

AYUNTAMIENTO DE *El Ejido*

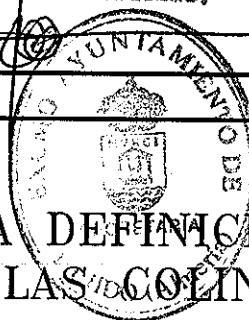
AREA DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO
URBANISTICO Y PATRIMONIO INMUEBLE



DECLARACIÓN: Para hacer constar que este de-
terminación ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día **23 DE FEBRERO DE 2.006**
El Ejido, a **7 de MARZO** de **2.006**

DOY FE:

EL SECRETARIO,



PROYECTO:

**ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICION DE
ALINEACIONES DE LAS PARCELAS COLINDANTES
CON EL LAGO DEL SECTOR SUMPA-5-SM
DE ALMERIMAR**

SITUACION:

ENSENADA DE SAN MIGUEL

Tecnico Autor:

D. Beranardo Arcos Fornieles, Arquitecto Municipal

Ref:

SUMPA-5-SM

Fecha:

Noviembre - 2005

DECLARACION: Para hacer constar que el presente
estudio ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO DE EL EJIDO DE BEACH
celebrada el día **23 DE FEBRERO DE 2006**
El Ejido, a **7 de MARZO 2006**
DOY FE:

**ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINICION DE ALINEACIONES
DE LAS PARCELAS COLINDANTES CON EL LAGO DEL SECTOR
SUMPA-5-SM DE ALMERIMAR.**



PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO.
Arquitecto redactor: BERNARDO ARCOS FORNIELES

MEMORIA.

1.- PREELIMINAR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para definir las alineaciones de las parcelas colindantes con el lago de Ejido Beach, sector SUMPA-5-SM, parcelas AD.1, AD.2A, AD.3.1, AD.3.2., AD.3.3. y AD.3.4.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El sector SUMPA-5-SM es un sector de suelo urbanizable que fue desarrollado durante el período de vigencia de las NN.SS. aprobadas definitivamente en el año 1.988, con los siguientes trámites:

- El plan parcial fue aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 29 de septiembre de 1.989.
- El proyecto de compensación del sector fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 7 de abril de 1.994
- El proyecto de urbanización fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de fecha 6 de octubre de 1.994

Posteriormente se han tramitado un total de 7 modificaciones puntuales del Plan Parcial.

El motivo de tramitación del Estudio de Detalle se deduce de la necesidad de establecer la alineación interior de las parcelas al lago.

El reajuste de las alineaciones al lago se produce debido a un desajuste en las obras de urbanización respecto al parcial aprobado definitivamente. El vial paralelo al ANCOR-1-SM, situado al Este del sector, fue desplazado para no invadir con las rotondas el

Camping Mar Azul. Consecuencia de ello es un desplazamiento de las parcelas en dirección al lago y la aparición de 2 zonas verdes no previstas en el plan parcial. Igualmente se produjo un ligero desplazamiento en el vial Norte del Sector, con el consiguiente incremento de la parcela dotacional E1 y un pequeña disminución de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle.

El PGOU vigente actualmente recoge las modificaciones introducidas durante la ejecución de las obras de urbanización. En la ficha resumen del sector aparecen las zonas verdes no previstas en el plan parcial, y ubicadas junto al ANCOR-1-SM.

La superficie de dichas zonas verdes nuevas que no figuran en el plan parcial, es de 9.592,75 m².

Con objeto de mantener las parcelas AD.1, AD.2A, AD.3.1, AD.3.2., AD.3.3. y AD.3.4. con la misma superficie que figura en el plan parcial en su día tramitado, es preciso reajustar el borde de las mismas al lago, desplazando dicha línea hacia el Este, en una superficie de 7.651,63 m², siendo ésta inferior a los 9.592,75 m² de las zonas verdes ubicadas junto al Camping, por lo que resulta un incremento en las superficies de las parcelas de cesión de $9.592,75 - 7.651,63 \text{ m}^2 = 1.941,12 \text{ m}^2$ a favor del Ayuntamiento.

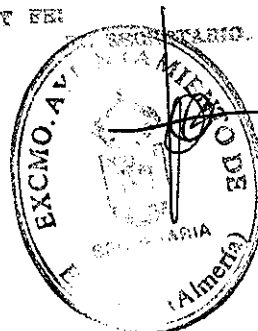
El Estudio de Detalle completa las determinaciones del PGOU en vigor.

3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN.

En la documentación gráfica adjunta, se detalla el alcance de la actuación objeto de este Estudio de Detalle, y en ella puede observarse como la solución propuesta queda justificada, de conformidad con lo descrito en el punto anterior.

El presente Estudio de Detalle completa, a nivel de alineaciones, el contenido del PGOU respecto al sector SUMPA-5-SM, de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que
 el presente ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
 POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERIA
 celebrada el día **23 DE FEBRERO DE 2006**
 El Excmo. Sr. **7 de MARZO** 2006
 DOT FEB



4.- RELACION DE PROPIETARIOS.

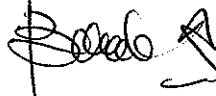
El propietario afectado por el trazado viario es el siguiente:

- Promociones Grupo Oliva 96, S.L., domiciliado en C, Camp Morvedre, nº9, GANDIA, VALENCIA.
- Atalaya Obras, S.L., domiciliado en Plaza del Teatro, nº9, EL EJIDO.
- Ejido Mar Itinerario Natural, S.L., domiciliado en C, Arapiles nº1, 04001, ALMERIA.
- Beta Iniciativas, S.L., domiciliada en C, Caídos de la División Azul, nº1, 28016 MADRID.

5.- LEGISLACION APLICABLE.

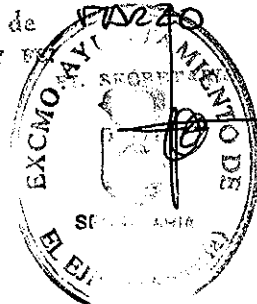
El presente Estudio de Detalle se ha redactado conforme a lo establecido en Art. 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 31/12/2002)

El Ejido, 18 de noviembre de 2005.
EL JEFE DEL AREA DE PLANEAMIENTO,
DESARROLLO URBANISTICO Y P.I.



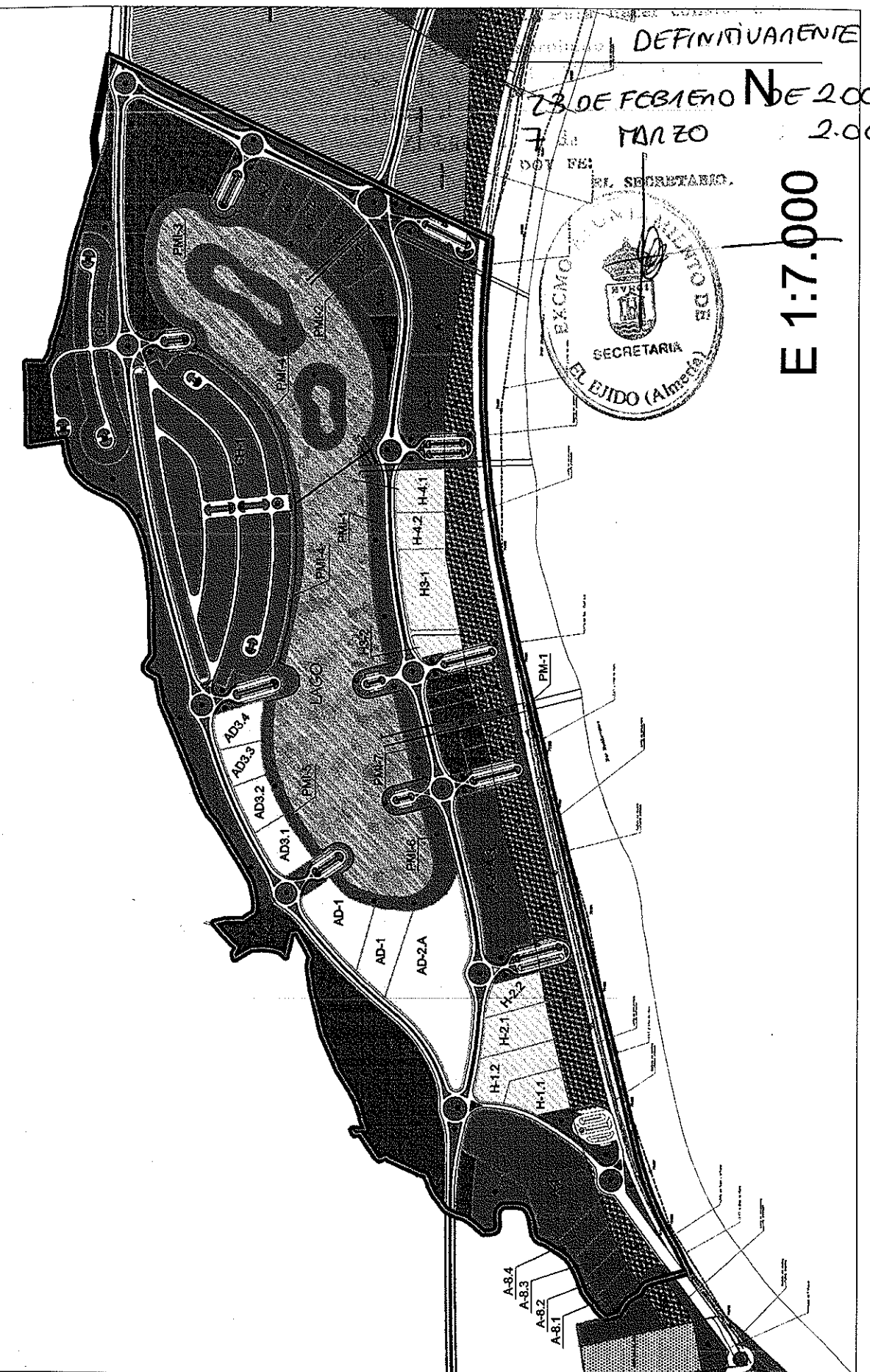
FDO: BERNARDO ARCOS FORNIELES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
nunca ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
celebrada el día **23 DE FEBRERO DE 2.006**
El Ejido a **7** de **FEBRERO** **2.006**



USOS	ZONAS	SUPERF. NETA m ²	PARCELA MÍNIMA m ²	OCUPACIÓN MÁX.		EDIFICAB. MÁX.		ORDENANZA Zona	ALTURA N° Plantas m	RETRANQUEO m	VIVIEND./HABIT.		APARC. N°. MIN. uds	
				m ²	%	m ²	m ² /m ²				uds	HAB. MÁX. uds		
CHALETES	CH.1	88,520.00	500	44,260.00	50.0	35,408	1,200	I	B+1	8	5m a calle y 4m a colindantes	158	316	
	CH.2	19,940.00	500	9,970.00	50.0	7,976	1,200	I	B+1	8		37	74	
	TOTAL	108,460.00		54,230.00		43,384						195	390	
ADOSADOS	AD.1	12,279.00	5,000	4,911.60	40.0	8,595	2,100	II	3	10	1/2 de altura, no < 4m	72	72	
	AD.2A	44,781.00	5,000	17,912.40	40.0	31,347	2,100	II	3	10		475	475	
	AD.3.1	7,130.00	5,000	2,852.00	40.0	4,991	2,100	II	3	10		40	40	
	AD.3.2	6,202.00	5,000	2,480.80	40.0	4,341	2,100	II	3	10		53	53	
	AD.3.3	5,133.00	5,000	2,053.20	40.0	3,593	2,100	II	3	10		45	45	
	AD.3.4	6,335.00	5,000	2,534.00	40.0	4,435	2,100	II	3	10		34	34	
	TOTAL	81,860.00		32,744.00		57,302							719	719
APARTAMENTOS	A.1	27,920.00	5,000	8,376.00	30.0	25,128	2,700	III	5	16	1/2 de altura, no < 4m	364	168	
	A.2+A.3	39,200.00	5,000	11,760.00	30.0	35,280	2,700	III	5	16	= altura, no < 4m	418	350	
	A.4	22,120.00	5,000	8,848.00	40.0	19,908	2,700	III	4	13		218	133	
	A.5	24,000.00	5,000	9,600.00	40.0	21,600	2,700	III	4	13		212	144	
	A.6.1	5,290.00	5,000	2,116.00	40.0	4,761	2,700	III	4	13	1/2 de altura, no < 4m	69	32	
	A.6.2	5,290.00	5,000	2,116.00	40.0	4,761	2,700	III	4	13		69	32	
	A.7.1	5,276.50	5,000	2,110.60	40.0	4,749	2,700	III	4	13		69	32	
	A.7.2	5,276.50	5,000	2,110.60	40.0	4,749	2,700	III	4	13		69	32	
	A.7.3	5,276.50	5,000	2,110.60	40.0	4,749	2,700	III	4	13		69	32	
	A.7.4	5,276.50	5,000	2,110.60	40.0	4,749	2,700	III	4	13		68	32	
	A.8.1	5,025.00	5,000	1,507.50	30.0	4,523	2,700	III	5	16		= altura, no < 4m	65	30
	A.8.2	5,025.00	5,000	1,507.50	30.0	4,523	2,700	III	5	16	65		30	
	A.8.3	5,025.00	5,000	1,507.50	30.0	4,523	2,700	III	5	16	65		30	
	A.8.4	5,025.00	5,000	1,507.50	30.0	4,523	2,700	III	5	16	66		30	
TOTAL	165,026.00		57,288.40		148,523						1,886	1,105		
HOTELEROS	H.1.1	12,835.00	Indivisible	3,850.50	30.0	16,044	3,750	IV	6	19	A parcelas colindantes: = altura, no < 10m		296	
	H.1.2	12,835.00		3,850.50	30.0	16,044	3,750	IV	6	19		296	99	
	H.2.1	12,835.00		3,850.50	30.0	16,044	3,750	IV	6	19		296	99	
	H.2.2	8,775.00		2,632.50	30.0	10,969	3,750	IV	6	19		203	68	
	H.3.1	23,485.50		9,394.20	40.0	29,357	3,750	IV	6	19	A calles y z. públicas: = altura, no < 10m	543	181	
	H.3.2	5,434.50		2,173.80	40.0	6,793	3,750	IV	6	19		125	42	
	H.4.1	12,835.00		5,134.00	40.0	16,044	3,750	IV	6	19		296	99	
	H.4.2	11,465.00		4,586.00	40.0	14,331	3,750	IV	6	19		265	88	
	TOTAL	100,500.00			35,472.00		125,625						2,320	773
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL	E.5		3,087.00	2,000	1,234.80	40.0	4,322	4,200	V	4	13	= altura, no < 10m	23
E.5.1		3,526.50	2,000	1,410.60	40.0	4,937	4,200	V	4	13	26	43		
E.5.2		3,526.50	2,000	1,410.60	40.0	4,937	4,200	V	4	13	26	43		
E.6.1		3,480.00	2,000	1,392.00	40.0	4,872	4,200	V	4	13	27	42		
E.6.2		3,480.00	2,000	1,392.00	40.0	4,872	4,200	V	4	13	27	42		
E.6.3		3,480.00	2,000	1,392.00	40.0	4,872	4,200	V	4	13	27	42		
TOTAL		20,580.00		8,232.00		28,812						155		251
SERVICIOS PROPIOS	S.1	11,100.00		5,550.00	50.0	7,951	2,149	VI	2	8	1/2 altura, no < 4m		69	
	S.2	7,600.00		3,800.00	50.0	5,444	2,149	VI	2	8			47	
	TOTAL	18,700.00		9,350.00		13,395							116	
SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	E.7	2,960.00		1,480.00	50.0	2,960	3,000	VII	2		1/2 altura, no < 4m		26	
	TOTAL	2,960.00		1,480.00		2,960							26	
APROVECHAMIENTO TOTAL		498,086.00		198,796.40		420,001.83						2,800	2,475	3,380
DOTACIONES	DOCENTE	E.1 (EGB)	41,600.00		20,800.00	50.0		VII	2		altura, no < 8m			
		E.2 (EP)	5,840.00		2,920.00	50.0		VII	2					
		TOTAL	47,440.00		23,720.00									
	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	E.3 (SIPS)	7,400.00		3,700.00	50.0		VII	2		1/2 altura, no < 4m			
		E.4 (SIPS)	3,860.00		1,940.00	50.0		VII	2					
		TOTAL	28,060.00		14,040.00									
	ESPACIOS LIBRES	Lago Interior	266,132.00											
		Zonas Verdes	80,827.00											
		Paseo Marítimo	90,460.00											
		TOTAL	518,469.00											
RED VIARIA	Exterior	33,100.00												
	Interior	263,545.00												
	TOTAL	296,645.00												
DOTACIONES TOTALES		901,914.00		43,400.00										
TOTAL GENERAL		1,400,000.00		242,196.40		420,001.83						2,800	2,475	3,380

SUMPA-5-SM



DEFINITIVAMENTE
23 DE FEBRERO DE 2006
7 DE MARZO 2006
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Alicante)
SECRETARIA

E 1:7.000