

DOCUMENTO Septiembre 2014- Aprobación provisional

INNOVACIÓN N° 10 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-1-ESM y SECTORES SUO-1-AC al SUO-11-AC.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EQUIPO REDACTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

LAURA BECHINIE VON LAZAN – Arquitecta

ANA MALDONADO MALDONADO - ICCP

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CORRECCIÓN DE REPAROS INDICADOS EN EL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN ALMERÍA DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE DE FECHA 06 DE JUNIO DE 2.014

Con fecha 06 de junio de 2.014 ha sido emitido informe del documento aprobado provisionalmente, en el cual se detectan las siguientes deficiencias:

- 1) *En relación al apartado 4 agregado al artículo 7.1.4. de la normativa sobre desarrollo del suelo urbanizable, se está dando la posibilidad de incorporar al desarrollo urbanístico suelos que no están clasificados como urbanizables. Además la reclasificación de suelos como urbanizables mediante innovación no se puede realizar de una forma tan genérica, sin definir la delimitación concreta en la que quedaría cada uno de los sectores, independientemente de que el incremento de la superficie inicial del sector sea tan solo del 5% .*
- 2) *Entre la documentación administrativa no se incluye la notificación individualizada a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito, así como tampoco se incluye en la memoria el contenido establecido en el artículo 19.1.a)6ª de la LOUA.*
- 3) *Se indica en el documento que se modifica el apartado 4 de la Memoria de Ordenación, cuando lo que se incorpora como modificado es el apartado 4 del Anexo "Estudio económico financiero y programación del desarrollo y ejecución de la revisión parcial del PGOU de El Ejido, de la Memoria de Ordenación.*
- 4) *Los planos de ordenación estructural 30.31-7.8. y 30.31-9.10 no se han modificado con la nueva denominación de los sectores afectados por la innovación.*
- 5) *En los planos de ordenación pormenorizada se han observado una serie de deficiencias, recomendándose la supervisión de toda la planimetría al objeto de rectificarla.*

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento las siguientes **CORRECCIONES:**

- *1º.- Sobre **el apartado 4 agregado del Art. 7.1.4. de la normativa**, se concreta que solo es aplicable a los terrenos situados en los márgenes de la actual Avenida de la Costa, sectores SUS-1-AC al SUS-11-AC, como forma de obtención gratuita de los terrenos ocupados de forma anticipada por las obras de desdoblamiento del citado vial.*
- *2º.- Se ha procedido a llevar a cabo la **notificación individualizada** de los titulares de terrenos en el ámbito de la presente modificación, concediéndoles un plazo de 1 mes para formulación de alegaciones. También se **ha incluido en memoria el contenido del Art. 19.1.a)6ª de la LOUA**, dichos datos constan como anexo a la presente memoria.*
- *3º.- Se corrige la **denominación del apartado 4 del Anexo del Estudio Económico y Financiero y programación del desarrollo y ejecución** de la revisión parcial del PGOU, de conformidad con los reparos del informe de la Delegación Territorial.*
- *4º.-Se incluyen en el documento los planos de **ordenación estructural 30.31-7.8. y 30.31-9.10.***
- *5º.- Se **corrigen los planos de ordenación pormenorizada**, conforme al informe de la Delegación Territorial.*

ÍNDICE

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Modificación de la categoría de suelo del sector urbanizable ordenado SUO-1-ESM y sectores de la Avenida de la Costa.

3.2.- Modificación del Art. 7.1.4. de la Normativa referente al *Desarrollo del suelo urbanizable*.

3.3.- Modificación del Art. 7.3.1. de la Normativa referente al “Ámbito y características”, y eliminación del Art. 7.3.3. referente al contenido de las fichas del S.U.O. del capítulo 7.3. - Régimen de los sectores de suelo urbanizable ordenado.

3.4.- Corrección del apartado 5.2.3. Cuadro de Aprovechamiento homogeneizado de suelo urbanizable del documento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

3.5.- Corrección del apartado 6 Cuadro Resumen de Suelos del documento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

3.6.- Corrección del apartado 4 del Anexo “Estudio económico financiero y programación del desarrollo y ejecución de la revisión parcial de la Memoria de Ordenación del PGOU de El Ejido, referente a Determinaciones en materia de gestión y programación de las determinaciones de la Revisión del PGOU.

4.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANIZABLE modificadas.

VOLUMEN V (2).- 3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE MODIFICADOS:

3.1.- Ordenación Pormenorizada Ensenada de San Miguel

3.2.- Ordenación Pormenorizada Avenida de la Costa.

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

Guardias Viejas.

Matagorda.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.2. Avenida de la Costa.

1.5. Ensenada de San Miguel.

Guardias Viejas

Matagorda.

5.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

a) Mejoras que supone la modificación planteada

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

6.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.

6.2.- Justificación de no incremento poblacional.

6.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).

7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

ANEXO 1.- DATOS RELATIVOS A LA IDENTIDAD DE LOS PROPIETARIOS DE LOS DIFERENTES TERRENOS AFECTADOS Y DOMICILIOS.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
 - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
 - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos Sumpa-4-BA, Sumpa-1-S, Sumpa-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el Sumpa-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el Sumpa-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el Sumpa-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la J.A.

- MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y Sumpa-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACIÓN Nº 3 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO AMPUR-25-EN, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 15 de septiembre de 2.011. Pendiente de publicación el edicto de aprobación inicial y en consecuencia sin tramitar.
- MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).

- MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, suspendida su aprobación por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 04 de diciembre de 2.012.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, a instancia de Familia Espinosa. Denegada por resolución de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.
- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013,.
- MODIFICACIONES Nº 8 Y 9, presentadas para su tramitación, no cuentan aún con aprobación inicial

2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE .

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

Una vez aprobado definitivamente el documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, se ha considerado conveniente proceder a modificar las determinaciones potestativas contenidas en dicho documento, referentes a la inclusión de la ordenación pormenorizada de los nuevos sectores que introdujo la revisión citada.

El documento de Revisión del plan vigente aprobado definitivamente en el año 2.009, establece los suelos de la Ensenada de San Miguel en un solo sector con uso global turístico, en la categoría de suelo urbanizable ordenado, para su inmediata gestión y urbanización.

Igualmente establece como ordenados todos los sectores de la denominada Avenida de la Costa, de uso global comercial y terciario.

Dichas determinaciones se incluyeron teniendo en cuenta las previsiones de crecimiento de la población que establecía el estudio incorporado al propio documento, facilitando un rápido desarrollo urbanístico de dichos suelos, con la intencionalidad de acortar los plazos para oferta de suelo urbanizado a los sectores turísticos y comerciales del municipio, y de esta forma potenciar la actividad económica.

El sector de la Ensenada, ante la falta de demanda de empresas promotoras e inmobiliarias, no ha sido desarrollado en el transcurso del tiempo pasado desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

Se ha producido en cambio una potenciación de la actividad del sector agrícola, en donde existe un interés creciente en el mantenimiento y modernización de las instalaciones de invernaderos existentes sobre los terrenos.

En similar situación se encuentran los sectores de la Avenida de la Costa.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Teniendo en cuenta que el suelo urbanizable ordenado está integrado por los terrenos en los cuales el plan ha previsto la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico, las cuales en el momento actual han variado significativamente en relación al documento PGOU aprobado definitivamente en el año 2.009, por no mantenerse el crecimiento poblacional a corto plazo que fue previsto en el momento de aprobación del planeamiento general. La situación actual generalizada de crisis económica ha propiciado un estancamiento en el sector inmobiliario que imposibilita el inmediato desarrollo de los suelos que directamente el PGOU clasifica como urbanizables ordenados. Por este motivo se ha considerado oportuno proceder a modificar dicha clasificación, proponiendo la presente modificación la clasificación como urbanizables sectorizados a los sectores SUO-1-ESM y los sectores que conforman la carretera de Almerimar, por ser estos sectores los que directamente el PGOU incorporó con carácter potestativo la ordenación detallada, siendo además sectores con superficies de suelo importantes. Todas estas circunstancias hacen que no exista expectativa de desarrollo a corto plazo.

La presenta modificación se tramita a instancia del Ayuntamiento de El Ejido, dentro de las competencias que atribuye a los municipios el Art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El contenido de las modificaciones incorporadas se justifica detalladamente en los siguientes puntos.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Modificación de la categoría de suelo del sector urbanizable ordenado SUO-1-ESM y sectores de la Avenida de la Costa.

El PGOU vigente contiene la ordenación detallada de los sectores indicados. La presente modificación elimina la ordenación detallada que había sido incluida con carácter potestativo.

Se establece que para definir la ordenación del sector será necesaria la tramitación de los correspondientes planes parciales con el contenido exigido en la LOUA.

Teniendo en cuenta que los sectores que cuentan con ordenación detallada son aquellos que inmediatamente van a ser urbanizados, no siendo éste el supuesto de los suelos objeto de la presente modificación, es por lo que se ha considerado procedente el cambio en la categoría de suelo urbanizable, pasándolos de ordenados a sectorizados.

Conjuntamente con la presente memoria, se incorpora el contenido modificado de los siguientes documentos:

Volumen V (1) .- 1. Fichas de suelo urbanizable modificadas.

Volumen V (2) .- 3. Sectores de suelo urbanizable Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa.

3.1.- Ordenación pormenorizada Ensenada de San Miguel.

3.2.- Ordenación pormenorizada Avenida de la Costa.

Volumen VI.- Planos de Ordenación Estructural, de los suelos de la Ensenada y Avenida de la Costa.

Volumen VII.- 1. Planos de Ordenación Pormenorizada (1), que incluye los suelos de la Ensenada de Almerimar y la Avenida de la Costa.

La ordenación de la Ensenada y de la Avenida de la Costa, reflejada en las fichas urbanísticas de los sectores, mantiene los mismos parámetros actuales referentes a:

- * Superficie y delimitación.
- * Áreas de reparto y aprovechamiento.
- * Superficie de sistemas generales.

* Usos y edificabilidad.

* Cesiones, densidad de viviendas, número de viviendas protegidas.

* Criterios de desarrollo.

* Sistema de actuación.

* El sector SUO-11-AC se subdivide en dos, estimando alegación presentada, manteniendo la proporción en los parámetros urbanísticos referidos a aprovechamiento, carga de sistemas generales y edificabilidad.

3.2.- Modificación del Art. 7.1.4. de la Normativa referente al “Desarrollo del suelo urbanizable”.

La delimitación de los sectores de suelo urbanizable, en los límites con viales o carreteras existentes, linda habitualmente con el borde más cercano de la propiedad pública. Ello con carácter general. No obstante se producen a veces desajustes en el trazado de dicha línea divisoria, bien por que no se conoce con exactitud la delimitación de la propiedad pública, o bien por que en determinadas circunstancias ha sido ocupadas de forma anticipada.

Posibilitar que en los supuestos de pequeñas franjas de terreno excluidas de los sectores, pero que son de titularidad privada, facilita la obtención de dicho suelo de forma gratuita, como cesiones de viario.

Se propone esta incorporación en los supuestos que dicha superficie no supongan alteraciones superiores a un 5% de la superficie total del sector, y manteniendo las condiciones de aprovechamiento de la ficha del sector vigente. Ya que para porcentajes superiores sería preciso tramitar una modificación del planeamiento general.

El artículo del PGOU vigente es el transcrito a continuación.

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable (actual).

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

4. Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa:

El artículo propuesto queda redactado del siguiente modo:

Artículo 7.1.4. Desarrollo del suelo urbanizable (modificado).

1. El desarrollo urbanístico de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado SUS, se llevará a cabo mediante la tramitación de los Planes Parciales previstos en las correspondientes fichas resumen de los sectores (salvo en el caso de que el sector esté ordenado por el Plan General).

2. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, incluyendo los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

Los Planes Parciales podrán prever la delimitación de una o varias unidades de ejecución para su desarrollo y tendrán el contenido establecido en las presentes Normas.

3. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores con las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes de cada uno de ellos.

4. Siempre que no se dificulte la ejecución del planeamiento, de conformidad con lo regulado en el Art. 34.1.c. de la LOUA, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de naturaleza provisional, para implantación de cultivos agrícolas al aire libre y en invernaderos, que deberán cesar y desmontarse sin derecho a indemnización cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, conforme al procedimiento establecido en el Art. 52.3. de la LOUA. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo del coste de desmontaje y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso e instalaciones y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio. Las condiciones para la autorización provisional serán las establecidas en el Art. 9.7.1. de esta normativa. Los usos y obras provisionales no podrán autorizarse sobre los siguientes suelos urbanizables calificados como Sistemas Generales de espacios libres: SEL 1/I, SEL-2/I, SEL-2/II, S.G. Artos, S.G. equipamiento comunitario (hospital), S.G. Alcor al Este de la Av de la Costa.

5.- Siempre que no se alteren las condiciones establecidas en la ficha urbanística correspondiente, podrán incorporarse al desarrollo del sector, las franjas de terreno no expropiados titularidad privada, existentes entre la delimitación fijada en el PGOU y el suelo de dominio público actual, y que se aplicarán exclusivamente en los sectores delimitados como SUS-1-AC a SUS-11-AC en el borde que es colindante con la Avenida de la Costa y que por haber sido ocupados con las recientes obras de desdoblamiento de la carretera se encuentran formando parte de la misma, siempre que dicho porcentaje no suponga un incremento superior

al 5% de la superficie total del mismo. La incorporación se efectuará de oficio o por solicitud y acreditación por parte de los propietarios cuyas propiedades fueron ocupadas.

3.3.- Modificación del Art. 7.3.1. de la Normativa referente al “Ámbito y características del capítulo 7.3. Régimen de los sectores de suelo urbanizable ordenado”.

Se modifica en este artículo las referencias al suelo urbanizable ordenado de la Avenida de la Costa y Ensenada de San Miguel, eliminando además el artículo 7.3.3. sobre *contenido de las fichas de SUO*.

Artículo 7.3.1. Ámbito y características (actual)

Dentro del Suelo Urbanizable, se establece la subclase de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.).

Se incluye en esta clase de suelo los sectores de la Ensenada de San Miguel y la Avenida de la Costa que han sido clasificados como tal en la Revisión del Plan General. También se incorporan los sectores de suelo urbanizable sectorizado Aprobados Definitivamente con anterioridad a la formulación de presente Documento.

Para los suelos incorporados “ex novo” en la Revisión se han determinado dos Áreas de Reparto diferenciados de uso global característico RESIDENCIAL- TURÍSTICO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS respectivamente.

Artículo 7.3.3. Contenido de las fichas del S.U.O. (actual).

En la clase de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) se establece una ficha reguladora para cada uno de los Sectores que recoge las condiciones de ordenación, el desarrollo previsto, su aprovechamiento y gestión, programación y plazos, objetivos, determinaciones de ordenación vinculantes y observaciones.

- Clase de suelo.
- Núcleo.
- Identificación y localización
- Área de Reparto.
- Objetivos, determinaciones vinculantes. Observaciones
- Condiciones de ordenación estructural.
- Condiciones de ordenación pormenorizada.
- Ordenación.
- Desarrollo y programación.

Artículo 7.3.1. Ámbito y características (modificado)

Dentro del Suelo Urbanizable, se establece la subclase de Suelo Urbanizable Ordenado S.U.O.

Se incluye en esta clase de suelo los sectores de suelo urbanizable sectorizado Aprobados Definitivamente con anterioridad a la formulación de presente Documento.

Artículo 7.3.3. Contenido de las fichas del S.U.O. (artículo suprimido de la normativa)

3.4.- Corrección del apartado 5.2.3. Cuadro de Aprovechamiento homogeneizado de suelo urbanizable del documento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

Se corrige el cuadro para cambiar la denominación de la categoría de suelo en la Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa, pasando de ordenados a sectorizados, sin modificar ningún otro parámetro del cuadro.

Se incorpora al documento el cuadro vigente y el cuadro modificado.

3.5.- Corrección del apartado 6 Cuadro Resumen de Suelos del documento de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

Se corrige el cuadro para cambiar la denominación de la categoría de suelo en la Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa, pasando de ordenados a sectorizados, sin modificar ningún otro parámetro del cuadro.

Se incorpora al documento el cuadro vigente y el cuadro modificado.

3.6.- Corrección del apartado 4 de la Memoria de Ordenación, referente a Determinaciones en materia de gestión y programación de las determinaciones de la Revisión del PGOU.

Se corrige el apartado para cambiar la denominación de la categoría de suelo en la Ensenada de San Miguel y Avenida de la Costa.

Se concreta que la programación de los sectores se establece en el segundo cuatrienio del PGOU vigente.

Se incorpora al documento el apartado vigente y el apartado modificado.

3.4.- Corrección del apartado 5.2.3. de Cuadro Aprovechamiento Homogeneizado.

5.2.3 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO -INCORPORADOS EN LA REVISIÓN-

I. AREA DE REPARTO SAN AGUSTIN AR.SA

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Sector	Superficie		USOS														LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN		
		Incluidos	Adscritos	Residencial							Act. Económicas														
		(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	TIPOLOGIAS																				
		m ²	m ²	m ²	C1	C2	C3	Ab	Ab.V.P.O.	A.E.Pso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Colnz.2 V.P.O	Colectiva	A.E.2							A.E.1	
				Coeficientes de homogeneización														Localización por sector	[A]=SxTechosxCoef.H omg.) u.a.h.	[AT]=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h./m ²	[B]=[AT]x(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h.	[C]=90%x(B) u.a.h.	(A-B) u.a.h.	(A-B)/B %	
SUS-1-SA	187.438	33.106		1,00	1,00	1,90	1,23	0,92	1,00	1,90	2,70	1,80	2,00	1,50	1,00	2,00	1,80								1,03
TOTALES	187.438	33.106					47.878	20.519						33.852	14.508					172.303		172.303	155.073	0	0,00%

II. AREA DE REPARTO ENSENADA DE SAN MIGUEL AR.ESM

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Sector	Superficie		USOS														LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN		
		Incluidos	Adscritos	Residencial							Act. Económicas														
		(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	TIPOLOGIAS																				
		m ²	m ²	m ²	R.1	R.1 V.P.O.	R.2	R.2 V.P.O.	R.3	R.3 V.P.O.	Hotelero	Terciario													
				Coeficientes de homogeneización														Localización por sector	[A]=SxTechosxCoef.H omg.) u.a.h.	[AT]=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h./m ²	[B]=[AT]x(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h.	[C]=90%x(B) u.a.h.	(A-B) u.a.h.	(A-B)/B %	
SUO-1-ESM	3.008.629		2.971.814	1,20	0,90	1,40	1,05	1,60	1,20	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60								2,20
TOTALES	3.008.629		2.971.814				490.241	204.644	175.191	59.981	134.964	80.177	302.607	65.227						4.359,090		4.247,909	3.823,118	111,181	2,62%

III. AREA DE REPARTO AVDA. DE LA COSTA AR.AC

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Sector	Superficie		USOS														LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN		
		Incluidos	Adscritos	Residencial							Act. Económicas														
		(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	TIPOLOGIAS																				
		m ²	m ²	m ²	Coeficientes de homogeneización																				
				AC.1														Localización por sector	[A]=SxTechosxCoef.H omg.) u.a.h.	[AT]=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h./m ²	[B]=[AT]x(S+S.G.I.+S.G.A.) u.a.h.	[C]=90%x(B) u.a.h.	(A-B) u.a.h.	(A-B)/B %	
SUO-1-AC	147.402		131.077																						
SUO-2-AC	306.107		(-1.448)																	44.389	0,90	235.160	211.644		1.118
SUO-3-AC	201.427		31.326																	41.893	0,90	179.658	161.692		
SUO-4-AC	155.390		21.189																	33.046	0,90	136.298	122.668		
SUO-5-AC	208.624		44.101																	46.637	0,90	195.074	175.567		
SUO-6-AC	142.152		55.662																	39.358	0,90	152.688	137.419		
SUO-7-AC	189.816		1.985																	30.069	0,90	148.047	133.242		
SUO-8-AC	229.014		64.434																	53.395	0,90	226.506	203.855		
SUO-9-AC	141.331		(-2.569)																	23.768	0,90	107.107	96.396		-1.544
SUO-10-AC	238.289		31.000																	46.087	0,90	207.858	187.072		1.983
SUO-11-AC	219.917		70.717																	65.597	0,90	224.335	201.902		
TOTALES	2.179.469		449.474																	503.851	0,90	2.029.228	1.824.915		1.557

Documento original

**5.2.3 APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-INCORPORADOS EN LA REVISIÓN-**

I. AREA DE REPARTO SAN AGUSTIN AR.SA

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS													APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS										
Denominación	Sector	Superficie		USOS													LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN					
		Incluidos	Adscritos	Residencial						Act. Económicas						Localización por sector											
	(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	C1	C2	C3	Ab	Ab V.P.O.	A.E.Piso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Colnz.2 V.P.O.	Colectiva		A.E.2	A.E.1									
					Coeficientes de homogeneización													(A)=TechosxCoef.H	(A)=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.)	(B)=(A)x(S+S.G.I.+S.G.A.)	(C)=90%x(B)	(A-B)	(A-B)/(B)				
				m ²	m ²	m ²	1,00	1,00	1,90	1,23	0,92	1,00	1,90	2,70	1,80	2,00	1,50	1,00	2,00	1,80	omg.)	.G.A.)	u.a.h.	u.a.h./m ²	u.a.h.	u.a.h.	%
SUS-1-SA		187.438	33.106						47.878	20.519					33.852	14.508				172.303	0,781265	172.303	155.073	0	0,00%		
TOTALES		187.438	33.106						47.878	20.519					33.852	14.508				172.303	0,781265	172.303	155.073	0	0,00%		

II. AREA DE REPARTO ENSENADA DE SAN MIGUEL AR.ESM

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS													APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS												
Denominación	Sector	Superficie		USOS													LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN							
		Incluidos	Adscritos	Residencial						Act. Económicas						Localización por sector													
	(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	R.1	R.1 V.P.O.	R.2	R.2 V.P.O.	R.3	R.3 V.P.O.	Hotelero	Terciario	AC.1	AC.2	AC.3															
					Coeficientes de homogeneización													(A)=TechosxCoef.H	(A)=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.)	(B)=(A)x(S+S.G.I.+S.G.A.)	(C)=90%x(B)	(A-B)	(A-B)/(B)						
				m ²	m ²	m ²	1,20	0,90	1,40	1,05	1,60	1,20	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	omg.)	.G.A.)	u.a.h.	u.a.h./m ²	u.a.h.	u.a.h.	%			
SUS-1-ESM		3.008.629		2.971											490.241	204.644	175.191	59.981	134.964	80.177	302.607	65.227	2,20	4.359.090	0,7103	4.247.909	3.823.118	111.181	2,62%
TOTALES		3.008.629		2.971.814											490.241	204.644	175.191	59.981	134.964	80.177	302.607	65.227	2,20	4.359.090	0,7103	4.247.909	3.823.118	111.181	2,62%

III. AREA DE REPARTO AVDA. DE LA COSTA AR.AC

UNIDAD o SECTOR				TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGÍAS													APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS													
Denominación	Sector	Superficie		USOS													LUCRATIVO TOTAL U.E. o SECTOR	TIPO ÁREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACIÓN								
		Incluidos	Adscritos	Residencial						Act. Económicas						Localización por sector														
	(S)	(S.G.I.)	(S.G.A.)	AC.1	AC.2	AC.3	AC.1	AC.2	AC.3	AC.1	AC.2	AC.3	AC.1	AC.2	AC.3															
					Coeficientes de homogeneización													(A)=TechosxCoef.H	(A)=SA/S(S+S.G.I.+S.G.A.)	(B)=(A)x(S+S.G.I.+S.G.A.)	(C)=90%x(B)	(A-B)	(A-B)/(B)							
				m ²	m ²	m ²	3,00	1,80	1,00	3,00	1,80	1,00	3,00	1,80	1,00	3,00	1,80	1,00	3,00	1,80	1,00	omg.)	.G.A.)	u.a.h.	u.a.h./m ²	u.a.h.	u.a.h.	%		
SUS-1-AC		147.402		131.077																										
SUS-2-AC		306.107		(-1.448)																										
SUS-3-AC		201.427		31.326																										
SUS-4-AC		155.390		21.189																										
SUS-5-AC		208.624		44.101																										
SUS-6-AC		142.152		55.662																										
SUS-7-AC		189.816		1.985																										
SUS-8-AC		229.014		64.434																										
SUS-9-AC		141.331		(-2.569)																										
SUS-10-AC		238.289		31.000																										
SUS-11-AC		219.917		70.717																										
TOTALES		2.179.469		449.474																										

Documento modificado

3.5.- Corrección del apartado 6 de Cuadro Resúmenes de Suelos.

6.- CUADRO RESUMEN DE SUELOS.

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ²			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ²
S.U.I.	998.481	150.182	706.799	84.040	77.781	0,786
S.U.N.C.	1.397.487	166.752	632.373	-	340.910	0,696
TOTALES	2.395.968	316.934	1.339.172	84.040	418.691	

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ²			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ²
S.U.S.I.	2.572.500	453.059	944.818	197.290	255.331	0,467
S.U.S.	4.081.155	636.104	1.842.420	-	530.037	0,581
TOTALES	6.653.655	1.089.163	2.787.238	197.290	785.368	

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ²			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ²
S.U.S.	701.482	91.584	205.156	124.520	-	0,470
S.U.O.	5.188.098	3.421.288	-	1.512.991	1.020.713	0,488
TOTALES	5.889.580	3.512.872	205.156	1.637.511	1.020.713	

TOTAL P.G.O.U.	14.939.203	4.918.969	4.331.566	1.918.841	2.224.772	
-----------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Documento original

6.- CUADRO RESUMEN DE SUELOS.

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ² _s			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ² _s
S.U.T.	998.481	150.182	706.799	84.040	77.781	0,786
S.U.N.C.	1.397.487	166.752	632.373	-	340.910	0,696
TOTALES	2.395.968	316.934	1.339.172	84.040	418.691	

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ² _s			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ² _s
S.U.S.T.	2.572.500	453.059	944.818	197.290	255.331	0,467
S.U.S.	4.081.155	636.104	1.842.420	-	530.037	0,581
TOTALES	6.653.655	1.089.163	2.787.238	197.290	785.368	

Clasificación Suelo	Superficie de suelo m ²		Superficie de Techo m ² /m ² _s			
	Sectores / Unidades	Sistemas Generales	U. Residencial	U. Residencial-Turístico	U. Actividades Económicas	C. Ed m ² /m ² _s
S.U.S.	701.482	91.584	205.156	124.520	-	0,470
S.U.S. (Ens. S.Miguel, Av.Costa)	5.188.098	3.421.288	-	1.512.991	1.020.713	0,488
TOTALES	5.889.580	3.512.872	205.156	1.637.511	1.020.713	

TOTAL P.G.O.U.	14.939.203	4.918.969	4.331.566	1.918.841	2.224.772	
-----------------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--

Documento modificado

3.6.- Corrección del apartado 4 del Anexo “Estudio económico financiero y programación del desarrollo y ejecución de la revisión parcial de la Memoria de Ordenación del PGOU de El Ejido.

- Documento original

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA. CUADRO INVERSIONES RECURSOS

.- Conforme a lo expuesto se resume en el siguiente cuadro la cuantía de las inversiones necesarias para la urbanización de los suelos que se incluyen en la Revisión del PGOU de “El Ejido” y los recursos económicos previstos.

I. EVALUACIÓN ECONÓMICA 3. ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES		EVALUACIÓN	AGENTE		
			I. PRIVADA	MUNICIPIO	OTROS
I - VIARIO	S. GENERAL VIARIO				
	CIRCUNV. DE MATAGORDA	9.000.000,00		9.000.000,00	
	AVD COSTA	3.600.000,00	3.600.000,00		
	CARRETERA ALCOR	2.800.000,00		2.800.000,00	
	TRAMO URBANO S.A.	4.600.000,00		4.600.000,00	
	VIARIO ENSENADA	35.500.000,00	35.500.000,00		
	TÚNEL ALCOR	5.000.000,00	5.000.000,00		
II - ESPACIOS LIBRES	TRANSPORTE				
	PLATAFORMA METRO				
	UDES/ESTACIONES				
II - ESPACIOS LIBRES	REGENERACIÓN				
	ARTALES NORTE	350.000,00	350.000,00		
	CORNISA ALCOR	1.200.000,00		1.200.000,00	
	NUEVOS				
III - S.GRAL EQUIPAMIENTO	PARQUE VIAL INTERIOR	200.000,00	200.000,00		
	PARQUE CANAL DE REMO	25.000.000,00	25.000.000,00		
	URBANIZACIÓN				
III - S.GRAL EQUIPAMIENTO	EQUIP. CULTURAL S.M.	600.000,00	600.000,00		
	EQUIP. DEPORTIVO S.M.	1.300.000,00	1.300.000,00		
	EQUIP. COMARCAL AVD. COSTA	500.000,00	500.000,00		
	IV - ABASTECIMIENTO AGUA				
IV - ABASTECIMIENTO AGUA	CAPTACIÓN				
	ALTERNATIVA I				
IV - ABASTECIMIENTO AGUA	ALTERNATIVA II	15.000.000,00		4.500.000,00	10.500.000,00
	DEPÓSITOS	1.600.000,00		1.600.000,00	
V - SANEAMIENTO	RED ALTA				
	GRAL.MUNICIPIO	4.500.000,00		4.500.000,00	
	ENSENADA	1.480.000,00	1.480.000,00		
	VIAL COSTA	1.200.000,00	1.200.000,00		
	PARAJE	200.000,00	200.000,00		
	S.AGUSTÍN	500.000,00	500.000,00		
V - SANEAMIENTO	DEPURADORA	10.000.000,00		10.000.000,00	
	EMISARIO	1.500.000,00		1.500.000,00	
	RIEGO Z. VERDES	600.000,00	600.000,00		
VI - ENERGIA ELECTRICA	SUBESTACIONES	6.000.000,00		6.000.000,00	
	L.A.T.	3.000.000,00			3.000.000,00
VII - OTRAS REDES					
VIII - URB. INTERIOR					
VIII - URB. INTERIOR		256.885.083,00	256.885.083,00		
TOTALES		392.115.083,00	332.915.083,00	45.700.000,00	13.500.000,00

4.- DETERMINACIÓN EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.

La Revisión parcial del P.G.O.U. de El Ejido, **no modifica** las determinaciones en materia de Gestión y Programación del P.G.O.U./2001. Si bien las referencias a los dos cuatrienios tienen carácter cronológico. En las fichas correspondientes a cada clase de suelo se establece el proceso y plazos de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

La Programación de los nuevos suelos clasificados como **Urbanizable Ordenado y Urbanizable Sectorizado en la Innovación del Plan General**, se establecen en los siguientes términos.

S.U.S. San Agustín, se incorpora a los sectores, incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009.

S.U.S. Paraje de la Cumbre, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009

S.U.O. Avenida de la Costa, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 1º y 2º cuatrienio.

S.UO. Ensenada de San Miguel, su programación se encuentra contenida en la correspondiente Documentación Complementaria.

Las determinaciones, en materia de Programación de los Sistemas Generales, de nueva implantación, se atienen a los siguientes criterios:

- La ejecución y puesta en servicio de los Sistemas Generales de Abastecimiento, Saneamiento, Viario y Espacios Libres, requeridos para el desarrollo de los Suelos Urbanizables, tendrán carácter previo o simultáneo a la ejecución de los correspondientes Sectores.
- La ejecución y puesta en Servicio de los Sistemas Generales no comprendidos en el concepto anterior, se ajustarán a los Programas que establezcan para los mismos las Administraciones Actuantes.

- Documento modificado -**3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA. CUADRO INVERSIONES RECURSOS**

.- Conforme a lo expuesto se resume en el siguiente cuadro la cuantía de las inversiones necesarias para la urbanización de los suelos que se incluyen en la Revisión del PGOU de “El Ejido” y los recursos económicos previstos.

I. EVALUACIÓN ECONÓMICA 3. ACTUACIONES EN SISTEMAS GENERALES		EVALUACIÓN	AGENTE		
			I. PRIVADA	MUNICIPIO	OTROS
I - VIARIO	S. GENERAL VIARIO				
	CIRCUNV. DE MATAGORDA	9.000.000,00		9.000.000,00	
	AVD COSTA	3.600.000,00	3.600.000,00		
	CARRETERA ALCOR	2.800.000,00		2.800.000,00	
	TRAMO URBANO S.A.	4.600.000,00		4.600.000,00	
	VIARIO ENSENADA	35.500.000,00	35.500.000,00		
	TÚNEL ALCOR	5.000.000,00	5.000.000,00		
TRANSPORTE	PLATAFORMA METRO				
	UDES/ESTACIONES				
II - ESPACIOS LIBRES	REGENERACIÓN				
	ARTALES NORTE	350.000,00	350.000,00		
	CORNISA ALCOR	1.200.000,00		1.200.000,00	
	NUEVOS				
	PARQUE VIAL INTERIOR	200.000,00	200.000,00		
PARQUE CANAL DE REMO	25.000.000,00	25.000.000,00			
III - S.GRAL EQUIPAMIENTO	URBANIZACIÓN				
	EQUIP. CULTURAL S.M.	600.000,00	600.000,00		
	EQUIP. DEPORTIVO S.M.	1.300.000,00	1.300.000,00		
	EQUIP. COMARCAL AVD. COSTA	500.000,00	500.000,00		
IV - ABASTECIMIENTO AGUA	CAPTACIÓN				
	ALTERNATIVA I				
	ALTERNATIVA II	15.000.000,00		4.500.000,00	10.500.000,00
	DEPÓSITOS	1.600.000,00		1.600.000,00	
	RED ALTA				
	GRAL.MUNICIPIO	4.500.000,00		4.500.000,00	
	ENSENADA	1.480.000,00	1.480.000,00		
VIAL COSTA	1.200.000,00	1.200.000,00			
PARAJE	200.000,00	200.000,00			
S.AGUSTÍN	500.000,00	500.000,00			
V - SANEAMIENTO	DEPURADORA				
	EMISARIO	10.000.000,00		10.000.000,00	
	RIEGO Z. VERDES	1.500.000,00		1.500.000,00	
		600.000,00	600.000,00		
VI - ENERGIA ELECTRICA	SUBESTACIONES				
	L.A.T.	6.000.000,00		6.000.000,00	
		3.000.000,00			3.000.000,00
VII - OTRAS REDES					
VIII - URB. INTERIOR					
	256.885.083,00	256.885.083,00			
TOTALES	392.115.083,00	332.915.083,00	45.700.000,00	13.500.000,00	

4.- DETERMINACIÓN EN MATERIA DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U.

La Revisión parcial del P.G.O.U. de El Ejido, **no modifica** las determinaciones en materia de Gestión y Programación del P.G.O.U./2001. Si bien las referencias a los dos cuatrienios tienen carácter cronológico. En las fichas correspondientes a cada clase de suelo se establece el proceso y plazos de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

La Programación de los nuevos suelos clasificados como **Urbanizable Sectorizado en la Innovación del Plan General**, se establecen en los siguientes términos.

- S.U.S. San Agustín, se incorpora a los sectores, incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009.
- S.U.S. Paraje de la Cumbre, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio 2005-2009
- S.U.S. Avenida de la Costa, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio.
- S.U.S. Ensenada de San Miguel, se incorpora a los sectores incluidos por el P.G.O.U./2001 en el 2º Cuatrienio.

Las determinaciones, en materia de Programación de los Sistemas Generales, de nueva implantación, se atienden a los siguientes criterios:

- La ejecución y puesta en servicio de los Sistemas Generales de Abastecimiento, Saneamiento, Viario y Espacios Libres, requeridos para el desarrollo de los Suelos Urbanizables, tendrán carácter previo o simultáneo a la ejecución de los correspondientes Sectores.
- La ejecución y puesta en Servicio de los Sistemas Generales no comprendidos en el concepto anterior, se ajustarán a los Programas que establezcan para los mismos las Administraciones Actuales.

4.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

Se incorporan como documentos anexos a la presente memoria, los sustitutivos de los volúmenes V(1), V(2), VI y VII, indicados en el índice del documento.

5. JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**a) Mejoras que supone la modificación planteada**

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2.a)1º. de la LOUA, la nueva ordenación habrá de 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, la modificación planteada en el presente documento tiene por finalidad adecuar el contenido del vigente PGOU a las circunstancias actuales, bajo la consideración de que el suelo urbanizable ordenado que sea así clasificado por los instrumentos de planeamiento general, deben ser aquellos que inmediatamente deben ser urbanizados. En la situación actual no se considera necesario la inmediata urbanización de los sectores de los 2 ámbitos objeto del presente documento, al no existir expectativas inmediatas de edificación.

Por otro lado, la clasificación como urbanizable sectorizado en lugar de ordenado de dichos ámbitos, posibilita la continuidad y el mantenimiento de las instalaciones agrícolas, al poder concederse autorizaciones con carácter provisional hasta el momento de urbanización de los sectores.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.**6.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.**

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio

Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

Sistema de comunicaciones y transportes.

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

Equipamientos.

El presente documento no establece en cuanto a los equipamientos actuales, ninguna modificación.

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Infraestructuras generales.

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro.

6.2.- Justificación de no incremento poblacional.

No existe incremento en densidades ni edificabilidades de los ámbitos afectados en la presente modificación.

6.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).

Los sistemas generales definidos en este artículo están referidos a parques, jardines y espacios libres, no siendo objeto del presente modificado del PGOU la alteración de las superficies de suelo destinados a estos usos.

7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

El presente documento tiene carácter no estructural, al no afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento solo afectan a los contenidos de ordenación pormenorizada de carácter potestativo incluidos en el vigente PGOU.

No se requiere solicitar informes sectoriales, tan solo el siguiente:

- De la persona titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con posterioridad a la aprobación provisional del documento técnico.