

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO.

(DETERMINACIONES DE CARÁCTER
PORMENORIZADO EN EL ÁMBITO DEL
AMPUR-4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR:

PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.

ARQUITECTOS:

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.

ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ.



INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. OBJETO, AUTORES Y ENCARGO.

1.2. ANTECEDENTES.

1.2. ESTADO ACTUAL.

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.4. FICHA DE LAS UNIDADES. (P.G.O.U.)

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

2.2. MARCO LEGAL.

2.3. DESCRIPCION MODIFICACIONES PROPUESTAS

2.4. JUSTIFICACION.

2.5. JUSTIFICACION DEL ARTICULO 36 DE LA L.O.U.A

2.6. DESARROLLO.

2.7. FICHAS DE LAS UNIDADES MODIFICADAS.

3. ORDENANZAS REGULADORAS.

3.1. ORDENANZAS PARTICULARES DE MANZANA CERRADA
ZC₃ Y ZC₂

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION ABIERTA.

PLANOS

1. SITUACION. 1/5000

2. SITUACION. 1/2000

3. FOTOGRAFIA AEREA ACTUAL. 1/3000

4. AMPUR 4-SD. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. 1/2000

5. AMPUR 4-SD. ESTADO ACTUAL SEGÚN PGOU. 1/2000

6. MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACIONES, ORDENAZCION Y USOS
PORMENORIZADOS. 1/2000

7. AMPUR 5-SD. ESTADO ACTUAL SEGÚN PGOU. 1/2000

8. AMPUR 5-SD. MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACONES, ORDENACIÓN Y USOS
PORMENORIZADOS. 1/2000

• HOJAS DEL PGOU VIGENTE. 1:2000

• HOJAS DEL PGOU RESULTANTE DE LA NUEVA ORDENACION. 1:2000

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO.AUTORES Y ENCARGO.

Se redacta la presente MODIFICACION PUNTUAL DE CARÁCTER PROMENORIZADO DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO, por encargo de PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L., con la finalidad de introducir distintas modificaciones de carácter **NO ESTRUCTURAL** en el ámbito de las Unidades AMPUR-5-S-D y AMPUR -4-SD, definidas en el P.G.O.U. de El Ejido. Actualmente, se encuentran con el desarrollo urbanístico realizado y con las obras de urbanización recepcionadas.

PROMOTOR:

PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.

Con domicilio social en C/ Gioconda nº 9, 04700 El Ejido y CIF: B-04150785

ARQUITECTOS:

JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.

ALFONSO CONTRERAS IBÁÑEZ.

Con Domicilio en Avda. Nicolás Salmerón nº 36, pl.3, 04700 El Ejido-Almería, y nº de colegiado 61 y 71 respectivamente.

1.2. ANTECEDENTES.

El desarrollo urbanístico de las unidades UA-4-SD y UA-5-SD, definidas en las NN.SS., se inició en el año 1.993, mediante la tramitación de un proyecto de urbanización redactado por el arquitecto D. Antonio Salvador Saiz. En el actual P.G.O.U. constituyen el AMPUR -5-SD y el AMPUR -4-SD

La recepción definitiva de las obras de Urbanización fue realizada en fecha Ocho de Abril de 2007

1.3. ESTADO ACTUAL.

Las obras de urbanización se encuentran concluidas y recepcionadas por el ayuntamiento. Las parcelas para dotaciones se encuentran edificadas y en uso. Las parcelas de espacios libres están ordenadas y en uso. Dado el prolongado periodo desde que se inició el desarrollo urbanístico con distintos planeamientos (NN.SS., revisión de NN.SS. , P.G.O.U.) y realización de las obras de Urbanización; existen pequeñas divergencias entre la ficha de la Unidad del P.G.O.U. y la realidad física de las parcelas.

Hay pequeñas diferencias en la superficie de las parcelas. La suma de la superficie de las parcelas de uso residencial es según la medición realizada algo menor que la superficie indicada en la ficha de la unidad.

Existen pequeñas diferencias entre las alineaciones de las parcelas y las definidas en el PGOU.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La totalidad de los terrenos comprendidos en la unidad eran de D. Manuel y D. José María Martín Forniéles que fueron los que iniciaron el desarrollo urbanístico. Actualmente las parcelas de uso residencial son propiedad de PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L. los equipamientos y espacios libres son propiedad municipal como consecuencia del proceso urbanístico realizado.

FINCAS REGISTRALES Nº 20.951 Y Nº 20.952

EN EL AMPUR 4-SD, hay dos manzanas edificadas, las parcelas nº 5 y nº 8; a estas parcelas no le afecta la modificación, dado que su geometría y alineaciones corresponden con las definidas en el P.G.O.U.

1.5. FICHA DEL AMPUR-5-SD Y DEL AMPUR- 4-SDEL P.G.O.U. Y ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO
 celebrada el día *20 de Junio de 2013*
 El Ejido, a *3 de Julio de 2013*
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DEL EJIDO
 SECRETARIA
 EL EJIDO (Almería)
 DOY FE:
 WZ. SECRETARIO.

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 5-SD

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC. *	ORDENANZAS					TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS					
				C3	A	AD	AI	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION				Resd. Part.	A.E. Bajo	A.E. Piso	Colectiva	Resd. Unif.	Patrimonializable procedente de las NN.SS.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U.	Diferencia
								1,00	1,00	1,00	1,00								
	m ²	m ²	Ulds.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.	
2	3.560,46	6.764,87	30	3.560,46					3.900,00	2.864,87						6.765	6.765		
3	3.560,46	6.764,87	30	3.560,46					3.900,00	2.864,87						6.765	6.765		
4	3.277,00	6.226,30	30	3.277,00					3.900,00	2.326,30						6.226	6.226		
5	2.280,00	4.332,00	20	2.280,00					2.600,00	1.732,00						4.332	4.332		
6	2.376,00	4.514,40	20	2.376,00					2.600,00	1.914,40						4.514	4.514		
8	3.652,00	8.231,16	40		3.652,00				5.200,00	3.031,16						8.231	8.231		
TOTAL EDIF.	18.705,92	36.833,61	170	15.053,92					22.100,00	#####						36.834	36.834	0.00	

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTA

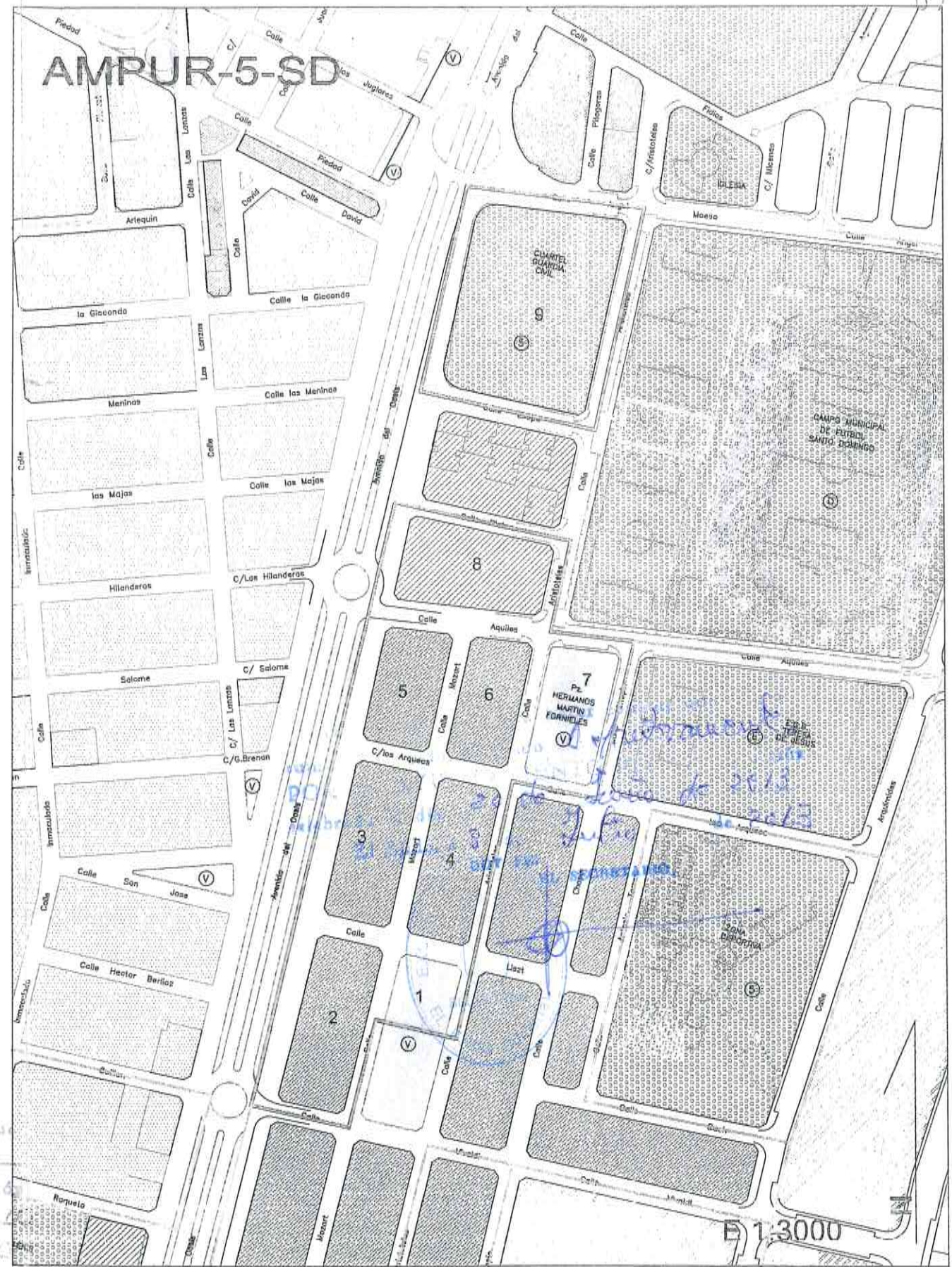
Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente

7	Área de Ju.	2.615,00
8	Área de Ju.	1.408,00
9	TOTAL ESP. J.	4.023,00
10	Administrativo	8.659,00
11	TOTAL DOC.	8.659,00
12	TOTAL EQUIP.	12.682,00
13	TOTAL	25.172,00
14	VALORES	18.382,08
15	TOTAL UNIDAD	49.470,00

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYU el día 22 de mayo de 1965.

ENCIA: Para hacer constar que este
ha sido aprobado UNANIMEMENTE
AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
día 9 DE FEBRERO DE 2010
Firma: 16 de FEBRERO de 2010
por el: SECRETARIO

PLANTEAMIENTO: Para hacer constar que este p
reco... ha sido aprobado PROVISORIAMENTE
por el AYUNTAMIENTO de ELLESO, en sesión
celebrada el día 30 DE JULIO DE 2010
El Sr. D. 13 de Agosto de 2010
Doy fe:
El SECRETARIO



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 4-SD

PARCELAS	SUPERF. m ² s	TECHO m ² c	Nº APARC.** Uds.	ORDENANZAS				TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
				C2 m ² s	C3 m ² s	AD m ² s	AI m ² s	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION			COEFIC. LOCALIZ	Patrimonializable procedente de las NN.SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el PGOU u.a.h.	Diferencia u.a.h.			
								Resd.Plur.L	A.E.Bajo	A.E.Piso							
															Colectiva	Resd.Unif.	
3	3.543,50	6.732,65	30	3.543,50	3.543,50			3.900,00	2.832,65				6.733	6.733			
4	1.865,00	3.543,50	14	1.865,00				1.820,00	1.723,50				3.544	3.544			
5	3.543,50	6.732,65	30	3.543,50				3.900,00	2.832,65				6.733	6.733			
6	4.541,00	8.627,90	36	4.541,00				4.680,00	3.947,90				8.628	8.628			
7	3.646,00	6.927,40	30	3.646,00				3.900,00	3.027,40				6.927	6.927			
8	2.712,50	5.153,75	24	2.712,50				3.120,00	2.033,75				5.154	5.154			
1 (C.A.)*	945,40	1.796,26	9	945,40				1.170,00	626,26				1.796	1.796			
			173	20.796,90				22.490,00	17.024,11				39.514	39.514	0,00		

2	Área de Ju.	1.860,00
TOTAL ESP.LI.		1.860,00
9	EGB	13.937,00
TOTAL DCC.		13.937,00
TOTAL EQUIP.		15.797,00
VIALES		13.326,10
TOTAL UNIDAD		49.920,00

parcela correspondiente a la que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

•Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTA

Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente

El Encargado de hacer constar que en el
año 1960, el PROBLEMA DE LA
CULTURA QUEMADO DE LA
del 1 de 1960 de 1960
El Encargado de 1960 de 1960
DOY FE
SECRETARIO

1. INICIACION
 2. RECONOCIMIENTO
 3. RECONOCIMIENTO
 4. RECONOCIMIENTO
 5. RECONOCIMIENTO
 6. RECONOCIMIENTO
 7. RECONOCIMIENTO
 8. RECONOCIMIENTO
 9. RECONOCIMIENTO
 10. RECONOCIMIENTO
 11. RECONOCIMIENTO
 12. RECONOCIMIENTO
 13. RECONOCIMIENTO
 14. RECONOCIMIENTO
 15. RECONOCIMIENTO
 16. RECONOCIMIENTO
 17. RECONOCIMIENTO
 18. RECONOCIMIENTO
 19. RECONOCIMIENTO
 20. RECONOCIMIENTO
 21. RECONOCIMIENTO
 22. RECONOCIMIENTO
 23. RECONOCIMIENTO
 24. RECONOCIMIENTO
 25. RECONOCIMIENTO
 26. RECONOCIMIENTO
 27. RECONOCIMIENTO
 28. RECONOCIMIENTO
 29. RECONOCIMIENTO
 30. RECONOCIMIENTO
 31. RECONOCIMIENTO
 32. RECONOCIMIENTO
 33. RECONOCIMIENTO
 34. RECONOCIMIENTO
 35. RECONOCIMIENTO
 36. RECONOCIMIENTO
 37. RECONOCIMIENTO
 38. RECONOCIMIENTO
 39. RECONOCIMIENTO
 40. RECONOCIMIENTO
 41. RECONOCIMIENTO
 42. RECONOCIMIENTO
 43. RECONOCIMIENTO
 44. RECONOCIMIENTO
 45. RECONOCIMIENTO
 46. RECONOCIMIENTO
 47. RECONOCIMIENTO
 48. RECONOCIMIENTO
 49. RECONOCIMIENTO
 50. RECONOCIMIENTO
 51. RECONOCIMIENTO
 52. RECONOCIMIENTO
 53. RECONOCIMIENTO
 54. RECONOCIMIENTO
 55. RECONOCIMIENTO
 56. RECONOCIMIENTO
 57. RECONOCIMIENTO
 58. RECONOCIMIENTO
 59. RECONOCIMIENTO
 60. RECONOCIMIENTO
 61. RECONOCIMIENTO
 62. RECONOCIMIENTO
 63. RECONOCIMIENTO
 64. RECONOCIMIENTO
 65. RECONOCIMIENTO
 66. RECONOCIMIENTO
 67. RECONOCIMIENTO
 68. RECONOCIMIENTO
 69. RECONOCIMIENTO
 70. RECONOCIMIENTO
 71. RECONOCIMIENTO
 72. RECONOCIMIENTO
 73. RECONOCIMIENTO
 74. RECONOCIMIENTO
 75. RECONOCIMIENTO
 76. RECONOCIMIENTO
 77. RECONOCIMIENTO
 78. RECONOCIMIENTO
 79. RECONOCIMIENTO
 80. RECONOCIMIENTO
 81. RECONOCIMIENTO
 82. RECONOCIMIENTO
 83. RECONOCIMIENTO
 84. RECONOCIMIENTO
 85. RECONOCIMIENTO
 86. RECONOCIMIENTO
 87. RECONOCIMIENTO
 88. RECONOCIMIENTO
 89. RECONOCIMIENTO
 90. RECONOCIMIENTO
 91. RECONOCIMIENTO
 92. RECONOCIMIENTO
 93. RECONOCIMIENTO
 94. RECONOCIMIENTO
 95. RECONOCIMIENTO
 96. RECONOCIMIENTO
 97. RECONOCIMIENTO
 98. RECONOCIMIENTO
 99. RECONOCIMIENTO
 100. RECONOCIMIENTO

LRE GUINIGUA Para hacer constar que este
menor ha sido aprobado para el curso de 1908.
OR EL AYU. DE LA ESCUELA N.º 1 de la zona
rebeada el día 27 de JUNIO de 1908.
Fiendo a 11 de NOVIEMBRE de 1908



Ayuntamiento de *El Espido*

MODIFICACION Nº 2 NO ESTRUCTURAL DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LEY DEL F.G.O. DEL...

DE EL EJIDO...

004

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que este acto
 ha sido aprobado *definitivamente*
 por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día 20 de Junio de 2013
 El día 3 de Julio de 2013



Ayuntamiento de

El Ejido



DOY FE:

EL SECRETARIO,

Área de Obras Públicas, Mantenimiento y Serv.

Nº Reg. Orcl.	Cod. Doc.	Año/Episodio	Serv.	Nº Doc.
07/74389	336-363	2007/1560	20	22

ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA AMPUR-4-SD (UA-4-SD).

En El Ejido, el día 8 de Abril de 2007

POR EL AYUNTAMIENTO:

EL CONCEJAL DELEGADO

Fdo. Ignacio Berenguer Escobar

EL JEFE DEL AREA

Fdo. Agustín Santaella Rodríguez

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo. Jesús Martínez Henáres

PROMOTOR/REPRESENTANTE
 PROM. URBANIZ. LA LOMA
 BLANCA, S.L.

Fdo Gabriel Martin Cuenca

COMPARECEN:

D. Ignacio Berenguer Escobar, Concejal-Delegado de Obras Públicas, Mantenimiento y Servicios, que actúa en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido, facultado para este acto según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria de fecha 21 de Junio de 2007, asistido por D. Agustín Santaella Rodríguez, como Jefe del Área de Obras Públicas, Mantenimiento y Servicios.

Y D. GABRIEL MARTIN CUENCA, actuando en nombre y representación de PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA S.L. como promotor de las obras de urbanización del/la AMPUR-4-SD (UA-4-SD).

MANIFIESTAN:

Que PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA, S.L., ha promovido el AMPUR-4-SD (UA-4-SD), ejecutada en base al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada en fecha 04 de Abril de 1994.

Que de la inspección realizada las obras de urbanización, se encuentran en estado de ser recibidas por el Ayuntamiento, no siendo preciso subsanar defectos.

En consecuencia, D. GABRIEL MARTIN CUENCA, actuando en nombre y representación de PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA, S.L., cede, y el Ayuntamiento de El Ejido recibe las obras de Infraestructura de la AMPUR-4-SD (UA-4-SD), entregándose al uso público y comenzando el periodo de garantía de UN AÑO a partir de la fecha del acta. El Promotor de las obras de urbanización queda advertido de que durante el periodo de garantía deberá responder de los daños o deterioros que se produzcan como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de vigilancia y policía de la obra.

En cumplimiento de lo previsto en el Art. 2.4.º del P.G.O.U. y concordantes de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, firman la presente Acta por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.



Ayuntamiento de

El Ejido

Área de Obras Públicas, Urbanización y Mantenimiento

Nº Reg. Gral	Cod. Doc.	Año/Expediente	Serv.	Nº Doc.
07774389	334.468	2007/1560	20	2

ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DE LA AMPUR-5-SD (UA-5-SD).

En El Ejido, el día 8 de Abril de 2007

COMPARECEN:

D. Ignacio Berenguer Escobar, Concejal-Delegado de Obras Públicas, Mantenimiento y Servicios, que actúa en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido, facultado para este acto según acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria de fecha 21 de Junio de 2007, asistido por D. Agustín Santaella Rodríguez, como Jefe del Área de Obras Públicas, Mantenimiento y Servicios.

Y D. GABRIEL MARTIN CUENCA, actuando en nombre y representación de PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA S.L. como promotor de las obras de urbanización del/la AMPUR-5-SD (UA-5-SD).

MANIFIESTAN:

Que PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA, S.L., ha promovido el AMPUR-5-SD (UA-5-SD), ejecutada en base al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada en fecha 19 de Mayo de 1.995.

Que de la inspección realizada las obras de urbanización, se encuentran en estado de ser recibidas por el Ayuntamiento, no siendo preciso subsanar defectos.

En consecuencia, D. GABRIEL MARTIN CUENCA, actuando en nombre y representación de PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA, S.L., cede, y el Ayuntamiento de El Ejido recibe las obras de infraestructura de la AMPUR-5-SD (UA-5-SD), entregándose al uso público y comenzando el periodo de garantía de UN AÑO a partir de la fecha del acta. El Promotor de las obras de urbanización queda advertido de que durante el periodo de garantía deberá responder de los daños o deterioros que se produzcan como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones de vigilancia y policía de la obra.

En cumplimiento de lo previsto en el Art. 2.4.9 del P.G.O.U. y concordantes de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, firman la presente Acta por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO:

EL CONCEJAL-DELEGADO

[Firma]

Fdo. Ignacio Berenguer Escobar

EL JEFE DEL AREA

[Firma]

Fdo. Agustín Santaella Rodríguez

EL SECRETARIO GENERAL

[Firma]

Fdo. Jesús Martínez Henares

PROMOTOR / REPRESENTANTE

PROM. URBANIZ. LA LOMA BLANCA, S.L.

[Firma]

Fdo Gabriel Martin Cuenca

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO - 04700 (ALMERIA) - C/ CERVANTES, 132 - TLF. 950 541 005 FAX. 950 485 745 - N.º R. A. L. 01045026 - N.º I. F. P. 0410400 F. -

DIFERENCIA: Para hacer constar que este acta
sumo ha sido aprobado *de forma unánime*
POR EL AYUNTAMIENTO de El Ejido en sesión
celebrada el día 20 de Junio de 2013
El Ejido, a 3 de Julio de 2013
DOY FE:
EL SECRETARIO

009

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Las razones principales por las que se redacta la modificación puntual son:

1. ADECUACION A LA REALIDAD FISICA EXISTENTE.

En el largo periodo de tiempo transcurrido desde la redacción del proyecto de urbanización (1992) y la recepción definitiva de las obras (2007), se producen cambios en el entorno como la remodelación del campo de Fútbol de Santo Domingo, colindante con el AMPUR-5-SD, y la ordenación del tráfico en los accesos a las instalaciones deportivas para facilitar su fluidez en momentos punta.

Por esta razón, de acuerdo con el Ayuntamiento se modificó el trazado de la calle Aquiles, entroncando al eje de la rotonda de la avenida Oasis. Esta modificación produjo un cambio en la geometría de las manzanas colindantes, que ha determinado la realización de una medición topográfica actual.

Estas modificaciones que afectan a las alineaciones contenidas en el P.G.O.U. son el primer motivo de la redacción de la Modificación Puntual.

2. MATERIALIZACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA.

Las determinaciones del P.G.O.U. sobre los AMPUR afectados, en concreto las fichas de cada unidad determinan los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad de las parcelas, estimando una proporción de edificabilidad destinada a actividades económicas en planta baja de los edificios.

En las parcelas edificadas del AMPUR-4-SD y situadas en el interior de la unidad no se ha agotado el parámetro de edificabilidad, por lo que se ha realizado un estudio sobre la futura implantación de edificaciones en las distintas manzanas, del que se desprende que las manzanas interiores (sin fachada a la avenida Oasis) el uso predominante es el residencial, siendo el uso comercial muy limitado, y como consecuencia de ello sobra edificabilidad.

Con objeto de intentar materializar al máximo el aprovechamiento previsto, se propone reajustar la edificabilidad entre las distintas manzanas de forma que el sobrante de las manzanas interiores se asigne a las parcelas fachadas a la Avenida Oasis; en las que sí es posible en un futuro la implantación de una planta baja de uso comercial

2.2. MARCO LEGAL VIGENTE.

La vigente ley del suelo andaluz, la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como la Ley 2/2012, de 30 de enero, que modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así, en el citado texto legal se establece que:

"Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. *La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observado iguales determinaciones y procedimientos regulados por su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1b y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorización potestativa, y los planes de sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle. La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.*
2. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:*
 - a) *De ordenación:*
 1. *La nueva ordenación deberá 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 regulados en esta Ley. en este sentido, las nuevas soluciones propuestas para la infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.*

2. *Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.*
En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.
En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.
3. *Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.*
4. *Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.*
5. *Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que éste prevea y de los nuevos servicios que demande, o en su caso, por equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).*
6. *En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a)*

DELEGACIÓN: Para hacer constar que este do-

... ha sido aprobado

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2C de esta Ley.
2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1 a). B), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).
3. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.
4. La consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35. Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adaptación de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las bases del

régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de innovación. La consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorables del municipio interesado.

Artículo 37. *Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.*

1. *Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
2. *La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.*

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de sostenibilidad, cuando esta determine, por si misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de de la superficie de los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17. Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanística deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. *Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.*

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día 20 de Julio de 2013
 El Jefe de 3 de Julio de 2013

Artículo 38. *Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.*

1. *Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.*
2. *El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley., sino la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a reglas propias del instrumento de planeamiento a la que correspondan, por su rango o naturaleza.*
3. *La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivado y justificadamente.*
4. *Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro.*

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de Urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel"

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan a las determinaciones de carácter estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación Puntual de planeamiento general de carácter pormenorizado.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 20 de Julio de 2013
 El Ejido, a 3 de Julio de 2013
 DOY FE
 EL SECRETARIO

2.3. DESCRIPCION DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Las modificaciones se concretan en:

- A) Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.** Estos cambios se han producido por la modificación de la calle Aquiles, que en su tramo entre la calle Aristóteles y Avenida Oasis se modificó su trazado, girando su directriz de modo que se centrará con la rotonda existente en Avenida Oasis.

Estas modificaciones han provocado una pequeña disminución en la superficie total de las parcelas de usos residencial, no afectando a las parcelas de equipamientos ni a las parcelas de espacios libres.

- B) Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.**

Se aumenta el techo edificable de las parcelas con fachada a la Avenida Oasis y se disminuye el techo de algunas parcelas interiores. De forma que el techo edificable y el aprovechamiento total de cada unidad permanece inalterable.

- C) Modificación de la ordenanza de aplicación.**

Las parcelas con fachada a la avenida Oasis que actualmente están incluidas en la ordenanza a ZC₃ (manzana cerrada subzona 3). Se cambian a la ordenanza de manzana cerrada subzona 2 (ZC₂).

2.3.1. MODIFICACIONES EN EL AMPUR -4-SD

- A) Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.**

Cambian las superficies de las parcelas nº 4, nº 6 y nº 7

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS



AMPUR 4-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²
	4	S: 1865.00 m ²
	5	S: 3543.50 m ²
	6	S: 4541.00 m ²
	7	S: 3646.00 m ²
	8	S: 2712.50 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²
TOTAL EDIF.		S: 20796.90 m ²
ESP. LIB.	2 A.JUEGO	S: 1860.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m ²
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m ²
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 15797.00 m ²
VIALES		S: 13.326.10 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m ²

(MODIFICADO)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²
	4	S: 1903.39 m ²
	5	S: 3543.50 m ²
	6	S: 4238.00 m ²
	7	S: 3532.67 m ²
	8	S: 2712.50 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²
TOTAL EDIF.		S: 20418.96 m ²
ESP. LIB.	2 A.JUEGO	S: 1860.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m ²
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m ²
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 15797.00 m ²
VIALES		S: 13704.04 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m ²

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
 celebrada el día 20 de Julio de 2013.
 El Ejido, a 3 de Julio de 2013

DOY FE:

EL SECRETARIO.

B) Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.

En el AMPUR 4-SD se aumenta el techo edificable en la parcela nº 7 y se disminuye en la parcela nº 3 según el siguiente cuadro.



AMPUR 4-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	4	S: 1865.00 m ²	S: 3543.50 m ²
	5	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	6	S: 4541.00 m ²	S: 8627.90 m ²
	7	S: 3646.00 m ²	S: 6927.40 m ²
	8	S: 2712.50 m ²	S: 5153.75 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²	S: 1796.26 m ²
TOTAL EDIF.		S: 20796.90 m ²	S: 39514.11 m ²

MODIFICADO

PARCELAS		SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m ²	S: 6023.95 m ²
	4	S: 1903.39 m ²	S: 3543.50 m ²
	5	S: 3543.50 m ²	S: 6732.65 m ²
	6	S: 4238.00 m ²	S: 8627.90 m ²
	7	S: 3532.67 m ²	S: 7636.10 m ²
	8	S: 2712.50 m ²	S: 5153.75 m ²
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m ²	S: 1796.26 m ²
TOTAL EDIF.		S: 20418.96 m ²	S: 39514.11 m ²

C) Modificación de la ordenanza de aplicación.

La parcela nº 7 se modifica. La ordenanza a manzana cerrada subzona 2 ; ZC2

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta ordenanza ha sido aprobada *deputadamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *20* de *Julio* de *2013*
 El Ejido, a *3* de *Julio* de *2013*
 DOY FE:
 EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)
 SECRETARIA

2.3.2. MODIFICACIONES EN EL AMPUR -5-SD

A) Corrección de alineaciones y geometría de las parcelas a la realidad física existente.

Cambian las parcelas Nº2, Nº3, Nº4, Nº5, Nº6, Nº8

CUADRO DE LAS SUPERFICIES DE LAS PARCELAS

AMPUR-5-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

(MODIFICADO)

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3560.46 m ²
	3	S: 3560.46 m ²
	4	S: 3277.00 m ²
	5	S: 2280.00 m ²
	6	S: 2376.00 m ²
	8	S: 3652.00 m ²
TOTAL		S: 18705.92 m ²
ESP. LIB.	7 A.JUEGO	S: 2615.00 m ²
	1 A.JUEGO	S: 1408.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 4023.00 m ²
SIPS	9 ADMTVO.	S: 8659.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 12682.00 m ²
VIALES		S: 18082.08 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49470.00 m ²

PARCELAS		SUPERFICIES
		m ² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3419.14 m ²
	3	S: 3360.67 m ²
	4	S: 3264.41 m ²
	5	S: 2551.05 m ²
	6	S: 2486.22 m ²
	8	S: 3118.06 m ²
TOTAL		S: 18199.55 m ²
ESP. LIB.	7 A.JUEGO	S: 2615.00 m ²
	1 A.JUEGO	S: 1408.00 m ²
	TOTAL E.L.	S: 4023.00 m ²
SIPS	9 ADMTVO.	S: 8659.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 12682.00 m ²
VIALES		S: 18588.45 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49470.00 m ²

B) Redistribución del techo edificable entre las distintas parcelas.

En el AMPUR -5-SD se aumenta el techo edificable en las parcelas nº 2, 3 y 5 y se disminuye en las parcelas nº 4,6y 8 según el siguiente cuadro.

AMPUR-5-SD

(SEGUN PGOU VIGENTE)

	PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3560.46 m ²	S: 6764.87 m ²
	3	S: 3560.46 m ²	S: 6764.87 m ²
	4	S: 3277.00 m ²	S: 6226.30 m ²
	5	S: 2280.00 m ²	S: 4332.00 m ²
	6	S: 2376.00 m ²	S: 4514.40 m ²
	8	S: 3652.00 m ²	S: 8231.16 m ²
	TOTAL	S: 18705.92 m ²	S: 36833.61 m ²

MODIFICADO

	PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO
		m ² s	m ² c
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3419.14 m ²	S: 8205.94 m ²
	3	S: 3360.67 m ²	S: 8065.61 m ²
	4	S: 3264.41 m ²	S: 5549.50 m ²
	5	S: 2551.05 m ²	S: 6122.52 m ²
	6	S: 2486.22 m ²	S: 4226.57 m ²
	8	S: 3118.06 m ²	S: 4663.47 m ²
	TOTAL	S: 18199.55 m ²	S: 36833.61 m ²

C) Modificación de la ordenanza de aplicación.

En las parcelas nº 2, nº3 y nº 5, se modifica la ordenanza aZC2 (manzana cerrada subzona 2)

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente
 sumen ha sido aprobado *de forma unánime*
 POR EL AYUNTAMIENTO de EL EJIDO (Almería)
 celebrada el día *20* de *Junio* de *2013*
 El Ejido, a *8* de *Julio* de *2013*



2.4. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACIONES PROPUESTAS.

ALINEACIONES.

Las alineaciones se ajustan a la realidad física existente, produciendo pequeñas correcciones de superficie en las parcelas de uso residencial. Las dimensiones de las calles y las superficies dotacionales no se modifican. Este ajuste de alineaciones está provocado por la modificación de la C/ Aquiles en su conexión con la rotonda de la Avenida del Oasis, para mejorar la conexión entre la zona deportiva (estadio municipal) y la Avenida del Oasis .

EDIFICABILIDAD.

El reajuste de edificabilidad es necesario para reubicar el exceso de edificabilidad sobrante de las manzanas interiores (sin fachada a Avda. Oasis). Debido a la geometría de las manzanas con bastante fondo al implantar una edificación para uso residencial con un fondo máximo según la normativa, se generan unos patios interiores que son muy convenientes para esta edificación, pero que en general en las manzanas edificadas no agotan la edificabilidad asignada.

Para materializar la edificabilidad asignada al AMPUR, se hace un reajuste transfiriendo la edificabilidad sobrante de las parcelas interiores, a las manzanas con fachada a la avenida Oasis.

La razón es que en dicha avenida es factible la edificación residencial con una planta baja de uso comercial que puede ocupar la totalidad de la planta. Así mismo en las parcelas con fachada a la Avenida Oasis se aumenta en una planta la altura de la edificación, cambiando la ordenanza de manzana cerrada C₃, (ZC₃) con Planta Baja + 1 Planta , a la ordenanza (ZC₂) con Planta Baja+ 2 Plantas, con objeto de:

- Poder materializar la edificabilidad transferida de las parcelas interiores descritas anteriormente.
- Mejorar la calidad estética de las futuras edificaciones, por estar situadas en la principal vía de acceso al núcleo urbano de El Ejido.

El artículo 11.2.2. del P.G.O.U. establece unas exigencias mínimas estéticas y de calidad aplicables a las subzonas (ZC₁ y ZC₂) que no son exigibles en la zona ZC₃

DIFERENCIA: Para hacer constar que
cumplido ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO
celebrado el día 20 de Junio de 2013
El Ejido, 3 de Julio de 2013
DOT FE: EL SECRETARIO

2.5.JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL ART.36.2.a) DE LA LOUA SOBRE REGIMEN DEL INNOVACION DE LA ORDENACION ESTABLECIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, REGLAS DE ORDENACION:

La nueva ordenación deberá 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 la ordenación regulados en esta Ley. En ese sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

A continuación se exponen las justificaciones que avalan las mejoras que supone la modificación para el bienestar de la población y el cumplimiento de las reglas y estándares de la ordenación.

- Mejora la funcionalidad del trazado viario, corrigiendo el nudo de intersección de la C/ Aquiles con la avenida Oasis, haciéndolo más operativo y fluido para el tráfico. Se mejora la incorporación desde la C/ Aquiles a la Avenida Oasis. Esto es importante porque el estadio municipal de fútbol de Santo Domingo, situado en terrenos colindantes tiene como vía de salida la C/ Aquiles.
- Mejora en la adecuación funcional mediante la cualificación de las manzanas; de forma que las situadas en la fachada a la Avenida Oasis tenga más edificabilidad y una altura de planta baja + 2 plantas; y a las manzanas situadas en el interior se les reduzca la edificabilidad. (esto no produce ningún incremento del aprovechamiento urbanístico, ni afecta a las dotaciones).

Con esto se pretende que las actividades comerciales se sitúen en la fachada a la Avenida Oasis, propiciando que la zona interior con viales estrechos y menor densidad de tráfico sea de uso residencial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *20* de *Julio* de *2013*
 El Excmo. Sr. de *Julio* de *2013*
 DQY FE: *[Firma]*
 PL. SECRETARIO

2.6. DESARROLLO Y GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL.

Se redactará un proyecto de reparcelación con objeto de regularizar las parcelas existentes, según las determinaciones contenidas en las fichas modificadas de las dos unidades (AMPUR-4-SD Y AMPUR-5-SD)

El objeto del proyecto de reparcelación será la concreción de las modificaciones contenidas en el presente documento y afectará a las parcelas que se han modificado su geometría o su aprovechamiento. No se incluirá en el proyecto de reparcelación, las parcelas de equipamiento y espacios libres, ni las parcelas nº 1, nº5 y nº8 del AMPUR 4-SD que se encuentran parcialmente edificadas y no están afectados por la modificación.

2.7. FICHAS MODIFICADAS.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Acuerdo*
 POR EL AYUNTAMIENTO PL. 1, en sesión celebrada el día *20* de *Junio* de *2013*
 El Ejido, a *3* de *Julio* de *2013*
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.


CUADRO RESUMEN GENERAL AMPUR 4-SD

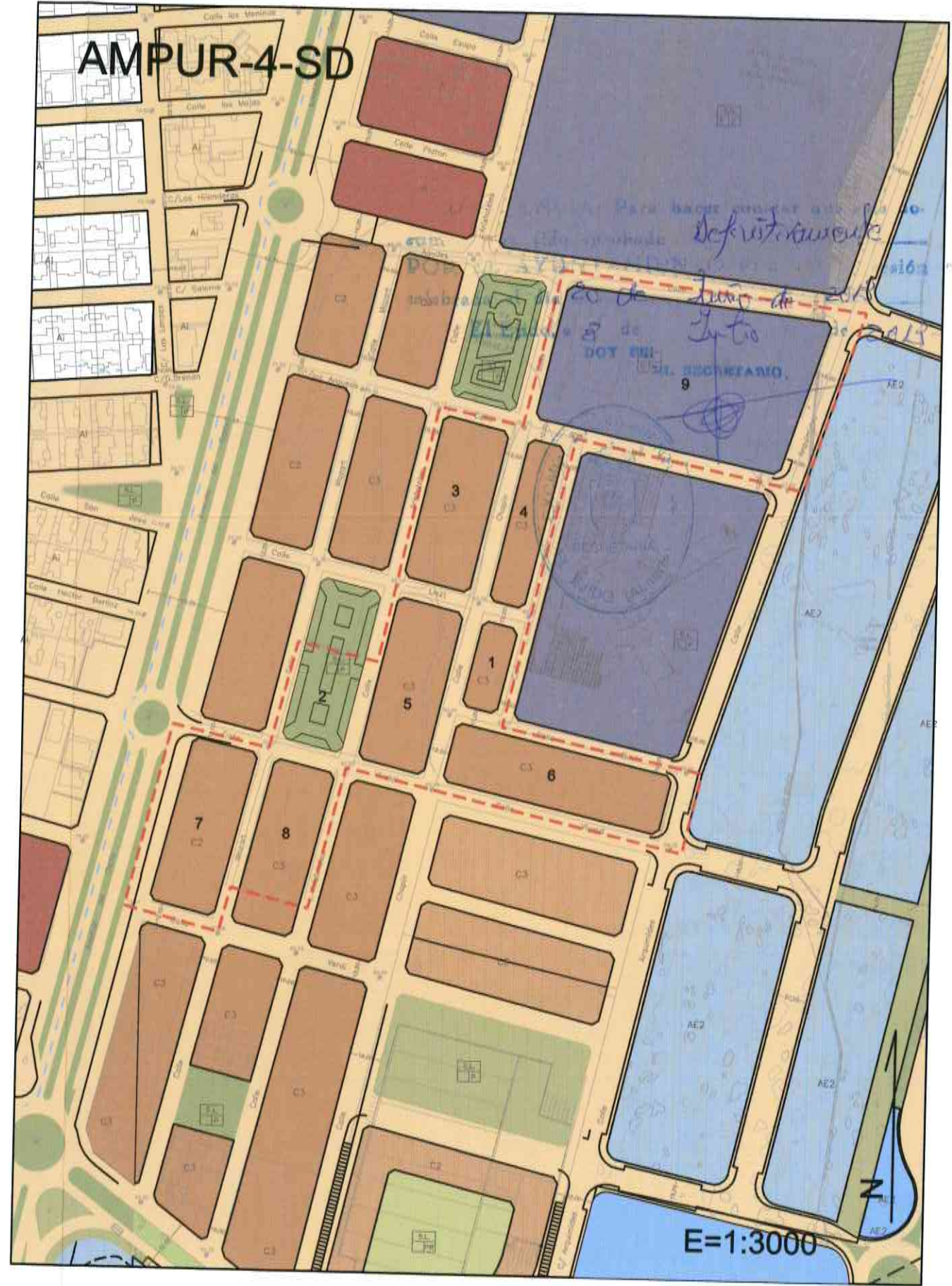
PARCELAS	SUPERFICIES m² s	TECHO m² c	Nº APARC. (**)	ORDENANZAS			TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
				C2	C3	AD	AI	Resd. Purb 1.00	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	A.E. Piso Colectivo 1.00	Resd. Unif 1.00	COEFIC. LOCALIZ 1.00	Diferencia
3	S: 3543.50 m²	S: 6023.95 m²	28	m² s	S: 3543.50 m²	m² s	m² s	m² c	S: 3900.00 m²	m² c	m² c	u.a.h	u.a.h
4	S: 1903.39 m²	S: 3543.50 m²	14		S: 1903.39 m²				S: 1820.00 m²			6024	6024
5	S: 3543.50 m²	S: 6732.65 m²	30		S: 3543.50 m²				S: 3900.00 m²			3543	3543
6	S: 4238.00 m²	S: 8627.90 m²	36		S: 4238.00 m²				S: 4680.00 m²			6733	6733
7	S: 3532.67 m²	S: 7636.10 m²	32		S: 3532.67 m²				S: 4608.70 m²			8628	8628
8	S: 2712.50 m²	S: 5153.75 m²	24		S: 2712.50 m²				S: 3120.00 m²			7636	7636
1(C.A.) (*)	S: 945.40 m²	S: 1796.26 m²	9		S: 945.40 m²				S: 1170.00 m²			5154	5154
TOTAL EDIF.	S: 20418.96 m²	S: 39514.11 m²	173		S: 3532.67 m²				S: 23198.70 m²			1796	1796
2 AJUEGO	S: 1860.00 m²				S: 1860.29 m²				S: 16315.41 m²			39514	39514
TOTAL E.L.	S: 1860.00 m²												
9 EGB	S: 13937.00 m²												
TOTAL DOC.	S: 13937.00 m²												
TOTAL DOTACIO.	S: 15797.00 m²												
VIALES		S: 13704.04 m²											
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m²											0.00

(*)PARCELA PERMUTADA A LA QUE SE LE ASIGNA LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA NETA DE LA UNIDAD.

(**)RESERVA MINIMA EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION O PARCELA

NOTA

Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.



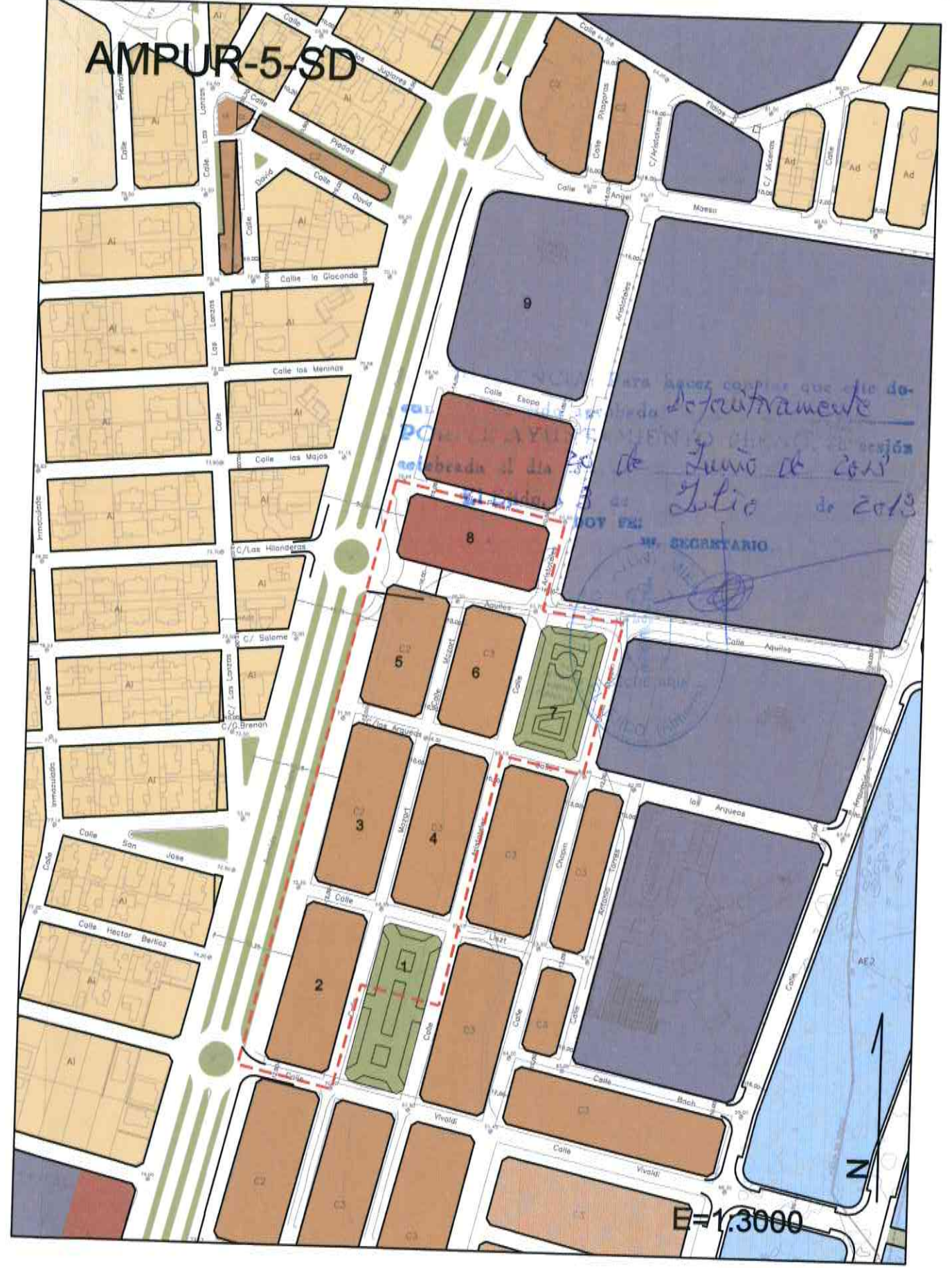
CUADRO RESUMEN GENERAL AMPUR 5-SD

PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO	N°PARC.(*)	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
	m² s	m² c	Uds.	C2	C3	A	AD	AI	Rest. Plurif	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	Resid. Colectiva	Resid. Unif	COEFIC. LOCALIZ	Patrimonializable	Diferencia
2	S: 3419.14 m²	S: 8205.94 m²	38	S: 3419.14 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8206	u.a.h
3	S: 3360.67 m²	S: 8065.61 m²	36	S: 3360.67 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8066	u.a.h
4	S: 3264.41 m²	S: 5549.50 m²	22	S: 3264.41 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	5549	u.a.h
5	S: 2551.05 m²	S: 6122.52 m²	26	S: 2551.05 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	6123	u.a.h
6	S: 2486.22 m²	S: 4226.57 m²	16	S: 2486.22 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4227	u.a.h
8	S: 3118.06 m²	S: 4663.47 m²	32	S: 3118.06 m²					1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4663	u.a.h
TOTAL	S: 18199.55 m²	S: 36833.61 m²	170	S: 9330.86 m²	S: 3750.63 m²	S: 3118.06 m²			S: 22274.00 m²	S: 14559.61 m²				36.834	0.00

7 A.JUEGO	S: 2615.00 m²
1 A.JUEGO	S: 1408.00 m²
TOTAL E.L.	S: 4023.00 m²
9 ADMITIVO.	S: 8659.00 m²
TOTAL DOTACIO.	S: 12682.00 m²
VIALES	S: 18588.45 m²
TOTAL UNIDAD	S: 49470.00 m²

(*)RESERVA MINIMA EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION O PARCELA

NOTA Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecendente.



3. ORDENANZAS REGULADORAS.

GENERALIDADES.

Tanto las ordenanzas generales de edificación como las ordenanzas particulares son las contenidas en el plan general. A continuación se incorpora copia de las ordenanzas particulares de edificación abierta (A) y de manzana cerrada (C2 y C3) que son las que afectan a la unidad.

3.1. ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA DE MANZANA CERRADA.

A) DEFINICION.

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes. Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial las subzonas 1 y 2.

B) OBJETIVOS.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- a) Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- b) Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o revisión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- c) Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.
- Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a las subzonas C₁ y C₂
- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración espacial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes al plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc. procurando buscar una intencionalidad en el edificio.

- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades establece la Reglamentación Hotelera, así como, previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la ley de Turismo. En este último supuesto, el convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49, 50 y 51 del apartado D) del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m²., y las comprendidas en los epígrafes 52 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m². de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m². En edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.
- Dotación y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de Febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

Para hacer constar que el presente
 documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido
 celebrada el día 20 de Julio de 2013
 El Ejido, a 8 de Julio de 2013
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.


3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION ABIERTA (A)

A) DEFINICION.

- 1) Esta ordenanza en el suelo urbano consolidado tiene un mero carácter testimonial. Se trata de una ordenanza pensada como alternativa válida para los desarrollos residenciales, con espacios libres de parcela destinados a jardines, piscinas, etc.
- 2) Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas descubiertas.
- 3) Los proyectos que se presenten en estas zonas, incluirán el diseño y ejecución de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado. Contendrá el tratamiento adecuado de los elementos de pavimentación, jardinería, mobiliario urbano, alumbrado y red de riego y elementos deportivos y de recreo.
- 4) Podrán utilizarse los parámetros de la ordenanza A en las zonas AE1 y AE2 para aquellos usos compatibles en ambas zonas (o sea para usos de aparcamiento, comercial, alojamiento hotelero y dotacional) no pudiendo utilizarse los parámetros de la ordenanza A para edificios de usos industriales y terciarios. Para poder utilizar la ordenanza A, se requiere que la actuación sea por manzana completa o bien que no queden medianerías vistas y que haya compatibilidad de usos.

El Ayuntamiento de El Ejido ha aprobado definitivamente

POR EL AYUNTAMIENTO

celebrada el día 20 de Junio de 2013

El Ejido, a 3 de Julio de 2013

B) OBJETIVOS.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

1. Ordenar las edificaciones con dotaciones y espacios verdes privados.
2. Conseguir condiciones de edificación exenta, con fachadas exteriores en todas sus fachadas.
3. Lograr edificios de elevada calidad estética.

C) CONDICIONES DE ORDENACION.

1. Alineaciones: Serán libres a calle. Los retranqueos a linderos medianeros serán como mínimo iguales a la mitad de la altura y en todo caso mayores de 3 metros.
2. Los espacios libres privados que podrán vallarse con cerramientos de obra o vegetales se atenderán a lo regulado a respecto en el Artículo 9.8.13 de las Normas Generales para la Edificación.

PLANOS

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO
celebrada el día 20 de Julio de 2013
El Ejido, a 3 de Julio de 2013

DOY FE:

EL SECRETARIO,





DELIMITACION AMPUR-4-SD 5-SD

SITUACION ESCALA 1/5000

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.
 SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-
 ARQUITECTOS: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA - ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ
 AVDA. NICOLAS SALMERON Nº36 3ªPLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO- PRO 15-2011

EN LA: Para hacer constar que este do-
 cumento ha sido aprobado
 POR EL AYU... en sesión
 celebrada el día 20 de Julio de 2013
 El Ejido 3 de Julio de 2013



1

033



FOTOGRAFIA AEREA ACTUAL

©2010

Google

ESCALA 1/3000

3

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.
SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-

ARQUITECTOS: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA - ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ
AVDA. NICOLAS SALMERON Nº36 3ªPLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO-

PRO 15-2011

Avenida del Oasis

Avenida del Oasis

Avenida del Oasis

REGISTRAL 20.952

S: 2492.62 m²

REGISTRAL 20.952

S: 8089.48 m²

AMPUR-5/2-SD

PARCELA EDIFICADA
SEGREGADA DE LA
REGISTRAL 20951
S: 2712.50 m²

PROPIEDAD
MUNICIPAL
2 A. JUEGO
S: 1860.00 m²

PROPIEDAD
MUNICIPAL
1 A. JUEGO
S: 1408.00 m²

REGISTRAL 20.951
S: 28698.52 m²

CUARTEL
GUARDIA
CIVIL
AMPUR-5/1-SD
PROPIEDAD
MUNICIPAL
9 ADMTVO.
S: 8659.00 m²

5
PARCELA EDIFICADA
SEGREGADA DE LA
REGISTRAL 20951
S: 3543.50 m²

AMPUR-4-SD

PROPIEDAD
MUNICIPAL
1 A. JUEGO
S: 2615.00 m²

REGISTRAL 20.951

S: 25385.38 m²

E.G.B.
TERESA
DE JESUS

PROPIEDAD
MUNICIPAL
9 EGB
S: 13937.00 m²

CAMPO MUNICIPAL
DE FUTBOL
SANTO DOMINGO

EL SECRETARIO

AMPUR-4-SD

PROPIEDAD PROMOCIONES URBANISTICAS
LA LOMA BLANCA S.L.

REGISTRAL 20952	S: 2492.62 m ²
REGISTRAL 20951	S: 24428.98 m ²

8 EDIFICADA	S: 2712.50 m ²
5 EDIFICADA	S: 3543.50 m ²
1 SEGREGADA	S: 945.40 m ²

PROPIEDAD MUNICIPAL		
ESP. LIB.	2 A. JUEGO	S: 1860.00 m ²
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 15797.00 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49920.00 m ²

AMPUR-5-SD

PROPIEDAD PROMOCIONES URBANISTICAS
LA LOMA BLANCA S.L.

REGISTRAL 20952	S: 8089.48 m ²
REGISTRAL 20951	S: 28698.52 m ²

PROPIEDAD MUNICIPAL		
ESP. LIB.	7 A. JUEGO	S: 2615.00 m ²
ESP. LIB.	1 A. JUEGO	S: 1408.00 m ²
SIPS	9 ADMTVO.	S: 8659.00 m ²
TOTAL DOTACIO.		S: 12682.00 m ²
TOTAL UNIDAD		S: 49470.00 m ²



ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD ESCALA 1/2000

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.
SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-
ARQUITECTOS: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA - ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ
AVDA. NICOLAS SALMERON N°36 3°PLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO- PRO 15-2011



AMPUR 4-SD (SEGUN PGOU)

PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO	Nº APARCA. (**)	ORDENANZAS		TECHOS A E. BAJO		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		A TIPO
				C3	C3	RESID. PLURIFAM. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	RESID. PLURIFAM. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	PATRIMONIALIZABLE PROCEDENTE DE LAS NN SS	LUCRATIVO TOTAL ASIGNADO POR EL PGOU	
	m² s	m² c	Uds.	m² s	m² c	m² c	m² c	uah	uah	uah/m² s
3	S: 3543.50 m²	S: 6732.65 m²	30	S: 3543.50 m²	S: 3900.00 m²	S: 2832.65 m²	S: 2832.65 m²	6.733	6.733	0.7915
4	S: 1865.00 m²	S: 3543.50 m²	14	S: 1865.00 m²	S: 1820.00 m²	S: 1723.50 m²	S: 1723.50 m²	3.544	3.544	
5	S: 3543.50 m²	S: 6732.65 m²	30	S: 3543.50 m²	S: 3900.00 m²	S: 2832.65 m²	S: 2832.65 m²	6.733	6.733	
6	S: 4541.00 m²	S: 8627.90 m²	36	S: 4541.00 m²	S: 4880.00 m²	S: 3947.90 m²	S: 3947.90 m²	8.628	8.628	
7	S: 3646.00 m²	S: 6927.40 m²	30	S: 3646.00 m²	S: 3900.00 m²	S: 3027.40 m²	S: 3027.40 m²	6.927	6.927	
8	S: 2712.50 m²	S: 5153.75 m²	24	S: 2712.50 m²	S: 3120.00 m²	S: 2033.75 m²	S: 2033.75 m²	5.154	5.154	
1(C.A.) (*)	S: 945.40 m²	S: 1796.26 m²	9	S: 945.40 m²	S: 1170.00 m²	S: 626.26 m²	S: 626.26 m²	1.796	1.796	
TOTAL EDIF.	S: 20796.90 m²	S: 39514.11 m²	173	S: 20796.90 m²	S: 22490.00 m²	S: 17024.11 m²	S: 17024.11 m²	39.514	39.514	
ESP. LIB.	2 A. JUEGO	S: 1860.00 m²								
	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m²								
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m²								
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m²								
	TOTAL DOTACIO.	S: 15797.00 m²								
	VIALES	S: 13.326.10 m²								
	TOTAL UNIDAD	S: 49920.00 m²								

(*) PARCELA PERMUTADA A LA QUE SE LE ASIGNA LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA NETA DE LA UNIDAD.
 (**) RESERVA MINIMA EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION O PARCELA

ORDENANZA ZC3
 ORDENANZA A

5

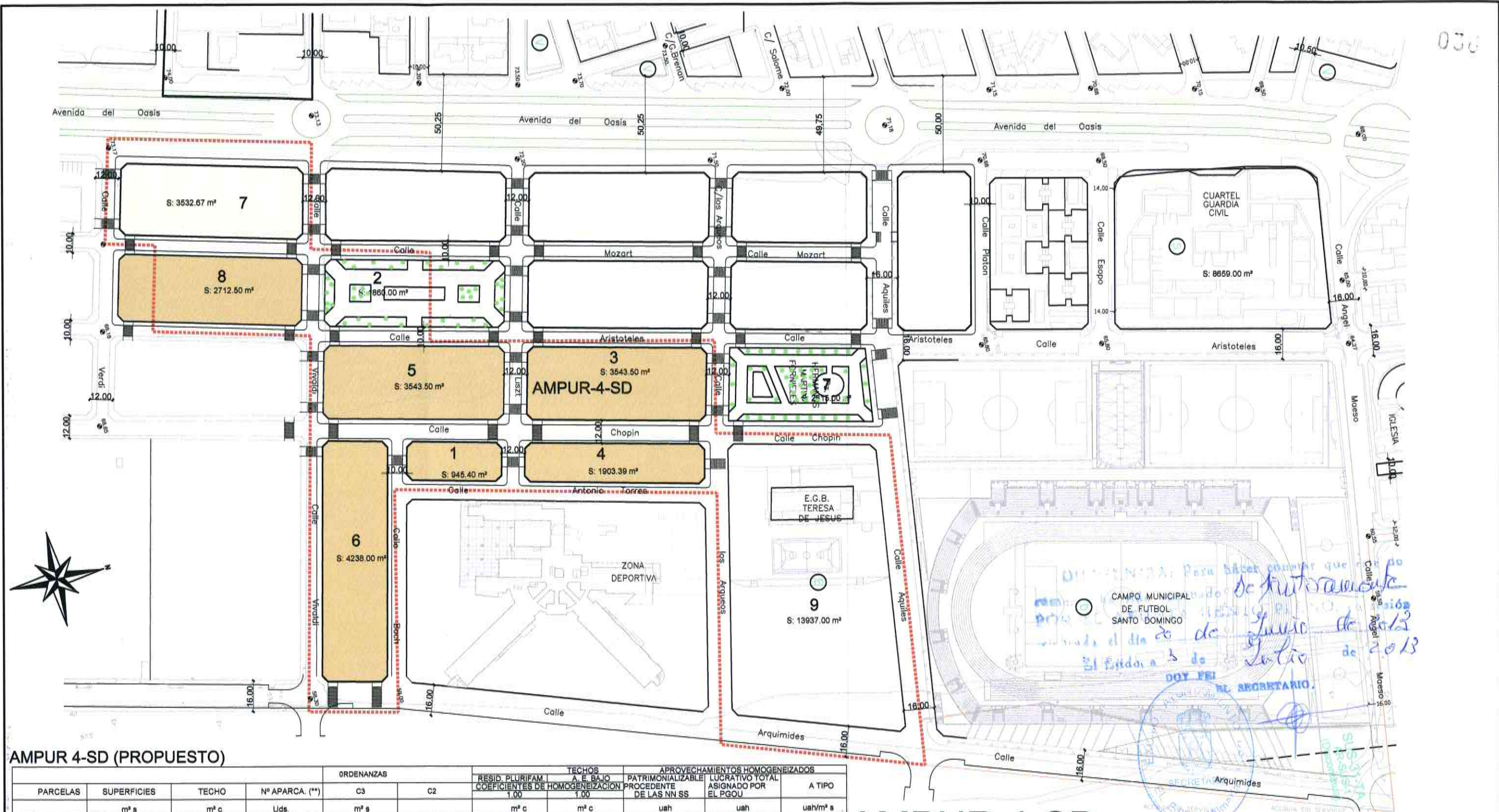
AMPUR 4-SD

ESTADO ACTUAL SEGUN PGOU ESCALA 1/2000

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.
 SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-
 ARQUITECTOS: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA - ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ
 AVDA. NICOLAS SALMERON Nº36 3ª PLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO- PRO 15-2011



AMPUR 4-SD (PROPUESTO)

PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO	Nº APARCA. (**)	ORDENANZAS		TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		A TIPO
				C3	C2	RESID. PLURIFAM. A E. BAJO COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	RESID. PLURIFAM. A E. BAJO COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	PATRIMONIALIZABLE PROCEDENTE DE LAS NN SS	LUCRATIVO TOTAL ASIGNADO POR EL PGOU	
	m² s	m² c	Uds.	m² s		m² c	m² c	uah	uah	uah/m² s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	3	S: 3543.50 m²	S: 6023.95 m²	28	S: 3543.50 m²	S: 3900.00 m²	S: 2123.95 m²	6024	6024	0.7915
	4	S: 1903.39 m²	S: 3543.50 m²	14	S: 1903.39 m²	S: 1820.00 m²	S: 1723.50 m²	3543	3543	
	5	S: 3543.50 m²	S: 6732.65 m²	30	S: 3543.50 m²	S: 3900.00 m²	S: 2832.65 m²	6733	6733	
	6	S: 4238.00 m²	S: 8627.90 m²	36	S: 4238.00 m²	S: 4680.00 m²	S: 3947.90 m²	8628	8628	
	7	S: 3532.67 m²	S: 7636.10 m²	32		S: 4608.70 m²	S: 3027.40 m²	7636	7636	
	8	S: 2712.50 m²	S: 5153.75 m²	24	S: 2712.50 m²	S: 3120.00 m²	S: 2033.75 m²	5154	5154	
	1(C.A.) (*)	S: 945.40 m²	S: 1796.26 m²	9	S: 945.40 m²	S: 1170.00 m²	S: 626.26 m²	1796	1796	
TOTAL EDIF.	S: 20418.96 m²	S: 39514.11 m²	173	S: 16886.29 m²	S: 3532.67 m²	S: 23198.70 m²	S: 16315.41 m²	39514	39514	
LIB.	2 A. JUEGO	S: 1860.00 m²								
ESP.	TOTAL E.L.	S: 1860.00 m²								
DOC.	9 EGB	S: 13937.00 m²								
	TOTAL DOC.	S: 13937.00 m²								
	TOTAL DOTACIO.	S: 15797.00 m²								
	VIALES	S: 13704.04 m²								
	TOTAL UNIDAD	S: 49920.00 m²								

(*) PARCELA PERMUTADA A LA QUE SE LE ASIGNA LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE PARCELA NETA DE LA UNIDAD.
 (**) RESERVA MINIMA EN EL INTERIOR DE LA EDIFICACION O PARCELA

ORDENANZA ZC2
 ORDENANZA ZC3

AMPUR 4-SD

MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACIONES, ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS ESCALA 1/2000

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE EL EJIDO

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

PROMOTOR: PROMOCIONES URBANISTICAS LA LOMA BLANCA S.L.
 SITUACION: SANTO DOMINGO -EL EJIDO-
 ARQUITECTOS: JOSE MANUEL GARCIA LIROLA - ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ
 AVDA. NICOLAS SALMERON Nº36 3ª PLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO- PRO 15-2011

6

7



				ORDENANZAS			TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
PARCELAS	SUPERFICIES	TECHO	NºPARCA.(*)	C2	C3	A	RESID. PLURIFAM. I COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION 1.00	A E. BAJO 1.00	PATRIMONIALIZABLE PROCEDENTE DE LAS NN SS	LUCRATIVO TOTAL ASIGNADO POR EL PGOU	A TIPO
	m² s	m² c	Uda.	m² s	m² s	m² s	m² c	m² c	uah	uah	uah/m²s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	2	S: 3419.14 m²	S: 8205.94 m²	38	S: 3419.14 m²		S: 5470.00 m²	S: 2735.94 m²	8206	8206	0.7446
	3	S: 3360.67 m²	S: 8065.61 m²	36	S: 3360.67 m²		S: 5377.00 m²	S: 2688.61 m²	8066	8066	
	4	S: 3264.41 m²	S: 5549.50 m²	22		S: 3264.41 m²	S: 2938.00 m²	S: 2611.50 m²	5549	5549	
	5	S: 2551.05 m²	S: 8122.52 m²	28	S: 2551.05 m²		S: 4082.00 m²	S: 2040.62 m²	6123	6123	
	6	S: 2486.22 m²	S: 4226.57 m²	16		S: 2486.22 m²	S: 2238.00 m²	S: 1988.57 m²	4227	4227	
	8	S: 3118.06 m²	S: 4663.47 m²	32		S: 3118.06 m²	S: 2169.00 m²	S: 2494.47 m²	4663	4663	
TOTAL		S: 18199.55 m²	S: 36833.61 m²	170	S: 9330.86 m²	S: 5750.63 m²	S: 3118.06 m²	S: 22274.00 m²	S: 14559.61 m²	36.834	36.834

-  ORDENANZA ZC2
-  ORDENANZA ZC3
-  ORDENANZA A

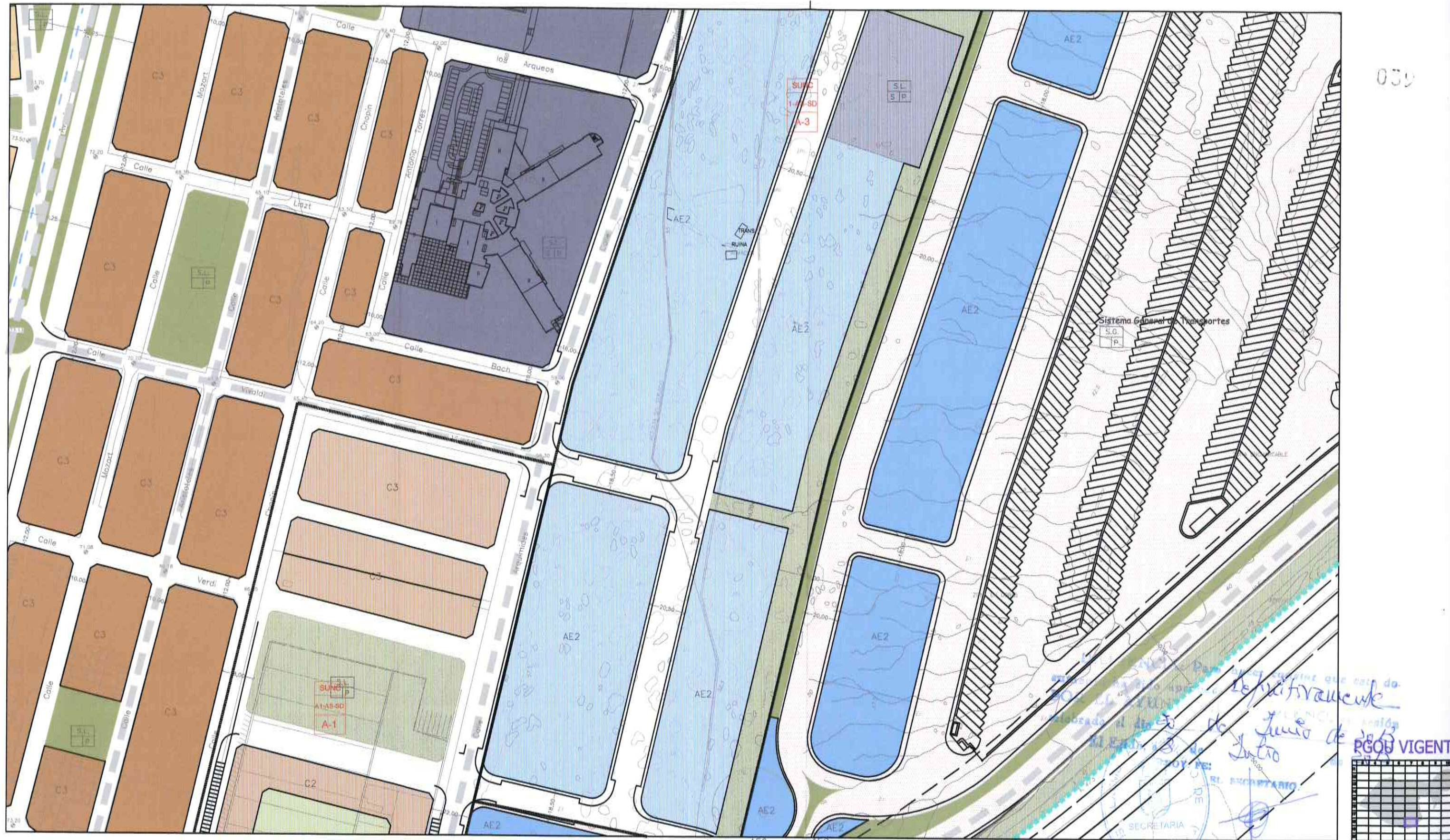
AMPUR 5-SD

MODIFICACION PROPUESTA: ALINEACIONES, ORDENACION Y USOS PORMENORIZADOS ESCALA 1/2000

(DETERMINACIONES DE CARACTER PORMENORIZADO EN EL AMBITO DEL AMPUR 4-SD Y AMPUR 5-SD)

AVDA. NICOLAS SALMERON Nº36 3ª PLANTA TLF. 950 48 36 02 -EL EJIDO- PRO 15-2011

8



039

CLASIFICACIÓN DE SUELO

- 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 DE

NO CONSOLIDADO

SUC

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO SUC/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN SUT/SUT-T

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN

DENOMINACIÓN

ÁREA DE REPARTO

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

CONSERVACIÓN INTEGRAL PATRIMONIO HISTÓRICO

EDIFICIO SINGULAR

PROTECCIÓN GRADO 1

PROTECCIÓN GRADO 2

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3

C1 INTENSIDAD 1

C2 INTENSIDAD 2

C3 INTENSIDAD 3

EDIFICACIÓN ABIERTA A

UNIFAMILIAR AD AI

AD ADOSADA

AI AISLADA

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CL1 CL2

CL1 INTENSIDAD 1

CL2 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

P. PRIVADO

D. DECENTE

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

A.U.C.M.E.

Hoja: 18-7

Escala: 1/200

DOCUMENTO AD

REVISIÓN ADAPTACIÓN

P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

UTE: TÉCNICA - FOLIO 18-7

SECRETARÍA

EL SECRETARIO

SECRETARÍA

SECRETARÍA

SECRETARÍA

SECRETARÍA

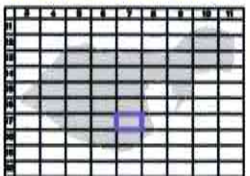
SECRETARÍA

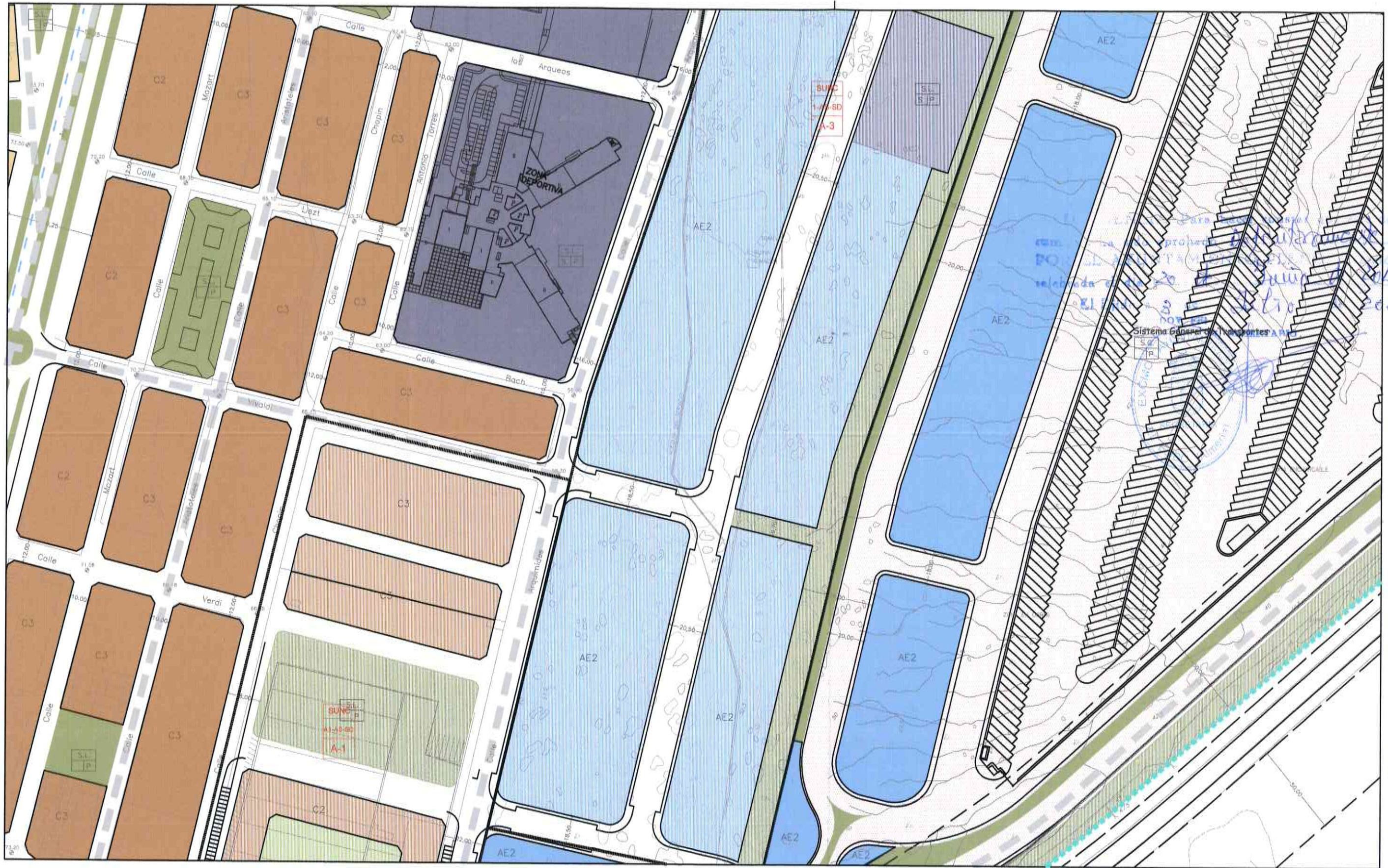
ENCUENTRO PARA HACER CONSCIENTE QUE EL MUNICIPIO
HA SIDO APROBADO DE PRONTAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO EN PLENO, EN 2013
ENTRADA EL DIA 20 DE JULIO DE 2013
EL EJIDO, A 3 DE JULIO DE 2013

SECRETARIO.

SUS-T
62-SD
1

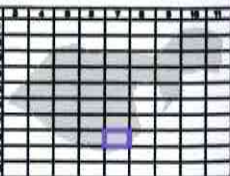
PGOU VIGENTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
UTE: TUCNA. P.O. BOX 1000



041

PGOU CON MODIFICACION PROPOSTA



CLASIFICACIÓN DE SUELO

DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	CLASIFICACIÓN
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	DENOMINACIÓN
DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS	ÁREA DE REPARTO
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

APECCIONES

ÁMBITOS DE PROTECCIÓN
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
RIBERA DEL MAR
SERVICIO 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
EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO

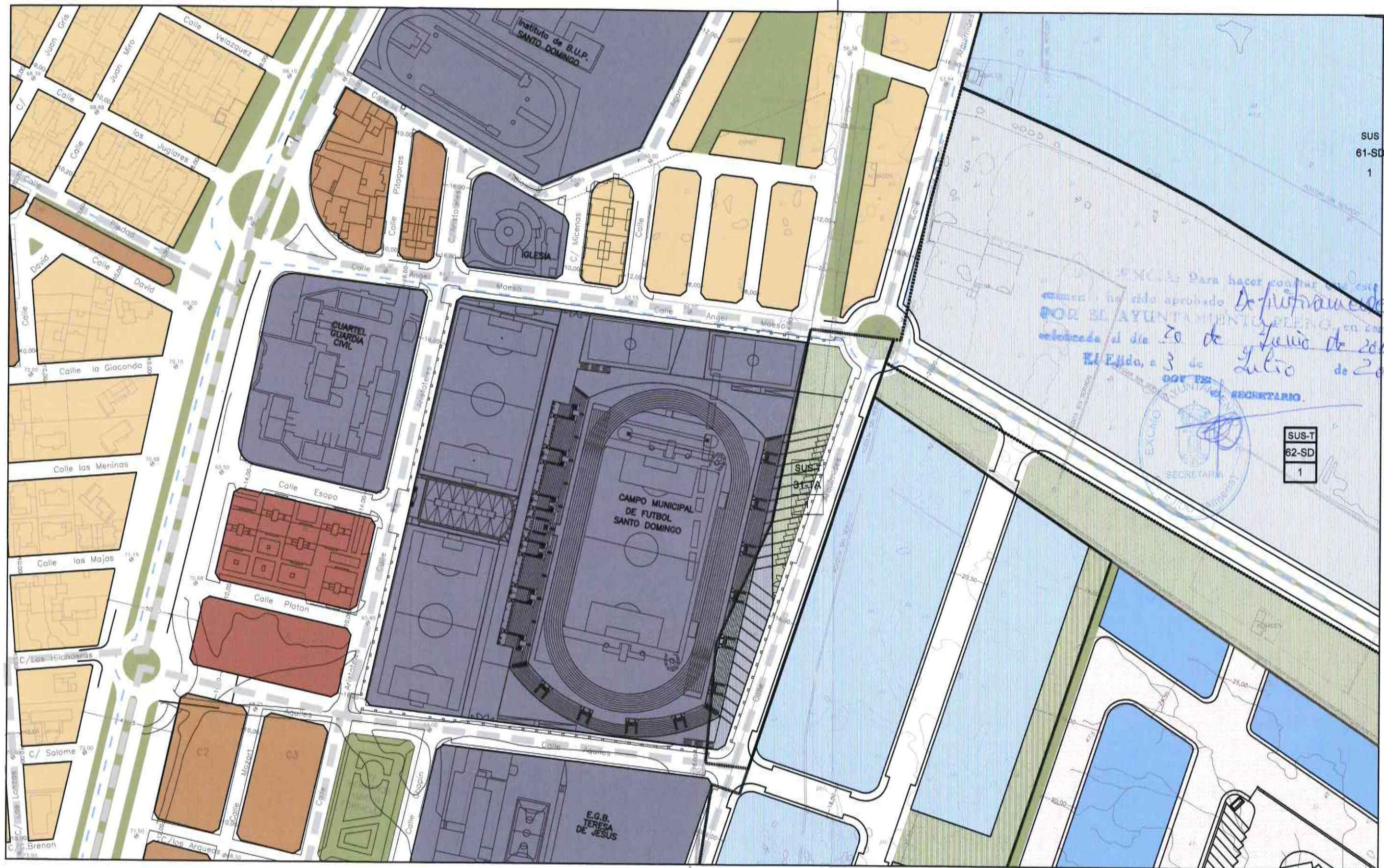
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS
MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD 1
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3
EDIFICACIÓN ABIERTA A
UNIFAMILIAR Ad Ai
Ad. ADOSADA
Ai. AISLADA
UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
CLZ1 INTENSIDAD 1
CLZ2 INTENSIDAD 2
ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
HOTELERO/TURÍSTICO/AT
ORDENANZAS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

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

RED VIARIA, ALINEACIONES Y PASAJES
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES
IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P.R. PRIVADA
E. EDUCACIÓN
D. DEPORTE
S.I.P. 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
A.U.C.M.E.
FECHA
18-7
ESCALA
1/2000
DOCUMENTO AD
REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
UTE. TÉCNICA. FOLIO 041



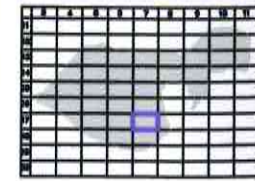
042

SUS
61-SD
1

Para hacer constar que el presente
plan de desarrollo urbano ha sido aprobado
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión
celebrada el día 30 de Junio de 2013
El Ejido, a 3 de Julio de 2013
SECRETARIO

SUS-T
62-SD
1

PGOU CON MODIFICACION PROPUESA



CLASIFICACIÓN DE SUELO		AFECCIONES		CALIFICACIÓN DE SUELO		DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN		ÁMBITOS DE PROTECCIÓN		USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS		RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES		LOCALIZACIÓN	
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO		DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE		MANZANA CERRADA C1 C2 C3		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS		VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
	LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE		RIERA DEL MAR		C1 INTENSIDAD 1		EQUIPAMIENTOS		TRANSPORTE DE TRANVÍA
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN H.T.		C2 INTENSIDAD 2		INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES		CARRIL DE BICICLETAS
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TÍTULO VIII)		C3 INTENSIDAD 3		VIARIO Y COMUNICACIONES		ITINERARIO PEATONAL
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO		EDIFICACIÓN ABIERTA A		ACTIVIDADES ECONÓMICAS ABI AEZ		ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		CONSERVACIÓN INTEGRAL		UNIFAMILIAR AD AI		HOTELERO/TURÍSTICO/AT		LÍNEA DE EDIFICACIÓN
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		PATRIMONIO HISTÓRICO		AI AISLADA		ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		SOPORTALES Y PASAJES
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS		EDIFICIO SINGULAR						RASANTE Y ANCHO DE VIAL
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
	DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS								
</									