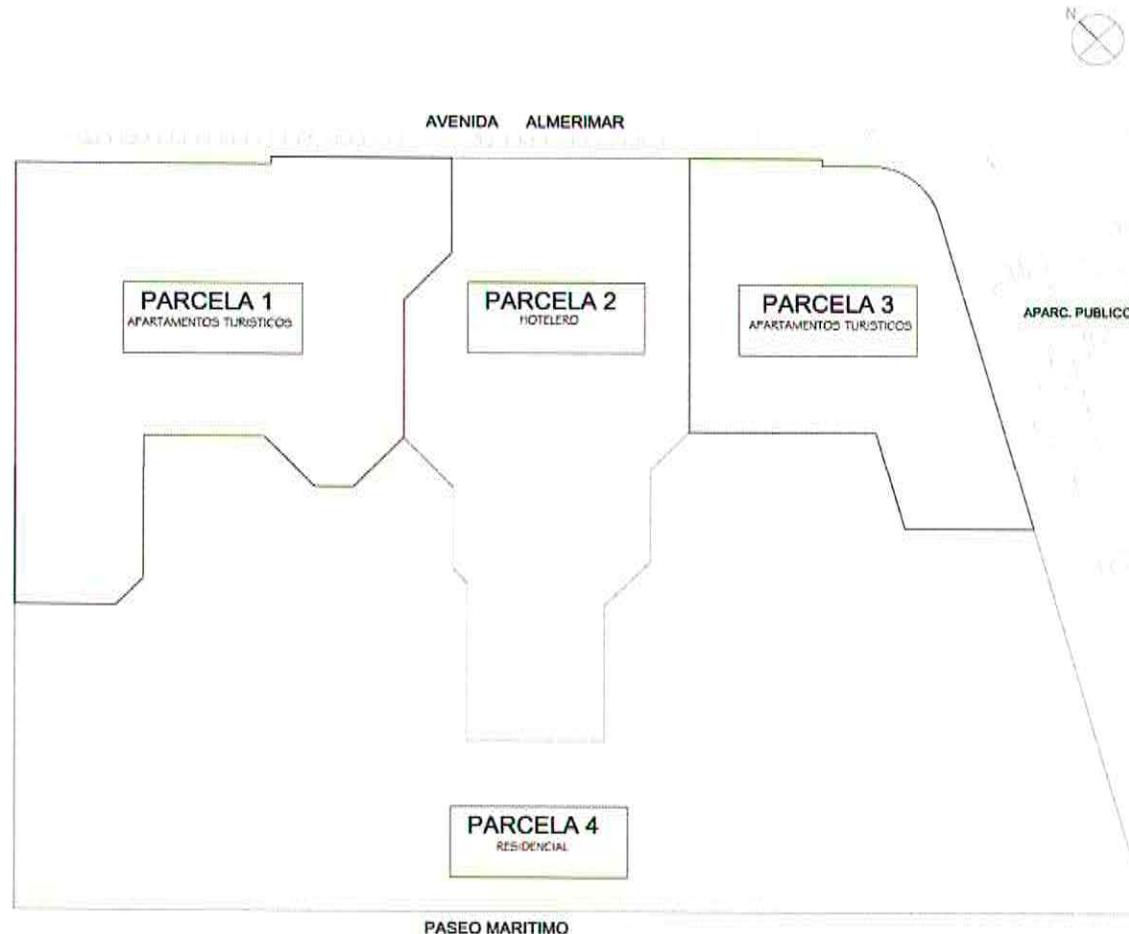


residencial y de alojamiento (ordenanza IV y ordenanza II y III)". Esta modificación de Plan Parcial fue aprobada definitivamente el 03/02/2003.

Como consecuencia de esta modificación, la parcela H-6 ha sido dividida a su vez en 4 parcelas con los siguientes usos:

- Parcela 1: apartamentos turísticos
- Parcela 2: hotelero
- Parcela 3: apartamentos turísticos
- Parcela 4: residencial en viviendas colectivas.

Siendo los terrenos objeto de esta modificación de planeamiento, la Subparcelas denominadas como nº3 y 4, parcialmente construidas en la actualidad, mediante un complejo inmobiliario con las siguientes características:



#### PARCELA 4:

Con un total de 252 apartamentos, que se dividen en dos fases A y B, de 135 apartamentos y 117 apartamentos respectivamente.

En la ejecución de esta parcela 4, se establece incrementar la edificabilidad de la fase A en 410 metros cuadrados y en la fase B en 390 metros cuadrados, lo que suma un total de 800 metros cuadrados construidos.

El presente documento tiene por objeto establecer los incrementos dotacionales necesarios como consecuencia del incremento de techo de la parcela nº4 de la zona H-6, de conformidad con las determinaciones de la LOUA.

*...de la parcela H-6, de conformidad con las determinaciones de la LOUA, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14. DE DICIEMBRE DE 2012*

*2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO a 04 de ENERO de 2019*

Mediante la tramitación de la modificación de planeamiento se mejoran las dotaciones existentes en el ámbito del OE-1-SM, para lo cual se pretende dotar al municipio de una zona verde pública y de un centro o local municipal, con uso de servicio de interés público y social (SIPS) que en la actualidad carece esta zona, para prestar un servicio público.

La innovación viene motivada por la propia calidad de norma jurídica de los instrumentos de planeamiento por variación de circunstancias o criterios, de manera que a través de las alteraciones del planeamiento puede servirse mejor el interés general que la administración debe satisfacer.

Esta innovación está motivada por propia iniciativa por oportunidad o conveniencia donde previamente ha habido un acuerdo de voluntades entre el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido y la empresa promotora.

En este sentido se produce una mejora de los espacios libres cedidos y de los equipamientos del área.

La presente innovación no afecta a determinaciones de carácter estructural ya que su contenido no está comprendido en ninguno de los apartados contenidos en el artículo 10. 1. A. de la LOUA:

- No afecta a la clasificación de suelo.
- No afecta a cuestiones relacionadas con la reserva de vivienda protegida.
- No afecta a los sistemas generales del municipio.
- No afecta a los usos, densidades y edificabilidades globales del municipio.
- No afecta al suelo urbanizable.
- No afecta a espacios ó ámbitos de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- No afecta al suelo no urbanizable.
- No afecta a la normativa de protección litoral

#### 3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El contenido de esta modificación consiste en lo siguiente:

- 1º.- Incremento de superficie construida de 800 m<sup>2</sup> en la parcela 4 de la zona H-6 del sector OE-1-SM.
- 2º.- Calcular y cuantificar las medidas compensatorias derivadas del incremento de aprovechamiento, conforme a la media rotacional de la zona homogénea.

3º.- Definir la dotación de espacios libres y un servicio de interés público y social, que serán cedidos al Ayuntamiento, una vez cuente con aprobación definitiva la presente innovación.

### 3.1.- Resumen de superficies.

#### Parcela 4

#### CUADRO DE SUPERFICIES ACTUAL

SUPERFICIE PARCELA=35.127,77 M<sup>2</sup>

OCUPACIÓN=7.794 M<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA 22.485,75M<sup>2</sup>

#### CUADRO DE SUPERFICIES MODIFICADO

SUPERFICIE PARCELA =35.127,77 M<sup>2</sup>

OCUPACIÓN=7.794M<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA=22.485,75+800 = 23.285,75 M<sup>2</sup>

#### Incremento del aprovechamiento lucrativo de 800m<sup>2</sup>e

### 4. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

#### 4.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.

##### 4.1.1.- Establecimiento del área homogénea.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012 de modificación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística en Andalucía, dado que la presente innovación presenta un incremento de aprovechamiento lucrativo, es necesario establecer un área homogénea para el cálculo de la media dotacional, con la finalidad de mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento (Art. 36.2.a)2º de la LOUA).

Según la disposición transitoria, el ámbito espacial del área homogénea ha de cumplir las siguientes condiciones:

- Presentar características de estructura urbana unitarias.
- Disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas.

Se establece como área homogénea donde se incluye la parcela H-6, la totalidad del sector OE-1-SM, por ajustarse este área a las características anteriores.

##### 4.1.2.- Cálculo de la media dotacional.

La media dotacional viene expresada, según apartado. 2a) g) del Art. 10 de la LOUA, por el cociente entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

Para dicho cálculo nos basamos en el cuadro resumen actual del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 14 DE DICIEMBRE DE 2018

El Ejido, a 01 de ENERO de 2019  
DOY FE: EL SECRETARIO.



**Cuadro resumen actual del sector OE-1-SM****Calculo de edificabilidad**

		M2	EDIF MAXIMA M3/M2	ALTURA	EDIFICABILIDAD M2/M2	
CHALETS	total	125130	0,6	3	25026	
				3		
				3		
ADSOSADOS		190730,5	0,6	3	38146,1	
				3		
				3		
	A1	209316,7	1,05	3	73260,845	508.611/617.062=0,8242m2s/m2e
	A2	118265,5	1,5	3	59132,75	Aprovechamiento lucrativo = 800 m2e
	A3	34011	1,85	3	20973,45	Media dotacional = 0,82 m2s/m2e
APARTAMENTOS	A4	58346	1,85	3	35980,03333	Medidas compensatorias 800X0.82=659'36m2s de espacios libres.
	A5	26729,4	1,5	3	13364,7	
	A6	63273,8	1,5	3	31636,9	
	A7	27011,3	1,85	3	16656,96833	
	A8	26785	1,85	3	16517,41667	
	A9	19159,8	1,85	3	11815,21	
		582898,5		3		
HOTELES		140162,4	2,55	3	119138,04	<b>4.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.</b>
				3		
				0		
PT		25641	9	3	76923	
PD						
CC		20025,6	7,75	3	51732,8	<b>* Dotaciones locales de espacios libres:</b> de los cálculos anteriores se obtiene que se cederán 659'36 m2 de espacios libres públicos, como medidas compensatorias de dotaciones locales.
CG		24090,1	1,28	3	10278,44267	
CI		2103	1,65	3	1156,65	<b>* Parcela donde se sitúa el 10% de cesión del incremento de aprovechamiento:</b>
CP		1740	1,8	3	1044	
TOTAL		1695419,6			617.062m2	

**Edificabilidad global. -**

Superficie parcelas 1.695.419,60 m2

Edif. Global = 617.062m2

Siendo la superficie total de zonas verdes de 508.611 m2s

**Media dotacional del área homogénea.-**

508.611/617.062=0,8242m2s/m2e

Aprovechamiento lucrativo = 800 m2e

Media dotacional = 0,82 m2s/m2e

**Medidas compensatorias 800X0.82=659'36m2s de espacios libres.****4.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.**

**\* Dotaciones locales de espacios libres:** de los cálculos anteriores se obtiene que se cederán 659'36 m2 de espacios libres públicos, como medidas compensatorias de dotaciones locales.

**\* Parcela donde se sitúa el 10% de cesión del incremento de aprovechamiento:**

Por otro lado, el art. 55.3b) establece por referencia al 45.20.b) la cesión de terrenos donde se sitúe el 10% del incremento del aprovechamiento al ayuntamiento.

**10% de 800m2 = 80 metros cuadrados de edificabilidad.** Sería necesario una parcela donde se sitúe este aprovechamiento.

Teniendo en cuenta que el índice de edificabilidad de la parcela H-6 es de 180.175,4/69.840 = 2,5798 m3/m2, la parcela necesaria para albergar 80x3 = 240 m3 sería de sería de **93,03 m2s**.

Teniendo en cuenta que la parcela mínima de la zona H-6 es de 15.000 m2 o de 5.000 m2 cuando se aplique la ordenanza III compatible en esta zona, resulta que la parcela necesaria de 93,03 m2s resulta muy inferior a la parcela mínima según las ordenanzas.

El presente documento propone la cesión en superficie de local en planta baja de edificio situado en parcela 3 de la zona H-6, conforme se justifica en el apartado 4.7., de 208,37 m2 de superficie construida.

Declaro: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el **AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada el día **14 DE DICIEMBRE DE 2018**

El Ejido, a **14** de **ENERO** de **2019**  
DOY FE:

**EL SECRETARIO.**



**Sistemas Generales.**

Conforme establece el artículo 10.1 de la LOUA, sería exigible una dotación de 100 m<sup>2</sup> de suelo en sistemas generales de espacios libres, cumpliendo con la proporción de 5 m<sup>2</sup> por cada 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a uso residencia, conforme establece el artículo 10. de la LOUA. Dada la escasa superficie de este espacio, se propone agrupar con la dotación local de espacios libres, conforme se establece en planos.

**Viales:** el local propuesto tiene acceso a través de un vial grafiado en planos, con una superficie de 332,40 m<sup>2</sup> de suelo.

**Resumen de cesiones establecidos grafiadas**

1º.- Dotaciones locales de **espacios libres de 659'36 m<sup>2</sup>** como medida compensatoria por aumento de aprovechamiento de 800 m<sup>2</sup>, conforme artículo 36.2 de la LOUA.

2º.- Sustitución de la parcela donde se ubica el aprovechamiento correspondiente a las dotaciones según artículo 17 de la LOUA, más el 10% del incremento de aprovechamiento, por **local acondicionado de superficie 208,37 m<sup>2</sup>** construidos (justificación ver apartado 4.7 del presente documento).

3º.- **Sistemas generales de 100 m<sup>2</sup>** de espacio libre, por el incremento de la edificabilidad, conforme artículo 10 de la LOUA.

4º.- **Viales:** de acceso al local situado en los bajos del edificio situado en zona 3 de la parcela H-6, de **superficie 332,40 m<sup>2</sup>**.

**LOCALIZACIÓN DE LAS MEDIDAS COMPENSATORIAS PLANO 08**

Las medidas compensatorias se realizarán en la parcela 3 de dicho sector lindando a la parcela 4, donde en la actualidad de esta construyendo un edificio de locales en planta baja y apartamentos turísticos en las superiores.

Se materializarán con la cesión de un local en planta baja de este edificio de unos 208,37 m<sup>2</sup>, donde están incluidos los 80m<sup>2</sup> del 10% de aprovechamiento municipal más 128'37m<sup>2</sup> según convenio con el Ayuntamiento para S.I.P.

Las cesiones de espacios libres de 659'36 m<sup>2</sup> se localizan en el plano núm 08.

Las cesiones de espacios libres de 100 m<sup>2</sup> se localizan junto a la anterior.

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

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

Se valoran los siguientes elementos:

**Sistema de asentamientos de población.**

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

**Sistema de comunicaciones y transportes.**

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

**Equipamientos.**

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

**Infraestructuras generales.**

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

**Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.**

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

**4.3.- Justificación de no incremento poblacional.**

No existe incremento del número de viviendas de los ámbitos afectados en la presente modificación, tal y como también queda justificado en el apartado .4.6.

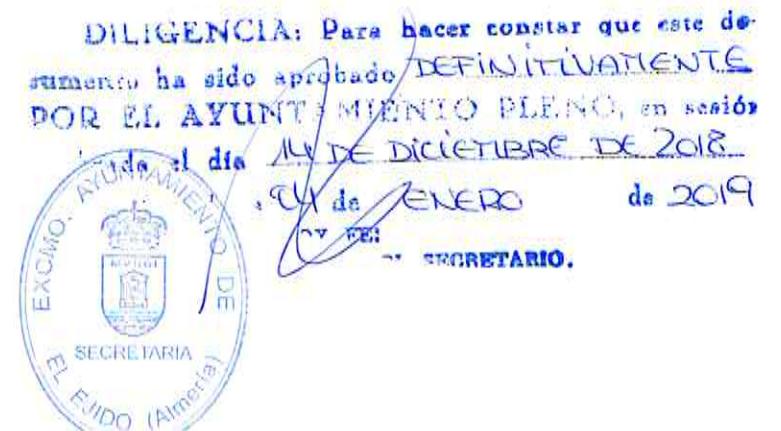
**4.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).**

Los sistemas generales definidos en este artículo están referidos a parques, jardines y espacios libres, y se han aumentado en 100m<sup>2</sup> conforme establece el artículo 10.1 de la LOUA cumpliendo con la proporción de 5 m<sup>2</sup> por cada 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a uso residencial.

800 m<sup>2</sup>e

SS GG = \_\_\_\_\_ x 5 m<sup>2</sup>s = 100 ms

40 m<sup>2</sup>e



#### 4.5.- Justificación del cumplimiento del art. 30.1.b de la ley 22/88 de Costas.

Esta innovación de planeamiento **no varía lo establecido en la normativa urbanística, no modifica alturas ni aumento de volumen** y como sucede en la aprobación de la modificación puntual establecida para esta área no implica ninguna formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes,

En el ámbito de la de la modificación establecida la edificabilidad asignada por el plan es de 0,219 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t, siendo la media de la edificabilidad asignada por el plan general, pag 88 del tomoX, al suelo urbanizable sectorizado de 0,5699 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t, con lo que cumple las previsiones de la ley de costas.

#### 4.6.- Justificaciones en relación a los recursos hídricos.

En suelos con uso residencial, el consumo de los recursos hídricos es proporcional a la población que alberga el sector o ámbito de planeamiento.

Para el cálculo de población, se ha de aplicar la *Orden de 29 de Septiembre de 2.008*, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento, que fue publicado en el BOJA nº 209 de 21 de octubre de 2.008.

Establece esta orden en su artículo único, el coeficiente de 2,40 habitantes por vivienda para el cálculo de la población derivada de viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento.

La presente modificación de PGOU, establece un incremento en la edificabilidad residencial de 800 m<sup>2</sup> construidos, pero mantiene idéntico número de viviendas que el planeamiento antecedente.

En consecuencia permanece inalterable la población prevista, puesto que si no existe incremento en el número de viviendas, tampoco existe incremento de población, conforme establece la orden citada.

Por todo ello se concluye que los recursos hídricos no sufren alteración como consecuencia de la aplicación de las determinaciones contenidas en el presente documento.

Consideramos por tanto no procede informe del organismo competente en aguas, al no existir incremento en la demanda de recursos hídricos.

#### 4.7.- Justificación de sustitución del suelo de cesión por local y valoración de la equivalencia entre los terrenos necesarios y la superficie edificada planteada en la presente innovación.

En el presente documento se dan los supuestos del Art. 18.2. del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, existiendo imposibilidad material de cesión de suelo.

Tal y como se ha justificado en el apartado 4.1.2. del presente documento, la cesión del 10% que corresponde al Ayuntamiento, sería de:

Superficie de parcela de 93,03 m<sup>2</sup>s, con una edificabilidad de 80 m<sup>2</sup>c y un volumen de 240 m<sup>3</sup>

Además según artículo 17.1.2.a. de la LOUA, ~~teniendo en cuenta que el suelo tiene un uso residencial y que la cesión es de 10% de la parcela~~ la cesión será de entre 30 y 55 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable, de los que entre 18 y 21 m<sup>2</sup> se destinarán a parques y jardines.

En consecuencia, la cesión derivada de las determinaciones del artículo 17 de la LOUA, sería de  $30 - 18 = 12$  m<sup>2</sup> de cesión por cada 100 m<sup>2</sup> de techo residencial.

*EL EJIDO, a 09 de ENERO de 2019*

*DOY FEI*

*EL SECRETARIO.*

Luego la superficie de suelo necesaria sería de  $(12 \text{ m}^2/\text{100 m}^2e) \times 800 \text{ m}^2e = 96 \text{ m}^2s$  de parcela destinada a equipamiento.

Con ello, la cesión completa sería de 93 m<sup>2</sup>s (donde se sitúa el 10%) + 96 m<sup>2</sup>s (equipamiento).

Luego  $93 + 96 = 186 \text{ m}^2s$  de suelo de cesión que sería exigible, pero que incumple la superficie de parcela mínima edificable del sector OE-1-SM.

Se plantea la sustitución de esta superficie por un local acondicionado de 208,37 m<sup>2</sup>e,

#### Justificación de la sustitución de parcela de 186 m<sup>2</sup>s por local de 208,37 m<sup>2</sup>e.

Adaptaremos como justificación los valores de suelo y de locales comerciales de la zona de Almerimar, que se obtienen de los operadores inmobiliarios.

**Valor de suelo:** la parcela a valorar de 93,03 m<sup>2</sup> y un techo de 80 m<sup>2</sup>, corresponde teóricamente con la parte proporcional de 1 vivienda plurifamiliar de 2 dormitorios. El valor de estas viviendas, en urbanizaciones similares oscila en torno a los 140.000 Euros, suponiendo que de dicho precio el coste de suelo es el 30% del valor en venta, el valor del suelo es de 42.000 Eur, que supone un valor unitario de suelo de  $42.000/93 = 451,16 \text{ Eur/m}^2s$ .

Aplicando este valor al total de suelo tendríamos:

Valor suelo =  $451,16 \text{ Eur/m}^2s \times 186 \text{ m}^2s = 83.915,76 \text{ Eur}$

**Valor del local:** de superficie 208,37m<sup>2</sup> construidos. Existe una amplia oferta de venta de locales en la zona de Almerimar. Los precios oscilan entre los 1.500 – 2.000 Eur/m<sup>2</sup> de local en la zona del puerto deportivo (buena ubicación) y los 692 Eur/m<sup>2</sup> en la zona de la parcela CC-1 de Almerimar (peor ubicación).

Teniendo en cuenta que la zona donde se sitúa la parcela H-6, en concreto la zona propuesta para ubicación del local tiene una ubicación similar a la de la CC-1, adoptamos como valor del local sin acondicionar el siguiente:

Valor local sin acondicionar:  $692 \text{ Eur/m}^2 \times 208,37 \text{ m}^2 = 144.192,04 \text{ Eur}$

El local será entregado al Ayuntamiento con los siguientes acabados:

- Revestimientos exteriores: mortero de cemento y pintura.
- Revestimientos interiores: paredes interiores con enlucido de yeso, falso techo de escayola registrable, solado de gres o similar.
- Instalaciones interiores: de electricidad conforme al R.E.B.T.

El coste del acondicionamiento estimado es el 50% del módulo del Colegio de Arquitectos, que es el siguiente:  $504 \times 0,50 = 252$  Eur/m<sup>2</sup>

$$252 \times 208,37 = 52.509,24 \text{ Eur}$$

Luego el valor del local, será el coste sin acondicionar más el valor de la obra de acondicionamiento.

El valor resultante es el siguiente:

$$144.192,04 \text{ Eur} + 52.509,24 \text{ Eur} = 196.701,28 \text{ Eur}$$

Como el valor del suelo es de **83.915,76 Eur** es inferior a **196.701,28 Eur**, el presente documento formula una propuesta que beneficia el interés general del Ayuntamiento, puesto que el valor del local que recibe es 2,34 veces superior al valor estimado del suelo que debería cederse, pero que no se puede formalizar al incumplirse los parámetros de parcela mínima edificable.

#### 4.8. Justificación sobre vigencia del documento modificación del plan parcial aprobado el 20/10/2003.

La modificación del Plan Parcial del OE-1-SM aprobada definitivamente el 20 de octubre de 2.003, publicado en el BOP 227 de 26 de noviembre de 2.003, consistió en asignar la edificabilidad de 2.894 m<sup>2</sup> construidos procedentes de la parcela H-6, a la parcela A-6, y la deducción de 60 m<sup>2</sup> construidos de la parcela A-5 y el incremento de dicha superficie a una Subparcela de la zona B-4.

Esta modificación no altera las ordenanzas de edificación, ni las incorpora en el propio documento técnico.

El acuerdo de aprobación definitiva, publicado, dice textualmente en parte dispositiva:

1º.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial del SUMPA-1-SM, del PGOU de El Ejido, promovido por PROYECTOS DE INGENIERÍA INDALO S.L., según proyecto redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Antonio López Navarro, siendo depositados dos ejemplares en el Registro administrativo del Área de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble.

2º.- Disponer la publicación del texto íntegro del presente Acuerdo y de las Ordenanzas citadas en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen los arts. 41 LOUA y 70.2º B.R.L de 2 de abril de 1985, con notificación personal a todos los propietarios afectados. Asimismo se dará traslado a la Delegación Provincial de la COPT en plazo de quince días de la presente resolución, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento.

**EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión**

**el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018**

**El Ejido, a 04 de ENERO de 2019**

**Doy fe**

**EL SECRETARIO.**

Se dispone en el punto 2º la publicación del texto íntegro del Acuerdo, que consta en el boletín publicado, y de las Ordenanzas en el boletín Oficial de la provincia. Teniendo en cuenta que el texto aprobado carece de ordenanzas, ha de entenderse que dicho punto 2º contiene un error material que no ha de invalidar la vigencia de la modificación del plan parcial aprobado y publicado.

Dado que no puede ser publicado algo que no ha sido aprobado, como son las ordenanzas edificatorias, que no están contenidas en el documento sometido a aprobación.

Considerando con ello justificado el reparo indicado en el informe de la Delegación Territorial.

#### 5.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

##### 5.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2º)1º. De la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación reguladas en esta ley.

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

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

- Se incrementan las cesiones de zonas verdes y equipamientos SIPS.
- Se mantiene la densidad actual de viviendas y no supone incremento de la población del sector.

- Se dota al núcleo de Almerimar de un local acondicionado, susceptible de albergar cualquier uso de equipamiento SIPS.

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

- Del contenido del documento se deduce que la modificación consiste en incrementar el aprovechamiento, manteniendo la proporción y calidad de las dotaciones de espacios libres respecto al aprovechamiento.
- Se genera una edificación de equipamiento que supone un incremento de dotaciones respecto a la proporción y calidad de las dotaciones actuales.

**5.2.- Conveniencia y oportunidad.**

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

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población del municipio.

**6.- Relación de propietarios afectados por la modificación.**

La relación de propietarios afectados por la modificación de planeamiento es la siguiente:

- La mercantil ALCOMACALI, S.L. con domicilio en C\ Londres 66-68 de Barcelona y C.I.F. B-59.900.191, representada por D. Jorge Garriga Carbonell con D.N.I. 46204815-T.

**7. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.**

El presente documento tiene carácter no estructural, por no afectar a las determinaciones con dicho carácter relacionadas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento solo afectan a los contenidos de ordenación pormenorizada por desarrollo del planeamiento parcial, que han sido incluidos en el vigente PGOU.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

- De la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, respecto del cumplimiento del Art. 30.1.b. de la Ley 22/88 de Costas
- De la persona titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, conforme establece el Art. 13.3.e. del Decreto 36/2014.

**8. DOCUMENTO RESUMEN EJECUTIVO**

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

**8.1.- Objetivo y finalidad**

**Ámbito:** Parcela H-6 del Sector OE-1-SM, Subparcela 4

**Objeto:** Modificación del Planeamiento General de El Ejido, Parcela H6 del Sector OE-1-SM, NO ESTRUCTURAL

**Finalidad:** Establecer incremento de la edificabilidad residencial en 800 m2, sin aumentar el número máximo de viviendas, estableciendo medidas compensatorias.

**8.2.- Determinaciones:**

- Adaptar la subparcela 4 de la parcela H-6 del ámbito OE-1-SM con un aumento de 800m2 de techo lucrativo residencial sin aumentar el número máximo de viviendas.
- Establecer las cesiones como medidas compensatorias, estableciéndose 659,36 m2 de espacios libres, 100m2 de dotación de espacios libres y 208,37 m2 de local (SIPS) de los cuales 80m2 son debidos al 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO
- Incorporación de nueva ficha en el PGOU relativa a la parcela H-6, modificando la actual

**8.3.- Estudio económico y financiero.**

**8.3.1.- Estudio Económico.**

Los objetivos del estudio económico financiero es establecer la programación y evaluación de los proyectos de inversión pública, centrándose en la satisfacción colectiva o pública de la población. Este debe contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, para el suelo urbano y urbanizable.
- La determinación del carácter público y privado de las inversiones a realizar para la ejecución de tales obras, concretando los organismos públicos que sumen dicha inversión.

**8.3.2.- Evaluación económica de las determinaciones de la innovación del PGOU.**

Las actuaciones incluidas en la presente innovación desde el punto de vista económico tienen el siguiente contenido:

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018  
El Ejido, a 04 de ENERO de 2019  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



El Ejido, a 04 de ENERO de 2019  
DOY FEI  
EL SECRETARIO



- Ejecución de las obras necesarias de acondicionamiento de local con destino SIPS, de la zona verde y del vial de acceso, que serán ejecutados por la empresa promotora del presente modificado de planeamiento.

- En cuanto al ámbito de la parcela H6 la inversión económica para llevar la innovación a cabo es de 114.048,60€ corresponde su ejecución a la iniciativa privada, en concreto a los propietarios del ámbito.

#### 8.3.3.- .Otros Costes.

No han sido previstos.

#### 8.3.4.- Estudio Financiero.

Todos los costes de Planeamiento y Urbanización del OE-1-SM corresponden al promotor de este expediente.

El valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros precisos para su transformación.

### 9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

#### 9.1.- Antecedentes

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLs), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLs determina:

#### Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe 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.

#### 9.2.- Datos y características de la actuación

La modificación incluida en el presente documento afecta íntegramente a las siguientes determinaciones del PGOU:

- Inclusión de fichas resumen de unidades de suelo urbano con planeamiento anterior aprobado.
- Adaptar la Subparcela 4 de la parcela H-6 del ámbito OE-1-SM con un aumento de 800m<sup>2</sup> de techo lucrativo residencial sin aumentar el número máximo de viviendas.
- Calcular las cesiones como medidas compensatorias, estableciéndose 659,36 m<sup>2</sup> de espacios libres, 100 m<sup>2</sup> de sistemas generales, 332,40 m<sup>2</sup> de vial de acceso y 208,37 m<sup>2</sup> de local (SIPS). Incluyendo en esta última la superficie del 10% del aprovechamiento municipal.

#### 9.2.1.- Costes previstos para la ejecución y desarrollo de las modificaciones introducidas en el documento.

##### 9.2.1.1.- Ejecución de la urbanización

El documento incluye actuaciones urbanizadoras como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados, en concreto la creación de 756 m<sup>2</sup> de espacios públicos, con un coste de 30.700,60 € que serán sufragados por los propietarios del ámbito.

##### 9.2.1.2.- Construcción de equipamientos públicos

El documento incluye construcción de equipamientos como consecuencia de los nuevos contenidos incorporados, en concreto un local de 208,37m<sup>2</sup> destinado para SIPS, cuya ubicación y características se especifican en los planos anexos al documento de innovación, con un coste de 83.348,00 € más 52.509,24 Eur de obras de acondicionamiento del local, que serán sufragados por los propietarios del ámbito.

### 9.3.- Impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si 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; 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.

#### 9.3.1.- Implantación de infraestructuras

El presente documento no incluye nuevas determinaciones que impliquen un incremento en cuanto a la implantación de infraestructuras. Tan solo la innovación supone un incremento de 659'36 +100 m<sup>2</sup> de espacios libres, más la superficie de viario de 332,40 m<sup>2</sup>.

La inclusión de dicha porción dentro del ámbito citado, supone que la obtención del suelo será gratuita y por otro lado la ejecución de la infraestructura correrá a cargo de los promotores de dicha unidad.

En consecuencia, no supone ningún coste para el Ayuntamiento.

#### 9.3.2.- Mantenimiento de infraestructuras

##### 9.3.2.1.□ Infraestructuras viarias

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 provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

##### 9.3.2.2.- Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.

Las modificaciones incluidas en el presente documento suponen un incremento de costes mínimo, en las tareas de mantenimiento de estas zonas, y en contrapartida el beneficio para el municipio es muy superior.

##### 9.3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, no varían con la innovación planteada.

##### 9.3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento

Las infraestructuras de EDAR y saneamiento, no varían con la innovación planteada.

#### 9.3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, no varían con la innovación planteada.

#### 9.3.2.6.- Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de telefonía, no varían con la innovación planteada.

#### 9.3.3.- Prestación de servicios

##### 7.3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos

Las recogidas de residuos sólidos urbanos no varían con la innovación planteada.

#### 9.3.4.- Ingresos de la actuación para la hacienda pública

Los ingresos que va a percibir la administración local a través de impuestos, tales como el:

- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)

Las modificaciones del presente documento suponen incremento de ingresos para las haciendas públicas por los conceptos indicados.

#### 9.3.5.- Balance económico de la actuación

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos que existe impacto sobre la Hacienda Local beneficioso, ya que con el aumento que exigirá en el IBI, podrá compensar los costes de mantenimiento de la zona verde, así como del SIPS. Además, una gestión del SIPS proporcionará a la hacienda pública nuevos ingresos.

Por lo tanto, el Balance económico no supone gasto alguno para la Hacienda Pública Local.

#### 9.4.- Adecuación del suelo destinado a usos productivos

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento de innovación, no se producen cambios en los usos establecidos por el planeamiento general.

#### 9.5.- Conclusiones

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Innovación del PGOU de El Ejido, es favorable ya que el balance económico es positivo, por lo que es sostenible.

Por lo tanto, el presente documento de Innovación, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

*DILIGENCIA: Para hacer constar que este de  
aterrado ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesi  
- celebrada el dia 14 DE DICIEMBRE DE 2018  
El Ejido, a 04 de ENERO de 2019  
D.O.F. FEI  
EL SECRETARIO.*



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018

El Ejido, a 04 de ENERO de 2019  
DOY FE:

EL SECRETARIO.



## 10.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE

### 10.1.- FICHA URBANISTICA DEL SECTOR OE-1-SM

10.1.1. Actual

10.1.2. Modificada.



Area de Reparto: OE-1-SM

E:1/25.000 N

USOS	ZONAS	SUPERF.	PARCELA	OCCUPACIÓN MAX.		VOLUMEN MAX.		MODIFICADO	ORDENAC.	ALTURA		RETRANQUEO	VIV.	APARC.	
		NETA - m2	MÍN. - m2	m2	%	m3/m2 (Inicial)	m3 (Inicial)	Variación m3	TOTAL m3	Zona	Plant.	m.	ml	Nº MAX.	Nº MIN.
CHALETS	CH1	36.620,0		7.324,0	20,0	0,60	21572,0		21.972,0	I	2	8	5 calle y 4 colindante	58	58
	CH2	10.720,0		2.144,0	20,0	0,60	6.432,0		6.432,0	I	2	8		13	13
	CH3	15.10,0		3.162,0	20,0	0,60	9.546,0		9.546,0	I	2	8		26	26
	CH4	20.760,0		4.152,0	20,0	0,60	12.456,0		12.456,0	I	2	8		32	32
	CH5	18.400,0		3.680,0	20,0	0,60	10.460,0		11.040,0	I	2	8		22	22
	CH6	22.720,0		4.544,0	20,0	0,60	13.632,0		13.632,0	I	2	8		36	36
	TOTAL	125.139,0		25.628,0	20,0	0,60								94	94
ADOSADOS	B.1	65.320,0	3.000	9.065,8	20,0	0,60	39.974,4	-20,0	39.917,4	II (*)	2	8	12 h - no < 4 m	no se limita	Total viv.
	B.2	29.08,0	3.000	6.827,8	20,0	0,60	17.483,3		17.483,3	II	2	8			
	B.3.1	16.970,0	3.000	3.395,8	20,0	0,60	10.174,4		10.174,4	II	2	8			
	B.3.2	26.961,0	3.000	5.992,2	20,0	0,60	16.176,6		16.176,6	II	2	8			
	B.4	52.322,6	3.000	10.464,5	20,0	0,60	31.393,6	-80,0	31.373,6	II	2	8			
	TOTAL	198.730,5		38.146,1	20,0	0,60									
APARTAMENTOS	A.1	209.516,7	5.000	73.260,0	35,0	1,05	219.782,5		219.782,5	III (*)	4	16	5 calle y 4 colindante para Ordenanza L. 12 h - no < 4 m el resto	100 viv./familia, 32 viviendas PROTEGIDAS	Total/viv. ó total/50 m2 de local
	A.2.A	62.941,5		9.505,3	20,0	0,60	37.764,9	-120,0	37.644,9	I	2	8			
	A.2.B	55.324,0	5.000	10.641,0	20,0	2,52	139.633,6	,0	139.633,6	III (*)	5	16			
	A.3	34.010,0	5.000	8.507,8	25,0	185	62.920,4		62.920,4	III (*)	4	16			
	A.4	58.346,0	5.000	11.586,5	25,0	185	107.940,1		107.940,1	III (*)	4	16			
	A.5	26.729,4	5.000	5.345,9	20,0	150	40.084,1	-120,0	39.914,1	III (*)	12	40			
	A.6	63.373,8	5.000	9.654,8	20,0	150	49.970,7	33.14,5	128.525,2	III (*)	5	16			
	A.7	27.013,0	5.000	6.752,8	25,0	185	49.970,9		49.970,9	III (*)	4	16			
	A.8	26.785,0	5.000	6.696,3	25,0	185	49.552,3		49.552,3	III (*)	4	16			
	A.9	19.16,8	5.000	4.790,0	25,0	185	35.445,6		35.445,6	III (*)	4	16			
	TOTAL	582.898,6		156.242,8	26,8	0,60									
HOTELES	H.1	24.750,0	15.000	7.427,7	30,0	2,70	66.649,3		66.649,3	IV	no se limita		12 m ó 12 h	40 % hab. viajeros.	
	H.4	22.388,0	15.000	8.847,2	40,0	2,40	53.683,2		53.683,2	IV (*)	6	22			
	H.5	23.654,0	15.000	9.278,1	40,0	2,40	55.688,8	223,3	55.892,1	IV (*)	6	22			
	H.6	63.800,4	15.000	Ver mod plan parcial		2,96	185.588,0	-5892,6	182.575,4	Ver mod plan parcial					
	TOTAL	134.102,8		46.605,0	33,3	0,60									
PUERTO TURÍSTICO PESQUERO	PTP-1	3.242,5	Indivisible	3.242,5	100,0	9,00	29.922,5		29.182,5	V	4	13	no se limita		
	PTP-2	3.362,0	Indivisible	3.362,0	100,0	9,00	30.258,0		30.258,0	V	4	13			
	PTP-3	19.89,0	Indivisible	19.89,0	100,0	9,00	77.910,0		17.910,0	V	4	13			
	PTP-4	2.695,0	Indivisible	2.695,0	100,0	9,00	24.255,0		24.255,0	V	4	13			
	PTP-5	2.780,0	Indivisible	2.780,0	100,0	9,00	25.020,0		25.020,0	V	4	13			
	PTP-6	2.334,0	Indivisible	2.334,0	100,0	9,00	21.006,0		21.006,0	V	4	13			
	PTP-7	2.058,0	Indivisible	2.058,0	100,0	9,00	18.522,0		18.522,0	V	4	13			
	PTP-8	3.119,5	Indivisible	3.119,5	100,0	9,00	27.175,5		27.175,5	V	4	13			
	PTP-9	2.214,0	Indivisible	2.214,0	100,0	9,00	18.926,0		18.926,0	V	4	13			
	PTP-10	1947,0	Indivisible	1947,0	100,0	9,00	17.533,0		17.533,0	V	4	13			
	TOTAL	25.841,0		25.841,0	100,0										
PUERTO DEPORTIVO	PD	13.386,0		13.386,0	100,0					Ver mod plan parcial					
CENTRO CÍVICO COMERCIAL	CC-1	20.825,6	5.000	15.018,2	75,0	7,75	155.988,0	-25.445,2	129.752,8	Ver mod plan parcial	7	24	92 hua < 4 m		
CLUB DE GOLF	CG	24.090,1	Indivisible	9.636,0	40,0	1,28	30.835,28		30.835,3	VIII y PP					1 ud/hab.
CLUBES-INTERIORES	C1 y C2	2.103,0	Indivisible	1.051,5	50,0	1,65	3.469,95		3.470,0	VIII	2	8	5m		
CLUB DE PLAYA	CP1 y CP2	1.740,6	Indivisible	1.044,4	60,0	1,80	3.333,08		3.133,1	VIII	2	8	5m		
CAMPO DE GOLF	G1 y G2	577.880,0													
	TOTAL	1.703.787		331.798,0	19,5		18.15.706	2.400	18.18.106						
VERDE PÚBLICO	P.M.	67.846													
	ZV	441.424,36		(****)											
EQUIPAMIENTO	SIPS (local)	208,37													
GESTIÓN A COSTAS		129.510													
RED VÍANIA		372.881,60													
VIA DE ACCESO		211.800													
	TOTAL GENERAL	2.818.736		331.798,0	11,8		18.15.706	2.400	18.18.106						

(\*) : También es aplicable la Ordenanza I.

(\*\*) : También es aplicable la Ordenanza II.

(\*\*\*) : También es aplicable las Ordenanzas II y III.

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

(5) Modificación Puerto. Plan Parcial en parcelas H-6 aprobado definitivamente el 03/02/2003

(6) Modificación Puerto. Plan Parcial en parcelas A-6, H-6, A-5 y B-4 aprobado del 20/10/2003

(7) Modificación Puerto. Plan Parcial parcela CC-1 aprobado definitivamente el 19/03/2004

(8) Estudio de detalle parcelas A-2 y A-3 aprobado definitivamente el 07/03/2005

(9) Estudio de detalle parcela A-6 aprobado definitivamente el 10/04/2005

(10) Estudio de detalle A-2 zona B aprobado definitivamente el 27/03/2005

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 DE DICIEMBRE DE 2018.

El Ejido, a 04 de ENERO de 2019  
DOY FEI

## EL SECRETARIO.

