

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

PARCELA R2/R3/R4/R6-LAGO DEL OE-4-SM DEL
P.G.O.U. DE EL EJIDO

R E S U M E N E J E C U T I V O

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día *25 de Septiembre de 2018*
El Ejido, a *17 de Octubre* de *2018*
DOY FE!

EL SECRETARIO.

PROMOTOR:

D&D ALMERIMAR ASESORES S.L.

ARQUITECTOS REDACTORES:

MANUEL MARTOS HERRERO

JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO





I N D I C E

1. AGENTES INTERVINIENTES.

2. RESUMEN EJECUTIVO

- 2.1. OBJETIVO
- 2.2. FINALIDAD
- 2.3. DETERMINACIONES
- 2.4. PROCESO
- 2.5. PROCEDIMIENTO
- 2.6. PLAZOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS
- 2.7. PROCEDIMIENTO PARA FUTURAS MODIFICACIONES.

ANEXO PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado De fide h. vauca
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 25 de Septiembre de 2018
El Ejido, a 17 de Octubre de 2018
DOY FE!

EL SECRETARIO



1. AGENTES INTERVINIENTES.

El presente documento de modificación puntual del P.G.O.U. de El Ejido se redacta por iniciativa de la sociedad D&D Almerimar Asesores S.L.U., con CIF nº B04789798 y dirección fiscal en C/ Pato s/n de El Ejido (Almería), representada como administrador único D. David Figueredo Hidalgo, con DNI nº 08912032-S, y domicilio en Calle Osa Mayor, 49 de Almerimar, El Ejido (Almería), titular en pleno dominio de la parcela denominada "R2-R3-R6 y parcela lago", sita en el área Suelo Urbano con Ordenación específica OE-4-SM.

La redacción de la presente modificación puntual del P.G.O.U. es realizada por D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, arquitectos representantes de Martín & Martos Arquitectos S.L.P., sociedad colegiada en el COAA con el nº de S0029, con dirección fiscal en C/ Murgis nº 99 de El Ejido (Almería).

2. RESUMEN EJECUTIVO

Se plantea la modificación del P.G.O.U. de El Ejido como una modificación NO ESTRUCTURANTE, ya que no se plantea una alteración integral ni sustancial de la ordenación estructural recogida en el P.G.O.U. tratándose únicamente de una actuación sobre una parcela urbana consolidada privada, proponiendo su ordenación interior (debido a su superficie), y un cambio de tipología edificatoria de vivienda plurifamiliar en bloque a vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada, no produciendo un aumento de los aprovechamientos, sino en todo caso una disminución en algunos parámetros.

2.1. OBJETIVO

Los objetivos de la modificación puntual del P.G.O.U. son:

- Establecer una nueva denominación de la parcela objeto de la presente modificación puntual como parcela "R2-R3-R6".
- Establecer para la parcela denominada "R2-R3-R6 y parcela lago" del OE-4-SM de Almerimar la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada, estableciendo las condiciones urbanísticas que han de cumplir.
- Establecer una ordenación de la parcela privada que se denominará "R2-R3-R6" incluida en el OE-4-SM de Almerimar, en el que queden definidos los trazados de los viarios interiores, la conexión con el viario perimetral presente y futuro, y la conexión con el resto de zonas comunes del complejo inmobiliario denominado Puerto Marina Golf. Con esta ordenación resultaran una serie de manzanas edificables, a las que se les establecerá las condiciones de edificación, como: aprovechamiento, edificabilidad, número máximo de viviendas, alturas, retranqueos, etc.

Los objetivos anteriores se podrán conseguir sin que ello conlleve aumento en cuanto al aprovechamiento, edificabilidad, porcentaje de ocupación y número máximo de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este es el
de viviendas, que actualmente tiene asignada la parcela denominada "R2-R3-R6 y
parcela Lago" del OE-4-SM de Almerimar.

2.2. FINALIDAD

Permitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas sobre los terrenos incluidos en el suelo afectado.

2.3. DETERMINACIONES

- Desarrollo de las determinaciones estructurantes del P.G.O.U.
- Dimensionado y disposición de las calles privadas en el ámbito del suelo afectado.
- Disposición y ubicación de los límites de las manzanas.

2.4. PROCESO

Para llegar a conseguir la finalidad del punto 2.2., según la L.O.U.A. y el P.G.O.U. de El Ejido, han de darse los siguientes pasos:

- Redacción y tramitación de la modificación Puntual del P.G.O.U. de El Ejido.
- Teniendo en cuenta que en este caso se plantean manzanas donde la alineación no da a vial público, sino privado, no es posible obtener licencia de parcelación, por tanto se constituirá un **subcomplejo inmobiliario privado** dentro del que actualmente está constituido denominado "Complejo Inmobiliario Puerto Marina Golf". El objetivo de la creación de el nuevo subcomplejo inmobiliario, es el de:
 - Describir y delimitar los distintos elementos independientes del complejo: cada una de las 7 manzanas edificables, asignando:
 - Cuota de participación tanto en el subcomplejo como en el complejo ámbito superior.
 - Límites y linderos.
 - Condiciones urbanísticas como: edificabilidad, ocupación, número de viviendas,...
 - Condiciones especiales que afecten al elemento que correspondan.
 - Describir las condiciones vinculación de las zonas verdes libres con el resto de las zonas verdes libres del complejo de ámbito superior.Establecer el régimen jurídico y de funcionamiento del complejo inmobiliario privado, regulado con estatutos.
- Redacción y tramitación de un Proyecto de urbanización, donde se recogen todos los aspectos constructivos necesarios para poder ejecutar las obras correspondientes a las calles privadas contempladas en la modificación puntual. del P.G.O.U.
- Ejecución de las obras de urbanización contenidas el proyecto de urbanización, obteniendo una vez finalizadas las obras, el correspondiente visto

bueno por parte del Ayuntamiento de El Ejido de, al menos las conexiones con los distintos servicios públicos e infraestructuras.

2.5. PROCEDIMIENTO

El procedimiento de aprobación de los distintos documentos necesarios para el desarrollo de la unidad, son:

- Modificación puntual del P.G.O.U. :
 - Presentación del documento de modificación puntual a revisión de los servicios municipales.
 - Una vez aceptado y revisado por los servicios municipales, aprobación inicial por parte del Ayuntamiento.
 - Solicitud de informe preceptivo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.
 - Inicio del plazo según ley de exposición pública mediante publicación en el BOP, y notificación expresa a cada uno de los propietarios de las edificaciones existentes en el interior del complejo inmobiliario de forma individual, con el objeto de que puedan presentar las alegaciones que estimasen oportunas.
 - Acabado el plazo de exposición pública, y resueltas todas las posibles alegaciones, y con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procede a la aprobación provisional.
 - El documento con aprobación provisional, se diligencia a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el objeto que emita informe.
 - Una vez obtenido el informe favorable de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se procederá por parte del Ayuntamiento a su aprobación definitiva.
 - Tras la aprobación definitiva, se procederá a la su inscripción de la modificación puntual en el registro autónomo y municipal de instrumentos de planeamiento, publicándose a continuación, entrando en vigor a partir de dicho momento.

- Proyecto de urbanización / obras de urbanización:

Una vez aprobada definitivamente la modificación puntual del P.G.O.U., con respecto a las obras de urbanización, se podrán ejecutar de acuerdo a las siguientes fases:

- Fase I, comprendida entre la Avda. del Mar , la calle 2 y 3
- Fase II, comprendida entre la calle 3 y 4.
- Fase III, Comprendida entre la calle 4 y el resto de suelo.

El orden de ejecución de las fases será el siguiente: Fase I, II y III. Sin alterar el orden anterior, si se podrían ejecutar varias fases a la vez.

En el caso que la construcción de las edificaciones no se ejecute a la vez que la urbanización, se deberá de redactar proyecto de urbanización independiente, en una sola fase de ejecución, el cual obtendrá permiso de urbanización correspondiente por parte del Ayuntamiento previamente a la concesión de licencia de obras en cualquier manzana edificable. Las obras de urbanización en este caso, deberán de estar totalmente ejecutadas con su

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 25 de Septiembre de 2017

El Ejido, a 17 de Octubre de 2018

EL SECRETARIO,



final de obra antes de la obtención de la primera ocupación de las viviendas que se construyan.

Con respecto a la urbanización interior, esta es de carácter privado, por lo que el mantenimiento futuro corresponderá a la comunidad de propietarios del complejo inmobiliario Marina Puerto Golf, ya constituido actualmente y en el que a los terrenos afectados les corresponde la cuota sobre los elementos comunes del 39,15%.

2.6. PLAZOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Una vez que la modificación puntual del P.G.O.U. propuesta cuente con aprobación inicial o provisional, no se podrá conceder ninguna licencia urbanística, aprobación o autorización de ninguna clase que afecte al suelo vinculado a la delimitación del suelo, en el plazo máximo de 1 año a contar desde la fecha del acuerdo de dicha aprobación, lo cual deberá de hacerse constar en el acta de aprobación. En caso de que no se haga constar el plazo anterior en el acta de aprobación por parte del Ayuntamiento, el plazo de suspensión será de 2 años a contar desde la fecha de aprobación.

Los plazos anteriores se extinguen cuando la modificación puntual del P.G.O.U. propuesta obtenga la aprobación definitiva.

Si anteriormente a la fecha de aprobación inicial o provisional, se hubiese solicitado alguna licencia urbanística, aprobación o autorización sobre algún terreno vinculado a la unidad y este permiso no se llegase a conceder, el petitionerario tendrá derecho a:

- Indemnización del coste de los proyectos redactados
- Devolución de cualquier tributo municipal que se hubiese pagado.

2.7. PROCEDIMIENTO PARA FUTURAS MODIFICACIONES.

En la propuesta contenida en la presente modificación del P.G.O.U. se definen parámetros urbanísticos que en un futuro podrán ser susceptibles de modificación mediante Estudio de Detalle, especialmente cuando se trate de reordenación de volúmenes y modificaciones puntuales de alineaciones internas de manzanas.

Para que surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en El Ejido a 7 de diciembre de 2016.

DILIGENCIA para constar que este documento ha sido aprobado dejuradamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 25 de Septiembre de 2018
El Ejido, a 17 de Octubre de 2018
DOY FEI
EL SECRETARIO.



ANEXO PLANOS

P01_SITUACION (RESUMEN EJECUTIVO)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de fidejocomiso*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *25 de Septiembre de 2018*
El Ejido, a *17 de Octubre* de *2018*
DOY FE:
EL SECRETARIO,

