

ADMINISTRACIÓN LOCAL

1049/25

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

ÁREA: URBANISMO

UNIDAD: PLANEAMIENTO

Expediente: ED/AMPUR-1-AS-SA/CL. MIRASOL Y MANANTIAL/ 5769/2024

Aprobación Definitiva

RAIU: Núm. 10428

RMIU: Núm. 02-2025

El AYUNTAMIENTO PLENO, en la sesión ordinaria núm. 2 celebrada en fecha 07 de marzo de 2025, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por la Sociedad COHORSAN S.C.A. que tiene por objeto modificar el trazado local del vial secundario de la unidad AMPUR-1-AS-SA y la localización del suelo dotacional de viario y espacios libres, sin alterar las determinaciones referentes a aprovechamiento urbanístico vigentes. Así como el reajuste de alineaciones de C, Mirasol, corrigiendo error actual contenido en el vigente PGOU al estar definida la alineación de parcela coincidente con el bordillo del vial. El documento presentado a trámite corrige y prevé la alineación en esta zona por el límite de parcela privativa. Redactado por la Arquitecta D^a Lucía Bentué Gómez.

Segundo.- Notificar personalmente y de forma individualizada al promotor del expediente e interesados directamente afectados.

Tercero.- Depositar ejemplar del instrumento de planeamiento en el Registro administrativo que se lleva en este Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento debidamente aprobados en ejercicio de competencias propias y autonómico (artículo 5.2. y 112.1.a. del Decreto 550/2022).

Cuarto.- El presente acuerdo se publicará en el Portal de Transparencia y Boletín Oficial íntegramente, así como su articulado y en con indicación de haberse procedido al depósito en los correspondientes registros y notificación personal a los propietarios afectados.

Quinto.- De conformidad con el artículo 4.3 de la Ley 2/2024, de 19 de julio, del Consejo Consultivo de Andalucía, el dictamen no podrá ser remitido ulteriormente para informe a ningún órgano u organismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiendo comunicar a al Consejo Consultivo de Andalucía la correspondiente resolución del procedimiento en el plazo de 15 días desde su adopción, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 273/2005, de 13 de diciembre.

Sexto.- Contra este acto que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en el que cumpla dos meses el día de la notificación. No obstante, lo dispuesto anteriormente, podrá interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en STS 8 de septiembre de 2011, los artículos 112. 3, 114, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 8.1, 10.1.a) y b), 46 y 128.2 de la Ley 29/1998, de 13 de junio reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Ejido, (Almería), a 7 de abril de 2025.

EL CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, Alberto González López.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. El ED modifica la localización de la zona verde lineal situada en la prolongación de calle Pizarra, que pasa a unirse a la de la esquina sudoeste de la calle Mirasol.

2. Suprime el viario de prolongación de calle Pizarra, que pertenece al viario local secundario; es decir, no tiene carácter estructurante. No comunica la calle Mirasol con ningún viario existente y, respecto del viario previsto en el PGOU en el SUNC-8-SA, tampoco enlaza con viario estructurante alguno.

La superficie de viario que se suprime, pasa a ampliar la zona verde.

3. Reajusta la alineación en calle Mirasol. La alineación de parcela en el PGOU y ficha AMPUR1-

AS-SA se sitúa sobre el bordillo. El ED la resitúa en continuidad con la alineación existente, respetando la acera de 2,00m del proyecto de reparcelación. También deja una acera de 4m entre la parcela edificable y la nueva zona verde.

4. Modifica la ordenación de volúmenes de la ordenación detallada, eliminando retranqueos (opción permitida en el art 4.7.3.2 PGOU) y, con ello, el límite de ocupación del 80% de la parcela.

Las determinaciones del ED no alteran la superficie edificable lucrativa y mejoran las dotaciones públicas en tamaño (551,49 m² más de zona verde) y funcionalidad (superficie mayor de 1.000 m² y diámetro inscribible de 26,01 m).

No se alteran las condiciones de edificación de la parcela resultante, reguladas en la ordenanza de actividades económicas grado 2 (AE2) del capítulo 4.7 PGOU y cuadro anejo de condiciones particulares, salvo lo relativo a ocupación y separación de linderos donde, de acuerdo con el art. 4.7.3.2 y la ordenación del AMPUR1 en el PGOU, no será obligatorio el retranqueo de 5

respecto del lindero frontal a calle Mirasol ni al resto de linderos. En concordancia, también se suprime el límite de ocupación del 80%, pudiendo alcanzar el 100%. El resto de parámetros (superficie y diámetro mínimos, altura máxima y número de plantas, no sufre alteración).

Comparando con la situación actual, cabe señalar que:

- No se modifica el uso urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye el aprovechamiento urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye la edificabilidad de la manzana.
- No se alteran las condiciones particulares de zona de la manzana, a excepción de las que se derivan de las nuevas alineaciones.
- No se reducen las dotaciones. Por el contrario, se aumenta notablemente la zona verde

ESTUDIO COMPARATIVO

Ordenación vigente (PGOU más proyecto de reparcelación):

Datos proyecto de reparcelación con viario adaptado al ámbito ED

<i>parcela</i>	<i>uso</i>	<i>ordenanza</i>	<i>m2s</i>	<i>m2t</i>	<i>aparcamientos**</i>
2*	viario	viario	693,71		
3	espacio libre	V	517,34		
4	actividades	AE2	443,66	250,48	2
5	actividades	AE2	1869,49	906,97	8
6	espacio libre	V	67,43		
acera*	viario	viario	254,46		
AMBITO ED			3846,09	1157,45	10

*medidos sobre plano

**según ficha PGOU

Ordenación propuesta (ED):

RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE

<i>uso</i>	<i>ordenanza</i>	<i>m2s</i>	<i>m2t</i>	<i>nº aparcam*</i>
viario	Viario	396,68		
espacio libre	V	1136,26		
actividades	AE2	2313,15	1157,45	10
SUMA		3846,09		10

*nº aparcamientos según ficha PGOU

Detalle por parcelas (ver plano O2. Parcelas estudio de detalle)

ESTUDIO DE DETALLE

<i>parcela</i>	<i>uso</i>	<i>ordenanza</i>	<i>m2s</i>
2a*	viario (acera)	viario	254,46
2b*	actividades	AE2	693,71
3	actividades	AE2	517,34
4	actividades	AE2	443,66
5a	actividades	AE2	658,44
5b	viario (acera)	viario	142,22
5c	espacio libre	V	1068,83
6	espacio libre	V	67,43
SUMA			3846,09

