

## ANEJO 1

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO

<b>1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES.....</b>	<b>3</b>
1.1. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA.....	3
1.2. OBJETIVOS Y CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	3
1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	4
1.4. CRITERIOS Y ALTERNATIVA .....	4
<b>2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.....</b>	<b>5</b>
2.1. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO .....	5
2.2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES .....	5
2.2.1. <i>Sistema Viario</i> .....	5
2.2.2. <i>Sistema de Espacios Libres</i> .....	6
2.2.3. <i>Sistema de Equipamientos</i> .....	6
2.2.4. <i>Calificación del Suelo</i> .....	7
2.2.4.1. Asociaciones Residenciales en Ladera.....	7
2.2.4.2. Asociaciones Residenciales en manzanas .....	7
2.2.4.3. Asociaciones Residenciales Abiertas.....	7
2.2.4.4. Conjuntos Hoteleros .....	7
2.2.4.5. Usos Complementarios .....	8
2.2.5. <i>Urbanización e Infraestructuras</i> .....	8
<b>3. DATOS CUANTITATIVOS.....</b>	<b>8</b>
3.1. RESUMEN DE SUPERFICIES .....	8
<b>4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....</b>	<b>10</b>
4.1. DIVISIÓN Y SECTORIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN .....	10

## 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

### 1.1. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

El proceso de Revisión y Adaptación del P.G.O.U. del El Ejido, aprobado definitivamente, tiene su origen en una estrategia de modificación de las estructuras económicas del Municipio, promovidas por el Ayuntamiento.

Los datos contenidos en el P.G.O.U. vigente y aquellos que aportan la información urbanística actualizada, configuran un escenario de actividades económicas esencialmente vinculado a la agricultura intensiva y complementarios.

Una decisión es la diversificación y equilibrio de la actividad económica municipal en otros sectores diferentes al agrícola. Es el sector servicios vinculado a la actividad turística el que ofrece en todo el litoral Mediterráneo unas mejores expectativas de desarrollo y generación de actividad.

En este contexto se enmarca la clasificación como suelo Residencial - Turístico de la Ensenada de San Miguel.

### 1.2. OBJETIVOS Y CARACTERIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.- El objetivo de la actuación en la **Ensenada de San Miguel** es la creación de un asentamiento Residencial-Turístico que tenga un fuerte carácter de singularidad y calidad dentro del arco Mediterráneo. Existen condicionantes de una gran relevancia:

- La ausencia de contacto con la línea de costa
- El paisaje y la morfología del Alcor
- El tamaño de la actuación, con carácter unitario

En consonancia con las Directrices del Ayuntamiento y los contenidos del P.O.T.P.A. se ha considerado que la singular caracterización del asentamiento se puede basar en:

1. El agua. Que debe estar presente precisamente por su situación de "segunda" línea y que sirve para referenciar su carácter original de albufera.

2. El paisaje. Y como elemento configurador de este, la puesta en valor y regeneración del Alcor en todos los niveles, la recuperación del paisaje original de la Ensenada como elemento de cohesión de los usos urbanos.

3. Las actividades de atracción singular que se concretan como una serie de elementos ligados al deporte, al ocio, a la cultura, etc...

- Las propuestas que se hacen en cuanto al primer objetivo. **EL PAISAJE.**

La protección, mejora y restauración del Alcor convirtiendo en elemento paisajístico de primer orden. En su borde superior se diseña la vía de circulación con zonas de aparcamientos, de estancia, miradores y enlaces verticales o en rampa con el pie del Alcor. En paralelo a ella y hacia el Norte se define una vía de servicio para la actividad de invernaderos, en la cual estos serán visualmente ocultados. En este lugar se crea un espacio libre donde se restaura el paisaje original potenciando la vegetación autóctona.

Se formalizan en la Ensenada dos paisajes diferentes, atendiendo a la escala y función de los mismos.

Un paisaje original, recuperando morfologías y especies, que tiene carácter general y unificador de todo el territorio. La edificación y urbanización se configura para que la percepción de este paisaje comprenda extensos espacios y establezca la imagen perceptiva global.

Un paisaje fabricado, creando ámbitos reducidos al servicio de las agrupaciones urbanas. Son micro-paisajes donde se potencia la umbría, la percepción fértil y la configuración de un microclima de confort. Su percepción será parcial y reducida a cada uno de los ámbitos urbanos.

- El segundo objetivo es el **AGUA**. Los terrenos no están en contacto con el mar y la playa, e incluso tiene una escasa y difícil conexión con la misma. nos parece pertinente incorporar la presencia del agua y la sugerencia municipal de incluir el canal de remo de características olímpicas. Es una excelente oportunidad que se puede utilizar con numerosas posibilidades.

Los canales de remo existentes en cursos naturales de agua, en lagos, sugieren la posibilidad inversa de utilizar el canal artificial como lagos o cursos de

agua, recuperando también la existencia histórica de una albufera cuyas aguas están presentes en el subsuelo.

Son importantes las dificultades técnicas pero superables y viables. Se configura un paisaje acuático, una actividad deportiva singular, una oportunidad de ocio y de baño, y una proyección diferenciada de la actuación.

- En cuanto a las **ACTIVIDADES GENERADORAS** de atracción, como tercer objetivo consideramos los siguientes:
  - Área de Golf situada en el borde de Poniente en simetría con los existentes, y acceso directo desde la vía Matagorda - Guardias Viejas. Se vincularían dos hoteles y sería de interés incorporar a la ordenación los suelos urbanizables de Guardias Viejas.
  - Canal de remo, dispuesto longitudinalmente, enlaza por su gran desarrollo toda la urbanización. El tratamiento de sus bordes conformará playas artificiales al servicio de la urbanización. Las instalaciones incluirán un Equipamiento Deportivo para natación, salto, natación sincronizada, etc... La proximidad del Puerto Deportivo configuraría un gran centro de entrenamiento de deportes acuáticos. Los enlaces peatonales a través del canal y de las lagunas de Ejido Beach se realizarían hacia la playa mediante pantalanés flotantes ó puentes ligeros, como los requeridos en competiciones.
  - Casino y actividades lúdicas vinculadas a instalaciones hoteleras que se situarían en la plataforma existente junto al Alcor en su borde Levante, punto de confluencia de viarios de primer orden. Sería Mirador de la Ensenada de San Miguel señalado como hito paisajístico en el P.O.T.P.A.
  - Unidades temáticas vinculadas a la Historia o al Medio Natural, incluidas en el sistema de espacios libres. Arqueódromo, vivero, minería, etc.

### 1.3. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Las condiciones urbanísticas de la actuación, están establecidas por el Planeamiento Municipal, cuya Adaptación y Revisión se formula simultáneamente. Y por el P.O.T.P.A. -Plan de Ordenación Territorial del Poniente de Almería-.

En la Revisión del Plan General, La Ensenada de San Miguel se clasifica como suelo urbanizable asignándole la calificación Residencial- Turística con una intensidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, completando los asentamientos ya existentes de Almerimar y Ejido Beach.

Por otro lado, el P.O.T.P.A. clasifica este suelo como no urbanizable de cultivos forzados consolidados, no estableciendo ninguna cautela o limitación para la clasificación residencial del mismo. Supone además una continuidad y completamiento de las urbanizaciones existentes, reforzando de esta manera el potencial turístico que posee la Ensenada aumentando y diversificando la oferta ya de por si agotada.

En consecuencia, la ordenación de la Ensenada de San Miguel se formula sobre un Suelo clasificado como Urbanizable en la Remisión Adaptación del P.G.O.U. DE El Ejido y conforme a las directrices del P.O.T.P.A.

### 1.4. CRITERIOS Y ALTERNATIVA

Se han ido conformando los criterios de ordenación en sucesivas aproximaciones, resultando de la colaboración entre representantes de la Corporación Municipal y el Equipo Técnico Redactor.

A los requisitos de singularidad en la propuesta se une las dificultad derivadas de la gran extensión del suelo clasificado, articulado alrededor de una idea diferenciadora.

En la situación actual, la oferta de edificación Residencial Turística es insuficiente sin no se conecta con una serie de aportaciones que complementen esa actividad y potencien la demanda.

Es un hecho cierto, la competencia de suelo residencial turístico que se está produciendo en este momento en todo el litoral Sur-Levante, cuya cualificación no depende exclusivamente de la oferta de condiciones climáticas o actividades de playa.

La iniciativa configurada en la Ensenada de San Miguel ofrece un modelo alternativo por su contenido y amplitud, a la oferta usual de esta clase de suelo. En su configuración se han manejado sucesivos parámetros de atracción y singularidad. Unos conocidos y otros más novedosos; el Golf, el Remo, las actividades deportivas, la cultura, el ocio, etc.

Junto a esa diversificación en la oferta de actividades, se han mejorado los modelos posibles de edificación en un territorio tan singular como el Poniente de Almería; el clima, los

suelos, el paisaje, el medio ambiente, etc., optándose finalmente por una morfología de adaptación al territorio y de configuración de elementos bioclimáticos de calidad.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

### 2.1. ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO

A las características morfológicas del Territorio configurado al norte por el Alcor como cerramiento natural y por las urbanizaciones al Sur como barrera artificial. -Ambos de difícil permeabilidad-. Se han añadido dos elementos que por sus dimensiones cuantitativas, producen un gran impacto en la ordenación de este territorio. Por un lado los Campos de Golf y por otra el Canal Olímpico de Remo que consumen entre ambos la tercera parte del Suelo de la actuación.

En los más de 3 Kms. de dimensión en el eje Este-Oeste, solo existen dos posibilidades de conexión con la línea litoral de playa a través del viario existente. Por este motivo se ha planteado, compensar este déficit con la creación de elementos de atracción y singularidad internos a la misma actuación y que articulen entre si las distintas zonas donde habrán de ubicarse las edificaciones. Estos son:

En primer lugar el **Canal Olímpico de Remo**, con 2.500 m de longitud y 200 m de anchura. Se dispone en el eje Oeste-Este en paralelo a la línea litoral y las lagunas de "El Ejido Beach", configurando una cierta secuencia de masas de agua coherente con el origen de la Ensenada.

Es el eje vertebrador de la implantación. Se proyecta una sola vía de cruce del canal en el centro geométrico aproximadamente mediante un puente colgante que permita los flujos peatonales hacia las playas a través del viario de la urbanización colindante.

En sus bordes y de forma discontinua se crean zonas de baño configurando piscinas o playas artificiales rodeadas de ámbitos de estancia que se vinculan a los asentamientos residenciales. En la orilla Norte y su lado más occidental se ha diseñado la zona deportiva con rango de Sistema General, albergaría todas las instalaciones necesarias para el Canal de Remo, Piscinas al aire libre y cubiertas, Pileta de Saltos, Pabellón Polideportivo, Pista de Atletismo o Velódromo, etc... lo que podría ser la base de un Centro Deportivo de referencia nacional o internacional para su utilización permanente.

Los **Campos de Golf** constituyen en el extremo occidental otra de las piezas esenciales de la ordenación propuesta. Están conectados físicamente con el extremo del Canal, lugar donde se sitúa uno de los grandes conjuntos hoteleros, específicamente vinculados a la actividad del Golf.

Esta implantación equilibra en cierta medida la existencia en el extremo oriental de la Ensenada, de los campos de Golf de Almerimar y permite un acceso directo desde la Autovía a través de Matagorda - Viejas Guardias.

Se proyectan dos Campos de Golf de distinto nivel -Executive y Championship- que cualifican la oferta en relación a otras instalaciones próximas.

En el extremo oriental del Canal y ubicado ya sobre la Plataforma alta del Alcor, se sitúan los **Equipamientos Culturales** vinculados a los espectáculos, conferencias, congresos, parques culturales, etc.

Este ámbito quiere cumplir el papel de "puerto" de la Ensenada, por su posición de dominio visual de todo el territorio y también como centro de articulación y atracción del entorno por su posición relativa a las vías de Comunicación tanto Municipales como Regionales. Situamos aquí otro de los grandes conjuntos hoteleros.

**El resto de suelos**, que se destinan a edificación residencial, se sitúan a Norte y Sur de este significado eje y acorde con el carácter concreto de cada suelo. Su morfología o situación, da lugar a unas tipologías de edificación diferenciadas, que posteriormente se describen.

### 2.2. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

Aquellos que como tal estructuran la ordenación y cuyas características exponemos:

#### 2.2.1. Sistema Viario

El viario estructurante se encuentra muy condicionado por las preexistencias, como ya hemos citado. En la dirección Este-Oeste, paralela a la línea litoral, solo se proyecta un viario de 1<sup>er</sup> orden que une el acceso desde Almerimar a la carretera de Matagorda y que en la zona de mayor intensidad edificatoria se duplica con una vía de acceso directo a las zonas deportivas y campos de Golf que a su vez enlaza con la carretera del Alcor y la Autovía en su otro extremo.

En la Dirección Norte-Sur, se crean o completan dos vías de 1<sup>er</sup> orden, una que enlaza el viario de "Ejido Beach" con la carretera del Alcor directamente y que se sitúa próxima a la cabecera oriental del Canal de Remo.

La otra, une directamente el acceso de Matagorda con la línea litoral y se sitúa próxima en la cabecera occidental del canal.

La otra vía de 1<sup>er</sup> orden tiene un carácter mixto, en cuanto que parte de ella tiene carácter peatonal o de carril-bici, atraviesa el Canal de Remo y Laguna Beach, mediante puente colgante hasta llegar a la línea de playas.

El resto del viario, tiene carácter local, de distribución y acceso exclusivamente, evitando con su trazado y características la utilización para otros tráficos.

### 2.2.2. Sistema de Espacios Libres

Las reservas de espacios libres que establece la L.O.U.A. alcanza una superficie próxima a 150 Has. incluyendo dotaciones locales y Sistemas Generales que unido a la reserva destinada a Campos de Golf -no incluido en el cómputo de Espacios Libres- acota mucho el suelo edificable.

Se ha optado por tanto, asignar el máximo del Suelo edificable, no ocupado, a espacios privativos de la edificación, que redundará en la calidad del uso residencial y en la mejora de su mantenimiento y concentrar y unificar los espacios libres de cesión obligatoria, condiciones que deberán concretarse en la Normativa correspondiente.

Se definen, dos grandes áreas de Espacios Libres con clara determinación de estructura territorial y con un carácter claramente diferenciado:

- **El Sistema del Alcor**, que cumple la función de protección, adecuación y mantenimiento de este elemento físico y paisajístico de extraordinaria importancia.

Este sistema limita al Norte con la fachada modificada de los invernaderos y la carretera del Alcor, que se desdobra creando una vía específica al Servicio de la actividad agrícola y otra de carácter paisajístico eminentemente.

Entre este límite y el borde del Alcor, se genera un espacio libre, con zona de parada, estancia, miradores, pequeños elementos de información y mobiliario urbano; manteniendo y potenciando las características autóctonas del paisaje. Desde este borde hasta la línea de edificación se encuentra el acantilado del Alcor, propiamente dicho, que será regenerado y restaurado en sus zonas más deterioradas. Acondicionado como espacios de uso en donde la topografía lo permita, según el Proyecto Ambiental que se redacta.

- **El Sistema del Canal**, se incluye en este sistema la lamina de agua con carácter de espacio de uso y dominio público -propiedad Municipal- y sus zonas colindantes descritos anteriormente.

Su tratamiento será íntegramente nuevo y artificial, pues va ligado a los movimientos de tierras necesarios y a la topografía que se proyecta para proteger del viento el área de remo y generar las playas artificiales de sus bordes. Será un paisaje creado pero utilizando los recursos y el lenguaje propio del territorio original.

- **Los Sistemas Locales** restantes, tienen un tamaño reducido y se sitúan en la colindancia o interior de los ámbitos de suelo residencial según sus tipologías agrupándose con los equipamientos.

### 2.2.3. Sistema de Equipamientos

Distinguimos en este sentido los que tienen un carácter puramente local que se sitúan en cada sector integrándose con los espacios libres correspondientes con la dimensión y condiciones que la Legislación establece. Los equipamientos de carácter municipal o de Sistema Comarcal, de régimen Público o privado -según se determine en la Ejecución y Gestión de la actuación:

- **Equipamiento Deportivo** vinculado al Canal de Remo y donde se emplazan las instalaciones necesarias para el mismo, tanto administrativa como deportivas o de almacenamiento de canoas.

En esta pieza de suelo con una superficie superior a 8,9Has. se situarían también los Pabellones cubiertos de Natación y Saltos, el Polideportivo, las piscinas al aire libre y las pistas de atletismo para entrenamiento o un velódromo para pruebas.

- **Equipamiento de Golf**, situado en el borde occidental de la actuación, con acceso directo desde Matagorda, cuenta con dos campos de Golf e instalaciones complementarias al mismo, su extensión próxima a las 11 Has. configuran junto con el Sistema del Canal un gran vacío de edificación, con un tratamiento paisajístico muy específico de gran impronta en la singularidad de la actuación. Los Campos de Golf están actualmente en fase de diseño por GARDEN & GOLF S.A.

- **Equipamiento de Cultura y Ocio**, situado en el extremo oriental de la actuación, en la entrada a la Ensenada de San Miguel y en posición elevada sobre ella. Se encuentra configurada por una serie de plataformas donde se suceden sistemas de espacios libres y equipamientos de uso cultural y lúdico. Se proyecta un espacio escénico al aire libre de gran capacidad, con el Mediterráneo al fondo, Teatro y Auditorium cubiertos, Centro de exposiciones y Congresos, Jardín botánico y Arqueológico, Museo Etnográfico, etc. Sería elemento generador de actividades culturales de muy diversa índole.

#### 2.2.4. Calificación del Suelo

La calificación del Suelo edificable es el resultado de la pormenorización del uso global que en la Revisión del P.G.O.U. se asigna a la Ensenada de SAN MIGUEL - RESIDENCIAL TURÍSTICO- uso previsto y autorizado en el P.O.T.P.A. que igualmente impone el destino o uso hotelero exclusivo del 20% del total de terreno construido.

Esta pormenorización, decíamos, se proyecta atendiendo a las condiciones específicas de cada sitio y a las tipologías adecuadas para ello, estableciéndose los siguientes.

##### 2.2.4.1. Asociaciones Residenciales en Ladera

Situadas a pie del Alcor, aprovechando la topografía ligeramente inclinada, para mantener las vistas hacia el mar de la mayoría de las edificaciones, se dispondrían en forma de terrazas, y agrupadas conformando patios, jardín privados, con una morfología identificable a las construcciones tradicionales de la Alpujarra almeriense.

En su caso, las cubiertas ajardinadas de las viviendas, serían las terrazas privadas de los pisos superiores.

Se utilizarán tipologías unifamiliares y colectivas donde la topografía lo permitiese con alturas de 2 y 3 plantas adecuándose a la topografía concreta de cada sitio.

##### 2.2.4.2. Asociaciones Residenciales en manzanas

Situadas en la parte más baja y horizontal de la Ensenada, configurando la orilla Norte del Canal de Remo.

Son terrenos de escasas posibilidades paisajísticas por posición y cota de arranque. Buscamos con esta calificación, conjuntos residenciales volcados hacia su interior, configurando internamente un micropaisaje de confort y disfrute compartido.

Se disponen igualmente, tipologías de vivienda unifamiliar con una y dos plantas en la parte más interna de la manzana y viviendas colectivas en el perímetro con alturas de tres y cuatro plantas. Conceptualmente se identificarían con el término Pueblos Mediterráneos donde la edificación configura calles y plazas peatonales en una trama muy configurada.

##### 2.2.4.3. Asociaciones Residenciales Abiertas

Situadas casi exclusivamente en los bordes de la actuación -Oeste y Sur- cumplen en cierta medida el papel de cerramiento o protección de los otros espacios. Se formalizan en unidades de varios edificios que configuran espacios comunes a su servicio. La tipología es exclusivamente vivienda colectiva con cuatro y cinco plantas como máximo.

Se proyecta a través de las Ordenanzas incentivar una cierta diversidad arquitectónica, no repetitiva pero con unos patrones -color, textura, volos, etc.- que mantengan una identidad específica.

##### 2.2.4.4. Conjuntos Hoteleros

El porcentaje establecido por el Plan de Ordenación del Territorio para uso hotelero da como resultado una cuantía de techo construido muy elevada y la necesidad de edificación de numerosos hoteles. Por esta causa se han proyectado tres áreas hoteleras diferenciadas y distanciadas y con un cierto grado de especialización y diversidad que permitan una oferta diferenciada atractiva para las compañías hoteleras.

- Conjunto hotelero de Golf
- Conjunto hotelero del Canal
- Conjunto hotelero Puerta de la Ensenada

cada uno con unas características de posición y entorno bien diferenciadas. En su momento podrán consolidarse mediante uno o varios hoteles de distinta categoría. Las tipologías hoteleras, por su singularidad, no se condicionarán excesivamente en Ordenanza. Estimamos inclusive que podrían ser objeto de Proyectos de arquitectura muy singulares, utilizados como hito e imagen del territorio de la Ensenada. Se ha formalizado en el situado en la Puerta de la Ensenada, como referencia Proyectual.

#### 2.2.4.5. Usos Complementarios

Son los contenedores de los usos necesarios y complementarios con el Residencial cuya actividad complementa. Se plantean por tanto en la colindancia de los conjuntos residenciales y como elementos de enlace entre los distintos conjuntos pero independientes de la edificación residencial.

Ocuparían parcelas de reducido tamaño con una o dos plantas de altura y con accesibilidad directa desde las vías de circulación.

Como elemento singular se proyecta en la entrada de la Ensenada y colindante con la zona hotelera y de Sistema General de Equipamiento, una gran parcela de Uso Terciario Comercial apta para la implantación de una instalación de usos múltiples, de dimensión adecuada.

#### 2.2.5. Urbanización e Infraestructuras

Las determinaciones en cuanto a Urbanización e Infraestructuras se atienen en dos planteamientos esenciales:

##### **- La adecuación al Medio**

Las secciones de viario, el tratamiento de los suelos y los espacios públicos, la implantación del mobiliario urbano, los niveles y formas de alumbrado, etc. se están definiendo para su adaptación y adecuación al paisaje autóctono original; distanciándose de las pautas seguidas por las

actuales urbanizaciones. En el convencimiento de que estas condiciones darán como resultado unos espacios de gran singularidad y atractivo.

Se limitarán al máximo la utilización de materiales artificiales, asfaltos, pavimentos y de espacios vegetales ajenos a la zona.

##### **- La sostenibilidad**

Como directriz proyectual, se propone la utilización de energías renovables; la rentabilidad del ciclo del agua, las medidas contra la contaminación acústica, la potenciación de los modos limpios de accesibilidad y transporte, etc.

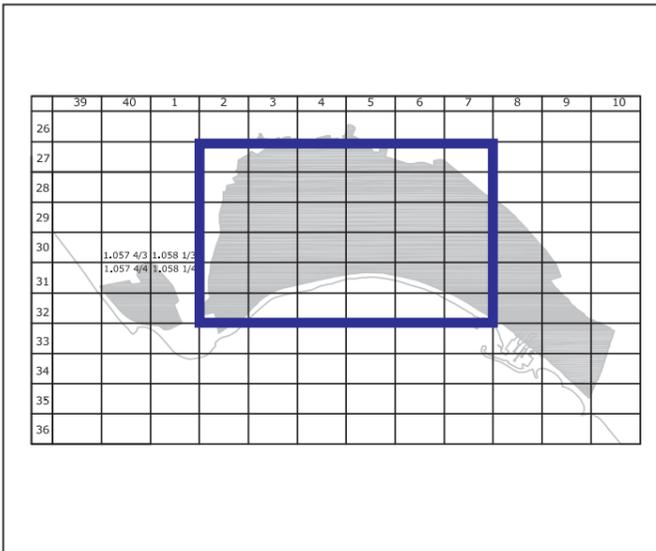
### 3. DATOS CUANTITATIVOS

#### 3.1. RESUMEN DE SUPERFICIES

Adjunta se muestra la tabla resumen de superficies del área de la Ensenada de San Miguel.

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA		SUP.SUELO m2	SUP. EDIFICABLE m2	COEF. EDIFICABILIDAD m2t/m2s	SUP. TECHO m2t	SUELO DOTACIONAL m2	ZONAS VERDES m2	EQUIPAMIENTO m2	VIARIO LOCAL	UD/100m2	PLAZAS DE APARCAMIENTOS
A)	RESIDENCIAL	2.598.058	1.270.440,28		1.145.157,22	912.128,06	641.567,23	270.560,83	415.489,66	11.452	10.110
A.1)	RESIDENCIAL EN LADERA RSM3	765.497	347.432,06		215.140,63	265.497,30	183.013,47	82.483,83	152.567,64	2.151	3.450
RSM 3	S-1	131.901	30.897,01	0,55	16.993,36	29.433,49	19.830,49	9.603,00	32.393,49	170	609
RSM 3	S-1 VPO		39.177,01	0,7857	30.781,94					308	
RSM 3	S-2	115.161	68.441,00	0,55	37.642,55	22.458,16	15.775,16	6.683,00	24.261,84	376	748
RSM 3	S-3	172.120	78.213,00	0,55	43.017,15	54.507,43	37.863,43	16.644,00	39.399,57	430	697
RSM 3	S-4	131.582	39.625,02	0,55	21.793,76	62.205,62	41.951,62	20.254,00	29.751,36	218	552
RSM 3	S-5	84.763	28.213,00	0,55	15.517,15	45.018,76	32.396,93	12.621,83	11.531,24	155	215
RSM 3	S-6 VPO	106.437	46.929,02	0,7857	36.872,80	46.845,74	31.538,74	15.307,00	12.662,24	369	476
RSM 3	S-7 VPO	23.533	15.937,00	0,7857	12.521,93	5.028,10	3.657,10	1.371,00	2.567,90	125	153
A.2)	RESIDENCIAL EN MANZANA RSM1	1.123.477	633.491,63		694.884,92	330.213,10	237.522,10	92.691,00	159.772,27	6.949	4.748
RSM 1	S-8	209.525	88.133,87	1,0	88.133,87	70.124,95	50.434,95	19.690,00	25.070,18	881	966
RSM 1	S-8 VPO		26.196,00	1,4286	37.422,86					374	
RSM 1	S-9	225.788	105.362,01	1,0	105.362,01	69.231,27	50.007,27	19.224,00	25.394,72	1054	966
RSM 1	S-9 VPO		25.800,00	1,4286	36.857,14					369	
RSM 1	S-10	175.747	81.722,00	1,0	81.722,00	40.921,00	29.814,00	11.107,00	26.177,00	817	910
RSM 1	S-10 VPO		26.927,00	1,4286	38.467,14					385	
RSM 1	S-11	292.242	133.169,99	1,0	133.169,99	77.905,96	57.893,96	20.012,00	57.748,05	1332	1238
RSM 1	S-11 VPO		23.418,00	1,4286	33.454,29					335	
RSM 1	S-12	220.175	81.852,76	1,0	81.852,76	72.029,92	49.371,92	22.658,00	25.382,32	819	668
RSM 1	S-12 VPO		40.910,00	1,4286	58.442,86					584	
A.3)	RESIDENCIAL EN BLOQUE ABIERTO RSM2	709.084	289.516,59		235.131,67	316.417,66	221.031,66	95.386,00	103.149,75	2.351	1.912
RSM 2	S-13	75.076	28.437,24	0,75	21.327,93	27.737,16	18.918,16	8.819,00	9.022,82	213	270
RSM 2	S-13 VPO		9.878,78	1,1	10.584,41					106	
RSM 2	S-14	75.932	15.900,00	0,75	11.925,00	53.052,05	35.759,05	17.293,00	6.979,95	119	34
RSM 2	S-15	71.919	37.448,00	0,75	28.086,00	19.786,37	13.695,37	6.091,00	14.684,63	281	232
RSM 2	S-16	118.529	66.680,00	0,75	50.010,00	27.249,13	19.218,13	8.031,00	24.599,87	500	388
RSM 2	S-17	136.448	33.272,00	0,75	24.954,00	88.470,04	60.056,04	28.414,00	14.705,96	250	224
RSM 2	S-18	231.180	51.797,32	0,75	38.847,99	100.122,91	73.384,91	26.738,00	33.156,52	388	764
RSM 2	S-18 VPO		46.103,25	1,1	49.396,34					494	
B)	HOTELERO	162.149,57	134.492,02		302.607,04	19.384,62	19.384,62		8.273		250
	HOTELERO										250
	HOTEL DEL GOLF	48.367,00	44.256,36	2,25	99.576,81	4.110,64	4.110,64		-		
	HOTEL DEL CANAL	55.265,70	45.991,92	2,25	103.481,82	9.273,98	9.273,98		-		
	HOTEL DEL ALCOR	58.516,87	44.243,74	2,25	99.548,41	6.000	6.000		8.273		250
C)	TERCIARIO	85.494,53	73.049,45		65.227,02	5.360,24	5.360,24		7.084,84		750
	TERCIARIO										750
	TERCIARIO PONIENTE	22.731,24	20.799	1,0	20.799,35	1931,89	1931,89		0		
	TERCIARIO LEVANTE	18.238,00	16.688	1,0	16.688,00	1550	1550		0		
	TERCIARIO ALCOR	22.422,94	15.338	0,49	7.515,67	0	0		7.084,84		250
	TERCIARIO BÁSICO	22.102,35	20.224	1,0	20.224,00	1878,35	1878,35		0		500
D)	DOTACIONES NO INCLUIDAS EN SUBSECTORES	162.927,42				19.587,62	19.587,62		143.339,80		
	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	162.927,42				19.587,62	19.587,62		143.339,80		
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>3.008.629,52</b>	<b>1.477.981,75</b>	<b>0,502884</b>	<b>1.512.991,27</b>	<b>956.460,54</b>	<b>685.899,71</b>	<b>270.560,83</b>	<b>574.187</b>		<b>11.110</b>
E)	SISTEMAS GENERALES	2.971.814,81				2.602.415,93	2.444.398,11	158.017,82	369.398,88		2.890
	S.G. ALCOR	1.072.744,40				1.034.539,58	965.511,12	69.028,46	38.204,82		
	S.G. CANAL	697.352,71				684.453,35	595.463,99	88.989,36	12.899,36		640
	S.G. VIARIO	318.294,70							318.294,70		2.250
	S.G. GOLF	883.423,00				883423	883423				
<b>TOTAL ACTUACIÓN S.G INCLUIDOS</b>		<b>5.980.444,33</b>	<b>1.477.981,75</b>		<b>1.512.991,27</b>	<b>3.558.876,47</b>	<b>3.130.297,82</b>	<b>428.578,65</b>	<b>943.586,31</b>		<b>14.000</b>

LOCALIZACIÓN



DISTRIBUCIÓN SUELO (m <sup>2</sup> )	
<b>SUELO TOTAL ACTUACIÓN (SG incluidos)</b>	<b>5.980.444,33</b>
Sistemas Generales SG	2.971.814,81
<b>SUELO SECTOR</b>	<b>3.008.629,52</b>
Suelo Neto Edificable	1.477.981,75
Suelo Dotacional (Zonas Verdes y Equipamientos)	956.460,54 ... 63 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> t
- Zonas Verdes	685.900 ... 45 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> t
- Equipamientos	270.560,83 ... 18 m <sup>2</sup> / 100 m <sup>2</sup> t
Viario Local	574.187

DISTRIBUCIÓN EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	
<b>TECHO EDIFICABLE MÁXIMO</b>	<b>1.512.991,27</b>
<b>TECHO EDIFICABLE DEL SECTOR</b>	<b>1.512.991,27</b>
A) RESIDENCIAL	1.145.157
- Libre	800.356
- VPO	344.802 30,11%
B) TERCIARIO	65.227
C) HOTELERO	302.607 20,00%

#### 4. ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Estos dos niveles de intervención y ejecución, contarán con los respectivos procedimientos de financiación y costeamiento diferenciados en cuanto a los recursos y a la organización temporal.

##### 4.1. DIVISIÓN Y SECTORIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN

Con objeto de establecer una sistemática para la Ejecución de la actuación, se formula la División y Sectorización conforme a los siguientes criterios:

Los elementos de carácter general, cuya definición, proyectación y ejecución sería competencia exclusiva de la Administración actuante, Ayuntamiento de El Ejido, a través de cualquiera de las formas que establece el Art.90 y siguiente de la L.O.U.A. 7/2002.

En estos elementos de carácter general se incluyen:

- Sistema de viario principal y nuevos enlaces
- Infraestructuras generales del ciclo del agua, del abastecimiento energético y las comunicaciones, tec.
- Sistema general de espacios libres y ámbitos de protección y Regeneración Ambiental en la zona del Alcor y frente Agrícola.
- Campos de Golf
- Canal de Remo e Instalaciones del Deporte
- Áreas de Ocio, espectáculos y comunicaciones

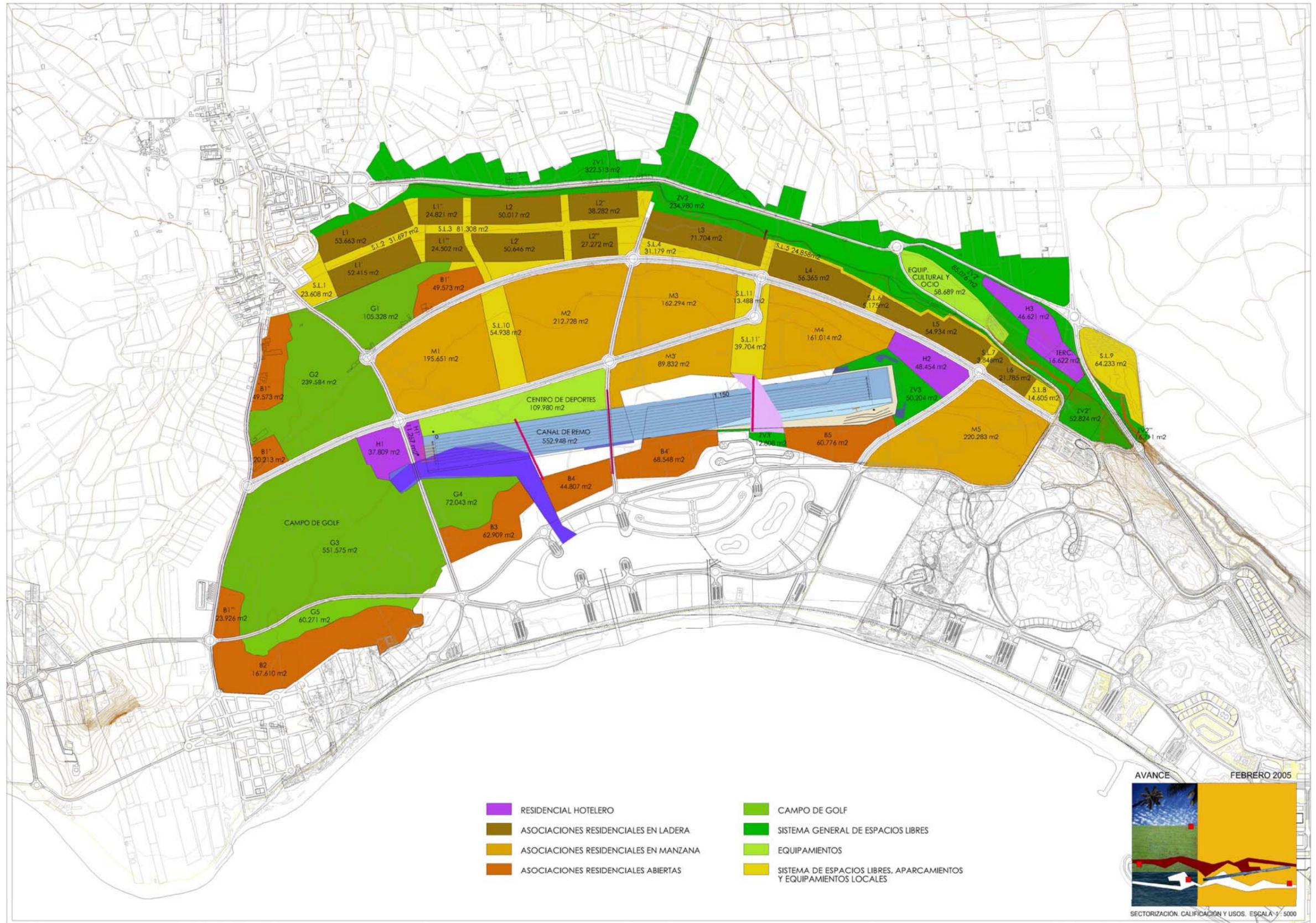
La propiedad de estos suelos sería de la Administración actuante que establecerá en su caso, los procedimientos de mantenimiento, explotación o enajenación que procedan.

Los elementos de carácter local, cuya definición, proyectación y ejecución será competencia exclusiva de los agentes inmobiliarios implicados en la promoción, desarrollando las determinaciones aprobadas en el Planeamiento. Comprenderán una o varios Sectores en que se divide la Actuación.

En estos elementos de carácter local se incluyen:

- Sistemas de viario local
- Infraestructuras y urbanización de la unidad
- Espacios libres de carácter local
- Promoción inmobiliaria de las edificaciones singulares

La propiedad de estos suelos será de carácter privado sin perjuicio de las cesiones que procediesen de los sistemas locales. El mantenimiento y explotación de estos últimos se realizarán a través de Entidades urbanísticas colaboradoras.



**Ordenación de la Ensenada de San Miguel. Calificación y Sectorización**



Ordenación General. Imagen Final