



**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

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. OBJETIVOS
3. ANTECEDENTES.
  - 3.1. RELACIÓN CRONOLÓGICA DE TODOS LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS / URBANÍSTICOS, QUE SE HAN REALIZADO SOBRE LA PARCELA OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.
    - 3.1.1. PLAN PARCIAL DEL SUMP4-4-SM.
    - 3.1.2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.
    - 3.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUMP4-4-SM.
    - 3.1.4. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. UNIFICACIÓN DE LA PARCELA DENOMINADA "R2-R3-R4-R6-LAGO".
    - 3.1.5. CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DENOMINADO "PUERTO MARINA GOLF".
    - 3.1.6. ORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA "LAGO".
    - 3.1.7. SEGREGACIÓN DE LA PARCELA QUE OCUPAN LOS BLOQUE 5 Y 6 DE LA PARCELA DENOMINADA "R2-R3-R6-LAGO".
  - 3.2. COMPRA DE LA PARCELA "R2-R3-R6-LAGO" POR PARTE DE D&D ALMERIMAR ASESORES S.L.U.
  - 3.3. REFERENCIA REGISTRAL DE LA FINCA.
  - 3.4. REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS FINCAS.
4. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.
  - 4.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES SEGÚN P.G.O.U.
  - 4.2. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LA "R2-R3-R6".
  - 4.3. TOPOGRAFÍA DE LA "R2-R3-R6"..
  - 4.4. SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA LA "R2-R3-R6"..
  - 4.5. IMÁGENES ACTUALES DE LA "R2-R3-R6"..
5. PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.
  - 5.1. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIA ASIGNADA A LA PARCELA "R2-R3-R6".
  - 5.2. JUSTIFICACION NÚMERO DE VIVIENDAS
  - 5.3. JUSTIFICACION DE LA OCUPACIÓN DE PARCELA
  - 5.4. JUSTIFICACION DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
  - 5.5. JUSTIFICACIÓN ART. 30 LEY DE COSTAS / ART. 59 REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS
  - 5.6. JUSTIFICACION ART. 36 L.O.U.A..
  - 5.7. JUSTIFICACIÓN INECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGÚN LEY GICA
  - 5.8. PROPUESTA DE ORDENACION "R2-R3-R6".
    - 5.8.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES. CUADRO GENERAL.
    - 5.8.2. VIARIO INTERIOR PROPUESTO
    - 5.8.3. LOCALIZACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS INTERIORES DE PARCELA.
    - 5.8.4. CONEXIÓN CON LAS ZONAS COMUNES PRIVADAS INTERIORES.
    - 5.8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.
6. FICHA URBANÍSTICA OE-4-SM PUBLICADA SEGÚN P.G.O.U. APROBADO EN 2009.
7. FICHA URBANÍSTICA OE-4-SM ACTUALIZADA.
8. FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA.
9. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (decreto 293/2009).
10. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD (VIS)
  - 10.1. AGENTES INTERVINIENTES.
  - 10.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.
  - 10.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
    - 10.3.1. SITUACIÓN INICIAL DE PARTIDA
  - 10.4. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE ACTUACIÓN.
    - 10.4.1. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.
    - 10.4.2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.

- 10.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD (TABLA DE CHEQUEO).
  - 10.6. ANÁLISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE IMPACTOS.
    - 10.6.1. ANÁLISIS DE LOS FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN.
    - 10.6.2. ANÁLISIS DE LOS FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO.
    - 10.6.3. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS PRELIMINAR.
  - 10.7. VALORACIÓN DE RELEVANCIA Y NECESIDAD DE PROFUNDIZAR EN EL ANÁLISIS.
  - 10.8. EVALUACIÓN EN PROFUNDIDAD DE IMPACTOS.
  - 10.9. MEDIDAS A TENER EN CUENTA PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA Y LA SALUD.
  - 10.10. CONCLUSIÓN FINAL
11. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- 11.1. ANTECEDENTES
  - 11.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN
  - 11.3. PARCELAS AFECTADAS
  - 11.4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
    - 11.4.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN
    - 11.4.2. INDEMNIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES.
    - 11.4.3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
  - 11.5. IMPACTO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.
    - 11.5.1. EJECUCIÓN E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.
    - 11.5.2. MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.
    - 11.5.3. PRESTACIÓN DE SERVICIOS.
    - 11.5.4. INGRESOS DE LA ACTUACION DE LA HACIENDA PUBLICA.
    - 11.5.5. BALANCE ECONOMICO DE LA ACTUACIÓN.
  - 11.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.
  - 11.7. CONCLUSIONES.
- ANEXO I. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA.
- ANEXO II. FICHAS CATASTRALES
- ANEXO III ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA "R2-R3-R6 Y PARCELA LAGO".
- ANEXO IV. INFORME VIABILIDAD DE LA COMPATIBILIDAD DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA
- ANEXO V. PROPIETARIOS COLINDANTES A NOTIFICAR
- ANEXO VI. PLANOS DE PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR 4-SM
- ANEXO VII. PLANOS MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE EL EJIDO.

## 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. OBJETIVOS

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

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 viviendas, que actualmente tiene asignada la parcela denominada "R2-R3-R6 y parcela Lago" del OE-4-SM de Almerimar.

La finalidad de la presente modificación puntual es la de permitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas sobre los terrenos incluidos en el suelo afectado.

### 3. ANTECEDENTES.

#### 3.1. RELACIÓN CRONOLÓGICA DE TODOS LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS / URBANÍSTICOS, QUE SE HAN REALIZADO SOBRE LA PARCELA OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.

##### 3.1.1. PLAN PARCIAL DEL SUMPA-4-SM.

El Plan Parcial del sector S-4-SM Marina Golf, fue promovido por la sociedad Entreverde S.A, fue aprobado definitivamente por la comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Almería en sesión celebrada el **28 de enero de 1998**, publicándose en el BOP con fecha de 17 de marzo de 1998.

##### 3.1.2. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

El proyecto de reparcelación fue aprobado definitivamente por la Comisión de gobierno del Ayuntamiento de El Ejido en sesión celebrada el **30 de noviembre de 2000**.

El proyecto de reparcelación queda protocolizado el 19 de diciembre de 2000 ante el notario D. Joaquín López Hernández.

Según dicho proyecto de reparcelación, las condiciones urbanísticas de las parcelas R2, R3, R4, R6 y Lago, son siguientes:

<b>PARCELA R2</b>	
Superficie de parcela	24.534,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie máx. edificable	10.550,00 m <sup>2</sup> t
Nº máx. de viviendas	106 viv.
Ocupación máx. de parcela	35%
Nº finca Registral de El Ejido	79.695 (tomo 2.159, libro1.081, folio 41)
Referencia catastral	7128801WF1672N0001TS

**PARCELA R3**

Superficie de parcela	20.022,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie máx. edificable	7.809,00 m <sup>2</sup> t
Nº máx. de viviendas	78 viv.
Ocupación máx. de parcela	35%
Nº finca Registral de El Ejido	79.697 (tomo 2.159, libro1.081, folio 42)
Referencia catastral	7330205WF1672N001LS

**PARCELA R4**

Superficie de parcela	26.292,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie máx. edificable	9.728,00 m <sup>2</sup> t
Nº máx. de viviendas	97 viv.
Ocupación máx. de parcela	35%
Nº finca Registral de El Ejido	79.699 (tomo 2.159, libro1.081, folio 45)
Referencia catastral	7328601WF1672N001RS

**PARCELA R6**

Superficie de parcela	10.000,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie máx. edificable	5.900,00 m <sup>2</sup> t
Nº máx. de viviendas	59 viv.
Ocupación máx. de parcela	35%
Nº finca Registral de El Ejido	79.705 (tomo 2.159, libro1.081, folio 53)
Referencia catastral	7330204WF1673N001PY

**PARCELA "LAGO"**

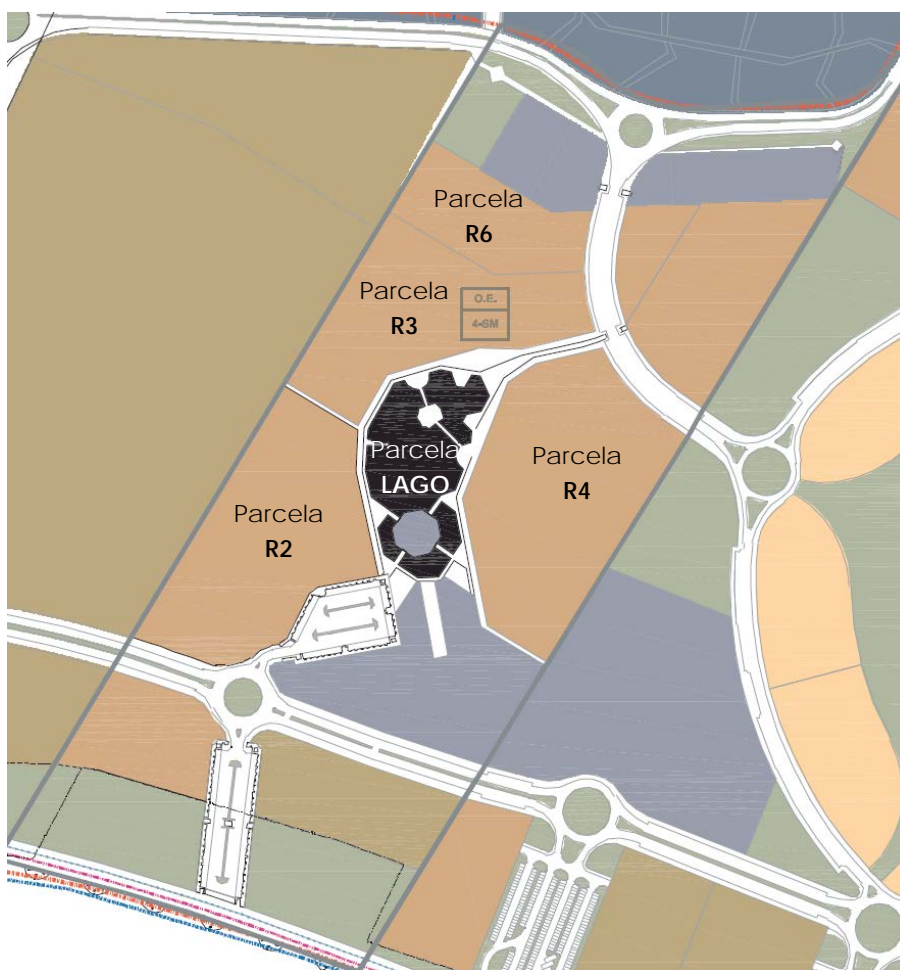
Superficie de parcela	15.777,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Espacio libre / dotación comunitaria
Tipología edificatoria	-
Superficie máx. edificable	-
Nº máx. de viviendas	-
Ocupación máx. de parcela	-
Nº finca Registral de El Ejido	79.711 (tomo 2.159, libro1.081, folio 57)
Referencia catastral	7228502WF1672N001JS

Mediante escritura otorgada el 30 de abril de 2003, la sociedad Entreverde S.A. vende la totalidad de las parcelas resultantes de la reparcelación a Grupo Prasa.

De la misma forma, mediante escritura otorgada el 21 de junio de 2004 ante el notario D. Manuel Castilla Torres, Grupo Prasa vende la totalidad de las parcelas anteriormente adquiridas, a la sociedad Onubense Desarrollo Inmobiliario S.A.

Las fichas catastrales de cada una de las parcelas anteriormente descritas, se incluyen en el anexo I del presente informe.

La delimitación de las fincas anteriormente descritas, quedan reflejado en el siguiente plano:



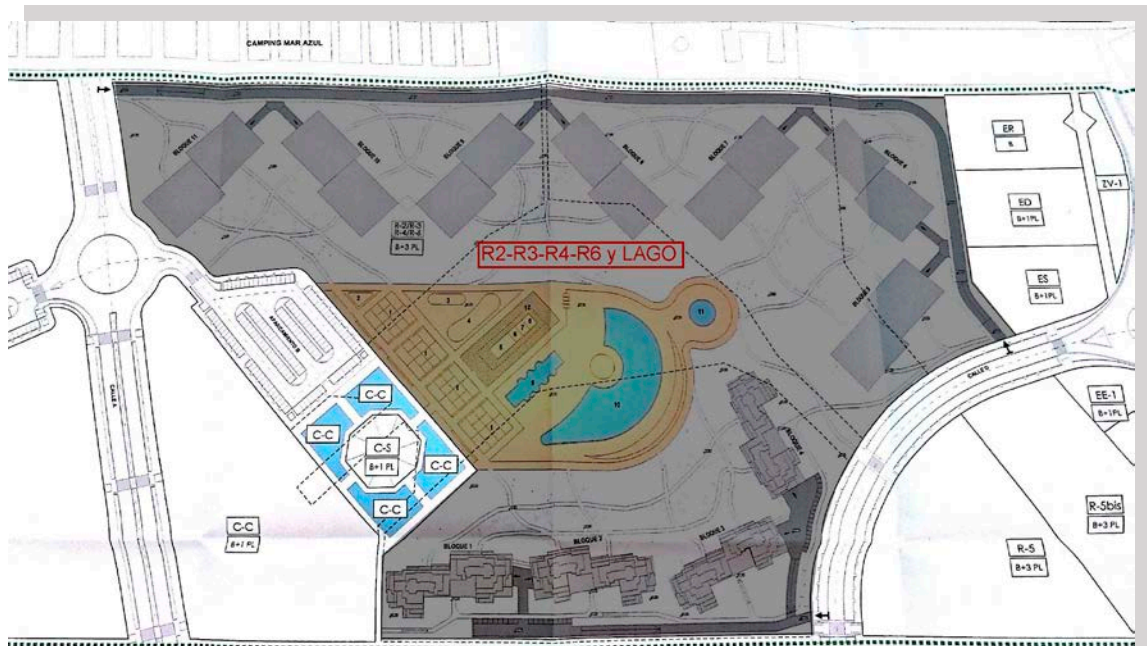
### 3.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUMPA-4-SM.

Con fecha de **11 de octubre de 2005**, promovida por la sociedad Onubense Desarrollo Inmobiliario S.A., se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Parcial SUMPA-4-SM, publicándose en el BOP el 7 de diciembre de 2005.

El objeto de esta modificación del Plan Parcial, es:

- La integración de varias parcela residenciales (parcelas R2, R3, R4, R6 y LAGO) en una sola denominada parcela "R2-R3-R4-R6 y parcela LAGO", con una superficie total de 96.625 m<sup>2</sup> de suelo, en la que se disponen 11 bloques residenciales aislados, como se aprecia el plano 04 del Plan Parcial modificado denominado "Plano de Ordenación no vinculante de la parcela resultante de la agregación", que se adjunta en el anexo VII, cuya imagen es la siguiente:





- La eliminación de la dotación privada prevista como Parcela LAGO, y su transformación en otras destinadas a dotaciones privadas de carácter comunitario, justificando esta modificación en la dificultad del correcto uso y mantenimiento posterior con bombeos del agua desde el mar, proponiendo su sustitución por otras instalaciones más adecuadas e igual de singulares. Se adjunta en el Anexo VII, plano 02 del modificado del Plan Parcial, denominado "Plano de estado modificado de zonificación, alturas, planta general del viario rodado y peatonal, zonas verdes y espacios públicos"

### 3.1.4. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN. UNIFICACIÓN DE LA PARCELA DENOMINADA "R2-R3-R4-R6-LAGO".

Con fecha **1 de marzo de 2007**, se aprueba en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Ejido la modificación de la reparcelación, en base a la modificación del correspondiente Plan Parcial descrito en el punto anterior, por la que se unen las parcelas R2, R3, R4, R6 y LAGO en una sola parcela denominada parcela "R2-R3-R4-R6 y parcela LAGO", cuya titularidad pasa a ser de la sociedad Construcciones Azagra S.A., que con fecha 30 de noviembre de 2005 absorbió a la sociedad Onubense Desarrollo Inmobiliario S.A., asumiendo todos los derechos y obligaciones de la sociedad disuelta, quedando la parcela resultante con las siguientes características:

**PARCELA ORIGINAL "R2-R3-R4-R6 y parcela LAGO"**

Nº finca Registral de El Ejido	106.166 (tomo 3029, libro 1.920, folio 1)
Referencia catastral	-
Superficie de parcela	96.625,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie máx. edificable	33.987 m <sup>2</sup> t
Nº máx. de viviendas	340 viv.
Ocupación máx. de parcela	(35% sobre 96.625-15777 = 80.848 m <sup>2</sup> )
	35%
	28.297 m <sup>2</sup> s

Se da la circunstancia que en momento de la aprobación de la modificación de la reparcelación, sobre la antigua parcela R4, se está promoviendo por parte de Construcciones Azagra S.A., la construcción de 4 bloques aislados de viviendas plurifamiliares, con un total de 136 viviendas y una superficie construida sobre rasante de 9.939,48 m<sup>2</sup>t, de acuerdo con el proyecto reformado de 96 viviendas, garajes y trasteros a 136 viviendas garajes y trasteros redactado por Árgola Arquitectos en abril de 2005, el cual que corresponderá con la primera fase del Complejo Inmobiliario denominado "Puerto Marina Golf" constituido con posterioridad.

### 3.1.5. CONSTITUCIÓN DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DENOMINADO "PUERTO MARINA GOLF".

Con fecha de **22 de marzo de 2007**, ante el notario D. Miguel de Almansa Moreno-Barreda, queda redactada la escritura de constitución del complejo inmobiliario privado denominado "Puerto Marina Golf", con una superficie total de 123.108 m<sup>2</sup>s, el cual está formado por las parcelas:

- Parcelas R-1, registral nº 79.693, con una superficie de suelo de 7.376 m<sup>2</sup>s, a la que le se le asigna una cuota de participación sobre los elementos comunes del 21,64%.
- Parcela R-5, registral 79.701, con una superficie de suelo de 19.117 m<sup>2</sup>s a la que le se le asigna una cuota de participación sobre los elementos comunes del 9,66%.
- Parcela "R2, R3, R4, R6 y parcela Lago", con una superficie de suelo de 96.625 m<sup>2</sup>s, haciendo mención a que existe una subparcela denominada antigua parcela R4, correspondiendo con la registral 79.699, con una superficie de 26.292 m<sup>2</sup>s, que constituye la primera manzana edificada de la Parcela "R2, R3, R4, R6 y parcela Lago".
- Se asignan las siguientes cuotas de participación sobre los elementos comunes:
  - Manzana R4. Teniendo en cuenta que en el momento de constitución del complejo ya se encontraba en fase de construcción 4 bloques de viviendas sobre la antigua parcela R4, descritos como la "primera fase del complejo", de se le asigna una cuota independiente por igual a cada uno de los bloques del 4.92% (cuota total correspondiente a los 4 bloques 19.68%).
  - Se adjudica a la manzana 4 la misma superficie de parcela que anteriormente tenía la parcela R4, o sea, 26.292 m<sup>2</sup>s.

**CONDICIONES EJECUCIÓN BLOQUE 1, 2, 3 Y 4 EN MANZANA 4 (PRIMERA FASE)**

Superficie de manzana		26.292,00 m <sup>2</sup> s
Uso		Residencial
Tipología edificatoria		Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie edificada sobre rasante		9.939,5 m <sup>2</sup> t
Nº de viviendas construidas		136 viv.
Ocupación de la edificación en la parcela	% sobre los 80.848 m <sup>2</sup> originales	5,032%
		4.068,32 m <sup>2</sup> s

- Resto de la parcela "R2, R3, R4, R6 y parcela Lago", que pasa a denominarse parcela "R2, R3, R6 y parcela Lago", se le asigna una cuota sobre los elementos comunes del 49.02%. Esta parcela queda con las siguientes condiciones urbanísticas:

**CONDICIONES PARCELA "R2-R3-R6 y PARCELA LAGO"**

Nº finca Registral de El Ejido		106.166 (tomo 3029, libro 1.920, folio 1)
Referencia catastral		-
Superficie de parcela que denominaremos "R2-R3-R6 y Parcela Lago"		70.333,00 m <sup>2</sup> s
Uso		Residencial
Tipología edificatoria		Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie edificada sobre rasante		24.047,52 m <sup>2</sup> t
Nº de viviendas construidas		204 viv.
Ocupación de la edificación en la parcela	% sobre los 80.848 m <sup>2</sup> originales	29,968%
		24.228,48 m <sup>2</sup> s

- Con posterioridad a la constitución de este Complejo Inmobiliario, se construyeron los bloques 5 y 6 en esta parcela "R2, R3, R6 y parcela Lago", a los que se les asigna una cuota sobre los elementos comunes del 9,87%, por tanto la cuota sobre los elementos comunes correspondiente a la parcela que queda sin ocupar como resto de la "R2, R3, R6 y parcela Lago", es del 39,15%.

**3.1.6. ORDENACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL PRIVADA "LAGO".**

Con fecha de **septiembre de 2005**, se redacta el, proyecto de básico y ejecución para la ordenación de la zona dotacional privada incluida en la denominada "R2-R3-R6 y parcela lago", en el que se detallan las piscinas, pistas deportivas, kiosco y aseos, área infantil y jardines del conjunto residencial turístico.

Las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela donde se desarrolla el proyecto mencionado son:

**CONDICIONES EJECUCIÓN DE ZONA COMUN EN PARCELA LAGO (SEGUNDA FASE)**

Superficie de parcela		15.903,00 m <sup>2</sup> s
Uso		Dotacional privado
Tipología edificatoria		-
Superficie edificada sobre rasante		167,88 m <sup>2</sup> t
Nº de viviendas construidas		-
Ocupación de la edificación en la parcela	% sobre los 80.848 m <sup>2</sup> originales	0,249%
		201,52 m <sup>2</sup> s

**3.1.7. SEGREGACIÓN DE LA PARCELA QUE OCUPAN LOS BLOQUE 5 Y 6 DE LA PARCELA DENOMINADA "R2-R3-R6-LAGO".**

De la finca registral 106.166 denominada "R2-R3-R6 y parcela Lago", se segrega la parcela denominada "parcela que ocupan los bloque 5 y 6" correspondiente con la registral 107.805, inscrita en el Registro de El Ejido, con las siguientes condiciones urbanísticas:

**CONDICIONES EJECUCIÓN BLOQUES 5 Y 6 (TERCERA FASE)**

Nº finca Registral de El Ejido		107805
Referencia catastral		-
Superficie de parcela		3.338,00 m <sup>2</sup> s
Uso		Residencial
Tipología edificatoria		Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie edificada sobre rasante		4.969,74 m <sup>2</sup> t
Nº de viviendas construidas		68 viv.
Ocupación de la edificación en la parcela	% sobre los 80.848 m <sup>2</sup> originales	2,516%
		2.034,16 m <sup>2</sup> s

Sobre esta parcela se realiza una obra nueva formada por los bloque 5 y 6 del complejo inmobiliario formados por 68 viviendas plurifamiliares (34 cada uno), la cual a día de hoy se encuentra en fase de construcción y paralizada.

**3.2. COMPRA DE LA PARCELA "R2-R3-R6-LAGO" POR PARTE DE D&D ALMERIMAR ASESORES S.L.U.**

Con fecha del **30 de junio de 2016**, la sociedad D&D Almerimar asesores S.L.U., compra la parcela denominada "R2, R3, R6 y parcela Lago" a la mercantil Eliseda S.A. de carácter unipersonal mediante escritura de compraventa ante el notario D. Eduardo Echeverría Soria. Según dicha escritura de compraventa (se presenta copia como anexo del presente documento), las condiciones urbanísticas de la finca que se adquiere, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

**CONDICIONES COMPRA PARCELA "R2-R3-R6 y PARCELA LAGO" POR PARTE DE D&D ALMERIMAR ASESORES S.L.U.**

Nº finca Registral de El Ejido	106.166 (tomo 3029, libro 1.920, folio 1)
Referencia catastral	-
Superficie de parcela que denominaremos "R2-R3-R6 y Parcela Lago"	66.995,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Superficie edificada sobre rasante	19.077,78 m <sup>2</sup> t
Nº de viviendas construidas	136 viv.
Máx. ocupación de la edific. en la parcela	Máx.% respecto a los 80.848,00 m <sup>2</sup> s originales 27,452% 22.194,32 m <sup>2</sup> s

En la parcela que se adquiere, está incluida tanto la parcela apta para construir sobre ella (sup.: 51.092 m<sup>2</sup>), como la parcela correspondiente a las dotaciones privadas descrita 3.1.6. (sup.: 15.903 m<sup>2</sup>), la cual en el momento de la compra se encuentra con todas las obras de equipamiento privado totalmente ejecutadas y en perfecto funcionamiento, el cual corre a cargo de la comunidad de propietarios.

**3.3. REFERENCIA REGISTRAL DE LA FINCA.**

La parcela "R2-R3-R6", está dentro de la finca registral N° 106.166 del Registro de El Ejido, inscrita en el tomo 3.029, libro 1.920 y folio 1, con una superficie registral de 66.995 m<sup>2</sup>, denominada "R2, R3, R6 y Parcela Lago", según se desprende la nota simple adjunta en el Anexo de documentación.

Siendo sus lindes:

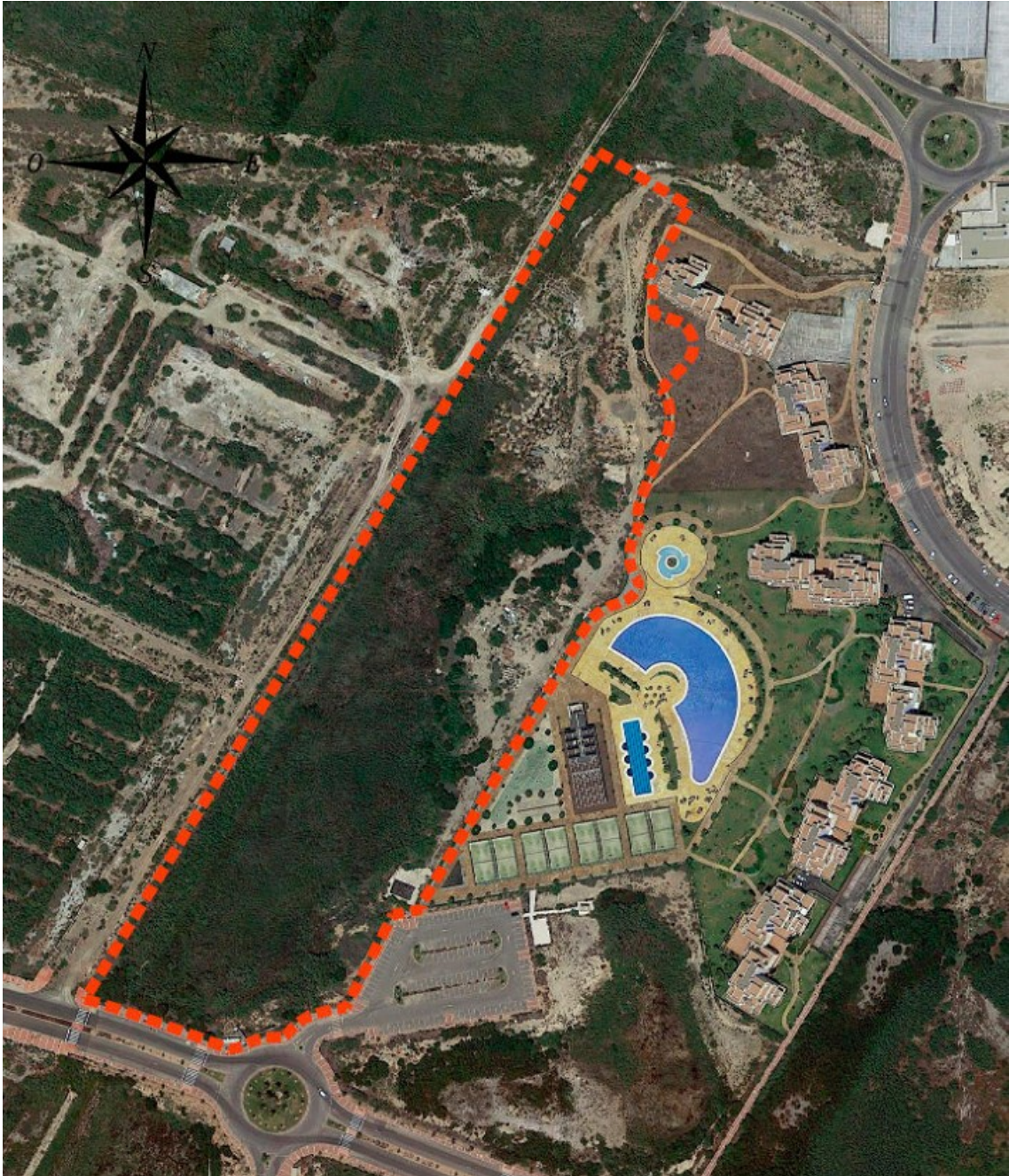
- Norte, zona de equipamientos del sector OE-4-SM.
- Sur, Avda. del Mar (antigua calle A)
- Este, parcela que ocupan los edificios de los bloques 5 y 6, parcela "Lago" y zona de aparcamientos.
- Oeste, franja de 3 m de ancho prevista para redes de servicios, que separa el sector OE-4-SM del sector SUT-1-SM.

**3.4. REFERENCIAS CATASTRALES DE LAS FINCAS.**

La parcela objeto del presente documento, ocupa en la actualidad parte de las fincas catastrales correspondiente con las parcela originales R2, R3, R4, R6 y Lago, según se refleja en el punto 3.1.2 del presente documento, asignándoles las siguientes referencias:

	Ref. catastral	Superficie catastral
PARCELA R2	7128801WF1672N0001TS	23.026 m <sup>2</sup> s
PARCELA R3	7330205WF1672N001LS	19.956 m <sup>2</sup> s
PARCELA R4	7328601WF1672N001RS	26.294 m <sup>2</sup> s
PARCELA R6	7330204WF1673N001PY	10.002 m <sup>2</sup> s
PARCELA LAGO	7228502WF1672N001JS	12.994 m <sup>2</sup> s

Delimitación catastral de las fincas catastrales anteriores:



#### 4. CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.

##### 4.1. CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUALES SEGÚN P.G.O.U.

La manzana objeto de la modificación puntual planteada a la que denominaremos "R2-R3-R6", corresponde con el resto no edificado de la parcela denominada "R2-R3-R4-R6 y parcela Lago", que a su vez, resulto como agregación de las parcelas originales: R2, R3, R4, R6 y Lago, según la modificación puntual del Plan Parcial y

Modificado del Proyecto de Reparcelación del sector OE-4-SM, descrito en los puntos 3.1.2 y 3.1.3 del presente documento respectivamente.

Para determinar los derechos urbanísticos residuales correspondientes a la manzana "R2-R3-R6", vamos a proceder restando a los de la parcela original "R2, R3, R4, R6 y parcela Lago" los derechos que se han ido consolidando correspondientes a las distintas actuaciones realizadas:

- **Ejecución fase I** del complejo inmobiliario "Puerto Marina golf", correspondiente a los bloques 1, 2, 3 y 4, sobre la Manzana R4, con las siguientes características:

Denominación	Manzana R4
Superficie de manzana	26.292 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloque aislado
Ordenanza	A
Altura máx.	B+3 / 13 m
Superficie edificada sobre rasante	9.939,48 m <sup>2</sup> t
Ocupación	% sobre 80.848 m <sup>2</sup> (parcela global) 5,032%
	superficie ocupada 4.068,32 m <sup>2</sup> s
Nº de viviendas	136 viv.
Nº de aparcamientos en parcela	68 apar.

- **Ejecución fase II** del complejo inmobiliario "Puerto Marina golf", correspondiente a la ordenación de la parcela Lago, con las siguientes características:

Denominación	Parcela Lago
Superficie de manzana	15.903 m <sup>2</sup> s
Uso	Espacio Libre / Dotacion privada
Tipología edificatoria	-
Ordenanza	-
Altura máx.	Bajo
Superficie edificada sobre rasante	167,88 m <sup>2</sup> t
Ocupación	% sobre 80.848 m <sup>2</sup> (parcela global) 0,249%
	superficie ocupada 201,52 m <sup>2</sup> s
Nº de viviendas	-
Nº de aparcamientos en parcela	-

- **Ejecución fase III** del complejo inmobiliario "Puerto Marina golf" de los bloques 5 y 6, con las siguientes características:

Denominación	Parcela que ocupan los bloque 4 y 5
Superficie de parcela	3.338 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloque aislado
Ordenanza	A
Altura máx.	B+3 / 13 m
Superficie edificada sobre rasante	4.969,74 m <sup>2</sup> t
Ocupación	% sobre 80.848 m <sup>2</sup> (parcela global)
	superficie ocupada
	2,516%
	2.034,16 m <sup>2</sup> s
Nº de viviendas	68 viv.
Nº de aparcamientos en parcela	34 apar.

- **Superficie edificable resto parcela no ocupada por las fases anteriores ("R2-R3-R6").** Teniendo en cuenta las actuaciones anteriormente mencionadas que se han ido realizando sobre la parcela unificada "R2, R3, R4, R6 y parcela lago" (condiciones urbanísticas establecidas en el punto 3.1.4 del presente documento), las condiciones y aprovechamientos que quedan por consolidarse, son:

Superficie de parcela	51.092,00 m <sup>2</sup> s
Uso	Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda plurifamiliar en bloques aislados
Ordenanza	A
Altura máx.	B+3 / 13 m
Superficie edificada sobre rasante	18.909,90 m <sup>2</sup> t
Ocupación residual	% sobre 80.848 m <sup>2</sup> (parcela global)
	superficie
	27,452%
	22.194,32 m <sup>2</sup> s
Nº de viviendas	136 viv.
Nº de aparcamientos en parcela	69 apar.

A la manzana delimitada y sometida a ordenación la denominaremos "R2-R3-R6".

#### 4.2. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LA "R2-R3-R6".

Se adjunta plano P-01, referido a cartografía del P.G.O.U. de El Ejido, Anexo VII de planos, identificando la superficie de parcela propiedad de D&D Almerimar Asesores S.L.U. que se somete a ordenación.

Se adjunta plano P-03 DE REPLANTEO DE VIARIO Y SECCONES TIPO DE CALLES con referencia UTM en el Anexo VII de planos.

#### 4.3. TOPOGRAFÍA DE LA "R2-R3-R6"..

En la actualidad las calles que delimitan la parcela presentan una ligera pendiente descendente hacia el sur. En cuanto a la topografía, presenta un vaciado en su parte



central de aproximadamente 3 m respecto a las rasantes de las calles perimetrales, sobre toso en la mitad sur de la misma.

#### **4.4. SERVICIOS CON LOS QUE CUENTA LA "R2-R3-R6"..**

La parcela cuenta con todos los servicios urbanos, aceras ejecutas y acceso rodado desde calle asfaltada, necesarios para ser considerada como solar urbano.

Las obras de urbanización que afectan a la parcela, cuanta con recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de El Ejido desde el 30 de enero de 2004.

#### **4.5. IMÁGENES ACTUALES DE LA "R2-R3-R6"..**



Vista aérea desde el norte



Vista de la parcela desde el Sur



Imagen de la topografía interior de la parcela



Lindero con la zona de aparcamientos al Este



Lindero de la parcela con la Avda del Mar al Sur



Imagen de la linde Oeste

## 5. PROPUESTA PARA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.

A partir del cuadro resultante en el punto 4.1 de la presente memoria correspondiente a los aprovechamientos que a día de hoy no se han materializado, en la Modificación Puntual del P.G.O.U. de El Ejido, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas aplicables a la parcela "R2-R3-R6":

Denominación		<b>R2-R3-R6</b>
Superficie de parcela	Zona ordenada	46.858,00 m <sup>2</sup> s
	Zona Libre externa a zona ordenada (no incluida en parcela Lago)	4.234,00 m <sup>2</sup> s
	Superficie total	51.092,00 m <sup>2</sup> s
Uso		Residencial
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar adosada, pareada y aislada	
Ordenanza		RU
Altura máx.	Vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada	B+1 / 7,50 m
Superficie edificada sobre rasante		18.909,90 m <sup>2</sup> t
	% sobre 80.848 m <sup>2</sup> (parcela global)	22,110%
	% sobre 51.092 m <sup>2</sup> (parcela propiedad de D&D Almerimar Asesores S.L.)	34,987%
Ocupación	Superficie max. de ocupacion	17.875,41 m <sup>2</sup> s
Nº de viviendas		124 viv.
Nº de aparcamientos en parcela		124 (1 aparc. / viv.)

Como se puede apreciar, salvo la edificabilidad que se agota al 100%, los parámetros de ocupación y número de viviendas no se agotan en la propuesta, por tanto no se supera en ningún momento el aprovechamiento urbanístico disponible.

### 5.1. JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE TIPOLOGÍAS EDIFICATORIA ASIGNADA A LA PARCELA "R2-R3-R6".

Con fecha de 5 de noviembre de 2015, se emite por parte de los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de El Ejido un informe, que se adjunta como Anexo V al presente documento, en el cual se da la conformidad a ser informado favorablemente en el futuro la compatibilización de la tipología edificatoria actual establecida por el P.G.O.U. con la de vivienda unifamiliar aislada y adosada, en la zona no ocupada por la edificación de la parcela denominada "R2-R3-R6 y parcela lago" del sector OE-4-SM, delimitada en los planos adjuntos a la solicitud del informe.

Apoyado en la predisposición del Ayuntamiento a permitir la compatibilidad de tipología edificatoria sobre la manzana propuesta, se plantea en la presente modificación puntual del P.G.O.U. de El Ejido el cambio de la tipología residencial

plurifamiliar en bloque abierto por la tipología **residencial unifamiliar adosada, pareada o aislada**, caracterizada por una baja densidad de viviendas, con calles amplias dotadas de zonas verdes junto al viario privado y amplios espacios verdes comunitarios.

Teniendo en cuenta lo anterior, se plantea la **tipología unifamiliar aislada**, en la manzana 1, y **Unifamiliar adosada/pareada** en las manzanas 2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Las condiciones urbanísticas aplicables quedan definidas en la ficha de urbanística modificada incluida en el punto 7 del presente documento.

## 5.2. JUSTIFICACION NÚMERO DE VIVIENDAS

Teniendo en cuenta todas las actuaciones que se han ido realizando sobre la parcela original descrito en el punto 4.1. anterior, el número de viviendas residual que se podrían construir aun, sería de 136 viviendas. Planteando en la presente modificación puntual del P.G.O.U. que únicamente se construyan un máximo 124 unidades.

## 5.3. JUSTIFICACION DE LA OCUPACIÓN DE PARCELA

Se justifica la ocupación máxima de dos formas:

- A partir de la ocupación residual, basado en el mismo procedimiento utilizado para obtener el máximo número de viviendas residual a aplicar sobre nuestra manzana, calculamos la ocupación que aún no se ha materializado respecto a la parte edificable residencial de la parcela original "R2-R3-R4-R6 y parcela Lago", por tanto referida a la superficie :  $96.751 \text{ m}^2 - 15.903 \text{ m}^2 = 80.848 \text{ m}^2$ , según el siguiente cuadro:

Ocupación residual	$\frac{\% \text{ sobre } 80.848 \text{ m}^2 \text{ (parcela global)}}{\text{superficie máx. ocupacion residual}}$	$\frac{27,452\%}{22.194,32 \text{ m}^2}$
--------------------	---	--

En la presente modificación puntual de P.G.O.U. se limita la ocupación al 60% de la superficie de las manzanas edificables:  $16.939,24 \text{ m}^2$ , lo cual representaría respecto a los  $80.848 \text{ m}^2$  de parcela de referencia, un 20.95%, valor inferior al 27,452% de ocupación residual máxima calculada en el cuadro anterior.

- A partir de la ocupación real referida al suelo de la manzana residencial R2-R3-R6, (no teniendo en cuenta efectos de ocupación  $15.903 \text{ m}^2$  correspondientes a la "Parcela Lago"), la ocupación sería:

$$51.092 \text{ m}^2 / 16.939,24 \text{ m}^2: 33,1547\% (< 35\% \text{ impuesto por el P.G.O.U.})$$

Por tanto según lo anterior cumplimos con los parámetros de ocupación impuestos por el P.G.O.U.

#### 5.4. JUSTIFICACION DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

En cuanto al número de aparcamientos, según el P.G.O.U. se deben de asignar un número mínimo de 69 aparcamiento en el interior de la manzana, y en la propuesta se obliga al menos a 1 aparcamiento por vivienda, o se a mínimo de 124 aparcamientos en parcelas, además de los 20 plazas de aparcamientos dispuestos en las calles privadas interiores.

#### 5.5. JUSTIFICACIÓN ART. 30 LEY DE COSTAS / ART. 59 REGLAMENTO GENERAL DE COSTAS

La presente innovación no estructurante del P.G.O.U. de El Ejido (P.G.O.U. de 2009), tiene por objeto establecer una ordenación interior en la parcela urbana R2-R3-R6 perteneciente al ámbito OE-4-SM, planteando un cambio en la tipología de edificación que pasaría de vivienda plurifamiliar en bloque (Planta baja +3, 13 metros de altura) a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada (planta Baja +1, 7.50 metros de altura), todo ello sin dar lugar a incremento de aprovechamiento.

Como se puede apreciar en el plano P-01 de la documentación grafica, se observa que el ambitoOE-4-SM se encuentra afectado por las servidumbres de transito y protección y la zona de influencia, según el expediente de deslinde vigente DL-17-ALM, aprobado por O.M. de 24 de Agosto de 2002, si bien la parcela urbana R2-R3-R6 objeto de la innovación, se localiza fuera de la servidumbre de protección y se ve afectada únicamente por la zona de influencia, a efectos de evitar la formación de pantallas arquitectónicas y acumulación de volúmenes según el art. 30 de la Ley de Costas.

Según el artículo 59 del Reglamento de la ley de costas, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre se define como una franja de terreno de 500 m de ancho paralela al límite interior de la ribera del mar (línea LMT marcada en plano referido a P.G.O.U. de El Ejido).

En cuanto a los trámites administrativos, según los artículos 117.1, 117.2 y 112.a de la Ley de Costas, el expediente completo diligenciado y previamente a la su aprobación definitiva, se remitirá a la Dirección General a través del servicio Provincial de Costas de Almería, para la emisión de informe que se dispone en los artículos anteriormente mencionados.

Análisis de la densidad de edificación. Según el artículo 30.b de la ley 22/88 de Costas y artículo 59 del RD 876/2014 del Reglamento General de Costas, se establece que la densidad de edificación propuesta no debe de ser superior a la media del **suelo urbanizable programado o apto para urbanizar** en el término municipal respectivo. Para ver la referencia a tener en cuenta, nos basamos en el siguiente cuadro correspondiente a los sectores de suelo urbanizable sectorizado en transición de la Ensenada de San Miguel, según el PGPOU de El Ejido:

<b>SECTORES CON ORDENACION ESPECIFICA SEGÚN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO SITUADOS EN LA ENSENADA DE SAN MIGUEL</b>						
		SUP. SUELO	COEF. EDIF.	SUP. TECHO	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD VIV.**
OE-1-SM	CHALETES	125.130 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	25.026 m <sup>2</sup> t	94 viv.	266,23 m <sup>2</sup> /viv.
	ADOSADOS	190.730,5 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	38.146 m <sup>2</sup> t	254 viv.	150,00 m <sup>2</sup> /viv. *
	APARTAMENTOS	582.899 m <sup>2</sup>			5.829 viv.	100,00 m <sup>2</sup> /ha neta.
	HOTELES	140.162 m <sup>2</sup>		-		
	OTROS USOS NO RESI.	1.779.809 m <sup>2</sup>		-		
	TOTAL	2.818.730 m <sup>2</sup>			6.177 viv.	21,92 viv./ha.
OE-3-SM		930.000 m <sup>2</sup>			1.860 viv.	20,00 viv./ha.
OE-4-SM**		261.846 m <sup>2</sup>			526 viv.	20,09 viv./ha.
OE-5-SM		1.400.000 m <sup>2</sup>			2.800 viv.	20,00 viv./ha.
		<b>5.410.576 m<sup>2</sup></b>			<b>11.363 viv.</b>	<b>21,00 viv./ha.</b>

\* En la ficha este valor no está limitado, por lo que considerando la tipología edificatoria lo establecemos en 150 m<sup>2</sup>/viv.

\*\* Calculada sobre la superficie bruta del sector, parcelas edificables netas privativas + espacios libres y cesión pública.

\*\*\* Según ficha de P.G.O.U., la Sup neta de parcela privativas es de 169.620 m<sup>2</sup>, incluyebdo la superficie de la parcela "LAGO".

A partir del cuadro anterior se calcula la densidad media de viviendas: 11.363 viv / 541,057 has. = 21,00 viv/ha.

Teniendo en cuenta que la superficie total de la parcela adquirida tiene una superficie de 6,6995 has. (punto 3.2), y hay previstas 124 viviendas (punto 5.2), la densidad de viviendas que se obtiene es de 19,00 viv/ha, por tanto se cumple con la condición impuesta por el artículo 30.b de la ley 22/88 de Costas.

## 5.6. JUSTIFICACION ART. 36 L.O.U.A..

Según el artículo 36 de la L.O.U.A, cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, es por ello que la presente modificación se realiza mediante modificación de P.G.O.U.

Según el mismo artículo, en el punto 36.2.a.1, para una nueva ordenación, han de justificarse las mejoras que suponga para el bienestar de la población, y muy concretamente en el mejor cumplimiento de las reglas y estándares de ordenación regulados por la L.O.U.A. La modificación propuesta, conlleva las siguientes mejoras en cuanto al bienestar de la población:

- La construcción de viviendas unifamiliares, con los siguientes beneficios:
  - Con la implantación de la vivienda unifamiliar aislada y pareada, se genera un modelo residencial permanente a lo largo del año como vivienda habitual o primera residencia, eliminando la estacionalidad, lo cual implica un mejor aprovechamiento de los servicios públicos urbanos, ya que no estaría sometidos a las importantes fluctuaciones de servicios que genera la estacionalidad verano - invierno.

La eliminación de la estacionalidad residencial con la vivienda unifamiliar, hace que se mejore el mantenimiento de los espacios libres comunitarios, ya que su uso se prolongaría más allá de la temporada estival. En la actualidad, el complejo Puerto Marina Golf, sufre un drástico descenso de ocupación residencial durante los meses no estivales, ya que se trata de un modelo destinado a la segunda residencia.

De hecho, la implantación de un modelo que genere mayor ocupación durante los meses no estivales, dará paso poco a poco un cambio en el uso de las viviendas de los bloques plurifamiliares como primera residencia,



ya que la urbanización tendrá más vida en aquellos meses donde en la actualidad no hay caso ocupación.

- El hecho de ser viviendas unifamiliares independientes, se simplifican los problemas de constitución de subcomunidades de propietarios, tan solo les afecta la comunidad de mantenimiento de zonas comunes de espacios libres. Lo cual repercute en un menor coste de comunidad.
  - Debido a que el mantenimiento de las zonas verdes privadas en interior de parcela corresponderá a cada propietario particular, no se incrementaran excesivamente los costes comunitarios respecto a los actuales.
- En la propuesta se reduce el número de viviendas previsto en 12 unidades (de 136 viv. a 124 viv.), lo cual reduce la densidad de población, mejorando el funcionamiento de los servicios públicos urbanos, ya que genera menor demanda.

Al plantearse menor densidad de población, el cumplimiento de los estándares urbanísticos con respecto a los inicialmente planteados en el plan Parcial, se cumplen más holgadamente.

- Al plantear la tipología de vivienda unifamiliar de menor altura que la de los bloques de viviendas plurifamiliares, teniendo en cuenta la cercanía a la costa, se reduce el impacto visual de pantallas edificatorias desde la costa.

Como ya se ha comentado en varios puntos del presente documento, con la modificación planteada, no se produce aumento de aprovechamiento, sino todo lo contrario, ya que no se prevé la construcción de la totalidad de las viviendas que aun estarían permitidas (12 menos), por lo que no es necesario contemplar ninguna medida compensatoria por este concepto.

En cuanto al uso, no se plantea cambio de usos ni nuevos usos, ya que se mantiene el uso residencial, siendo uno de los objetivos de la presente modificación la compatibilización de la tipología residencial plurifamiliar con la tipología residencial unifamiliar aislada, adosada y pareada, por tanto no es necesario contemplar implementaciones ni mejoras de los sistemas generales.

Por tanto según las justificaciones anteriores, se cumple con lo establecido en el artículo 36 de la L.O.U.A. referente a la modificación del P.G.O.U. planteada en el presente documento.

#### **5.7. JUSTIFICACIÓN INECESARIDAD DE ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SEGÚN LEY GICA**

Según el artículo 36 de la sección 4º de la ley 7-06/PL000014 de Gestion Integrada de la Calidad Ambiental, para actuaciones relacionadas con Planes y Programas, deben de estar sometidas a Evaluación Ambiental aquellas actuaciones definidas en su punto 1.b que se adjunta textualmente:

**Artículo 36. *Ámbito de aplicación.*****1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental:**

*a)* Los planes y programas, así como sus modificaciones, señalados en las categorías 12.1 y 12.2 del Anexo I que cumplan los dos requisitos siguientes:

1.º Que se elaboren o aprueben por la Administración de la Junta de Andalucía.

2.º Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

*b)* Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado *a)*, así como los planes y programas que establezcan el uso de zonas de reducido ámbito territorial y aquellos distintos a los previstos en la categoría 12.1 del Anexo I y sus modificaciones, cuando la Consejería competente en materia de medio ambiente, mediante resolución motivada que se hará pública, determine, respecto de los mismos, la existencia de efectos significativos en el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

*c)* Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en las categorías 12.3, 12.4, 12.5, 12.6, 12.7 y 12.8 del Anexo I.

del que se extrae:

- Se requerirá Estudio de Evaluación en el caso de modificaciones menores de planes y programas "... previstos en el apartado a)...", en dicho apartado se hace referencia a modificaciones de las categorías de actuaciones 12.1 y 12.2 del Anexo I.
- Concretamente para la categoría 12.1 del Anexo I, se incluirían las actuaciones de ordenación del territorio urbano y rural, en este caso, la actuación incluye una ordenación de una parte de una parcela privada incluida en el Plan Parcial del sector SUMP4-4-SM, habiéndose realizado ya las correspondientes cesiones.
- Se requerirá Estudio de Evaluación en el caso de modificaciones menores de planes y programas "...que establezcan el uso de reducido ámbito territorial...", en nuestro caso el no se establecen nuevos usos, manteniendo el uso residencial actual, únicamente se trata de compatibilizar tipologías residenciales.

La ordenación de dicha parcela privada, no implica aumento de aprovechamiento alguno respecto al asignado por el P.G.O.U.

Por tanto, teniendo en cuenta lo anterior, queda justificada la innecesidad de la realización de un Estudio de Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

## 5.8. PROPUESTA DE ORDENACION "R2-R3-R6".

### 5.8.1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES. CUADRO GENERAL.

En la ordenación propuesta se han establecido 7 submanzanas edificables delimitadas por el viario interior privado: por el Oeste la franja de retranqueo de 3 m de ancho para instalaciones que nos separa del sector SUT-1-SM, por el Sur con la avenida del Mar, por el Este con las zona comunes de espacios libres del complejo inmobiliario por el Norte por las parcelas de cesión según el Plan Parcial que desarrolló el sector.

Para todas las manzanas resultantes se plantea un uso residencial unifamiliar adosado / pareado en las manzanas 2, 3, 4, 5, 6 y 7, y en la manzana 1 el uso residencial unifamiliar aislado.

Las tipologías edificatorias, se aplican por manzanas completas. En el caso las manzanas 2, 3, 4, 5, 6 y 7, la promoción de la manzana será única, donde la parcela mínima será de 1500 m<sup>2</sup>. En el caso de la manzana 1, se asigna la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, permitiéndose en este caso que la promoción de las viviendas se podrá realizar de forma independiente, siempre que la parcela mínima asignada a cada vivienda sea mayor o igual a 500 m<sup>2</sup>, y se pueda inscribir un círculo de 10 m de diámetro en el interior.

En cuanto a los retranqueos, se establece que:

- El retranqueo respecto de las alineaciones a vial público, será, de 3 m.
- El retranqueo respecto de las alineaciones de vial privado será libre, pero no se permite la alineación a vial.
- El retranqueo a limite medianera con parcelas de equipamiento público denominadas ER y ED, 3 m.
- Retranqueo entre cada dos viviendas con tipología adosada / pareada, será libre; para el caso de tipología unifamiliar aislada en manzana 1, será de 3 m.

Con respecto al número de plantas, se limita a planta a dos plantas / 7,50 m sobre rasante y una planta bajo rasante en sótano o semisótano, permitiéndose por encima de la altura máxima un castillete para acceso a cubierta e instalaciones, con una superficie construida máxima de 15 m<sup>2</sup>.

Las condiciones urbanísticas de cada una de dichas sub manzanas, son las reflejadas en el siguiente cuadro general:

MANZANA	USO	TIPOLOGIA	SUPERF. NETA - m <sup>2</sup>	PARCELA MÍN - m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN EN PB. MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		ORDEN Zona	ALTURA Plant. (1) m	RETRANQUEO			VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN
						m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			A vía pública	A vial privado	A medianera		
M-1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Aislada	3.426,29	500	60,00	1.500,00	0,43779	RU	B+1 / 7,50	3	libre (3)	3	6	1 / viv.
M-2		Adosada/pareada	3.488,86	1.500	60,00	2.805,00	0,80399	RU		libre	libre (3)	libre	17	
M-3			3.636,69	1.500	60,00	2.448,30	0,67322	RU		3	libre (3)	libre	19	
M-4			5.544,00	1.500	60,00	3.960,00	0,71429	RU		libre	libre (3)	libre	24	
M-5			2.893,49	1.500	60,00	1.804,01	0,62347	RU		3	libre (3)	libre	14	
M-6			4.702,45	1.500	60,00	3.300,00	0,70176	RU		libre	libre (3)	libre	20	
M-7			4.540,29	1.500	60,00	3.092,59	0,68114	RU		3	libre (3)	3 (2)	24	
			<b>28.232,07</b>				<b>18.909,90</b>				<b>124</b>			

ESPACIO	USO	LOCALIZACION	SUPERFICIE NETA - m <sup>2</sup>	
ZONAS VERDES	Espacio libre comunitario	Diseminadas (en fase I y III )	4.234,00	15.751
		Incluidas en prouesta de ordenación	11.517,38	
VIARIO	Viario privado	Incluidas en prouesta de ordenación	7.108,55	
			<b>22.859,93</b>	
FRANJA 3 m (INSTALACIONES)	Espacio libre público	Exterior al ambito de ordenación	1.466,50	

- (1) Por encima de la altura máxima, únicamente se permitirá el castillete de acceso a cubierta con una sup. construida máxima de 15 m<sup>2</sup>
- (2) Retranqueo con respecto a la linde con las parcelas de equipamiento público ER y ED.
- (3) El retranqueo sera libre pero no se permite la alineación a vial.

Teniendo en cuenta que en la manzana 1 se asignan 6 viviendas unifamiliares aisladas, y en cada una de ellas se podrá obtener licencia municipal de obras de forma independiente, es necesario establecer los parámetros urbanísticos asignados a cada una de ellas, lo cual queda reflejado en el siguiente cuadro:

SUBPARCELA	USO	TIPOLOGIA	SUPERF. NETA - m <sup>2</sup>	PARCELA MÍN m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN EN PB. MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		ORDEN Zona	ALTURA Plant. (1) m	RETRANQUEO			VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN
						m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			A vía pública	A vial privado	A medianera		
M-1.1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Aislada	700,00	500,00	60,00	250,00	0,35714	RU	B+1 / 7,50	3	libre (2)	3	1	1 / viv.
M-1.2		Aislada	518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	libre (2)	3	1	
M-1.3		Aislada	600,00	500,00	60,00	250,00	0,41667	RU		3	libre (2)	3	1	
M-1.4		Aislada	518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	libre (2)	3	1	
M-1.5		Aislada	518,76	500,00	60,00	250,00	0,48192	RU		3	libre (2)	3	1	
M-1.6		Aislada	570,00	500,00	60,00	250,00	0,43860	RU		3	libre (2)	3	1	
			<b>3.426,29</b>				<b>1.500,00</b>				<b>6</b>			

- (1) Por encima de la altura máxima, únicamente se permitirá el castillete de acceso a cubierta con una sup. construida máxima de 15 m<sup>2</sup>
- (2) El retranqueo sera libre pero no se permite la alineación a vial.

### 5.8.2. VIARIO INTERIOR PROPUESTO

Teniendo en cuenta el concepto de urbanización abierta hacia los espacios de zonas verdes interiores que está implantado en la ordenación del resto del complejo inmobiliario, se plantea un viario privado lo mas exterior posible de tal forma que permita el acceso a las viviendas futuras y al mismo tiempo, no invada la parte central del complejo, para ello la propuesta se estructura en un vial principal de Sur a Norte , calle 2, paralelo al lindero Oeste del complejo, con un trazado sinuoso y ancho mínimo de 14 m, secciones B-B y C-C de la documentación grafica. A partir de la conexión de este vial con la Avda. del Mar, por el Sur, se da acceso en un primer momento al residencial privado, y para el momento en el que se ejecute la urbanización de la futura Avda. colindante del sector SUT-1-SM, se plantean dos accesos mas por las

calles 3 y 4 de 13 m de ancho cada una, sección A-A de la documentación gráfica, concretamente la calle 3 se plantea como prolongación del viario transversal incluido en la ordenación del sector contiguo SUT-1-SM.

En el extremo sur de la propuesta, se plantea la calle 1 en fondo de saco de 13 m de ancho correspondiendo con la sección A-A de la documentación gráfica, con un trazado paralelo al límite de la parcela en ese extremo para dar acceso directo a las viviendas unifamiliares aisladas planteadas en esta zona.

Tal y como se representa en el plano de ordenación P-02, se plantean tres rampas de acceso a los futuros garajes subterráneos de las manzanas 2, 4 y 6. La disposición de las mismas se realiza de forma que quede lo más integrada posible dentro de las zonas verdes exteriores a las manzanas edificables, quedando a cielo abierto únicamente la parte de la rampa necesaria para salvar la cabezada, a partir de este punto y hasta la conexión con el sótano ya dentro del ámbito de la parcela edificable, se permitirá que se ejecute de forma subterránea bajo las zonas verdes comunitarias el acceso a los garajes de las viviendas de las manzanas mencionadas anteriormente. Estos accesos subterráneos cuando discurren bajo las zonas comunitarias se cubrirán con una cubierta vegetal como continuidad del resto de zonas verdes.

#### **5.8.3. LOCALIZACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS INTERIORES DE PARCELA.**

La dotación mínima de aparcamientos en cada una de las manzanas, será de una plaza por cada vivienda, y la ubicación de las mismas, dependerá de la manzana que se trate:

- Los aparcamientos correspondientes a las manzanas 1, 3, 5 y 7, podrán estar situados en superficie en el interior de parcela, como en planta sótano / semisótano como, pudiendo en este caso acceder al garaje mediante rampa independiente para cada vivienda, desde los viales 1 y 2, o a través de rampa comunitaria.
- Los aparcamientos correspondientes a las manzanas 2, 4 y 6, tendrán que estar obligatoriamente situados en planta sótano / semisótano, no permitiéndose el acceso directo desde las zonas verdes comunitarios privados.

Los accesos a los garajes de las manzanas 2, 4 y 6, se realizaran a través de tres rampas situadas dos de ellas en la prolongación de las calles 3 y 4, y la tercera al final de la calle 1, en la rotonda de fondo de saco. En el caso de las manzana 2, además de la posibilidad de acceso a garaje en sótano o semisótano descrita anteriormente, para las viviendas que tengan acceso directo desde los viales privados interiores, se podrá acceder al garaje en sótano o semisótano mediante rampa independiente para cada vivienda, desde los viales 1 y 2.

#### **5.8.4. CONEXIÓN CON LAS ZONAS COMUNES PRIVADAS INTERIORES.**

Con la ordenación propuesta, se pretende mantener el concepto de urbanización abierta con importantes espacios verdes en el interior, relegando el viario a las partes más externas y cercanas al perímetro, por ello se plantean zonas verdes conectadas directamente y sin ningún tipo de obstáculo ni separación con las ya existentes, tratándolas como continuación de las mismas.

Hay que tener en cuenta en este punto que aunque se están disponiendo 7 manzanas edificables en la ordenación, la tipología edificatoria de viviendas será la de unifamiliares pareadas de dos plantas fundamentalmente, con importantes espacios libres en su interior, por lo que el impacto visual que genere dicha ocupación será menor que el de las edificaciones en bloque de 4 plantas existentes en la actualidad

#### **5.8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Para intentar definir un estilo que caracterice el proyecto del complejo residencial sobre las parcelas R2-R3-R6 en Almerimar, las viviendas habrán de adaptarse e identificarse en lo básico a los ambientes estéticos y sistemas constructivos de la zona mediterránea y combinarlos con volúmenes que utilizan métodos constructivos actuales, consiguiendo de esta manera un resultado final acorde con la imagen que tenemos de la costa mediterránea.

##### **5.8.5.1. FACHADAS.**

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano y una buena conservación. Todas las fachadas, se tratarán con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

Los criterios de composición y estéticos del complejo residencial pretenden recoger, como se ha dicho, la imagen de la vivienda mediterránea y costera, donde predominen los volúmenes sencillos principalmente mediante estructuras cúbicas, uniformes y sin apenas salientes y ornato. Los revestimientos se realizarán con enfoscados (fratasados, bruñidos,..) pintados en colores claros o con mortero monocapa de tonalidad clara, además se podrán utilizar piedras naturales o piezas cerámicas de tonalidades beige o grisáceas para revestir zócalos o alguno de los volúmenes que compongan la edificación, no superando su utilización más del 50% de las superficies exteriores a revestir.

En los huecos las carpinterías y rejerías serán lo mas homogéneas posibles, evitando el aluminio en su color natural, pudiendo ser este de color blanco, gris, tonos aguamarina, verde oliva, marrón u ocre.

No se permitirá el revestimiento de fachada mediante ladrillo vistos

Las zonas dedicadas a tendederos no se podrán disponer en fachadas que den a vial y dispondrán de elementos, cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la edificación, que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres del entorno.

##### **5.8.5.2. VUELOS Y SALIENTES.**

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada, a menos de 3.00 m de altura desde la rasante de acera o terreno.

El saliente máximo (cornisas y aleros) sobre la alineación exterior no excederá de cuarenta (40) centímetros.

### **5.8.5.3. CUBIERTAS.**

Las cubiertas se tratarán con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad, térmica y acústica, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

La tipología de cubierta a desarrollar podrá ser tanto del tipo plano como inclinado, evitando los antepechos inclinados de teja.

### **5.8.5.4. INSTALACIONES.**

Todas las instalaciones de las viviendas que tengan que disponerse en el exterior, ya sean de acumulación, captación, almacenamiento o de producción de energía u otros servicios (maquinas de aire acondicionado, placas solares para ACS, placas fotovoltaicas, instalaciones eléctricas, antenas parabólicas, etc...) deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres públicos y comunitarios. Será por tanto obligatorio la reserva de espacio en cubierta para instalaciones pudiendo elevar los pretilos, hasta 1,80 mts de altura para así ocultarlas, no pudiéndose disponer sobre los casetones de acceso a las cubiertas.

Cualquier instalación que se quiera dejar vista o que tenga que ser vista para su correcto funcionamiento, deberá quedar perfectamente integrada.

### **5.8.5.5. CERRAMIENTO DE MANZANAS Y SUBMANZANAS.**

Con el objetivo de integrar el cerramiento de las parcelas unifamiliares en el entorno, los cerramientos de parcela que den a zonas comunitarias privadas se levantarán con elementos vegetales evitando celosías o cualquier otro elemento prefabricado o fijo, permitiéndose elementos ciegos hasta una altura máxima de 1 m desde la parte del espacio libre común.

Los cerramientos exteriores que dan a la franja de 3 m, Avda. del Mar y zona de aparcamientos públicos, se situarán sobre la alineación oficial y tendrán una altura comprendida entre 0.80 y 1,80 m. de altura, ejecutados con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación. La parte ciega de estos cerramientos, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0.80m) medida está sobre la rasante del bordillo de la calle. Se podrán levantar pilastras para la fijación de verjas o celosía, sin que nunca exceda de dos metros (2,00 m) sobre la alineación oficial, cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

### **5.8.5.6. ACCESOS.**

En cuanto a la accesibilidad de las distintas manzanas, se resolverá de la siguiente forma:

- El acceso peatonal directo se permitirá desde cualquier punto de los espacios libres comunes y viarios interiores privados, así como desde zona de aparcamientos públicos (manzana 1), desde la franja de 3 m (manzanas 3, 5 y 7) o desde la Avda. del Mar (manzanas 1 y 3).

- El acceso rodado se realizará desde el viario interior privado, no permitiéndose el acceso rodado desde zona de aparcamientos públicos (manzana 1), desde la franja de 3 m (manzanas 3, 5 y 7) o desde la Avda. del Mar (manzanas 1 y 3).

#### **5.8.5.7. TRATAMIENTO DE LOS VIALES PRIVADOS INTERIORES**

Con el objetivo de potenciar el uso peatonal de los distintos viales privados, los planos de la calzada y acera quedarán prácticamente en el mismo plano, admitiéndose desniveles no mayores de 3 cm, distinguiendo la separación de los dos ámbitos mediante cambio de textura, color o material de acabado.

#### **5.8.5.8. PROTECCION DE LAS ZONAS AJARDINADAS**

Los espacios libres tanto públicos como privados, se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro.

#### **5.8.5.9. CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES PARA LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LA MANZANA 1.**

Teniendo en cuenta que para la manzana 1 de la ordenación se plantea la promoción de viviendas unifamiliares aisladas con la posibilidad de promoverlas de forma independiente en parcelas con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup>, se establecen además de las condiciones estéticas incluidas en los puntos anteriores, otras condiciones particulares, con el fin de garantizar que el resultado formal final de las construcciones quede perfectamente integrado con las demás edificaciones del complejo inmobiliario, a tal efecto, se establece lo siguiente:

- Memoria de calidades incluida en proyecto.  
Cada proyecto deberá de incorporar una memoria de calidades, definiendo todos los materiales de acabado exterior, tanto en lo que concierne a la edificación, como en el tratamiento de cerramiento de parcela y espacios libres privados de parcela. En dicha memoria de calidades se deberá de tener en cuenta las condiciones estéticas incluidas en las memorias de calidades de los proyectos tanto de promoción de viviendas unifamiliares como de viviendas unifamiliares aisladas propuestas en alguna manzana del la parcela R2-R3-R6, que a fecha de solicitud de licencia, ya la tuviesen concedida con anterioridad.
- Volúmenes.  
La composición arquitectónica se planteará a partir de volúmenes claros y diferenciados, evitando que toda la edificación se plante con un solo cuerpo.
- Materiales.  
El material de acabado de exteriores de todas las viviendas deberá de ser el mismo o muy similar.
- Color y texturas.  
En cuanto al color de acabado de los elementos exteriores de todas las viviendas deberá de ser exactamente el mismo.  
En cuanto a las texturas, se podrían plantear diferencias, pero siempre respetando la homogeneidad de color con las viviendas que ya estén construidas o hayan obtenido licencia municipal de obras en las promociones



de viviendas unifamiliares o de viviendas unifamiliares aisladas de alguna submanzanas interior a la parcela R2-R3-R6 con anterioridad.

- Composición de huecos

No se permiten los recercados de huecos marcados con resaltes, cambios de texturas o cambios de color.

- Carpinterías.

El color de las carpinterías deberá de ser igual en todas las viviendas de la manzana.

Para las barandillas exteriores se utilizaran vidrios o elementos de acero, evitando barandillas ejecutadas con elementos de forja, maderas o aluminio.

- Tratamiento de cubiertas.

La tipología de cubierta a desarrollar podrá ser tanto del tipo plano como inclinado, evitando los antepechos inclinados de teja. Altura de antepechos

La altura de los antepechos será tal que queden perfectamente ocultos todas las instalaciones que deban de ubicarse en la cubierta, no permitiéndose que estas quedasen vistas desde el vial.

- Separación a alineación calle 2

Teniendo en cuenta que el retranqueo a la calle 2 es libre, en el caso de la manzana 1, el retranqueo de todas las viviendas deberá de ser similar.

## **6. FICHA URBANÍSTICA OE-4-SM PUBLICADA SEGÚN P.G.O.U. APROBADO EN 2009.**

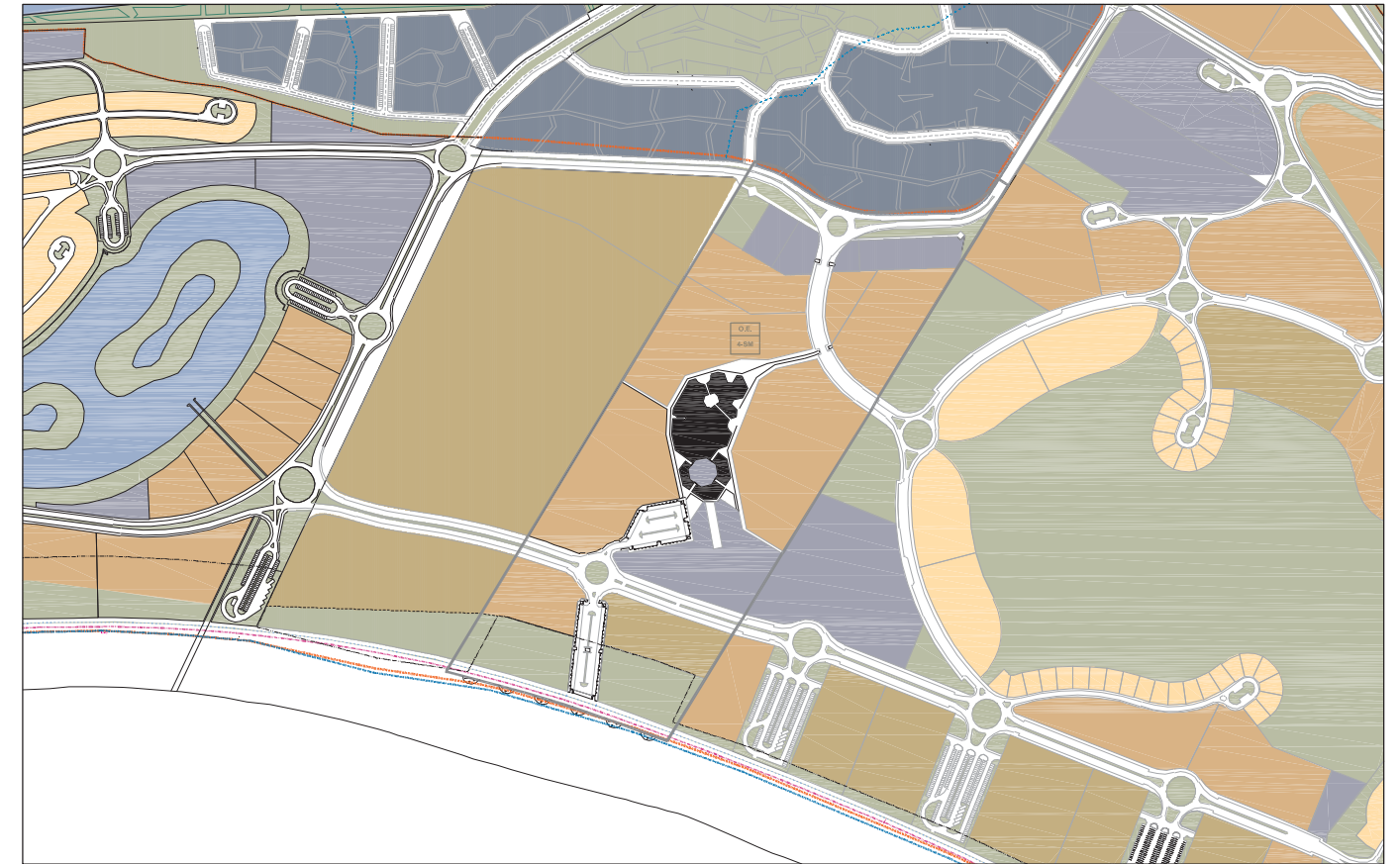
Se adjunta ficha urbanística tal cual se encuentra en la actualidad incluida en el documento de P.G.O.U. publicado correspondiente a la aprobación de 2009.



USOS	PARC.	SUPERF. NETA -m2	PARCELA MIN. - m2	OCUPAC. MAX - %	EDIFICAB. MAX.		USO - m2			ORDEN. Zona	ALTURA		RETRANQUEO m.	VIVIENDA Nº MAX.	APARC. Nº MIN.
					m2	m2/m2	RESID.	HOTEL	COMERC.		Plant.	m.			
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R.1	19.117	1.500	40,00	10.706	0,56	10.706			A	B+3	13	14 m. (*)	107	54
	R.2	24.534	1.500	35,00	10.550	0,43	10.550			A	B+3	13	fachada libre y laterales a 1/2 h. - no < 3 m.	106	53
	R.3	20.022	1.500	35,00	7.809	0,39	7.809			A	B+3	13		78	39
	R.4	26.292	1.500	35,00	9.728	0,37	9.728			A	B+3	13		97	49
	R.5	7.366	1.500	36,05	3.706	0,50	3.435		271	A	B+3	13		35	19
	R.5-b	9.489	1.500	36,05	4.775	0,50	4.426		349	A	B+3	13		44	24
	R.6	10.000	1.500	35,00	5.900	0,59	5.900			A	B+3	13		59	30
<b>Total</b>	<b>116.820</b>	<b>1.500</b>		<b>53.173</b>		<b>52.553</b>		<b>620</b>					<b>526</b>	<b>266</b>	
HOTELERA	H.1	20.043		40,00	20.043	1,00		20.043		A	B+5	19	14 m. (*)	365 hab.	
	<b>Total</b>	<b>20.043</b>			<b>20.043</b>			<b>20.043</b>						<b>365 hab.</b>	
COMERCIAL - ADMTVO.	CC	15.900	1.500	30,00	5.088	0,32			5.088	A	B+1P	7,5	1/2 h.no <3m		
	CS	1.080	Indivisible	75,00	1.080	1,00			1.080	A	B+1P	7,5	no se limita		
	<b>Total</b>	<b>16.980</b>			<b>6.168</b>				<b>6.168</b>						
<b>TOTAL EDIF.</b>	<b>153.843</b>			<b>79.384</b>		<b>52.553</b>	<b>20.043</b>	<b>6.788</b>						<b>526</b>	<b>266</b>
GUARDERIA	EE-1	1.100			550	0,50					PB+1P		3 m.		
COLEGIO	EE-2	5.426			2.713	0,50					PB+1P		3 m.		
DOCENTE	<b>Total</b>	<b>6.526</b>			<b>3.263</b>	<b>0,50</b>									
DEPORTIVO	ED	3.251			1.626	0,50									
EQUIP. SOCIAL	ES	2.815			2.111	0,75									
E.LIBRE (Privado)	LAGO	15.777													
ESPACIOS LIBRES	ZV-1	1.331			106	0,08					1P		3 m.		
	ZV-2	1.355			108	0,08					1P		2 m.		
	ZV-3	23.585	(**)												
	ER	3.289			263	0,08					IP		3 m.		
	<b>Total</b>	<b>29.560</b>			<b>478</b>										
RED VIARIA		52.889													
<b>TOTAL DOTAC.</b>	<b>108.003</b>			<b>5.367</b>											
<b>TOTAL</b>	<b>261.846</b>			<b>84.750</b>		<b>52.553</b>	<b>20.043</b>	<b>6.788</b>						<b>526</b>	<b>266</b>

(\*) : Los primeros 100 mts. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego y recreo, etc... De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m. aprox. Hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el S-3-SM.

(\*\*) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre ( d.p.m.t.).



**ORDENANZAS PARTICULARES.-**

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

- a) Residencial Plurifamiliar: Parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7
- b) Hotelera: Parcela H1
- c) Comercial: Parcelas CC - CS
- d) Parcela Lago.
- e) Escolar- educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.
- f) Deportivo : ED
- g) Equipamiento social: ES
- h) Espacios libres : ZV y ER

**a) Residencial Plurifamiliar.**

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

Las condiciones de edificabilidad son:

**-Edificación máxima:**

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela R1:	0,56	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R2:	0,43	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R3:	0,39	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R4:	0,37	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R5:	0,48	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R6:	0,59	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R7:	0,59	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

**-Altura máxima:**

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

**-Ocupación máxima**

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

Residencial:

R1	:	40%
R2	:	35%
R3	:	35%
R4	:	35%

R5 : 35%

R6 : 40%

R7 : 35%

**-Retranqueos:**

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 mts a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas, áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en las parcelas R2, R3, R4, R5, R6 y R7 los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medido en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

**- Parcela mínima:**

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

**-Aparcamiento:**

A efectos del computo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

**b) Hotelera.**

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las condiciones de edificabilidad son:

**-Edificabilidad máxima:**

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ése uso es la siguiente:

Parcela H1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**-Altura máxima:**

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de B + 5 plantas y 19 mts de altura.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

**-Ocupación máxima:**

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H1: 40%

**-Retranqueos:**

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación queda alineada a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

**-Aparcamiento:**

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

**c) Comercial-Administrativo.**

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

**Centro Comercial ( CC ) :** Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

**Comercial Singular ( CS ) :** Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

**-Edificación máxima:**

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC : 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela CS : 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

**-Altura máxima:**

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

**-Ocupación máxima:**

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

CC : 30%

CS : 75%

**-Retranqueos:**

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos.

**- Parcela mínima:**

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

**d) Parcela Lago.**

Esta parcela posee unas connotaciones totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado.

Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en ésta parcela es 0,00, al no contemplarse la posibilidad de ningún tipo de edificación sobre rasante en la envolvente del lago, ni en el interior del mismo. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuarto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, aseos, etc.) que se ejecutarán subterráneas con lo cual no computarán a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeños.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 “cerramientos”.

**e) Escolar educativo.**

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de planta Baja + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

**f) Deportivo.**

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

**g) Equipamiento social.**

La edificabilidad es de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima planta Baja + 1P.

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

**h) Espacios libres.**

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

## **7. FICHA URBANÍSTICA OE-4-SM ACTUALIZADA.**

Se adjunta ficha urbanística correspondiente a la situación actual del P.G.O.U. teniendo en cuenta la modificación del Plan Parcial que desarrollaba el sector SUMP-4-SM , hoy OE-4-SM, mencionada en el punto 3.1.3 .





USOS		PARCELA	SUPERF. NETA - m²	PARCELA MÍN. - m²	OCUPACION MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		USO - m²			ORDEN Zona	ALTURA Plant.   m	RETRANQUEO m	VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN.	
PREFERENTE	COMPATIBLE					m²	m²/m²	RESID.	HOTEL	COMERC.						
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	-	R1	19.117,00	1.500	40,00	10.706,00	0,56	10.706,00	-	-	A	B+3	13	14 (1)	107	54
	-	R2, R3, R4, R6 y PARCELA LAGO	96.625,00 (3)	1.500	35 (2)	33.987,00	0,35	33.987,00	-	-	A	B+3	13		340	171
	-	R5	7.366,00	1.500	36,05	3.706,00	0,50	3.435,00	-	271,00	A	B+3	13	3 ≤ r ≤ ½h	35	19
	RESI. UNIFAMILIAR	R5-b	9.489,00	1.500	36,05	4.775,00	0,50	4.426,00	-	349,00	Ad (4)	B+3	13		44	24
<b>Total</b>			<b>132.597,00</b>	<b>1.500</b>		<b>53.174,00</b>		<b>52.554,00</b>		<b>620,00</b>				<b>526</b>	<b>268</b>	
HOTELERA	-	H1	20.043,00	1.500	40,00	20.043,00	1,00	-	20.043,00	-	A	B+5	19	14 (1)	365 hab.	-
	-	<b>Total</b>	<b>20.043,00</b>	<b>1.500</b>		<b>20.043,00</b>	<b>1,00</b>		<b>20.043,00</b>						<b>365 hab.</b>	
COMERCIAL - ADMINISTRATIVO	-	CC	15.900,00	1.500	30,00	5.088,00	0,32	-	-	5.088,00	A	B+1	7,50	3 ≤ r ≤ ½h	-	-
	-	CS	1.080,00	Indivisible	75,00	1.080,00	1,00	-	-	1.080,00	A	B+1	7,50	No se limita	-	-
	-	<b>Total</b>	<b>16.980,00</b>			<b>6.168,00</b>				<b>6.168,00</b>						
<b>TOTAL EDIFICACIONES</b>			<b>169.620,00</b>			<b>79.385,00</b>		<b>52.554,00</b>	<b>20.043,00</b>	<b>6.788,00</b>					<b>526</b>	<b>268</b>
ZONA VERDE	-	ZV-1	1.331,00	-	-	106,00	0,080	-	-	-	1P	-	3	-	-	
	-	ZV-2	1.356,00	-	-	108,00	0,080	-	-	-	1P	-	2	-	-	
	-	ZV-3 (5)	23.585,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>			<b>26.272,00</b>			<b>214,00</b>	<b>0,08</b>									
EQ. RECREATIVO	-	ER	3.289,00	-	-	263,00	0,080	-	-	-	1P	-	3	-	-	
<b>TOTAL EQ. RECREATIVO</b>			<b>3.289,00</b>			<b>263,00</b>	<b>0,08</b>									
GUARDERIA COLEGIO	-	EE-1	1.100,00	-	-	550,00	0,500	-	-	-	B+1	-	3	-	-	
	-	EE-2	5.426,00	-	-	2.713,00	0,500	-	-	-	B+1	-	3	-	-	
<b>TOTAL EQ. DOCENTE</b>			<b>6.526,00</b>			<b>3.263,00</b>	<b>0,50</b>									
DEPORTIVO	-	ED	3.251,00	-	-	1.626,00	0,500	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. DEPORTIVO</b>			<b>3.251,00</b>			<b>1.626,00</b>	<b>0,50</b>									
EQUIP. SOCIAL	-	ES	2.815,00	-	-	2.111,00	0,750	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. SOCIAL</b>			<b>2.815,00</b>			<b>2.111,00</b>	<b>0,75</b>									
<b>TOTAL PASEO MARITIMO</b>			<b>52.889,00</b>													



- (1) Los primeros 100 mtrs. a partir de la línea de perfil del paso marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego, etc., de esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 mtrs. aproximadamente hacia el interior de la alineación de la edificación aprobada para el S-3-SM.
- (2) Este porcentaje de ocupación se aplica exclusivamente sobre 80.722 m², suma de las superficies de las antiguas parcelas R2, R3, R4 y R6, excluyendo los 15.903 m² correspondientes a la parcela "LAGO".
- (3) Superficie neta de la parcela incluyendo 15.903 m² del dotacional privado "Parcela lago".
- (4) Ordenanza "Ad" contenida en el capítulo 11,4 del título IX del P.G.O.U. de El Ejido.
- (5) La superficie de esta parcela se incorpora totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.)

**ORDENANZAS PARTICULARES.-**

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

- a) Residencial Plurifamiliar: Parcelas R1, R2- R3- R4-R6-Parcela lago, R5, R5b (compatible con residencial unifamiliar adosado).
- b) Hotelera: Parcela H1
- c) Comercial: Parcelas CC - CS
- d) Parcela Lago.
- e) Escolar- educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.
- f) Deportivo: ED
- g) Equipamiento social: ES
- h) Espacios libres : ZV y ER
- a) Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2- R3- R4-R6- Parcela LAGO, R5 y R5b, teniendo la parcela R5b compatible el uso con Residencial unifamiliar adosado, y la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela R1:	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R2-R3-R4-R6-Parcela LAGO:	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R5:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R5b:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

Residencial:

Parcela R1:	40%.
Parcela R2-R3-R4-R6-Parcela LAGO:	35%
Parcela R5:	36,05%
Parcela R5b:	36,05%

- Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 mts a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas, áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMP 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en las parcelas R2-R3-R4-R6-Parcela LAGO, R5, R5b los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medido en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a

3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 “cerramientos”.

- Parcela mínima:

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- Aparcamiento:

A efectos del computo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

b) Hotelera.

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificabilidad máxima:

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ése uso es la siguiente:

Parcela H1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**-Altura máxima:**

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de B + 5 plantas y 19 mts de altura.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

**-Ocupación máxima:**

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H1: 40%

**-Retranqueos:**

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación queda alineada a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

**-Aparcamiento:**

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

**c) Comercial-Administrativo.**

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

**Centro Comercial ( CC ) :** Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

**Comercial Singular ( CS ) :** Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

**- Edificación máxima:**

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC: 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela CS: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

**-Altura máxima:**

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

**-Ocupación máxima:**

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

CC: 30%

CS: 75%

**-Retranqueos:**

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos.

**- Parcela mínima:**

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

**d) Parcela Lago.**

Esta parcela posee unas connotaciones totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado.

Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en ésta parcela es 0,00, al no contemplarse la posibilidad de ningún tipo de edificación sobre rasante en la envolvente del lago, ni en el interior del mismo. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuarto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, aseos, etc.) que se ejecutarán subterráneas con lo cual no computarán a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeños.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

**e) Escolar educativo.**

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

Area de Reparto: OE-4-SM

ORDENANZAS

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

La altura máxima será de planta Baja + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

f) Deportivo.

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de  $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

g) Equipamiento social.

La edificabilidad es de  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima planta Baja + 1P.

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

h) Espacios libres.

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de  $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

## **8. FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA.**

Ficha urbanística en la que se contemplan las modificaciones urbanísticas que dan lugar a la presente modificación puntual del P.G.O.U.



USOS	PREFERENTE	COMPATIBLE	PARCELA	SUPERF. NETA - m <sup>2</sup>	PARCELA MÍN. - m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN MÁX. - %	EDIFICAB. MÁX.		USO - m <sup>2</sup>			ORDEN. Zona	ALTURA Plant. m	RETRANQUEO m	VIVIENDA Nº MÁX.	APARC. Nº MÍN.		
							m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	RESID.	HOTEL	COMERC.							
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			R1	19.117,00	1.500	40,00	10.706,00	0,560	10.706,00	-	-	R	B+3	13	14 (1)	107	54	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			R2-R3-R6	51.092,00 (8)	1500 (7)	35,00	18.909,90 (4)	0,370	18.909,90	-	-	RU	B+1 (6)	7,5		124	62	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			MANZANA R4 y PARCELA BLOQUES 5 Y 6	29.630,00	1.500	35,00	14.909,22 (5)	0,503	14.909,22	-	-	R	B+3	13		204	102	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR			R5	7.366,00	1.500	36,05	3.706,00	0,500	3.435,00	-	271,00	R	B+3	13	3 ≤ r ≤ 1/2h	35	19	
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	RESI. UNIFAMILIAR		R5-b	9.489,00	1.500	36,05	4.775,00	0,500	4.426,00	-	349,00	R (2)	B+3	13		44	24	
<b>Total</b>				<b>116.694,00</b>	<b>1.500</b>		<b>53.006,12</b>		<b>52.386,12</b>							<b>514</b>	<b>261</b>	
HOTELERA	-		H1	20.043,00	1.500	40,00	20.043,00	1,000	-	20.043,00	-	H	B+5	19	14 (1)	365 hab.	-	
<b>Total</b>				<b>20.043,00</b>	<b>1.500</b>		<b>20.043,00</b>	<b>1,000</b>		<b>20.043,00</b>							<b>365 hab.</b>	
COMERCIAL - ADMINISTRATIVO	-		CC	15.900,00	1.500	30,00	5.088,00	0,320	-	5.088,00	C	B+1	7,50	3 ≤ r ≤ 1/2h	-	-	-	
	-		CS	1.080,00	Indivisible	75,00	1.080,00	1,000	-	1.080,00	C	B+1	7,50	No se limita	-	-	-	
<b>Total</b>				<b>16.980,00</b>			<b>6.168,00</b>			<b>6.168,00</b>								
ESPACIO LIBRE PRIVADO			PARCELA LAGO	15.903,00	1.500	35,00	167,88	0,011	167,88	-	-	1P	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL EDIFICACIONES</b>				<b>169.620,00</b>			<b>79.385,00</b>		<b>52.554,00</b>	<b>20.043,00</b>	<b>6.788,00</b>					<b>514</b>	<b>261</b>	
ZONA VERDE	-		ZV-1	1.331,00	-	-	106,00	0,080	-	-	V	1P	-	3	-	-	-	
	-		ZV-2	1.356,00	-	-	108,00	0,080	-	-	V	1P	-	2	-	-	-	
	-		ZV-3 (3)	23.585,00	-	-	-	-	-	-	V	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>				<b>26.272,00</b>			<b>214,00</b>	<b>0,08</b>										
EQ. RECREATIVO	-		ER	3.289,00	-	-	263,00	0,080	-	-	V	1P	-	3	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. RECREATIVO</b>				<b>3.289,00</b>			<b>263,00</b>	<b>0,08</b>										
GUARDERIA COLEGIO	-		EE-1	1.100,00	-	-	550,00	0,500	-	-	E	B+1	-	3	-	-	-	
	-		EE-2	5.426,00	-	-	2.713,00	0,500	-	-	E	B+1	-	3	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. DOCENTE</b>				<b>6.526,00</b>			<b>3.263,00</b>	<b>0,50</b>										
DEPORTIVO	-		ED	3.251,00	-	-	1.626,00	0,500	-	-	D	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. DEPORTIVO</b>				<b>3.251,00</b>			<b>1.626,00</b>	<b>0,50</b>										
EQUIP. SOCIAL	-		ES	2.815,00	-	-	2.111,00	0,750	-	-	S	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL EQ. SOCIAL</b>				<b>2.815,00</b>			<b>2.111,00</b>	<b>0,75</b>										
<b>TOTAL PASEO MARITIMO</b>				<b>52.889,00</b>														



- (1) Los primeros 100 mtrs. a partir de la línea de pretil del paseo marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego, etc, de esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 mtrs. aproximadamente hacia el interior de la alineación de la edificación aprobada para el S-3-SM.
- (2) Ordenanza "Ad" contenida en el capítulo 11,4 del título IX del P.G.O.U. de El Ejido.
- (3) La superficie de esta parcela se incorpora totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.)
- (4) Edificabilidad residual de la parcela "R2-R3-R4-R6 y PARCELA LAGO".
- (5) Edificabilidad consumida sobre rasante según proyecto modificado para 136 viviendas y garajes de los bloques 1, 2, 3 y 4 sobre la manzana R4 (Antigua parcela R4)  
Edificabilidad consumida sobre rasante según proyecto de 68 viviendas y garajes para los bloques 5 y 6.
- (6) Sobre la última planta se permite castillete de 15 m<sup>2</sup> construidos máximos.
- (7) En caso de la Manzana 1, según ordenación incluida en la modificación puntual del P.G.O.U. con tipología Residencial Unifamiliar Aislada, la parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.
- (8) Superficie resultante de la diferencia entre la parcela original "R2-R3-R4-R6 y PARCELA LAGO" y la parcela resultante de la unión de las denominadas "MANZANA R4", "PARCELA BLOQUES 5 y 6" y "PARCELA LAGO".

**ORDENANZAS PARTICULARES.-**

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

- a) Residencial plurifamiliar en las parcelas: R1, MANZANA R4, PARCELA BLOQUES 4 y 5, R5 y R5b, con uso principal o preferente residencial plurifamiliar, y en el caso de la parcela R5b el uso compatible uso residencial unifamiliar.
- b) Hotelera : Parcela H1
- c) Comercial : Parcelas CC-CS
- d) Dotacional comunitario privado: Parcela Lago.
- e) Escolar- educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.
- f) Deportivo: ED
- g) Equipamiento social: ES
- h) Espacios libres : ZV y ER

a) **Residencial Plurifamiliar (R).**

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso residencial plurifamiliar como uso exclusivo residencial en las parcelas R1, MANZANA R4, PARCELA BLOQUES 4y5, R5. En la parcela R5b, el uso residencial plurifamiliar tendrá el carácter de preferente, y como compatible podrá ser el uso residencial unifamiliar adosado, pareado y unifamiliar, los usos comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

Las condiciones de edificabilidad son:

-Edificación máxima, asignada por parcela o manzanas:

Parcela R1:	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Manzana R4:	0.38 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela Bloques 4 y 5:	1.49 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R5:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .
Parcela R5b:	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas, con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela matriz.

-Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas tipología residencial plurifamiliar, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura. En caso de aplicación de tipología unifamiliar adosada, pareada y aislada, será de Planta baja +1 plantas y 7,5 mts de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

-Ocupación máxima. La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación: Residencial:

Parcela R1:	40%.
Parcela R2-R3-R6-Parcela LAGO, manzana R4 y parcela bloques 5 y 6:	35%
Parcela R5:	36,05%
Parcela R5b:	36,05%

- Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 mts a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará

libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas, áreas de juego y recreo, etc.

De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA-3-SM.

Dada la tipología de la edificación de Residencial Plurifamiliar adoptada en la manzana R4, parcela de los bloques 5 y 6, R5, R5b los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medido en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 “cerramientos”.

-Parcela mínima:

- Parcelas con tipología Residencial Plurifamiliar 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

-Aparcamiento:

A efectos del computo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

b) **Hotelera (H).**

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificabilidad máxima:

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ése uso es la siguiente: Parcela H1: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima:

La altura máxima dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero

Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas la edificación para el uso hotelero es de B + 5 plantas y 19 mts de altura. Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General

- Ocupación máxima:

Parcela H1: 40%

- Retranqueos:

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y



recreo, etc. De esta manera la edificación queda alineada a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3- SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su linderos Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

- Aparcamiento:

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

#### c) Comercial-Administrativo ( C ).

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

Centro Comercial ( CC ) : Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

Comercial Singular ( CS ) : Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a linderos y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC: 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela CS: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m<sup>2</sup> aplicable, sea la de la parcela

- Altura máxima:

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

CC: 30%

CS: 75%

- Retranqueos:

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos.

- Parcela mínima:

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m<sup>2</sup>, debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

#### d) Parcela Lago (L).

Esta parcela posee unas connotaciones totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso

Privado. Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en ésta parcela es 167,88m<sup>2</sup>, al contemplarse una edificación de carácter comunitario. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuarto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, aseos, etc.) que se ejecutarán subterráneas con lo cual no computarán a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeños.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

#### e) Escolar educativo (E).

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La altura máxima será de planta Baja + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo positivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

#### f) Deportivo (D)

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

g) Equipamiento social (S)

La edificabilidad es de  $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima planta Baja + 1P

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan

h) Espacios libres (V)

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de  $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

I) Residencial Unifamiliar (RU).

El uso residencial unifamiliar como uso exclusivo, se asigna a la parcela "R2- R3- R6", contemplando la posibilidad de tipología adosado, pareado y aislado.

- Edificabilidad

La edificabilidad máxima asignada es de  $0,28 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas, con la condición de que la edificabilidad total sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas tipología residencial unifamiliar adosada, pareada y aislada, será de Planta baja +1 plantas y 7,5 mts de altura. Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

- Ocupación máxima de parcela:

La ocupación máxima correspondiente a la parcela es del 35%

- Retranqueos:

Los retranqueos a tener en cuenta, son:

- Retranqueo respecto de alineación a vial público,  $3\text{m} \leq r \leq \frac{1}{2}h$ .
- Retranqueo respecto de alineación a vial privado, libre.
- Retranqueo de separación respecto a lindes de otras parcelas en el perímetro de la "R2-R3-R6",  $3\text{m} \leq r \leq \frac{1}{2}h$ .
- Retranqueo de separación libre a lindes en interior de manzanas privadas 2, 3, 4, 5, 6 y 7, y 4 m en manzana 1.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

- Parcela mínima:

- Parcelas con tipología Residencial Unifamiliar Aislado, parcela mínima asignada a cada vivienda será de  $500 \text{ m}^2$ , en la que sea inscribible un círculo de 10 m. de diámetro.

- Parcelas con tipología Residencial Unifamiliar adosada / pareado,  $1.500 \text{ m}^2$ , debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 20 m. de diámetro..

- Aparcamiento:

A efectos del computo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de una por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

9. FICHA JUSTIFICATIVA DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (decreto 293/2009).



**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES**  
**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\***



\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

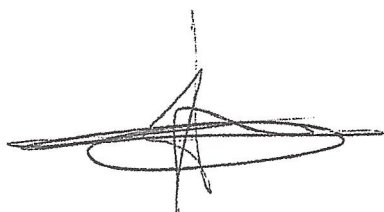
<b>DATOS GENERALES</b>	
DOCUMENTACIÓN	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U DE EL EJIDO	
ACTUACIÓN	
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
Usos de vivienda unifamiliar aislada, pareada y adosada.	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	no procede
Número de asientos	no procede
Superficie	46.858,00 m2
Accesos	3
Ascensores	no procede
Rampas	no procede
Alojamientos	no procede
Núcleos de aseos	no procede
Aseos aislados	no procede
Núcleos de duchas	no procede
Duchas aisladas	no procede
Núcleos de vestuarios	no procede
Vestuarios aislados	no procede
Probadores	no procede
Plazas de aparcamientos	128
Plantas	Sótano + baja + 1
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	no procede
LOCALIZACIÓN	
Parcelas R2-R3-R6-LAGO del OE-4-SM, Almerimar- El Ejido(Almería)	
TITULARIDAD	
Privada	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
D & D ALMERIMAR ASESORES, S.L.U; CIF: B-04.789.798	
PROYECTISTA/S	
José Jesús Martín Palmero/ Manuel Martos Herrero	

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

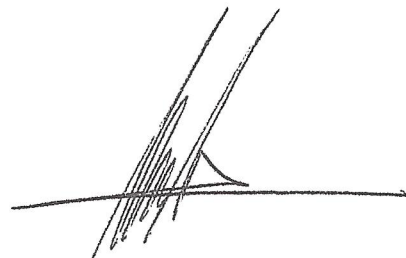
- FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
- FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
- FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
- FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
- TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
- TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
- TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
- TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
- TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
- TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
- TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
- TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
- TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
- TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
- TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
- TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
- TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

**OBSERVACIONES**

En El Ejido a 24 de octubre de 2016



D. José Jesús Martín Palmero  
ARQUITECTO



D. Manuel Martos Herrero  
ARQUITECTO

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO\*****CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados****Pavimentos de itinerarios accesibles**

Material: adoquín / hormigón grabado

Color: gris

Resbaladicidad: 3

**Pavimentos de rampas**

Material: adoquín / hormigón grabado

Color: gris

Resbaladicidad: 3

**Pavimentos de escaleras**

Material: no procede

Color:

Resbaladicidad:

**Carriles reservados para el tránsito de bicicletas**

Material: no procede

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).



<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES.</b> (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		si
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		si
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		si
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		si
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		0,02 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		-
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		-
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		si
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
<b>VADOS PARA PASO DE PEATONES</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		si
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		si
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		si
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		si
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		si
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		si
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		si
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		si
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		si
<b>PASOS DE PEATONES</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		si
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		si
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	-
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	-
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	si
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	si
<b>ISLETAS</b> (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		si
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		si
Espacio libre		--	--		si
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	si
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	si
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	si
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	-

<b>PUNTES Y PASARELAS</b> (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	-
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l <sub>tin. peatonal</sub>	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	-
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	-
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	-
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	-
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l <sub>tin. peatonal</sub>	-
	Longitud	--	= 0,60 m	-
<b>ESCALERAS</b> (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	-
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	-
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	-
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	-
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	-
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	-
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	-
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	-
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	-
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	-
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	-
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	-
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		-
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		-
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	-
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	-
		Longitud	= 1,20 m	--	-
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	-
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	-
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	-
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	-
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	-
<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	--	-	
<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	--	-	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--	-
		Longitud	= 1,20 m	--	-
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	-
		Longitud	= 1,20 m	--	-
<b>RAMPAS</b> (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		si
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		si
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		si
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	si
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	si
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	si
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		si
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		si
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	si
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	si
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	si
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	si
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		si
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		si
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		si
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO</b>
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>OBRAS E INSTALACIONES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)</b>					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		si
	Altura	--	≥ 0,90 m		si
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		si
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		si
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		si
Señalización	<input checked="" type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		si
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		si
	<input checked="" type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	si

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)</b>					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		si
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		si
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		si
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b> <b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26 )</b>					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		si
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		si
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		si

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	si
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	si
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	si
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	si
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	si
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	si
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	si

**SECTORES DE JUEGOS**

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--	si
	Altura		≤ 0,85 m	--	si
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--	si
		Ancho	≥ 0,80 m	--	si
		Fondo	≥ 0,50 m	--	si
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--	si

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>	
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	-
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	-
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	-
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	-

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>MOBILIARIO URBANO</b>					
<b>NORMATIVA</b>	<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC.293/2009 (Rgto)</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>	
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	si
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	-	si
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m	-
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--	si
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	-
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	-
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	-
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	-
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	-
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	-
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	-

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		-	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$		-	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		-	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--		-	
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$			-	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		si	
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		si	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		si	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		si	
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$		si	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		-	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--		-	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		-	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--		-	
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--		-	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		-
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		-
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		-
			Longitud	$\geq 0,70 \text{ m}$	--		-
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--		-	
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		-	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		-	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		si	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		si	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		si	
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m		si	
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		si	
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		si	
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$		si	
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$		si	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--		si	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$		si	
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--		si	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$		si	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		-	
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$		-	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		-	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--		si	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--		si	

**OBSERVACIONES****DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.





## 10. VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD (VIS)

### 10.1. 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 del documento se 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).

### 10.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U.

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

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" 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

de viviendas, que actualmente tiene asignada la parcela denominada "R2-R3-R6 y parcela Lago" del OE-4-SM de Almerimar.

La finalidad de la presente modificación puntual es la de permitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas sobre los terrenos incluidos en el suelo afectado.

### **10.3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.**

En este punto se realiza una descripción de la planificación planteada, con el objetivo de ayude a identificar los elementos y cuestiones con mayor repercusión en el bienestar de la población y la referencia geográficamente. Se plantean dos fases de estudio:

- Fase I: descripción de la actuación, analizando dos situaciones:
  - Análisis de la situación inicial de partida, que permita identificar tanto los riesgos como las oportunidades que plantea la ordenación.
  - Descripción de las determinaciones adoptadas.
- Fase II: descripción de la población del entorno que va a ser afectada por la planificación.

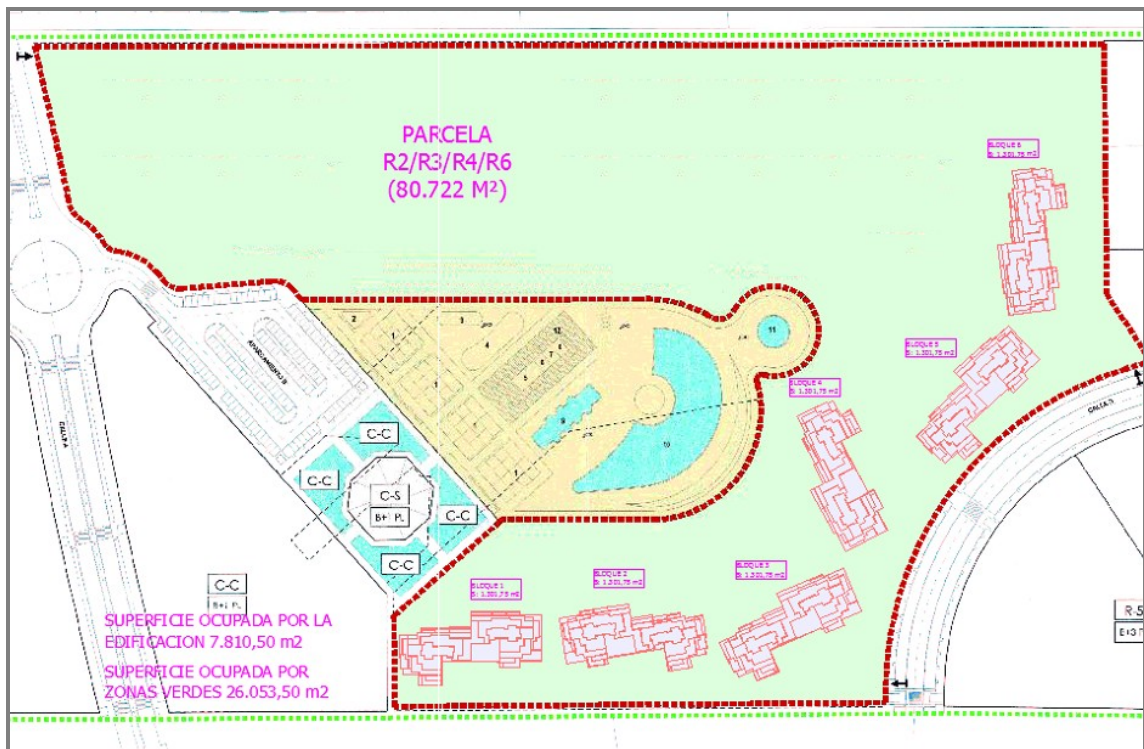
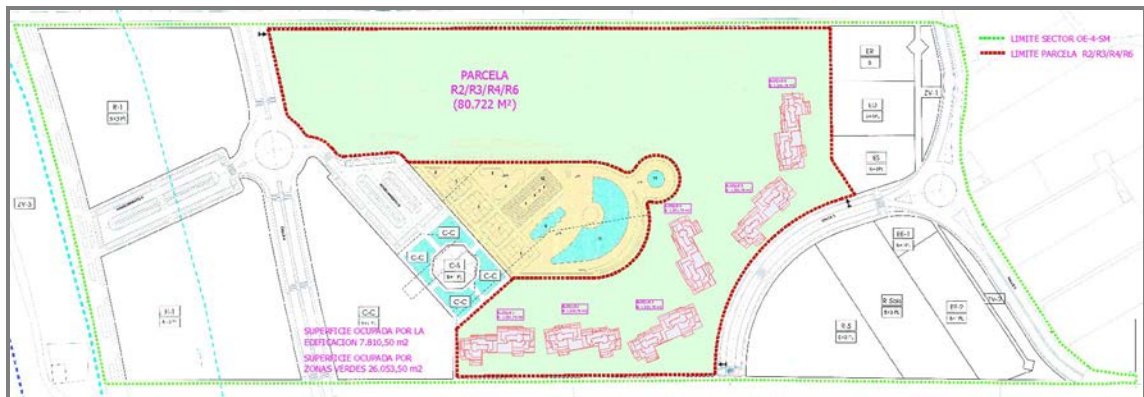
#### **10.3.1. SITUACIÓN INICIAL DE PARTIDA**

##### **10.3.1.1. ESTUDIO Y ANALISIS DE LA ZONA DE ACTUACION PREVIA A LA ORDENACIÓN.**

###### **10.3.1.1.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA DE PARTIDA**

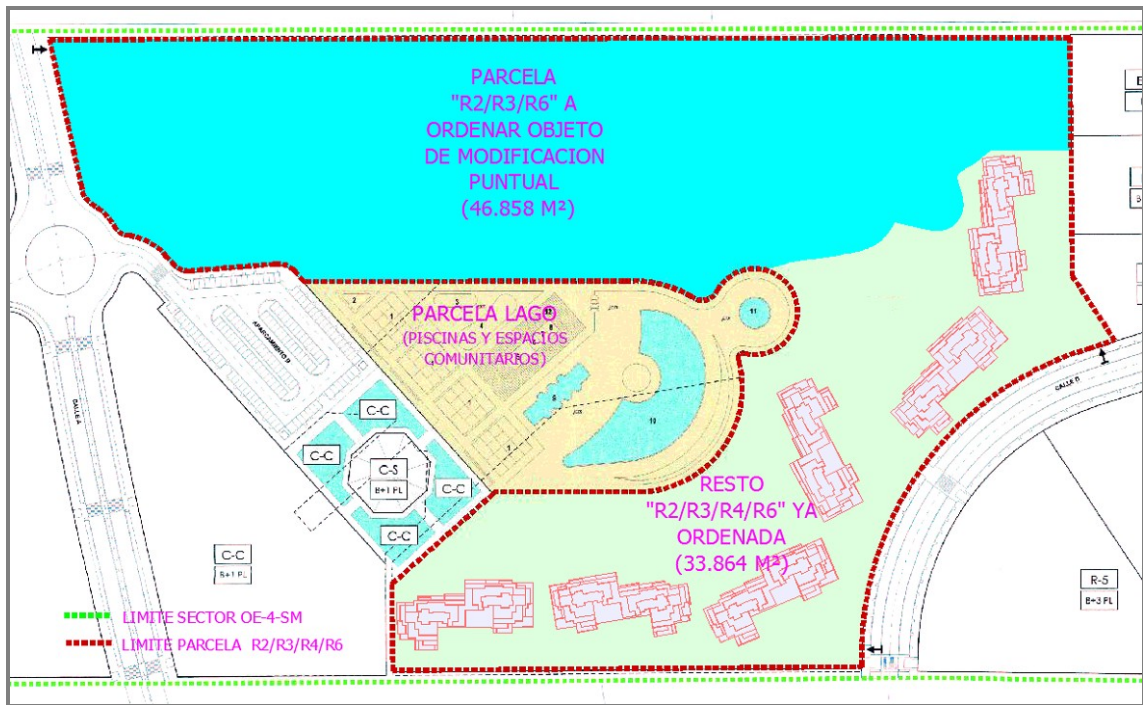
La parcela objeto de la modificación puntual de P.G.O.U. denominada "R2-R3-R6", forma parte de un complejo inmobiliario denominado "Puerto Marina Golf", perteneciente al Plan Parcial OE-4-SM del P.G.O.U. de El Ejido.

Con la modificación puntual, se pretende ordenar la parte no edificada de la macro parcela denominada parcela "R2/R3/R4/R6" resultante tras la modificación del Plan Parcial Original realizada en abril de 2005, y cuyo plan de ordenación se adjunta en el anexo de documentación grafica como plano 04. En la actualidad parte de la citada macro parcela se encuentra ya ordenada y construida con 204 viviendas plurifamiliares (136 sobre la zona que aproximadamente ocupaba la parcela R4, y 68 viviendas sobre la zona que originalmente ocupaba la parcela R6), situación que queda reflejada en los siguientes planos:



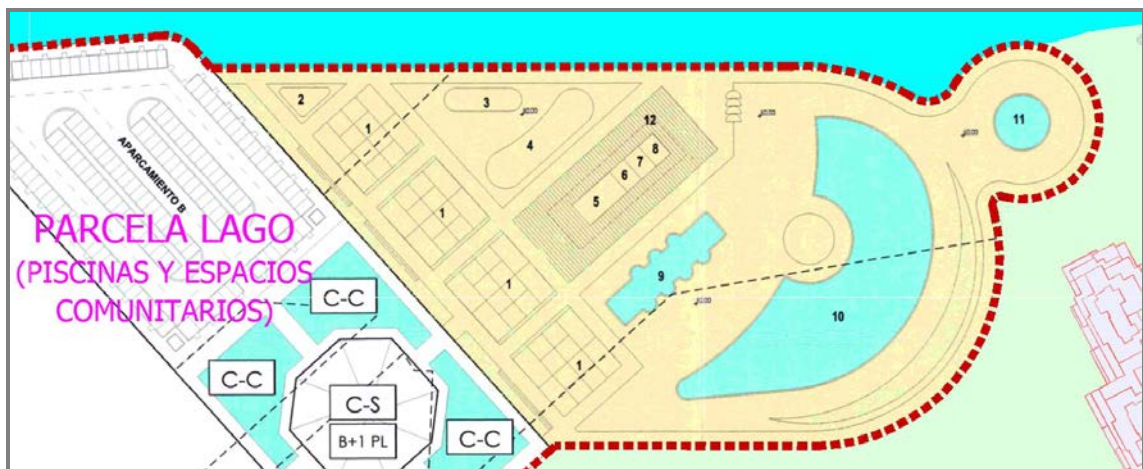
Plano de la parcela original R2/R3/R4/R6

A partir de la situación anterior, se pretende ordenar parte de la parcela "R2/R3/R4/R6", denominando a dicha parcela "R2-R3-R6", quedando delimitada según el siguiente plano:



Plano de la parcela "R2-R3-R6" delimitado sobre la parcela original R2/R3/R4/R6. La parte de la parcela "R2/R3/R4/R6" que ya está ordenada, en el plano "Resto "R2/R3/R4/R6" ya ordenada", tiene una superficie de 33.864 m<sup>2</sup>, de los que 7.810,50 m<sup>2</sup> lo ocupan las edificaciones, el resto 26.053,50 m<sup>2</sup> corresponden a espacios libres y zonas verdes privadas pertenecientes al complejo urbanístico.

Además de las zonas verdes y espacios libres mencionados en el párrafo anterior, al mismo complejo urbanístico pertenece la parcela denominada "Lago", la cual cuenta con una superficie de 15.903 m<sup>2</sup>, estando ocupada por un club social comunitario, piscinas (una para baño y otra para natación con dos calles de 25 m), 9 pistas de pádel acristaladas, un campo de minigolf y el resto, zonas verdes y jardines.



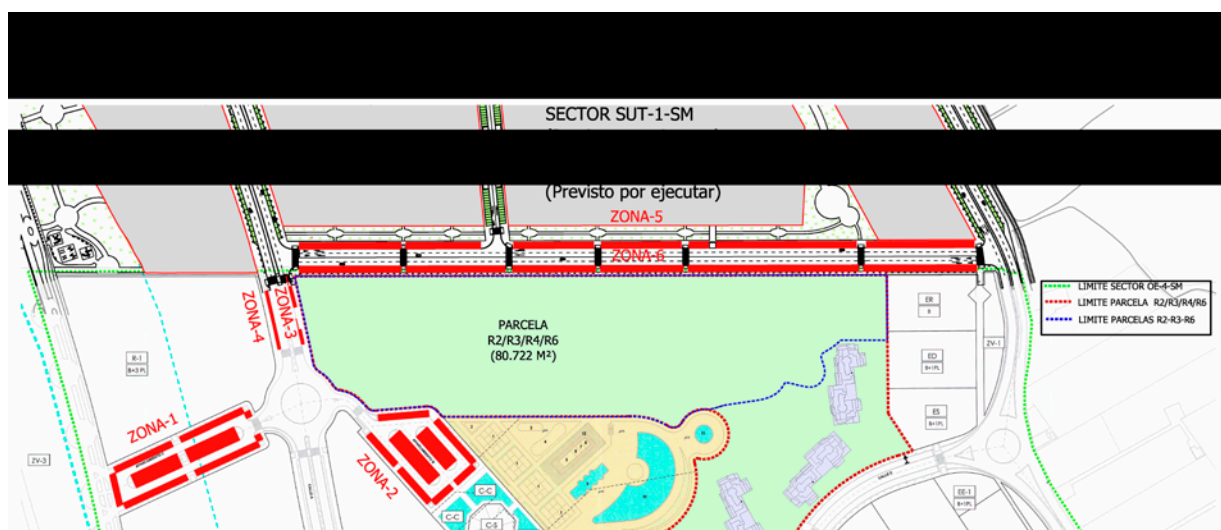
1. Pistas de pádel, 2. juegos de niños, 3-4. Mini golf, 5-6-7-8-12,. Zona Club Social comunitario, 9. Piscina para nadar, 25 m, 10. Piscina baño mayores, 11. Piscina baño infantil.

### 10.3.1.1.2. LOCALIZACIÓN EN EL ENTORNO DE APARCAMIENTO PÚBLICO

La ordenación contenida en el documento de modificación puntual, ordena una parcela de carácter privado, con el acceso al interior controlado, por tanto en el interior de la misma no se prevén aparcamientos con carácter público. No obstante en la urbanización perimetral sí que existen 6 bolsas de aparcamiento público, estas son:

- Frente a la entrada principal de la urbanización al otro lado de la Avda. del Mar, accediendo desde la rotonda, y llegando hasta el paseo marítimo, existe una bolsa con capacidad para 166 plazas aproximadamente, **zona 1**, en esta zona existen localizadas plazas para minusválidos.
- Accediendo desde la rotonda de la Avda. del Mar, hacia el norte, existe una bolsa de con capacidad para 141 plazas aproximadamente (en plano adjunto, **zona 2**, en esta zona existen localizadas plazas para minusválidos.
- A ambos lados de la Avda. del Mar, existen zonas de aparcamientos públicos, **zonas 3 y 4 del plano**, con una capacidad de 5 y 9 plazas aproximadamente.
- Ya en el ámbito del sector contiguo SUT-1-SM, pero a continuación del acerado que está incluido en nuestra ordenación por el Oeste, está planteada una avenida de similares dimensiones y características a la Avda. del Mar, en la que igualmente se prevén dos bandas de aparcamientos, **zonas 5 y 6**, pero en este caso en batería, proveyéndose un total de 217 y 232 plazas aproximadamente, incluyendo las destinadas a minusválidos.

En total hay una disposición en el entorno de la zona a ordenar de 770 plazas de aparcamiento público, localizadas según el plano siguiente:



### 10.3.1.1.3. SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO A LA CALIDAD DE VIDA Y BIENESTAR

La zona afectada pertenece a un sector de suelo urbano consolidado, el cual a su vez se integra dentro del núcleo turístico de Almerimar, ubicado en la costa del municipio de El Ejido.

Se han identificado y localizando todos los servicios, actividades y elementos que afecten directa o indirectamente en la calidad de vida y el bienestar de las personas que ocuparan la zona objeto de planificación, dicha localización se ha representado en el plano P-05 de la documentación gráfica adjunta al presente estudio, identificando: vías de interconexión territorial, Avenidas y calles estructurantes en el núcleo de Almerimar, localización de equipamientos deportivos, equipamientos y sistemas de espacios libres, equipamiento sanitarios y asistenciales, equipamientos docentes, accesos a las costa y equipamientos costeros, localización de sistemas y espacios protegidos, etc.

Una vez descrita la situación urbanística de partida y localizados todos los equipamientos y servicios existentes en la zona de influencia, analizamos aspectos relacionados con la calidad de vida y el bienestar que puedan afecten a las personas residentes en la zona, y son:

#### A. Los problemas y riesgos existentes en la zona.

- Inundabilidad. Según el decreto 903/2010, toda la zona de Almerimar está considerada como un área de riesgo potencial significativo de inundaciones (ARPSI), pero sin estar afectada directamente como una zona inundable con respecto a ningún periodo de retorno, por tanto con un riesgo muy bajo, menor que el nivel "bajo" correspondiente a las zonas con riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años.
- Cercanía de instalaciones agrícolas intensivas bajo plástico. A pesar de que la calificación del suelo del entorno es urbano y urbanizable, en las áreas de suelo urbanizable existen aun invernaderos situados al norte del la zona afectada a una distancia del límite de 130 m, situándose en esta franja de separación parcelas de equipamientos de espacios libres, docentes y deportivos, además de una zona verde más al norte.
- Existencia de una planta de gestión de residuos agrícolas separada del límite norte de la zona de actuación una distancia de 3,50 km en línea recta, y a una cota 60 m más elevada (+65,00).
- A día de hoy faltan de plazas escolares para secundaria y bachillerato, en enseñanza pública en el núcleo de Almerimar.
- Al tratarse de una zona turística, en los meses estivales se produce un aumento de la población, lo cual se hace notar especialmente en la zona del puerto deportivo.
- Almerimar está dominada por el clima de estepa local: Durante el año hay poca lluvia.
- En cuanto a las precipitaciones el mes más seco es julio y el más lluvioso Enero, siendo el promedio de precipitaciones no supera los 252 anuales. A pesar de lo anterior y por la cercanía del mar la humedad relativa, se mantiene a unos niveles altos durante todo el año.

B. Recursos y oportunidades detectados.

- Entorno urbano con una baja densidad de edificaciones, con viales amplios y abundante vegetación en los mismos.



- Existencia de múltiples zonas verdes tanto en el interior del complejo como en el entorno. Además de las zonas verde existentes en el interior del complejo urbanístico, existen varios espacios verde en el entorno , tal y como queda reflejado en el siguiente plano p-05 de la documentación grafica adjunta.
- Cercanía de un espacio natural protegido: "Parque Natural de Punta Entinas Sabinar". Esta zona protegida está situado al este de la zona de actuación a una distancia de 3.300 m en línea recta. En esta zona natura existe la posibilidad de realizar recorridos a pie y en bicicleta, con avistamiento de especies avícolas protegidas en charcas naturales existente en su interior.
- Acceso con gran facilidad a la playa de grava y arena gris, y aguas normalmente cristalinas.
- Existencia de paseo marítimo para desarrollar gran cantidad de actividades al aire libre a una distancia de la zona de actuación de unos 200 m.
- La línea de costa esta a 300 m del límite más al sur de la zona a ordenar, con lo que la urbanización estará sometida a las brisas marítimas, con el beneficio que ello supone para la urbanización.
- Posibilidad de la práctica múltiples actividades deportivas al aire libre: golf, pádel, tenis, rugby, runing, etc; así como todas las actividades náuticas: Sulf, kay-surf, paddle surfpiragüismo, vela, submarinismo,....
- Estar en el centro de un núcleo residencial dotado de todos los servicios urbanos, los cuales e han localizado en el plano P-05 adjunto como documentación grafica.
- Existencia de un centro docente público de enseñanza de infantil y primaria a menos de 100 m, con la aprobación a día de hoy de su ampliación para impartir enseñanzas de secundaria y bachillerato.
- Existencia de un centro docente privado bilingüe donde se imparten enseñanzas de todos los ciclos desde guardería hasta bachillerato, "Colegio Internacional Sek Alboran".

- Tener un hospital comarcal (Hospital del Poniente) a una distancia en línea recta de 4,50 km, accediendo al mismo a través de vías sin saturación de vehículos en ningún momento del día ni del año.
- Existencia de un centro comercial ( centro Comercial Copo) a una distancia en línea recta de 4,50 km, accediendo al mismo a través de vías sin saturación de vehículos en ningún momento del día ni del año.
- Existencia de un sistema de transporte público continuado durante todo el año que comunica el núcleo de Almerimar con el resto de núcleos de la comarca, el cual se ve reforzado durante los meses estivales.
- Aunque en los meses estivales se produce un aumento de la oblación por turismo, teniendo en cuenta el dimensionado de los espacios, playas y servicios, en ningún momento se rozan niveles de masificación, u menos en el entorno de la zona de actuación, ya que la mayoría de los servicios turísticos se localizan en torno al puerto deportivo.
- La temperatura media anual es de 17.9 °C, oscilando las temperaturas medias entre los 11,50 °C de enero y los 25,30 °C de agosto, por tanto, un clima templado, con temperaturas agradables durante todo el año.
- Los vientos dominantes son de componente Este, "de levante", y de componente Oeste, "de Poniente", durante casi todo el año son suaves, ya que por la disposición de la costa orientada de Este a Oeste, paralela a las direcciones dominantes de los vientos, su efecto se atenúa, y no son normalmente desagradables.

**C. Limitaciones por condicionantes físico, económicos y sociales.**

- Falta de ejecución de algunos equipamientos previstos.

**D. Limitación impuestas por razones sectoriales o planificación de carácter básico.**

- La zona de ordenación esta incluida en la "zona de influencia", establecida por la ley de Costas, por la que se deberán de evitar pantallas paralela al mar y la densidad de viviendas será inferior a la media de la zona, condiciones que se cumplen según justificación incluida en el punto de 5.5 de la memoria del documento de modificación.
- A día de hoy falta de plazas escolares para secundaria y bachillerato, en enseñanza pública en el núcleo de Almerimar.

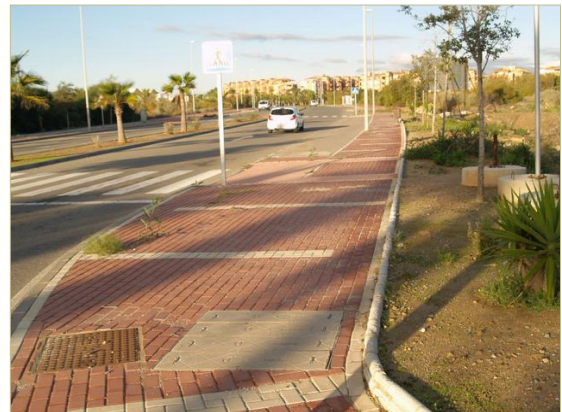
**10.3.1.1.4. IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DE LA ZONA AFECTADA Y SU ENTORNO**

**VESTA ACTUAL DEL SUELO A ORDENAR**





VIARIO PRINCIPAL AL SUR DE LA ACTUACIÓN: AVDA. DEL MAR.



Imágenes de la Avda. del Mar de Almerimar, desde donde se producirá el acceso a la zona ordenada. Con un ancho de 30 m, formada por dos carriles en cada sentido de circulación, separados por una mediana ajardinada, dos bandas de aparcamientos a cada lado, y a continuación Acerados amplios de 2,30 m cada uno, y separando la acera de la parcela una banda ajardinada de 1,80 m de ancho.

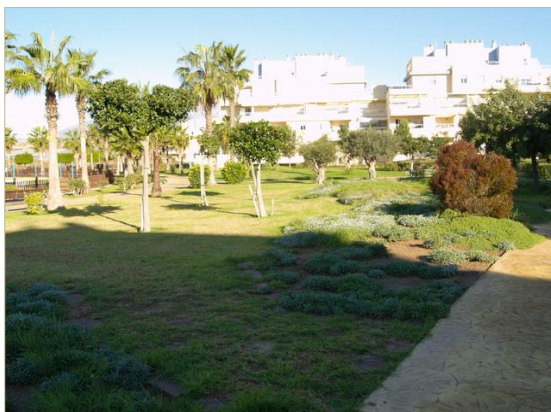
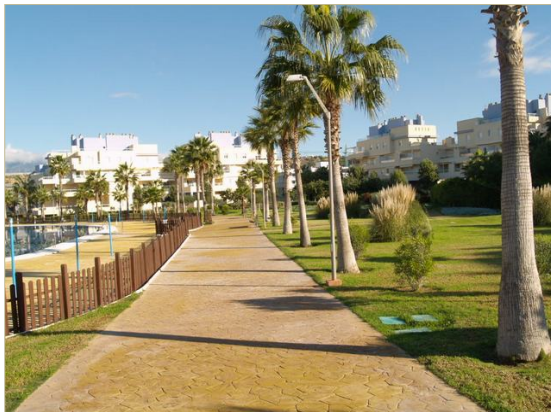


Imágenes de la zona de aparcamientos existente junto a la entrada desde la Avda. del Mar.



Imágenes de la rotonda ajardinada existente en la Avda. del Mar al sur del complejo inmobiliario.

### IMÁGENES DE LAS ZONAS LIBRES Y ESPACIOS VERDES DEL COMPLEJO INMOBILIARIO





IMÁGENES DE LAS ZONAS LIBRES Y ESPACIOS COMUNES CORRESPONDIENTES A LA PARCELA "LAGO"



Parterre de juego de niños con arenero



8 pistas de pádel acristaladas



Club social donde se pueden realizar todos los actos comunitarios. Sobre la cubierta del club social se han instalado paneles solares para el calentamiento del agua de la piscina



Piscina para nadar calefactora con 5 calles de 25 m



Piscina para baño



A la izquierda piscina para niños y derecha zona de minigolf.

#### 10.3.1.1.5. CUADRO DE SUPERFICIES Y CONDICIONES URBANISTICAS DEL SECTOR OE-4-SM

Las superficies iniciales de las distintas parcelas son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CUADRO SUPERFICIES DE LAS PARCELAS DEL OE-4-SM						
PARCELAS		USO		SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
		SEGÚN P.P. ORIGINAL	TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL			
R1		Residencial Plurifamiliar		19.117,00 m <sup>2</sup>	107 viv.	321 Hab. ***
R2/R3/R4/R6	R2/R3/R4/R6 (Sup. construida y ordenada en la actualidad)	Residencial Plurifamiliar		29.630,00 m <sup>2</sup>	204 viv.	612 Hab. ***
	R2-R3-R6 *	Residencial Pluri.	Residencial unif.	51.092,00 m <sup>2</sup> **	124 viv.	496 Hab. ***
R5a		Residencial Plurif. / Unif.		7.366,00 m <sup>2</sup>	35 viv.	105 Hab. ***
R5b		Residencial Plurif. / Unif.		9.489,00 m <sup>2</sup>	44 viv.	132 Hab. ***
PARCELA LAGO		Espacio Libre Privado		15.903,00 m <sup>2</sup>	-	
H-1		Hotelera		20.043,00 m <sup>2</sup>	-	365 Hab.
CC		Comercial		15.900,00 m <sup>2</sup>	-	-
CS		Comercial		1.080,00 m <sup>2</sup>	-	-
				<b>169.620,00 m<sup>2</sup></b>	<b>514 viv.</b>	<b>2.031 Hab. ***</b>
E.E.		Equi. Docente		6.526,00 m <sup>2</sup>	-	-
E.D.		Equi. Deportivo		3.251,00 m <sup>2</sup>	-	-
E.E.		Equi. Social		2.815,00 m <sup>2</sup>	-	-

\* Parcela objeto de la modificación puntual N° 18 de El P.G.O.U. de El Ejido

\*\* De esta superficie, en la actualidad ya están totalmente ajardinados 4.234 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie real a ordenar es de 46.858 m<sup>2</sup>

\*\*\* Según el P.G.O.U. de El Ejido, el estándar que se ha seguido para establecer el incremento poblacional en sectores de suelo urbanizable, ha sido de 3 de habitantes por vivienda plurifamiliar y 4 habitantes en vivienda unifamiliar, por tanto para calcular la población que se le asigna a nuestro Sector, tendremos en cuenta el mismo parámetro.

### 10.3.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA DETERMINACIONES INTRODUCIDAS POR EL PLANEAMIENTO

La finalidad de la modificación puntual es la de permitir la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o pareadas en dos plantas sobre los terrenos incluidos en el suelo afectado, (en la actualidad solamente se permite la construcción de bloque de viviendas plurifamiliares de 4 plantas de altura), para lo cual es necesario modificar la tipología residencial de Residencial Plurifamiliar a Residencial Unifamiliar adosada, pareada o aislada, y plantear una ordenación acorde con esta tipología.

#### 10.3.1.2.1. CAMBIO DE TIPOLOGIA RESIDENCIAL

En cuanto al cambio de tipología a residencial unifamiliar, se plantea el manteniendo y cumpliendo con las parámetros urbanísticos aplicados en la actualidad, mejorando en muchos casos su impacto sobre la ordenación:

- Edificabilidad: en la propuesta se mantiene la **misma edificabilidad** disponible en la actualidad.
- Ocupación de parcela: según se justifica en el punto 5.3 de la memoria del documento de modificación, se prevé una **ocupación** del 33,154% **menor** al 35% máximo permitido.
- **Altura de la edificación menor**, se limita la altura a B+1 / 7.50 m, con lo que se reduce la altura de la edificación en dos plantas, ya que actualmente se permitirían edificaciones de B+3 / 13 m.

- La **densidad de viviendas se disminuye** , ya que en la actualidad se podrían construir 136 viviendas, y en la presente modificación se plantea una reducción de 12 viviendas, limitando este parámetro a 124 viviendas.
- **Menor presencia de vehículos** en las calles: en el actual P.G.O.U. se obliga a un mínimo de 69 plazas de aparcamientos en el interior de la parcela, en la propuesta lo limitamos a una plaza como mínimo por viviendas, por lo que el mínimo de aparcamientos a disponer en el interior de las parcelas son 124 plazas. En este punto hay que decir que considerando la tipología residencial de unifamiliar, lo normal será que se prevean al menos dos plazas por vivienda en el interior de la parcela, limitando al máximo el impacto de los vehículos en las calles.
- Además de las plazas anteriores, se ha dispuesto una bolsa de 20 plazas en el vial interior principal, para permitir el aparcamiento ordenado de aquellas personas que pudiesen venir sin ser residentes, como por ejemplo las visitas.

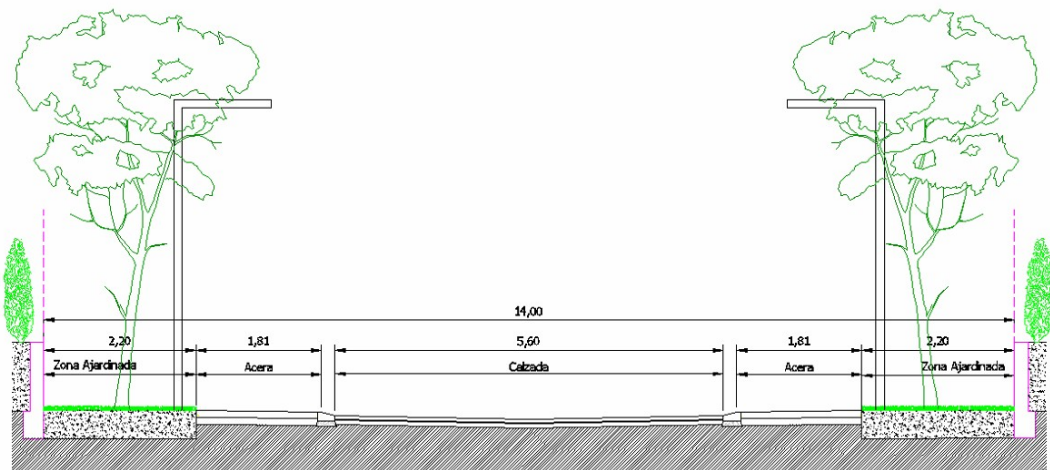
#### 10.3.1.2.2. ORDENACIÓN DE LA PARCELA "R2-R3-R6"

En cuanto a la ordenación planteada, la zona de actuación se ordena disponiendo 7 manzanas edificables, planteando un tratamiento y diseño de los espacios de zonas verdes y calles, para conseguir de crear una urbanización potenciando la peatonalidad a través de los espacios libres, con baja incidencia de los vehículos, con las siguientes características:

- La ordenación, se plantea basándonos en el concepto de **urbanización abierta hacia los espacios de zonas verdes** interiores, el cual está implantado ya en la ordenación del resto del complejo inmobiliario.
- Se plantea un **vialio privado lo mas exterior posible** y lo mas pegado al perímetro exterior, de tal forma que permita el acceso a las viviendas y al mismo tiempo, no invada la parte central del complejo ocupada por espacios libres , zonas verdes y elementos comunes.

Un vialio de carácter privado, en el que se pretende minimizar el uso de vehículos potenciando el uso peatonal.

Las calles amplias de 13 las transversales y 14 m de ancho la longitudinal, distribuidas en tres zonas: calzada acera y zona ajardinada, en esta última se plantaran arboles que arrojen una sombra importante en los meses más calurosos, como se plantea en el siguiente esquema:



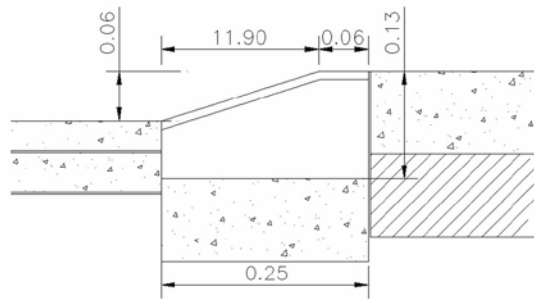
SECCION CALLE

- La iluminación de los viales, se resuelve con luminarias de 4,50 m don proyección asimétrica hacia el centro de la calzada, alejando el punto donde se sitúa la lámpara lo más posible de las viviendas, para evitar totalmente la contaminación luminica.

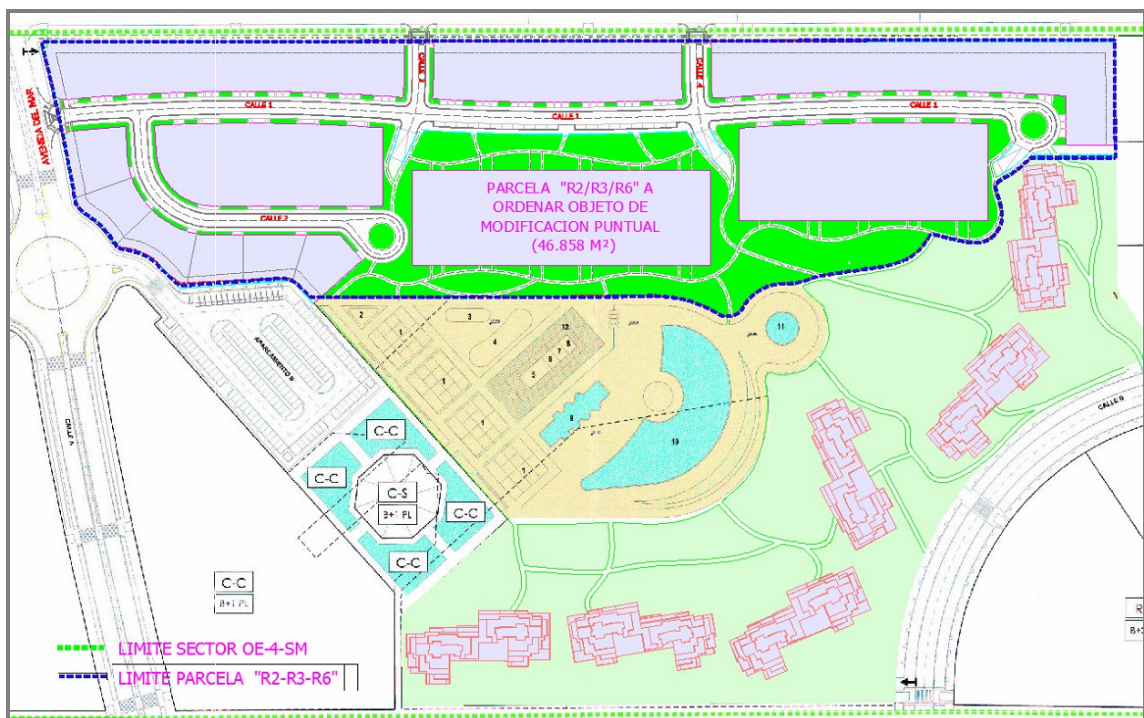
Igualmente que en las calles , para los recorridos peatonales, se colocaran balizas de 1,20 m de altura, con proyección directa de la luz hacia el suelo, evitando así la contaminación luminica

- Las nuevas **zonas verdes**, se plantean **conectadas** directamente y sin ningún tipo de obstáculo ni separación con las ya existentes, tratándolas como continuación de las mismas.
- En cuanto a los cerramientos de las parcelas edificables, se obliga a la **utilización de setos vegetales**, no opacos. (Punto 5.9.5.6 de la memoria del documento de modificación.)
- En cuanto a la ocultación de **instalaciones** en fachada y cubierta, deberán disponerse de modo que **no sean visibles** desde vías o espacios libres públicos y comunitarios. Será por tanto obligatorio la reserva de espacio en cubierta para instalaciones pudiendo elevar los pretils, hasta 1,80 mts de altura para así ocultarlas, no pudiéndose disponer sobre los casetones de acceso a las cubiertas. (Punto 5.9.5.4 de la memoria del documento de modificación.)
- Para **eliminar barreras arquitectónicas**, los planos de la calzada y acera quedarán en dos planos con una diferencia de altura  $\leq 6$  cms, utilizando un bordillo con una cara inclinada de forma que la unión del plano de la acera y calzada se resuelva en rampa con pendiente  $\leq 10\%$ , distinguiendo la separación de los dos ámbitos mediante cambio de textura, color o material de acabado, tal y como se indica en el detalle:





Recogiendo todos los aspectos anteriormente expuestos, se plantea la siguiente ordenación:



Plano de ordenación propuesta



Imagen aérea 3D de la implantación de la propuesta en la parcela organizada en 7 manzanas construibles rodeadas de espacios verdes, con gran permeabilidad hacia las zonas verdes y espacios libres centrales



Imagen con más detalle del entorno de la manzana 4 central de la propuesta



Imágenes 3d de los espacios privados que quedarían en cada una de las parcela correspondientes a cada vivienda.

#### **10.4. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN Y DEL ENTORNO DE ACTUACIÓN.**

##### **10.4.1. CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN.**

En este punto se trata de realizar las tareas de identificación, descripción y valoración de la población (real o potencial) que puede verse afectada en el proyecto concreto, prestando especial atención a los posibles sectores de población vulnerable.

##### **10.4.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.**

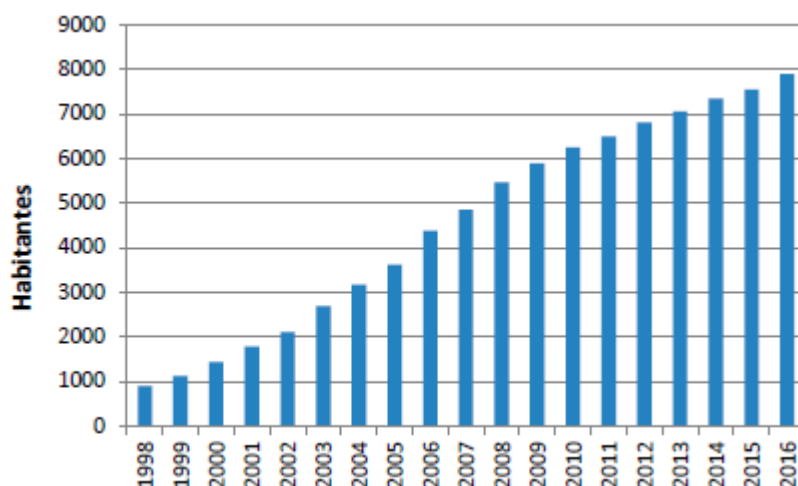
Almerimar, cuyo nombre oficial es " Ensenada de San Miguel", es una de las de 10 unidades de población que integran el municipio de El Ejido; la superficie de dicho municipio está dedicada en mayor o menor medida a la producción y distribución hortofrutícola, aunque Almerimar tiene una proyección más turística debido a su costa, con las siguientes características:

##### **E. Densidad de población.**

La población del núcleo de Almerimar según el padrón de 2016, cuenta con una población de 7876 personas de los que 3.917 son varones y 3.963 mujeres, lo cual representa una densidad de población de 1.209 habitantes / Km<sup>2</sup>.

##### **F. Crecimiento de población.**

La evolución de la población en el núcleo de Almerimar queda reflejada en el siguiente cuadro:



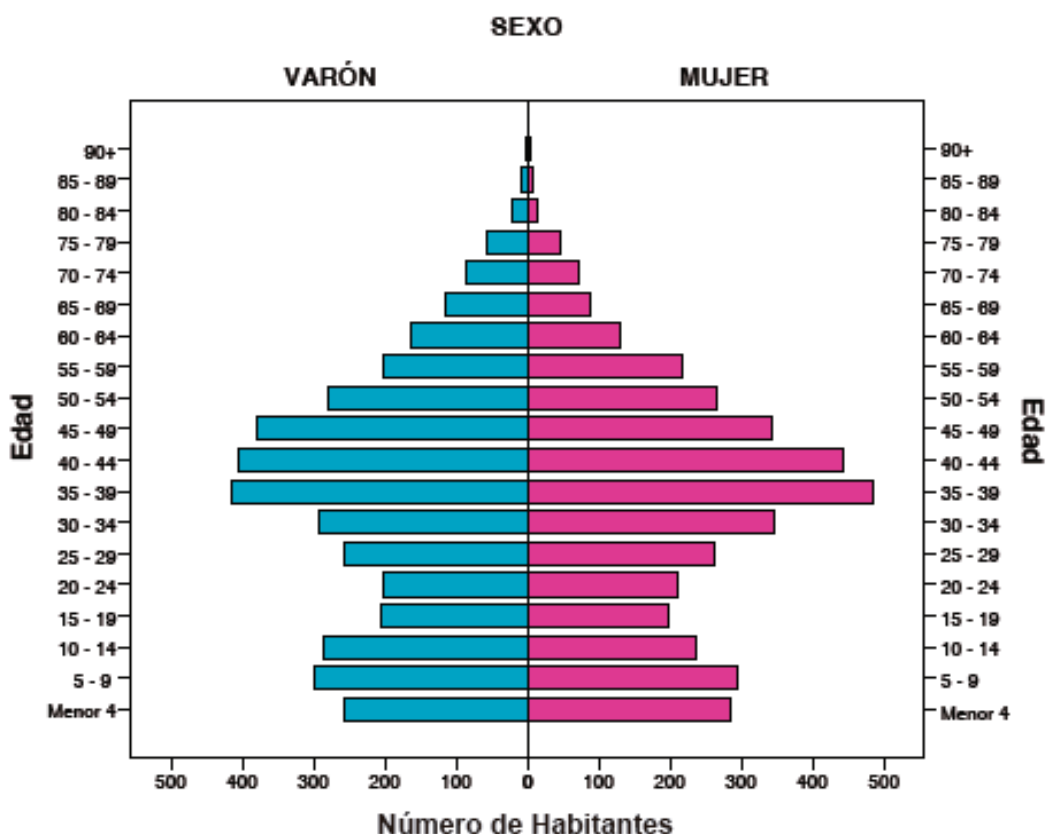
En el que se puede apreciar el fuerte crecimiento poblacional desde 1988, sobre todo en la última década. Lo destacable es el crecimiento lineal ininterrumpido, que contrasta con el resto de las localidades y con la propia evolución del municipio.

#### G. Distribución de la población.

Almerimar es una de las entidades de población de El Ejido, en el que la porcentaje de población de varones es menor al 55%; resaltando ante todas las demás entidades al superar el porcentaje de mujeres sobre el de hombres, tal y como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Entidad	Varones		Mujeres		Total
	Valor	Porcentaje (%)	Valor	Porcentaje (%)	
Ens. de San Miguel	3.937	49,95	3.945	50,05	7.882
Balerna	2.642	53,56	2.291	46,44	4.933
Ejido (El)	24.069	51,71	22.473	48,29	46.542
Guardias Viejas	297	55,10	242	44,90	539
Matagorda	1.335	56,88	1.012	43,12	2.347
Norias (Las)	5.470	57,89	3.979	42,11	9.449
Pampanico	699	55,34	564	44,66	1.263
San Agustín	2.209	64,80	1.200	35,20	3.409
Sta. María del Águila	6.178	55,47	4.959	44,53	11.137
Tarambana	737	58,91	514	41,09	1.251

En cuanto a la distribución por edades, hay que resaltar varias características al estudiar el siguiente gráfico:



- Desde las edades más tempranas, lo primero que se encuentra es un estrechamiento de la base de la pirámide, el escalón de 5 a 9 años es mayor (591 habitantes sumando ambos sexos) que el escalón de menores de 4 años (542 personas).
- En las edades de 35 a 44 años, se observa un ensanchamiento de la pirámide, siendo significativo el ensanchamiento de las mujeres, que en valores absolutos es mayor al de los hombres (927 mujeres frente a 822 hombres de la misma edad).
- Por último, en las edades de 50 a 64 años y de 15 a 34 años se observa una simetría entre ambos sexos, la cual desaparece a partir de los 65 años, siendo mayor el número de hombres (291 varones frente a 231 mujeres).

Como conclusión al análisis demográfico, hay que destacar tres datos:

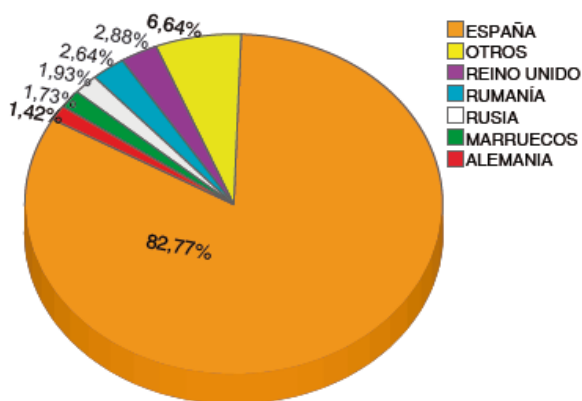
- Población formada por mitad hombres mitad mujeres.
- En los últimos 10 años Almerimar a duplicado la población.
- El segmento de edad de la población con mayor presencia con diferencia es entre 35-39 años.

#### 10.4.1.2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

##### H. Nacionalidades.

En cuanto a las nacionalidades presentes en el núcleo de Almerimar, podemos observar en el siguiente gráfico una gran multiculturalidad de personas del norte de Europa (Alemania, Rusia, Reino Unido).

País	Frecuencia
España	6.524
Reino Unido	227
Rumanía	208
Rusia	152
Marruecos	136
Alemania	112
Otros	523
Total	7.782



#### I. Nivel de estudios.

Comparando con las otras entidades que integran la población de El Ejido, Almerimar registra una población con mayor nivel académico y tiene la menor tasa de analfabetos. Según el siguiente cuadro, el 88, 52% de los censados, poseen como mínimo un título de secundaria o superior.

Estudios	E. San Miguel		Balerma		El Ejido	
	Total	%	Total	%	Total	%
No sabe leer ni escribir	3	0,05	23	0,59	158	0,43
Inferior al Graduado Escolar	688	11,43	1.328	33,84	11.272	30,79
Graduado Escolar o equivalente	2.653	44,06	2.002	51,02	17.776	48,55
Bachillerato Superior, FP o eq.	1.387	23,04	350	8,92	4.451	12,16
Estudios Universitarios	1.197	19,88	206	5,25	2.740	7,48
Doctorado y Postgrado	93	1,54	15	0,38	215	0,59

Datos anteriores, extraídos del "Análisis demográfico del municipio de El Ejido 2016" del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, Unidad de Gestión de población- difusión estadística.

Como conclusión al análisis socioeconómico hay que destacar:

- Aunque existe multiculturalita, la gran mayoría son residentes españoles.
- El nivel de estudios de la población es medio alto.

#### 10.4.1.3. CARACTERISTICAS DE LA POBLACION QUE OCUPARA LA ZONA ORDENADA.

Una vez analizados los aspectos más generales de la población del entorno donde se ubica la ordenación, pasamos a concretar las características concretas de la población a las que va dirigida la propuesta.

En este caso que nos ocupa, se trata de una urbanización privada donde se van a construir 124 viviendas unifamiliares, en la que ya a día de hoy ya se ha iniciado la comercialización de las viviendas, en varias parcelas: Manzanas 2, 4, 5 y 6, con un total de 69 viviendas, de las cuales ya hay un alto porcentaje de reservas, y por tanto

tenemos un patrón claro del tipo de población que las va a ocupar, cuyas características son:

- ✓ Se trata de familias normalmente de nacionalidad española y residentes ya en el municipio de El Ejido o alguno contiguo, de 4 miembros que normalmente venden su vivienda situada en localidades de interior del municipio para venirse a vivir en la costa de forma permanente todo el año, por tanto no se trata de una urbanización de segunda residencia, sino de primera residencia.
- ✓ Normalmente son familiar con dos hijos sin más cargas familiares. La edad de los padres entre 35 y 50 años, por lo que en muchos casos con niños en edad escolar o guardería.

Teniendo en cuenta el número de viviendas, se puede pensar en que podría aumentar la población escolar en  $93 \text{ viv (75\%)} \times 1,50 \text{ niños/viv} = 140$  niños en edad escolar a distribuir en 16 cursos entre los dos colegios y las guarderías existentes en Almerimar. Como ya se ha comentado la parcela docente donde actualmente se ubica el colegio público de Almerimar es contigua prácticamente a la parcela del complejo urbanístico, y los niños únicamente tendrían que cruzar una sola calle.

- ✓ Desde el punto de vista socio-económico, corresponde con una clase media acomodada, que quiere mejorar calidad de vida, viviendo cerca del mar y rodeado de espacios libres. En cuanto al nivel de estudios, corresponde con lo analizado en el punto 4.1.2.b anterior.

#### **10.4.2. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DE LA ACTUACIÓN.**

Almerimar se localiza en la mitad occidental de la provincia de Almería en el municipio de El Ejido, entre la falda de la Sierra de Gador y el mar Mediterráneo. Geográficamente, Almerimar ocupa una franja de costa con un ancho variable entre los 1.250 m y los 850 m aproximadamente, limitada al norte por la pared vertical de 30 m de altura "el alcor de Almerimar", al Este por el Parque Natural de Punta Entina-Sabal, y al Oeste por la localidad de Guardias Viejas, todo ello frente a la Ensenada de San Miguel al Sur.

La localidad de Almerimar nace como una urbanización turística, pero poco a poco se ha ido conformando como una localidad de residencia permanente a la que se le ha ido dotando de servicios hasta llegar a lo que hoy es, una localidad de costa con una población, según el último censo, de 7882 personas residentes, dotada con todos los urbanos necesarios.

En la actualidad, parte del suelo calificado como urbanizable ordenado, se encuentra ocupada por explotaciones agrícolas, que en un futuro despejaran dichos suelos para ser urbanizados, con lo que se limitara aun más la cercanía de los invernaderos con este núcleo, no obstante el más cercano a la zona de intervención está a unos 150 m.

En el plano de la documentación gráfica: "P-05. DE LOCALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y ELEMENTOS CON POSIBLE INCIDENCIA EN SALUD", se han localizado todos los servicios de los que está dotada la población con una cierta relevancia en salud, en el que se pueden localizar:

- J. Equipamiento de espacios libres.

Como ya se ha comentado en la localidad de Almerimar existe un alto porcentaje de su superficie dedicado a espacios libres y zonas verdes ya sea públicas o privadas, además de contar con una franja de playa muy extensa, entre los que destacamos:

- Playas y Paraje Natural de Puntas Entinas. Almerimar cuenta con diversas playas, con los distintivos de Bandera Azul y "Q" de calidad; entre ellas también se encuentran las situadas en el Paraje Natural de Puntas Entinas, con gran valor botánico y faunístico.  
  
El Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar, es una franja costera de unos 15 km de longitud por unos 1,5 km de anchura, que forma parte de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, con una doble figura de protección: paraje natural y reserva natural.
- Lago Victoria. Ubicado en Almerimar, en sus aguas se puede practicar el remo y el piragüismo; en él se ubica la escuela, que funciona durante todo el año, ofreciendo la posibilidad no sólo de practicar sino de aprender y competir.
- Puerto deportivo. Es uno de los mayor capacidad de Europa, con 1.100 atraques, para embarcaciones de hasta 60 metros de eslora. Dividido en 5 dársenas y una amplia zona de varadero.

Además de los anteriores, en el plano P-05 de la documentación grafica, se han localizado las zonas verdes de carácter público.

En la siguiente imagen se puede apreciar la gran cantidad de zonas verdes existentes:



#### K. Turismo activo.

Almerimar cuenta con una amplia oferta deportiva para todas las edades; las opciones van desde el golf, el senderismo, los deportes náuticos, submarinismo, deportes de arena y playa, hípica, remo y piragüismo.

Almerimar también cuenta con instalaciones tanto públicas, como privadas para la práctica de otros deportes como el paddel, fútbol, basket, etc...



Las playas de Almerimar son ideales para la práctica del surf, kite surf, windsurf y body board.

Cuenta con un Campo de golf , situado en el centro de Almerimar, fue inaugurado en 1976, siendo el campo más longevo de la provincia de Almería, ocupa una superficie de 802.000 m<sup>2</sup>; cuenta con escuela de golf tanto para niños como para adultos.

**L. Equipamientos sociales.**

Cuenta con Iglesia, club de pensionistas, oficinas de atención al ciudadano de la Junta Local, centro de ocio, múltiples tiendas y restaurantes, Clubes deportivos...

Junto al Hospital del poniente a 4 km de Almeimar hay un tanatorio crematorio.

**M. Equipamiento comercial.**

Existen tres supermercado en la localidad y a 4 km tenemos el centro comercial Copo. En la carretera que una Almerimar con El Ejido, existen 4 estaciones de servicio.

**N. Equipamiento docente.**

Dos Centros dos centros docentes, uno público y otro privado, y varias guarderías.

**O. Equipamiento hotelero.**

Almerimar cuanta con dos hoteles de 5 y 4 estrellas, un aparta hotel y un complejo de apartamentos turísticos.

**P. Equipamiento sanitario.**

La localidad de Almerimar cuenta con un centro de salud, centro médico, además de esta a 4 kms del hospital comarcal del Poniente. Además cuanta con dos Farmacias.

**Q. Comunicaciones.**

La localidad de Almerimar se estructura en dos anillos formadas con avenidas de vial estructurante, de 2 carriles en cada dirección en la mayoría de los tramos. Con respecto a la comunicación con el resto de la provincia, nos comunicamos a través de la carretera comarcal A-389 de trazado recto, que consta de 4 carriles (dos en cada sentido), y dos viales de servicio a cada lado. A través de esta carreta, y tras un recorrido de 4,5 kms, nos conectamos directamente con la autovía del Mediterraneo A-7, y desde ahí a cualquier punto de la provincia.

**R. Transporte público y movilidad.**

La localidad de Almerimar se encuentra comunicada mediante un servicio de transporte público durante todo el año, reforzado en la temporada de verano.

Toda la línea de costa cuenta con un carril bici, el cual está conectado con la red de carril bici del municipio.

## 10.5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD (TABLA DE CHEQUEO).

En este punto se da comienzo a la **valoración prospectiva del proyecto**, pasando a identificar los potenciales efector del proyecto en los determinantes de la salud.

Los determinantes de salud se definen como el **conjunto de factores** personales, sociales, económicos y ambientales, que determinan el estado de salud o bienestar y calidad de vida de los individuos y poblaciones.

Procedemos por tanto a identificar los posibles determinantes de la propuesta que establece el planeamiento proyectado desde una perspectiva de la salud, para pasar a realizar una valoración de la relevancia de los impactos que puedan tener, estableciendo tres grados de impacto: bajo, medio y alto, aplicándolos sobre los aspectos de: probabilidad, intensidad y permanencia del determinante analizado.

Para ello nos servimos de las listas de chequeo de dimensiones y ares que pueden verse afectadas por el planeamiento incluidas en el anexo 5 del "Manual para la evaluación de impacto de salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía", en el que se aplican los siguientes criterios de valoración a cada aspecto:

- **Probabilidad** de modificación de forma significativa el aspecto que se está estudiando, respecto a la situación que tenía antes de la ordenación:
  - Bajo: probablemente no se altera el aspecto respecto a la situación original.
  - Medio: Posiblemente si se va a alterar el aspecto estudiado respecto de la situación original.
  - Alto: Es prácticamente seguro que sí se va a alterar el aspecto estudiado respecto de la situación original.
- **La intensidad** que mide la potencia del aspecto que se estudia con respecto a la fuerza del mismo aspecto que tenía antes de la intervención, para ver si es capaz de superarlo:
  - Bajo: la modificación introducida, no altera sustancialmente la situación previa.
  - Medio: la modificación introducida tiene potencia, pero no llega a eliminar la influencia que tenía en la situación previa.
  - Alto: la modificación introducida altera por completo el estado previo del aspecto
- **La permanencia** tras la ordenación de un determinado aspecto:
  - Bajo: es temporal, en breve tiempo desaparecerá el efecto..
  - Medio: permanente unos años, tras los cuales desaparecerá el efecto.
  - Alto: será permanente en el tiempo.

Con estos criterios se analizan los aspectos relacionados con el desarrollo urbanístico, recogidos en la siguiente tabla:

**LISTADO DE CHEQUEO DE DIMENSIONES Y AREAS QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS POR EL PLANEAMIENTO.**

<b>ASPECTOS A EVALUAR (El instrumento de planeamiento incluye medidas que pueden introducir modificaciones en...)</b>	<b>PROBABILIDAD</b>	<b>INTENSIDAD</b>	<b>PERMANENCIA</b>	<b>POSIBLE IMPACTO</b>
<b>ZONAS VERDES / ESPACIOS VACIOS / ESPACIOS USO PÚBLICO</b>				
1. Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
2. Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
3. Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.
4. Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
5. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (macro).	ALTA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
6. Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	MEDIA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>MOVILIDAD SOSTENIBLE / ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>				
1. Impacto de la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos automóviles.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
2. Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	ALTA	ALTA	MEDIA	SIGNIFICATIVO
3. Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
4. Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
5. Niveles de accidentabilidad ligados al tráfico.	BAJA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.
6. Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>DISEÑO URBANO Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO</b>				
1. Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
2. Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
3. Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	MEDIA	ALTA	MEDIA	NO SIG.
4. Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIFICATIVO
5. Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
6. Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>METABOLISMO URBANO</b>				
1. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.

2. Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
3. Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
4. Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
5. Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
6. Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>CONVIVENCIA SOCIAL</b>				
1. El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
2. Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	ALTA	MEDIA	ALTA	SIGNIFICATIVO
3. La habitabilidad del entorno urbano.	ALTA	ALTA	ALTA	SIGNIFICATIVO
4. El empleo local y el desarrollo económico.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
5. La estructura y composición poblacional (despoblación, envejecimiento...)	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
6. Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social	BAJA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				
<b>OTRAS ÁREAS DE INTERVENCION</b>				
1. Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
2. Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
3. Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
4. Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	MEDIA	NO SIG.
5. Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	ALTA	NO SIG.
6. Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	MEDIA	MEDIA	ALTA	NO SIG.
...Otras medidas relacionadas con este área de intervención				

En la tabla anterior se realiza un primer estudio del nivel de impacto que podrían tener una serie de determinantes (ordenados en áreas de intervención concretas) en función de su probabilidad, intensidad y permanencia con que se pudiesen plantear, con el objeto de detectar cuáles de ellos pasarían a un estudio posterior más detallado analizando otras características de los determinantes identificados como con un posible impacto significativo en la salud.

El criterio de si se considera significativo o no, está establecido en función de los criterios establecidos en el "Manual para la evaluación de impacto de salud de los

instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía", con esos criterios los determinantes a estudiar son (posible impacto significativo):

- ✓ Dentro del área de movilidad sostenible/ accesibilidad a servicios: **Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor.**
- ✓ Dentro del área de diseño urbano y movilidad del territorio: **Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.**
- ✓ Dentro del área de convivencia social:
  - **Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.**
  - **La habitabilidad del entorno urbano.**

#### 10.6. ANÁLISIS PRELIMINAR CUALITATIVO DE IMPACTOS.

En este punto se trata de realizar un análisis cualitativo de la probabilidad de que se produzcan impactos en la salud como consecuencia de las medidas previstas en el plan.

Los determinantes que se estudiarán, serán los que han si identificados como determinantes con un posible impacto significativo en la salud, según la tabla de chequeo incluida en el punto "5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD".

Para realizar este análisis, lo subdividiremos los factores o variables en dos grupos:

- Los **factores propios de la actuación**, entendidos como una condición necesaria.
- Los **factores propios del entorno**, asociados a la población expuesta, entendidos como una condición suficiente.

##### 10.6.1. ANALISIS DE LOS FACTORES PROPIOS DE LA ACTUACIÓN.

Los **factores propios de la actuación**, entendidos como una condición necesaria para que exista un impacto significativo, los cuales están asociados a la intensidad, probabilidad y efectividad de los efectos del proyecto en los determinantes de salud.

Se analiza la incidencia de los siguientes factores:

- Impacto potencial, referido a la intensidad máxima del impacto que puede causar en la población.
- Nivel de certidumbre, referido al grado de confianza adjudicado a la probabilidad de que se produzca el efecto en salud al nivel de grupos de población (medido en función de la confianza en que los organismos nacionales e internacionales se han pronunciado al respecto)
- Medidas de protección o promoción, referidos a la existencia y efectividad de las medidas para corregir o atenuar el potencial efecto negativo sobre la salud y/o para potenciar u optimizar el potencial efecto positivo sobre la salud.

La valoración de cada uno de los factores será: Baja, Media o Alta en función de la incidencia que pueda tener.

### 10.6.2. ANALISIS DE LOS FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO.

Se analiza la incidencia de los siguientes factores:

- Población total, referido a la magnitud de población expuesta y/o afectada en términos absolutos, si bien no conviene desdeñar su afección en términos relativos respecto al total de la población del municipio.
- Grupos vulnerables, referidos a grupos de población cuya capacidad de resistir o sobreponerse a un impacto es notablemente inferior a la media, ya sea por sus características intrínsecas o por circunstancias sobrevenidas de su pasado.
- Inequidades en distribución, referidos a grupos de población que de forma injustificada, se ven afectadas desproporcionalmente o sobre las que se refuerza una desigualdad en la distribución de impactos.
- Preocupación ciudadana, analizando aspectos que suscitan una inquietud específica de la población obtenida en los procedimientos de participación de la comunidad.

### 10.6.3. CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS PRELIMINAR.

A partir del análisis y valoración de los factores propios de la actuación y los propios del entorno, teniendo en cuenta los criterios establecidos en los puntos anteriores, pasamos a relacionarlos en la siguiente tabla, donde se hace un análisis a partir de las pautas contenidas en el anexo U-6 del *"Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía"*.

En este caso solo se estudian los determinantes que "a priori" podrían causar un posible impacto significativo en la salud, o sea los que en la tabla de chequeo incluida en el punto "5. IDENTIFICACIÓN DE LOS DETERMINANTES DE SALUD", nos salían con **posible impacto significativo**, según la siguiente tabla:

TABLA DE VALORACION DE EFECTOS EN SALUD										
Áreas de intervención	FACTORES PROPIOS ACTUACIÓN				FACTORES PROPIOS DEL ENTORNO				IMPACTO GLOBAL	
	Impacto potencial	Nivel de certidumbre	Medidas de protección o promoción	Dictamen (Menor)	Población Total	Grupos Vulnerables	Inequidades en Distribución	Preocupación Ciudadana		Dictamen (Mayor)
MOVILIDAD / ACCESIBILIDAD										
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos a motor	MEDIA	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIG.
DISEÑO URBANO / OCUPACIÓN TERRIT.										
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	MEDIA	ALTA	MEDIA	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	BAJA	NO SIG.
CAPITAL SOCIAL / COHESION										
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	MEDIA	ALTA	ALTA	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.
La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	MEDIA	MEDIA	MEDIA	BAJA	BAJA	BAJA	MEDIA	MEDIA	NO SIG.

En el cuadro se actúa dando los tres pasos siguientes:

1. Se analizan los factores propios de actuación, obteniendo una calificación analizando: el impacto potencial, el nivel de certidumbre y las medidas de protección o promoción, con las tres valoraciones en función de los criterios establecidos en los **criterios del cuadro de valoración preliminar de impactos en salud**, incluido en el anexo 6 del *"Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía"*, se obtiene un valor de dictamen.
2. Se analizan los factores propios del entorno, obteniendo una calificación analizando: la población total, grupos vulnerables, inequidades en distribución y preocupación ciudadana, con las cuatro valoraciones en función de los criterios

establecidos en **critérios del cuadro de valoración preliminar de impactos en salud**, incluido en el anexo 6 del "*Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*", se obtiene otro valor de dictamen.

3. Con los dos valores de dictamen anteriormente obtenidos en los puntos 1 y 2, y en base a los criterios del cuadro de valoración preliminar de impactos en salud, incluido en el anexo 6 del "*Manual para la evaluación de impacto en salud de los instrumentos de planeamiento urbanístico en Andalucía*", se obtiene una valoración del impacto global, que puede ser impacto significativo o impacto no significativo.

En el caso de dar como resultado algún impacto significativo, habría que seguir analizando a un nivel más profundo, pero en este caso al concluir con un resultado en el que todos los determinantes analizados para el planeamiento que se está estudiando son no significativos, no habría que seguir con el estudio.

#### **10.7. VALORACIÓN DE RELEVANCIA Y NECESIDAD DE PROFUNDIZAR EN EL ANALISIS.**

Teniendo en cuenta que en tras el análisis preliminar realizado sobre aquellos determinantes que a priori podrían causar impactos significativos en salud, no se ha detectado ningún impacto significativo real sobre la salud consecuencia de las medidas previstas en el plan, por tanto, entendemos que no es necesario profundizar más en el análisis.

#### **10.8. EVALUACIÓN EN PROFUNDIDAD DE IMPACTOS.**

No es necesaria.

#### **10.9. MEDIADAS A TENER EN CUENTA PARA MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA Y LA SALUD.**

Aunque tras el estudio anterior por el que no se han detectado impactos relevantes sobre la salud debido al planeamiento propuesto, y por tanto no son necesarias la adopción de medidas concretas para contrarrestar sus efectos, se plantean varias medidas que entendemos que mejorarían la calidad de vida de las personas que en un futuro vivirán en la zona, y son:

- ✓ Control de plagas. Teniendo en cuenta el enclave donde nos situamos, en determinadas épocas del año y dependiendo de las condiciones climatológicas, nos podemos ver afectados fundamentalmente por plagas de mosquitos, que en algunos casos puede afectar gravemente a las personas residentes, por lo que se plantea la necesidad de establecer el control de dichas plagas, mediante fumigaciones periódicas y plantación de especies que resulten repelentes a los insectos.
- ✓ Control de consumo de agua en riego de jardines. Se tendrán en cuenta las siguiente medidas:
  - Sistema de riego con aspersores y difusores de las zonas verdes comunitarias, controlado mediante programación de riego con



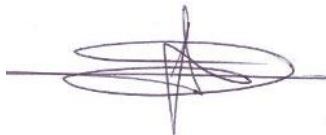
electroválvulas en todos los circuitos, con lo que se utilizará solo el agua que se necesite, detectando posibles fugas rápidamente.

- Siembra en setos de especies con necesidad de poco aporte de agua.
- En los jardines interiores de viviendas se colocará césped artificial.

#### 10.10.CONCLUSIÓN FINAL

Teniendo en cuenta el análisis de las medidas introducidas en el planeamiento objeto de la modificación puntual nº 18 del P.G.O.U. de El Ejido desde el punto de vista de la salud, y tras realizar el estudio de Valoración de Impacto en Salud, teniendo en cuenta todos los posibles aspectos físicos, socioeconómicos, de población y medioambientales, se puede afirmar que con las medidas introducidas por el planeamiento mencionado, son suficientes, y no se generan impactos significativos en salud sobre la población que en un futuro podrá ocupar la zona afectada.

Para que surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en El Ejido a 26 de junio de 2018.



D. JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO.



D. MANUEL MARTOS HERRERO.



## **11. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **11.1. ANTECEDENTES**

El real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo (TRLR), determina las áreas de régimen de suelo entre los que se incluye la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.

Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán de realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLR, determina:

*"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

### **11.2. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN**

La actuación incluye los terrenos definidos en el punto 4.2. del presente documento, sobre el que se plantea una ordenación y cambio de tipología edificatoria respecto a la planteada por el P.G.O.U. y plan parcial que lo desarrolló.

### **11.3. PARCELAS AFECTADAS**

La superficie afectada es 100% propiedad de D&D Almerimar Asesores S.L.U. con un total de 51.092 m<sup>2</sup>, denominada "R2-R3-R6".

La manzana "R2-R3-R6", está dentro de la finca registral N° 106.166 del Registro de El Ejido, inscrita en el tomo 3.029, libro 1.920 y folio 1, con una superficie registral de 66.995 m<sup>2</sup>, denominada "R2, R3, R6 y Parcela Lago".

### **11.4. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

#### **11.4.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

La ordenación contenida en la presente modificación, afecta a una parcela privada, donde las calles son privadas y el acceso a las mismas estará limitado, por lo que el mantenimiento de las calles y zonas verdes privadas correrá a cargo de la comunidad de propietarios.

Únicamente serán públicas las obras de conexión con los distintos servicios que hayan de realizarse fuera del límite de la parcela privada.

#### **11.4.2. INDEMNIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES.**

En la actualidad en el ámbito de la zona de actuación, no existen elementos indemnizables.

#### **11.4.3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

Teniendo en cuenta que la parcela objeto de ordenación es una parcela privada obtenida de la ordenación del Plan Parcial del SUMPA-4-SM, las cesiones públicas correspondientes ya se encuentran realizadas.

Sobre las parcelas de cesión contempladas en el Plan Parcial del SUMPA-4-SM, a día de hoy aún no se han realizado ninguna construcción, correspondiendo la financiación de la futura construcción a cargo de los presupuestos de la comunidad autonómica, el estado o fondos europeos, o bien la cesión en concesión por un periodo de tiempo a algún particular o empresa que lo pueda solicitar, de tal forma que no genere gasto alguno para el Ayuntamiento.

#### **11.5. IMPACTO DE LA ACCIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.**

En este punto se analizan los gastos que van a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación, y la prestación de los servicios futuros que las obras de urbanización generan, así como los ingresos que se van a obtener, para comprobar si se trata de una actuación sostenible a lo largo del tiempo o hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados: como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

##### **11.5.1. EJECUCIÓN E IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.**

La ejecución de todas las infraestructuras urbanas y zonas verdes incluidas en el ámbito de la unidad, contempladas en el futuro proyecto de urbanización en base a las determinaciones del presente Plan Parcial, estarán sufragadas en su totalidad por los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad.

##### **11.5.2. MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS.**

###### **11.5.2.1. Viario.**

En este caso las redes viarias interiores son de carácter privado, correspondiendo el mantenimiento y conservación a la comunidad de propietarios. En las redes viarias las actividades de conservación ordinaria, son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada, que sin llegar a producir su degradación, impiden que cumpla correctamente sus funciones.

En este caso, no se producirán incrementos en las tareas de mantenimiento viario ordinario, tales como son:

- Los firmes de la calzada y aceras.
- Red de evacuación de las aguas pluviales: colectores, desagües, arquetas, etc
- Señalización.
- Mobiliario urbano.
- Alumbrado público.
- Demás instalaciones urbanas.

#### **11.5.2.2. Zonas verdes.**

Con respecto a las zonas verdes, el mantenimiento y conservación igualmente corresponderá a la comunidad de propietarios, y afectará a:

- Limpieza y cuidado de la vegetación
- Mantenimiento de la instalación de riego.
- Señalización
- Mobiliario urbano
- Zonas de juegos de niños
- Alumbrado

#### **11.5.2.3. Infraestructura de abastecimiento de agua potable.**

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de abastecimiento de agua, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por tanto mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de la puesta en marcha y mantenimiento del servicio, por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

#### **11.5.2.4. EDAR e infraestructura de saneamiento.**

Con respecto al mantenimiento y conservación de la red interior de saneamiento, corresponderá a la comunidad de propietarios.

No obstante el servicio se obtiene a partir de la conexión a la red pública existente en el perímetro de la manzana, por ello el coste del mantenimiento de la red pública de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar, lo paga el usuario a través de la cuota del servicio (mantenimiento) y consumo de de la depuradora, por esta razón no supone ninguna carga para el Ayuntamiento.

**11.5.2.5. Infraestructura de suministro eléctrico.**

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

**11.5.2.6. Infraestructura de telefonía.**

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

**11.5.3. PRESTACIÓN DE SERVICIOS.****11.5.3.1. Recogida de residuos sólidos urbanos.**

Mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, y por tanto, no supone carga para el Ayuntamiento.

**11.5.4. INGRESOS DE LA ACTUACION DE LA HACIENDA PUBLICA.**

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos, serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
- Impuestos de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Como consecuencia de la actuación contenida en la presente modificación, no se generan cesiones gratuitas de terreno a la administración, por ello en este caso, la administración no percibirá ningún ingreso por enajenación de los mismos.

**11.5.5. BALANCE ECONOMICO DE LA ACTUACIÓN.**

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas publicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios mas allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas a las que se conectan las de carácter privado interiores, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es 0.

**11.6. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.**

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, se deben de evaluar si los cambios en los usos productivos que generan las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

En el presente documento, no se plantean cambios en los usos establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido, manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción que en el P.G.O.U.

### 11.7. CONCLUSIONES.

El análisis sobre la sostenibilidad económica del presente Plan Parcial, es favorable, ya que el balance económico es positivo, porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en los años sucesivos, y en el futuro se podrán recibir ingresos por enajenación o concesión uso de los terrenos obtenidos gratuitamente a través de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio de la unidad, por lo que La actuación es sostenible.

Para que surta los efectos oportunos, se firma el presente informe en El Ejido a 26 de junio de 2018.

ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero

ARQUITECTO

José Jesús Martín Palmero





**ANEXO I. NOTA SIMPLE DE LA PARCELA.**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO N°2  
El Ejido a 2 de Diciembre de 2015

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE EL EJIDO N°: 106166  
IDUFIR: 04018001020978

URBANA: Parcela R2, R3, R6 y Parcela Lago, destinada a uso residencial, integrante del complejo inmobiliario denominado PUERTO MARINA GOLF, en el Sector SUMPA 4 SM, núcleo de San Miguel, en Almerimar, término de El Ejido. Con una superficie de SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, tendrá una tipología de edificatoria de vivienda plurifamiliar en apartamentos, con una edificabilidad de 0,35 M2/M2, con una ocupación del 35 por ciento de superficie, y linda: Norte, zona de equipamientos Sur, zona de aparcamientos, parcela comercial singular y calle A; Este, calle D, manzana R-4 y parcela del Edificio de los Bloques 5 y 6; y Oeste, con franja de tres metros de ancho ubicada en el lindero Oeste del Sector, prevista para redes de servicios. Dentro de esta parcela serán objeto de declaración de obra nueva diversos edificios, a cada uno de los cuales le será asignada una cuota en el complejo en relación a su superficie y edificabilidad. CUOTA en el complejo: treinta y nueve enteros, quince centésimas por ciento.

TITULARIDAD

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALISEDA SA	A28335388	3029	1920	1	3

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

Formalizada en escritura con fecha 28/11/03, autorizada en SEVILLA, por DON PABLO GUTIERREZ-ALVIZ Y CONRADI, n° de protocolo 5.223.

CARGAS

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

PARTICIPACION: 100,000000%

CAPITAL PRINCIPAL: 5.950.000 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 833.000 EUROS TIPO: 3% MAX: 7% MESES: 24

INTER. DEMORA ANUAL: 1.785.000 EUROS MAX: 15% MESES: 24

COSTAS / GASTOS: 892.500 EUROS

PLAZO: Con un plazo de 52 meses con fecha de vencimiento del 21 de Octubre de 2008

HIPOTECANTE: ALISEDA SA

AUTORIZANTE: DON MIGUEL E. DE ALMANSA MORENO-BARREDA, EJIDO (EL)

N°PROTOCOLO: 822 DE FECHA: 22/03/07

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 1 TOMO: 2.850 LIBRO: 1.747 FOLIO: 85 FECHA: 09/05/07

OBSERVACIONES:

HIPOTECA constituida en escritura autorizada por el Notario de Cordoba, Don Manuel Castilla Torres el día 21 de Junio de 2.004, número 1.809 de su protocolo, sobre la finca registral 79.695, al folio 41 vuelto del libro 1.081 de El Ejido.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

PARTICIPACION: 100,000000%

CAPITAL PRINCIPAL: 4.200.000 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 588.000 EUROS TIPO: 3% MAX: 7% MESES: 24

INTER. DEMORA ANUAL: 1.260.000 EUROS MAX: 15% MESES: 24

COSTAS / GASTOS: 630.000 EUROS

PLAZO: Con un plazo de 52 meses con fecha de vencimiento del 21 de Octubre de 2008

HIPOTECANTE: ALISEDA SA

AUTORIZANTE: DON MIGUEL E. DE ALMANSA MORENO-BARREDA, EJIDO (EL)

N°PROTOCOLO: 822 DE FECHA: 22/03/07

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.850 LIBRO: 1.747 FOLIO: 85 FECHA: 09/05/07

OBSERVACIONES:

HIPOTECA constituida en escritura autorizada por el Notario de Cordoba, Don Manuel Castilla Torres el día 21 de Junio de 2.004, número 1.809 de su protocolo, sobre la finca registral 79.697, al folio 43 vuelto del libro 1.081 de El Ejido.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA

PARTICIPACION: 100,000000%

CAPITAL PRINCIPAL: 3.350.000 EUROS

INTER. ORDINAR. ANUAL: 469.000 EUROS TIPO: 3% MAX: 7% MESES: 24

INTER. DEMORA ANUAL: 1.005.000 EUROS MAX: 15% MESES: 24

COSTAS / GASTOS: 502.500 EUROS

PLAZO: Con un plazo de 52 meses con fecha de vencimiento del 21 de Octubre de 2008

HIPOTECANTE: ALISEDA SA

AUTORIZANTE: DON MIGUEL E. DE ALMANSA MORENO-BARREDA, EJIDO (EL)

N°PROTOCOLO: 822 DE FECHA: 22/03/07

INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.850 LIBRO: 1.747 FOLIO: 85 FECHA: 09/05/07

OBSERVACIONES:

HIPOTECA constituida en escritura autorizada por el Notario de Cordoba, Don Manuel Castilla Torres el día 21 de

Junio de 2.004, número 1.809 de su protocolo, sobre la finca registral 79.705, al folio 51 vuelto del libro 1.081 de El Ejido.

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: BANCO POPULAR ESPAÑOL SA  
PARTICIPACION: 100,000000%  
CAPITAL PRINCIPAL: 100.000 EUROS  
INTER.ORDINAR.ANUAL: 14.000 EUROS TIPO: 3% MAX: 7% MESES: 24  
INTER.DEMORA ANUAL: 30.000 EUROS MAX: 15% MESES: 24  
COSTAS / GASTOS: 15.000 EUROS  
PLAZO: Con un plazo de 52 meses con fecha de vencimiento del 21 de Octubre de 2008  
HIPOTECANTE: ALISEDA SA  
AUTORIZANTE: DON MIGUEL E. DE ALMANSA MORENO-BARREDA, EJIDO (EL)  
NºPROTOCOLO: 822 DE FECHA: 22/03/07  
INSCRIPCION: 1ª TOMO: 2.850 LIBRO: 1.747 FOLIO: 85 FECHA: 09/05/07  
OBSERVACIONES:

HIPOTECA constituida en escritura autorizada por el Notario de Cordoba, Don Manuel Castilla Torres el día 21 de Junio de 2.004, número 1.809 de su protocolo, sobre la finca registral 79.709, al folio 55 vuelto del libro 1.081 de El Ejido.

-Modificación de hipoteca:

MODIFICADAS las hipotecas anteriores, que por razón de su procedencia gravan la finca de este número según consta en su inscripción 1ª, mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, el día 28 de Noviembre de 2.008, número 5.222 de su protocolo. Así resulta de nota al margen de dicha inscripción de fecha 8 de Enero de 2.009.

NOTA NUMERO: 4MARGEN: 1 TOMO: 2.850 LIBRO: 1.747 FOLIO: 85 FECHA: 08/01/09

-Modificación de hipoteca:

Nuevamente MODIFICADAS las hipotecas que gravan esta finca por razón de su procedencia, -constituidas sobre la finca 79.695 en su inscripción 5ª, sobre la finca 79.697 en su inscripción 5ª, sobre la finca 79.705 en su inscripción 5ª y sobre la finca 79.709 en su inscripción 5ª-, fijandose el vencimiento en el día 28 de Noviembre de 2.015, mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, Don Miguel-Angel del Pozo Espada, el día 24 de Noviembre de 2.010, número 4.056 de su protocolo. Así resulta de la inscripción 4ª.

INSCRIPCION: 4ª TOMO: 3.029 LIBRO: 1.920 FOLIO: 1 FECHA: 03/02/11

AFECTA por cinco años desde el día de la fecha, al pago de la liquidación/es que puedan girarse por el ITP/AJD.  
FECHA: 03/02/11

-Modificación de hipoteca:

Nuevamente MODIFICADAS las hipotecas que gravan esta finca por razón de su procedencia, -constituidas sobre la finca 79.695 en su inscripción 5ª, sobre la finca 79.697 en su inscripción 5ª, sobre la finca 79.705 en su inscripción 5ª y sobre la finca 79.709 en su inscripción 5ª-, fijandose el vencimiento en el día 28 de Noviembre de 2.020, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Ramos Covarrubias, el día 27 de Mayo de 2.015, número 3.462 de su protocolo. Así resulta de la inscripción 6ª.

INSCRIPCION: 5ª TOMO: 3.029 LIBRO: 1.920 FOLIO: 2 FECHA: 06/07/15

AFECTA por cinco años desde el día de la fecha, al pago de la liquidación/es que puedan girarse por el ITP/AJD.  
FECHA: 06/07/15

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido a 2 de Diciembre de 2015.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).  
Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro." En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, sin las formalidades propias de la certificación.

Si el solicitante precisara hacer valer información registral ante terceros deberá obtener certificación registral. El tercero que otorgue valor jurídico a la presente nota sin garantía, lo hará bajo su exclusiva responsabilidad o la del intermediario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

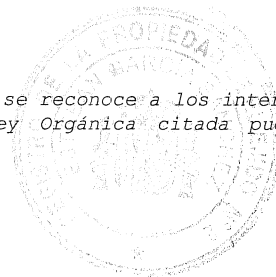
Esta información registral no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

1.- Los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a

los ficheros que se llevan en base a dichos libros.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



de 1  
de 1  
de 1  
de 1



de 1  
de 1  
de 1  
de 1

de 1  
de 1  
de 1  
de 1

**ANEXO II. FICHAS CATASTRALES**

MANZANA R4

PARCELA R2

PARCELA R3

PARCELA R6

PARCELA LAGO



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de ALMERÍA

Municipio de EL EJIDO

Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:2,500

50m 0 50 100m

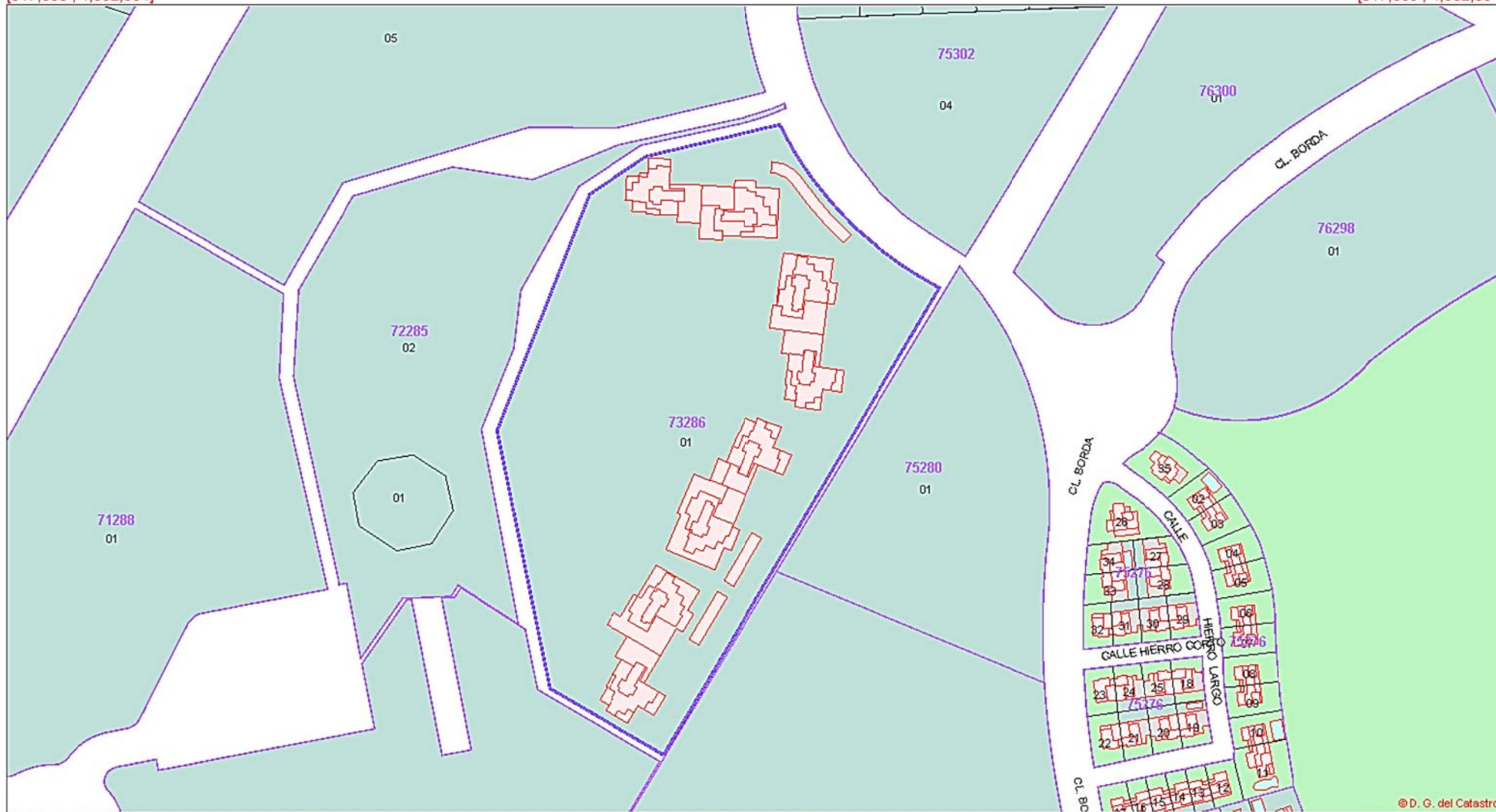


[517,006 ; 4,062,804]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 7328601WF1672N

[517,606 ; 4,062,804]



[517,006 ; 4,062,480]

[517,606 ; 4,062,480]

© D. G. del Catastro



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7128801WF1672N0001TS**

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL SUMPA-4-SM Suelo

04711 EL EJIDO [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

--

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PL SUMPA-4-SM

EL EJIDO [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

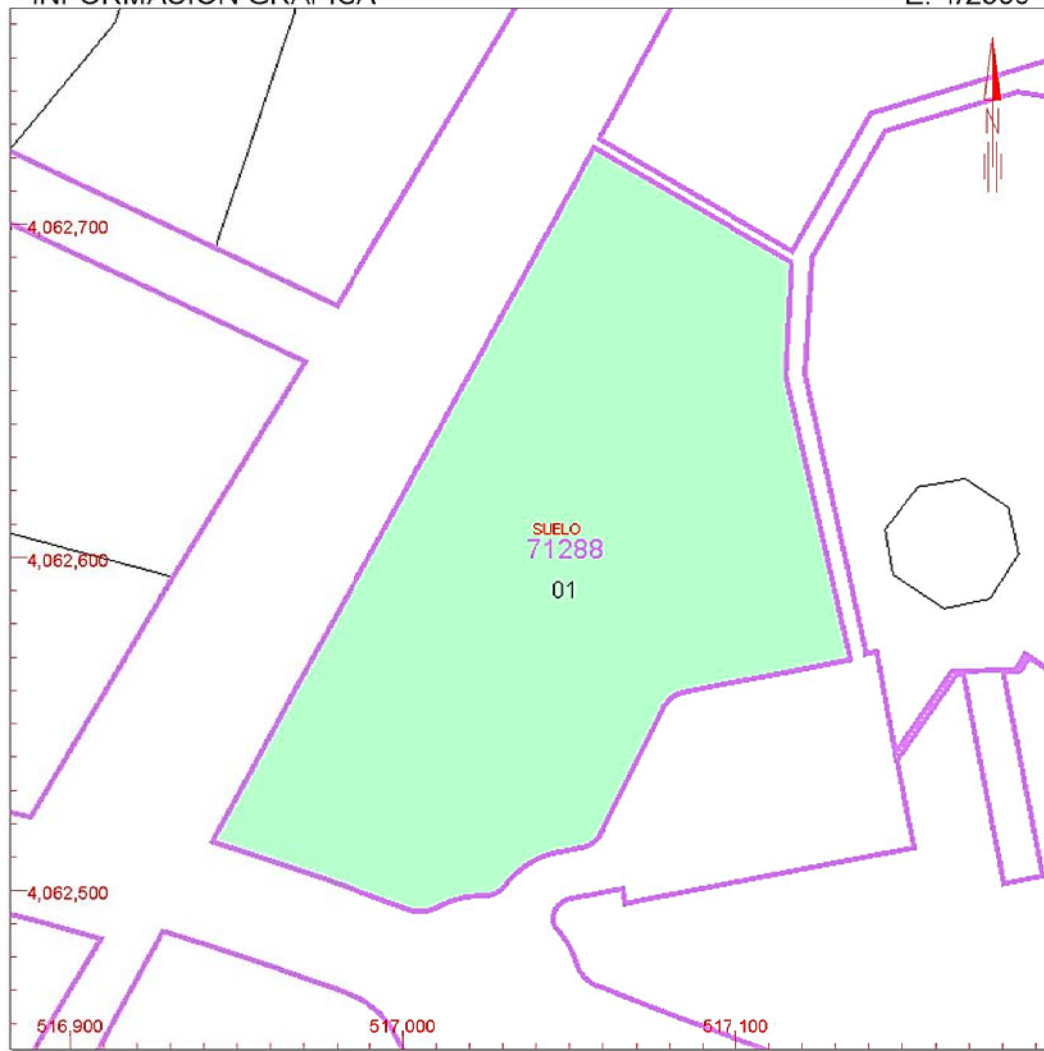
23.026

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

517,100 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 17 de Julio de 2016



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7330205WF1672N0001LS**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL SUMPA-4-SM Suelo

04711 EL EJIDO [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

--

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PL SUMPA-4-SM

EL EJIDO [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

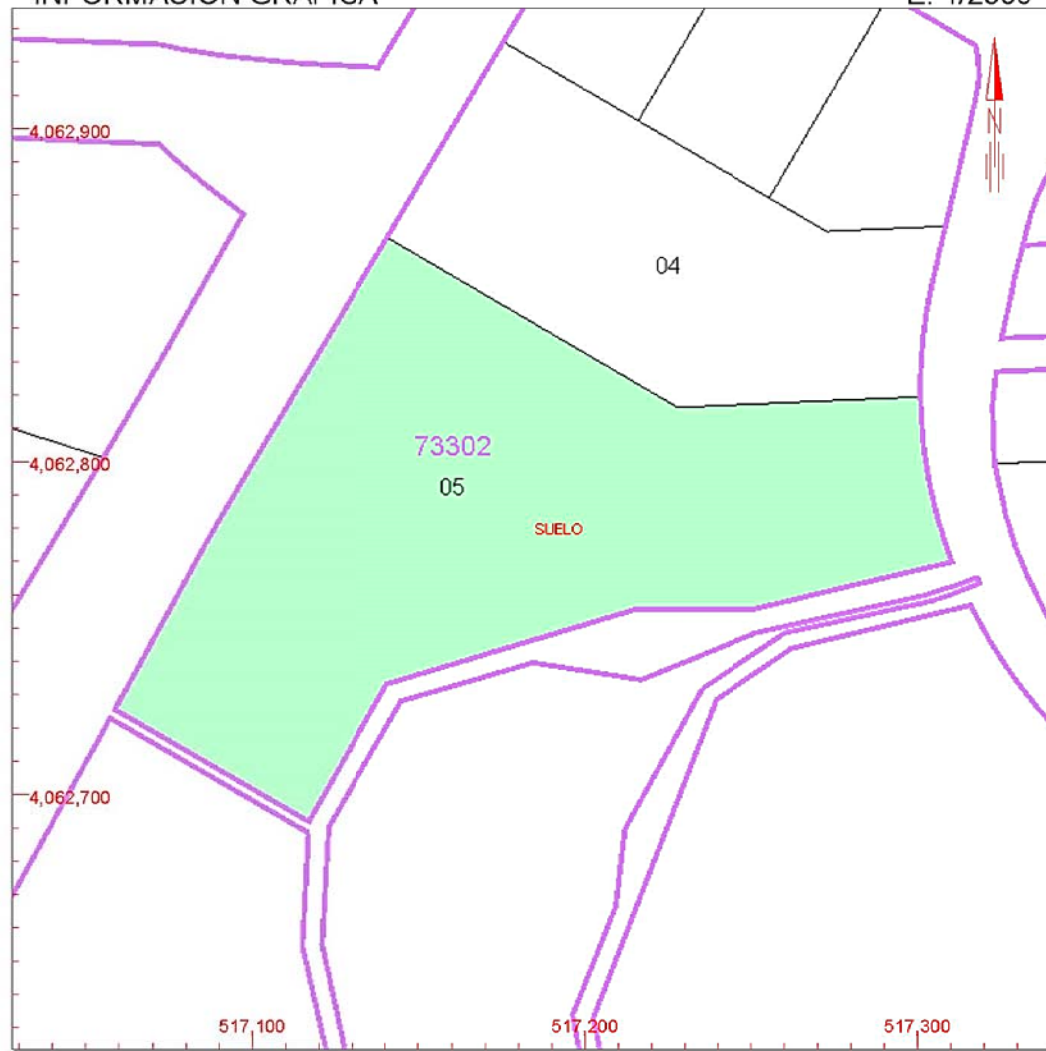
19.956

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

517,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 17 de Julio de 2016





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 7330204WF1673N0001PY

#### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL SUMPA-4-SM Suelo

04711 EL EJIDO [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

--

#### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PL SUMPA-4-SM

EL EJIDO [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

0

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m<sup>2</sup>)

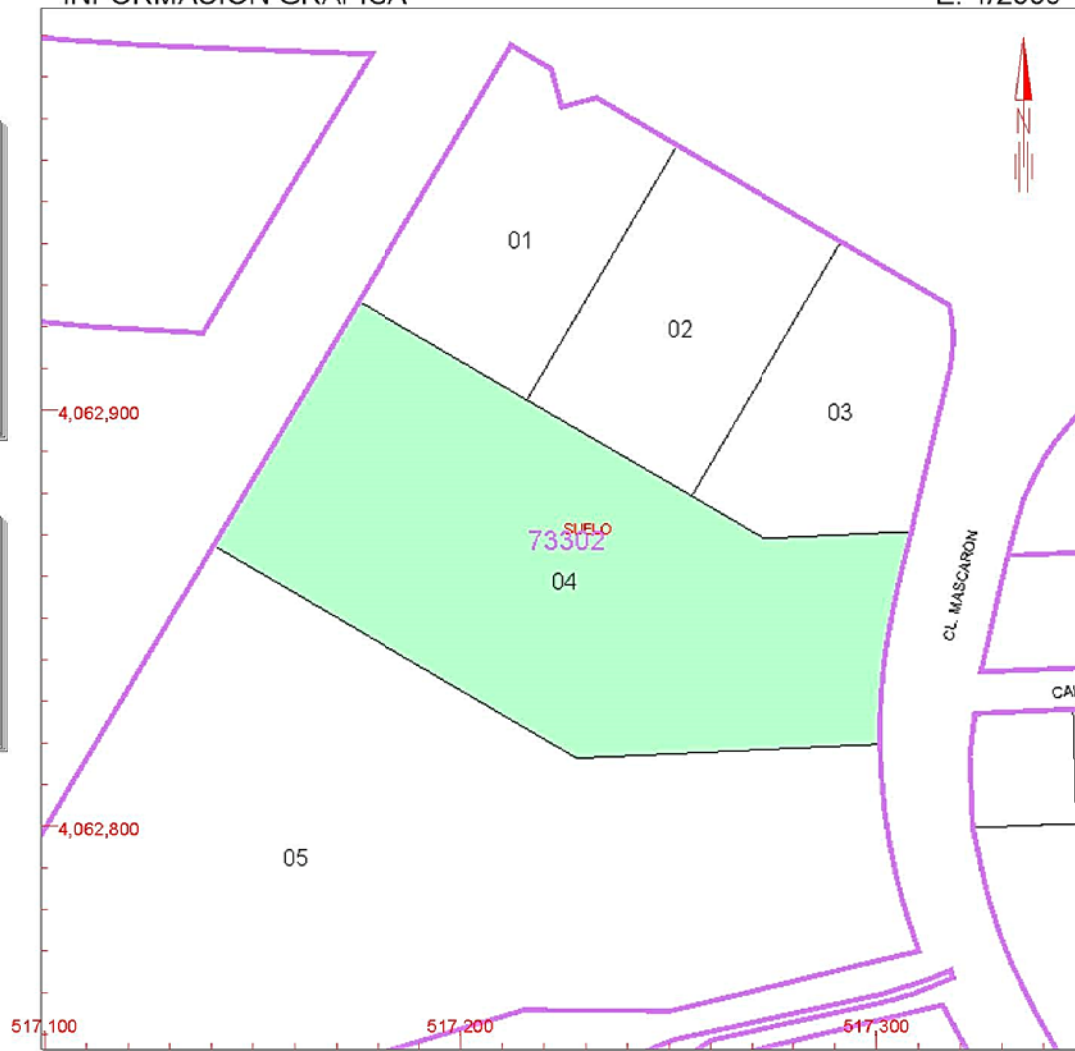
10.002

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

517,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 17 de Julio de 2016



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

## Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERÍA

### REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

**7228502WF1672N0001JS**

### DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

PL Sumpa-SM-EQUIP Suelo

04711 EL EJIDO [ALMERÍA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelo sin edif.

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

### DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

PL Sumpa-SM-EQUIP

EL EJIDO [ALMERÍA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

--

SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m<sup>2</sup>]

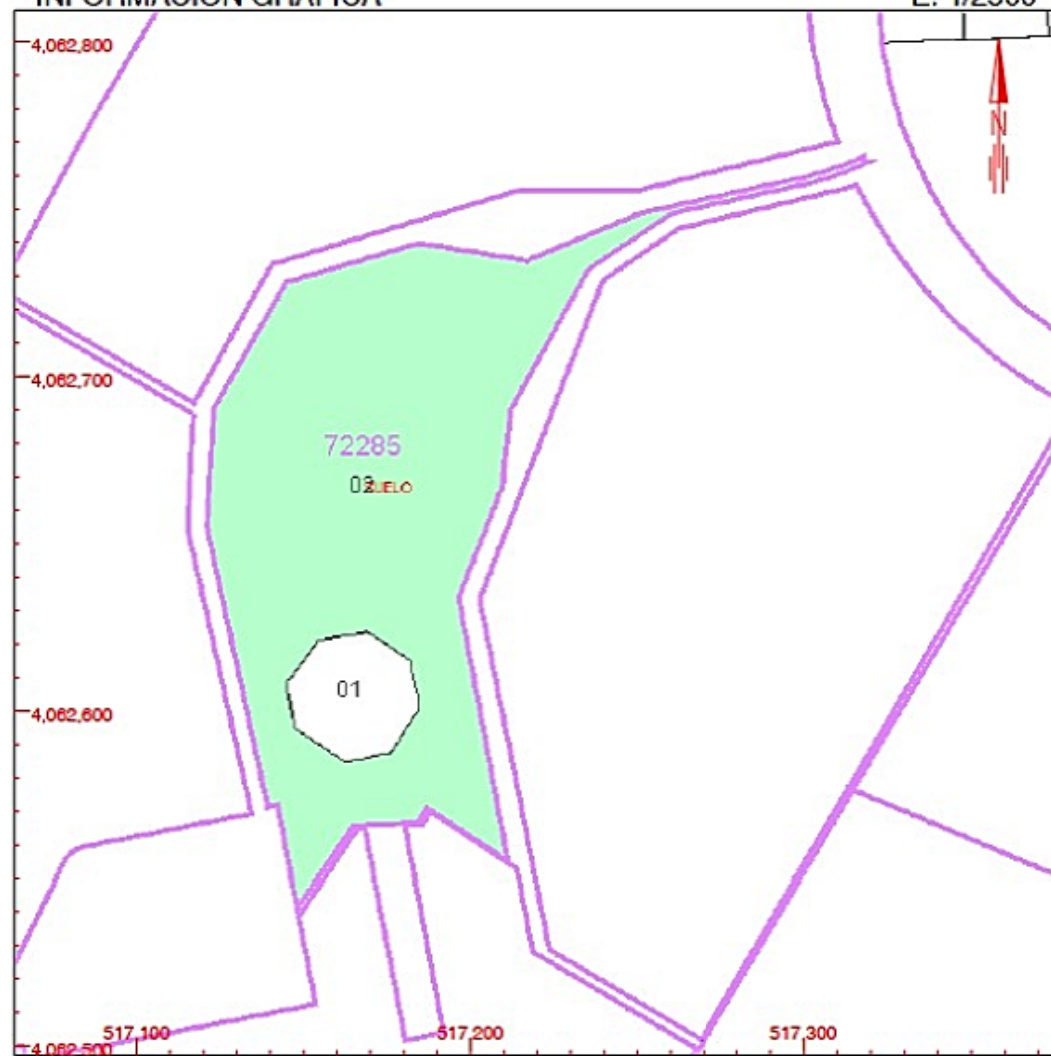
12.994

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

### INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

517,300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 17 de Julio de 2016

**ANEXO III ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LA PARCELA "R2-R3-R6 Y PARCELA LAGO".**

**ANEXO IV. INFORME VIABILIDAD DE LA COMPATIBILIDAD DE TIPOLOGIA EDIFICATORIA**



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido.*

**DON ALBERTO GONZÁLEZ LÓPEZ, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA) TIENE A BIEN,**

### INFORMAR

En base al Informe Técnico obrante en el expediente,

Que la propuesta de modificación del planeamiento de aplicación a la parcela agrupada R2-R3-R4 y R6 del ámbito OE-4-SM del PGOU, consistente básicamente en la segregación de la porción no construida de dicha parcela con objeto de llevar a cabo la misma una promoción diferenciada a la existente en la zona consolidada por la edificación, estableciendo en ella la compatibilidad de los usos de vivienda unifamiliar adosada y aislada, podría ser informada FAVORABLEMENTE con las siguientes condiciones:

1º.- Los nuevos parámetros que regulen la edificación en la porción segregada, deben ser similares a la de los sectores colindantes OE-1, 3 y 5-SM, en donde la parcela mínima de edificación aislada está comprendida entre los 500 m<sup>2</sup> (OE-4-SM, OE-4-GV) y 600 m<sup>2</sup> (OE-3-SM). Los retranqueos de la edificación y la ocupación deben ser similares a los establecidos para dichos sectores. No se considera adecuado aplicar las condiciones de edificación aislada de El Ejido y Santo Domingo en la zona de la Ensenada de Almerimar, por tratarse de zonas con densidades, tipologías y calidades edificatorias diferenciadas.

2º.- En idéntico sentido se deben regular los parámetros de edificación de vivienda adosada o agrupada.

Por situarse la parcela dentro de la zona de influencia marítimo-terrestre, se requiere informe favorable de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, siendo preceptivo dicho informe en aplicación de la Ley 22/88 de Costas.

Y para que conste y surta los efectos procedentes, y a petición de D. José Jesús Martín Palmero., Exp. Nº 71.897/15, sello y firma la presente en El Ejido, a cinco de Noviembre de dos mil quince.

**EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO**



## ANEXO V. PROPIETARIOS COLINDANTES A NOTIFICAR

- Aliseda S.A, como propietaria de los bloques 5 - 6 y parcela R1, integrantes del complejo inmobiliario "Puerto Marina Golf" de Almerimar. Actuando como representante D. Javier Alexis Unzué Álvarez, delegado Comercial en Almería, con dirección en Calle María Casares 26, 04007 Almería, telf.: 950 187 218, email: [jaunzue@alisedainmobiliaria.com](mailto:jaunzue@alisedainmobiliaria.com)
- Comunidad de propietarios "Puerto marina Golf" de Almerimar. Presidente: Javier Alexis Unzué Álvarez, dirección Calle María Casares 26, 04007 Almería, telf.: 950 187 218, email: [jaunzue@alisedainmobiliaria.com](mailto:jaunzue@alisedainmobiliaria.com). Vicepresidente: D. José María Navarro Vega, teléfono 600 555 555.
- Como propietarios de la parcela R5 integrante del complejo inmobiliario "Puerto Marina Golf" de Almerimar, las sociedades PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO S.L. (CIF N° B04279527), y EUROSERVICIOS Y PROYECTOS EN LA COSTA DE ESPAÑA S.L. (CIF N° B04388955), C/ Galera, 3, 04711- Almerimar (El Ejido) Almería. Telf.: 950 609 460.
- Mantenimientos y construcciones Alcuba S.A. con CIF A-32.100.521, dirección en C/ Rúa Templarios, nº 4-6, bajo Culleredo, La Coruña, propietaria del sector colindante SUT-1-SM (antiguo ANCOR-1-SM).
- Propietarios de las viviendas incluidas en el interior del complejo inmobiliario Puerto Marina Golf.

## **ANEXO VI. PLANOS DE PLAN PARCIAL MODIFICADO DEL SECTOR 4-SM**

Listado de planos:

**P-02** ESTADO MODIFICADO. ZONIFICACION, ALTURAS, PLANTA GENERAL DEL VIARIO RODADO Y PEATONAL, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

**P-04** ESTADO MODIFICADO. ORDENACION NO VINCULANTE DE LA PARCELA RESULTANTE DE LA AGREGACIÓN.

## **ANEXO VII. PLANOS MODIFICACION PUNTUAL DE P.G.O.U. DE EI EJIDO.**

Listado de planos:

- P-01** SITUACIÓN, ORDENACIÓN SEGÚN P.G.O.U Y ORDENACIÓN ACTUAL
- P-02 MOD** SUPERFICIES, USOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
- P-03 MOD** REPLANTEO DE VIARIO Y SECCIONES TIPO DE CALLES
- P-04 MOD** ETAPAS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
- P-05** PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LOS SERVICIOS Y ELELEMTOS CON POSIBLE INCIDENCIA EN SALUD EN EL NUCLEO DE ALMERIMAR Y ENTORNO.