

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ORDEN de 2 de marzo de 2015, por la que se dispone la publicación de la Orden de 4 de junio de 2014, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación número 4 del PGOU de El Ejido (Almería).

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente, mediante Orden de 4 de junio de 2014, aprobó definitivamente la Modificación núm. 4 del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Ejido, a reserva de la simple subsanación de unas serie de deficiencias, correspondiendo a la Dirección General de Urbanismo su verificación, con carácter previo a su registro y publicación, todo ello de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La Dirección General de Urbanismo, mediante Resolución de 16 de diciembre de 2014, informó favorablemente el documento de cumplimiento remitido por el Ayuntamiento para la subsanación de las simples deficiencias señaladas en la anterior Orden.

3. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma Ley.

Con fecha de 28 de enero de 2015 la Delegación Territorial en Almería inscribió y depositó el instrumento de la modificación núm. 4 del PGOU de El Ejido en el Registro Autonómico de instrumentos urbanísticos, asignándole el número 6372, con los efectos previstos en el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación. Asimismo, la unidad registral practicó diligencia de anotación accesoria del documento de cumplimiento informado por Resolución de 16 de diciembre de 2014 de la Dirección General de Urbanismo en la inscripción registral anterior.

4. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, ha asumido las competencias en materia de urbanismo, que con anterioridad correspondían a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden de 4 de junio de 2014 por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 del PGOU de El Ejido, junto con su normativa urbanística que se publicará como Anexo de esta Orden.

Sevilla, 2 de marzo de 2015

MARÍA JESÚS SERRANO JIMÉNEZ
Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

A N E X O

«ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 4 DEL PGOU DE EL EJIDO (ALMERÍA)

A N T E C E D E N T E S

1. El planeamiento vigente en el municipio de El Ejido es la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobada definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 122, de 25.6.09). Posteriormente, por Resolución de 23 de enero de 2009, de la citada Comisión Provincial se aprueban definitivamente las determinaciones de la Revisión del PGOU que resultaron suspendidas en la anterior Resolución de 21 de mayo de 2008 (BOJA núm. 175, de 7.9.09).

2. La Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante Orden de 4 de diciembre de 2012, suspendió la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 del PGOU de El Ejido, de conformidad con el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por contener el instrumento urbanístico deficiencias sustanciales a subsanar.

3. Con fecha de 15 de enero de 2014, tiene entrada en el registro de esta Consejería procedente del Ayuntamiento de El Ejido, la documentación técnica y administrativa relativa al expediente de cumplimiento de la Orden de 4 de diciembre de 2012 sobre la Modificación núm. 4, que fue aprobada provisionalmente mediante acuerdo plenario, de fecha 23 de diciembre de 2013.

La presente innovación tiene por objeto los siguientes ámbitos: a) Ajuste del eje viario del Sistema General de San Agustín; b) Modificación del trazado de la banda de protección paisajística del vial Ctra. de San Agustín a la Carretera del Faro y la Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas de Mar; c) Incremento de D.C. (Dotaciones Complementarias en Suelo Urbano) en la unidad SUT-13-SA y d) Inclusión de los Sistemas Generales en la ficha del sector SUS-1-SA.

4. Con fecha de 12 de mayo de 2014, la Dirección General de Urbanismo informa la presente modificación del PGOU de El Ejido debiendo, no obstante, realizarse una serie de correcciones en el cuadro del Área de Reparto AR-SA-1.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3 a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 7.1 del Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente se tramita como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la LOUA, siendo su objeto la subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en la Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 4 de diciembre de 2012, que motivaron la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación núm. 4 del PGOU de El Ejido, debiendo, no obstante, realizarse una serie de correcciones en el cuadro del Área de Reparto AR-SA-1, teniendo los errores detectados el carácter de simples errores materiales, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 12 de mayo de 2014 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación número 4 del PGOU de El Ejido, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias:

- Deberá corregir el valor del coeficiente de uso y tipología "Residencia Plurifamiliar Ab", trasladando el valor adoptado en virtud de la presente innovación (0,88).

- Deberá corregir los valores de edificabilidad y aprovechamiento relativos a los ámbitos SUNC-8-SA y SUT-13-SA, trasladándose los establecidos en sus correspondientes fichas urbanísticas.

Corresponderá a la Dirección General de Urbanismo la verificación de la subsanación de las deficiencias antes señaladas, con carácter previo al registro y publicación de la presente Orden.

Segundo. La presente Orden se notificará al Ayuntamiento de El Ejido y se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto a la normativa urbanística aprobada en virtud de la misma, una vez resuelto por el Delegado Territorial el depósito e inscripción previo del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 4 de junio de 2014. Fdo.: María Jesús Serrano Jiménez. Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

ANEXO NORMATIVO

Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Identificación PGOU: **SUNC- 7- SA** / Área de reparto: **ARS-A-2**
 Núcleo: **SAN AGUSTÍN** / Hoja: **1058-30/20, 31/20**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.321	3.690	0,49820	16.446	14.801	1.645	-
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² /t	Densidad de Viviendas Viv./Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² /t	Aprovech. Objetivo UAs
Actividades Económicas	0,56	16.446	-	-	-	16.446
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	16.446	-	-	-	16.446

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

SGV incluidos = 4.383
 DCSU = 3.690

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² /t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Superficie m ²
Act. Econ. AE2	16.446	1,00	1,00	16.446	7.084
-	-	-	-	-	1.613
-	-	-	-	-	8.697
-	-	-	-	-	3.732
TOTAL	16.446	-	-	16.446	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos terciarios en la zona Sur de San Agustín, al Este de la Carretera de Las Salinas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
 La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los sectores adyacentes al sector de actuación, así como los P.C.O.U. que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (integro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**
 Número: **SAN AGUSTÍN**
 Identificación RGOU: **SUNC-8-SA**
 Área de reparto: **AR-SA-1**

Hoja: **1058Z-30/20, 31/20**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
39.948	6.435	0,72560	33.655	30.290	3.365	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	38.244	75	299	11.473	33.655
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,96	38.244	75	299	11.473	33.655

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

SGV incluido = 4.833
 DCSU = 6.435

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	38.244	1,00	0,88	33.655	10.597
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	38.244	-	-	33.655	6.652

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2.5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las Salinas.
 Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Costa, que cubrirá las demandas de este suelo

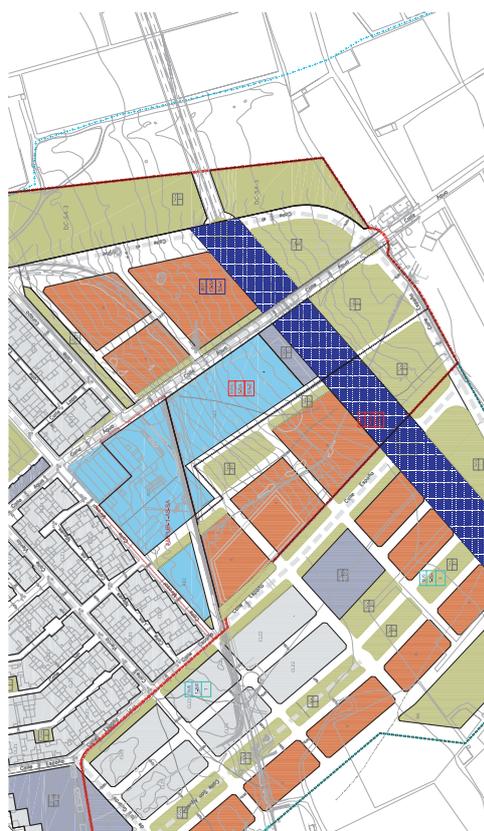
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.
 La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los planes de urbanización de los planes de urbanización de P.O.U. o del suelo consolidado, o U.P. o Sectores caldantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (integró de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación IGLU: **Área de reparto: AIR-SA-1**
 Número: **SAN AGUSTÍN** SUP13-SA

Hoja: **1058-29/19, 29/20**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
41.001	7.437	0,72560	35.147	31.632	3.515	-
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	0,97	39,940	97	399	11,982	35.147
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,97	39,940	97	399	11,982	35.147

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

DCSU = 7.437 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m ²	Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	39,940	1,00	0,88	35.147	Espacios Libres 6.110	6.110
-	-	-	-	-	Equipamientos -	-
-	-	-	-	-	TOTAL 6.110	6.110
-	-	-	-	-	Vialto 12.260	12.260
TOTAL	39,940	-	-	35.147		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planteamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona Sureste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

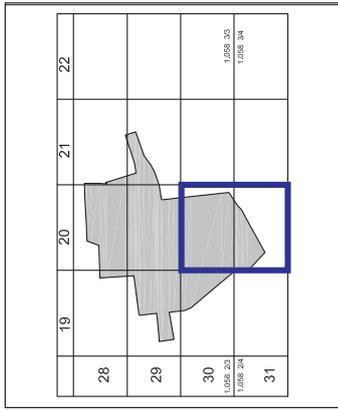
El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada. La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los sectores de suelo urbano no consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (integración de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANIZABLES REFORZADO**
 NÚCLEO: SAN AGUSTÍN

Identificación RGOU: **SUS-1-SA**

Área de reparto: **AR 1**

Hoja: **1058-29/19, 30/19, 30/20, 31/19, 31/20**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector	Sistemas Generales S.G.	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Subjetivo	Aprovech. 10%	Exceso Aprovech.
m ²	m ²	UA / m ²	UAs	UAs	UAs	UAs
187.438	44.305	0,781265	181.053	162.947	18.105	0
Uso Global	Coefficiente Edificabilidad máxima	Edificabilidad máxima	Densidad de Viviendas Vviv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O.	Aprovech. Objetivo
m ²	m ² / m ² s	m ² t	Viv / Ha		m ² t	Uas
Residencial	-	114.907	58	1.080	34.472	181.053
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	114.907	58	1.080	34.472	181.053

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G. INCLUIDOS: SEL 19,041 m² S.G.V. 14,065 m²
- S.G. ADSCRITOS: SEL/2-1: 11,199 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima	Coef.1	Coef.2	Aprovech.	Dotaciones	Superficie
	m ² t			Uas		m ²
R.Plurifamiliar EA	70.174	1,03	1,23	88.903	Espacios Libres	22.200
R. Unifamiliar C&2	44.733	1,03	2,00	92.150	Equipamientos	17.265
-	-	-	-	-	TOTAL	39.465
-	-	-	-	-	Vario	87.784
TOTAL	114.907	-	-	181.053		

DESARROLLO PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
- El trazado y características de las vías señaladas en planos de carácter estructural. En todo caso, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.
- La calificación pormenorizada "colonización 2", no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.
- El coeficiente de ponderación por flexibilidad para la edificación abierta se establece para los nuevos suelos clasificados en 1,23.
- La altura máxima permitida es de Baja+2+Ático

OBSERVACIONES

S.G. incluye SEL 19,041m² S.G.V. 14,065m² S.G. adscritos SEL/2-1: 11,199m². La ordenación configura el viario de enlace del Alcor que modifica su trazado, adaptándolo a la estructura urbana preexistente. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Poblado de Colonización como CO.L2, transición, entre aquel y los nuevos desarrollos.

- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,03

- La altura de edificación máxima de Residencial Plurifamiliar es de BAJA+2 PLANTAS+ÁTICO

- Este sector se puede ejecutar mediante dos unidades de ejecución cuya delimitación coincide sensiblemente con el SUS-1-SA del P.G.O.U. 2001 y con la posterior ampliación de esta revisión.

ORDENACIÓN

E1/10000

