

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL SOBRE LA UNIDAD AMPUR 6-BA

BALERMA – EL EJIDO (ALMERÍA)

ARQUITECTOS: D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADÍANOS

PROMOTOR: EJIDO NORTE S.A.

1. ANTECEDENTES

Actualmente sobre los terrenos, el P.G.O.U. de El Ejido delimita el área de actuación como la unidad AMPUR 6-BA.

Previamente las Normas Subsidiarias de planeamiento de El Ejido lo contemplaban como un suelo urbano, como unidad UA6-BA.

Sobre dicha unidad UA-6-BA se redactó y aprobó definitivamente un P.E.R.I. según las condiciones del planeamiento vigente.

El P.E.R.I. planteaba la división de la unidad en dos polígonos de actuación.

Se realizó y aprobó el Proyecto de Urbanización y P. de Compensación del Polígono 1 del que Ejido Norte S.A. era propietario único.

Posteriormente se aprueba definitivamente un Estudio de Detalle sobre la parcela 4 del Polígono 1. Seguidamente se concedió licencia de obras para una edificación en dicha parcela.

Al comienzo de las obras de urbanización el Servicio Provincial de Costas notifica la posibilidad de establecer una nueva delimitación de la línea del Dominio Público (Z.M.T.). Ante esta situación y tras la alegación presentada por Ejido Norte S.A. ante el Servicio de Costas, la cual fue estimada, se ha elaborado un Convenio Urbanístico con Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, modificando los aprovechamientos previstos en el P.G.O.U. en el sentido de retranquear el deslinde de la Z.M.T. más al interior de la parcela, aumentando la zona de playa. Se adjunta la aceptación de la alegación por parte del Servicio de Costas.

2. OBJETO DEL P.E.R.I.

Dado que los nuevos parámetros que define el Convenio Urbanístico, en cuanto a alineaciones, retranqueos, edificabilidades, ordenanzas de aplicación difieren de los previstos en el P.G.O.U. de El Ejido, procede por tanto la tramitación del presente documento donde se especifique las soluciones urbanísticas definitivas para el ámbito de territorio que abarca el AMPUR 6-BA.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado en el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de Mayo de 2006

José Gutiérrez

17 Mayo de 2006

17 Mayo de 2006

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido el día 02 de Mayo de 2006.
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006.
DOY FE: [Firma]
SECRETARIO

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN

Como se ha manifestado, dado que se producen alteraciones en lo previsto en el P.G.O.U. de El Ejido, procede la redacción del presente P.E.R.I. que defina y delimite los nuevos parámetros urbanísticos que se han propuesto en el Convenio Urbanístico.

3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.2.1. ESTUDIO GEOTÉCNICO

Los terrenos incluidos en el ámbito de actuación constituyen una parcela situada en la franja entre la Cra. BalermaGuardias Viejas, y la ribera del mar, situado al Este del núcleo urbano de Balerma.

Tiene una superficie de 26.850 m².

Se trata de un terreno prácticamente horizontal.

El momento de la redacción del presente documento se encuentra ocupado parcialmente por una hilera de viviendas situadas en su margen Oeste y junto a la ribera del mar.

Geológicamente, en la parcela podemos distinguir varias situaciones, terrenos detríticos con niveles cementados, zonas de escombrera variable y zonas arenosas junto a la ribera del mar.

Se considera en todos los aspectos que se trata de una zona apta para la urbanización y edificación.

3.2.2. TOPOGRÁFICO

Los terrenos que abarca el presente plan, presentan, una topografía muy llana y prácticamente horizontal, no afectado por elementos estructurantes previstos en el P.G.O.U.

3.2.3. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Sobre los terrenos existen 10 viviendas algunas de ellas en estado semirruinoso, algunas habitadas de forma temporal; estas viviendas con el desarrollo del P.E.R.I., quedarán fuera de ordenación debiéndose proceder a su derribo con el desarrollo del planeamiento.

Existe un Centro de Transformación alimentado por una línea de 20 Kv que se eliminara y sustituirá por otro dentro de las edificaciones que se proyecten.

Existe una red de abastecimiento de \varnothing 300 que pasa por la zona Norte de la Cra. Balerma-Guardias Viejas.

3.2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La superficie total del Polígono se encuentra inscrita a favor de Ejido Norte S.A., no obstante D. José León Fernández y D. José Martín Amedo, disponen de propiedad registrada de su vivienda, el resto hasta las diez viviendas existentes se encuentran habitadas por lo que si su título es suficiente sería la siguiente.

Ejido Norte S.A.	26.420 m2.	94,70%
C/ Altamira, 5, Edif. Cristal, Portal 1, 1ºC- Almería		
1. D. Francisco González Lupión	143 m2	0,53%
C/ Cruzadas, 1 – Almería		
2. D. José Villalobos Torres	143 m2	0,53%
C/ Acera de Canasteros, 1 – Granada		
3. D. Amalio Godoy Valverde	143 m2	0,53%
C/ Sebastián Torres, 5 – Berja (Almería)		
4. D. Francisco Barranco Barranco	143 m2	0,53%
C/ Chalet, nº 4 – Balerma (Almería)		
5. D. José León Fernández	143 m2	0,53%
C/ Cabeza, 3 – Baza (Granada)		
6. Dña. Mª de Gádor Baena	143 m2	0,53%
C/ Alejandro González, 8 – Madrid		
7. Dña. Aurora Fernández Fernández ...	143 m2	0,53%
C/ Nervión, 19 – Madrid		
8. D. José Martín Amedo	143 m2	0,53%
C/ Chalet, nº 9 – Balerma (Almería)		
9. D. Luis Morón Gñeco	143 m2	0,53%
C/ José Antonio, 34 – Berja (Almería)		
10. D. Fernando Boville	143 m2	0,53%
Dña. Adela Romero Viedma		
C/ San Jacinto, 10 – Granada		
(Existe sentencia a su favor)		
SUPERFICIE TOTAL		26.850,00 M2.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006 El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

SECRETARIA
Dña. M.ª J.ª Almería

3.2.5. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

A la presente unidad le afectan las condiciones urbanísticas previstas en el P.G.O.U. de El Ejido y en especial la referente al AMPUR 6-BA. Por otra parte se ha realizado un Convenio Urbanístico entre Ejido Norte, S.A. y el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido definiendo algunos parámetros como la alineación en el frente marítimo, y las alturas y usos de las edificaciones, todo ello como consecuencia de un aumento en la zona de dominio público-playa, propuesto por la demarcación de Costas.

El presente documento se adapta tanto a las estipulaciones del P.G.O.U. como al convenio suscrito entre propiedad y Ayuntamiento el cual se adjunta acompañando al P.E.R.I.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006
Doy fe:
EL SECRETARIO,



4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

4.1. RELACIÓN ENTRE EL P.G.O.U. Y EL PRESENTE PLAN

El presente plan mantiene los criterios de diseño previstos en el P.G.O.U. con la salvedad de que la franja edificable entre carretera y el paseo marítimo disminuye su dimensión en beneficio del dominio público playa. Por otra parte se ha subdividido más la franja edificable creando más permeabilidad peatonal hacia el paseo marítimo.

4.2. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE USOS

Los usos previstos en el P.G.O.U. se mantienen reajustándose las superficies destinadas para cada uso de ellos, según la nueva ordenación y el Convenio suscrito por el Ayuntamiento.

4.3. EQUIPAMIENTOS

La zona ordenada presenta una gran fachada al mar. Es por tanto visualmente la creación de un Paseo Marítimo a lo largo de todo su ámbito. Concretamente este paseo prevé en la franja de 20 m. de servidumbre entre las edificaciones y la nueva propuesta de Z.M.T.

Por otra parte se prevén pequeñas plazas entre edificios y una cesión edificable para Servicios de Interés Público y Social.

4.4. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL P.G.O.U

La ordenación propuesta cumple con los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el P.G.O.U., aunque se han desarrollado variaciones en sus previsiones. Según el Convenio aprobado, la ordenación es semejante a la prevista, ampliando la zona de playa, disminuyendo la dimensión de las parcelas edificables y para recuperar aprovechamiento se ha convenido una mayor altura en los edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)
celebrada el día *02* de *Mayo* de *2006*
El Ejido, a *16* de *Mayo* de *2006*
DOY FE:
EL SECRETARIO.



5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada constituye una unidad funcional y conectada con las áreas colindantes.

Se cumple con los estándares previstos en la ficha reguladora del AMPUR 6-BA reajustándose sus dimensiones en función de la ordenación modificada.

Los espacios libres han aumentado.

La edificabilidad ha disminuido dado el menor aprovechamiento de parcelas netas.

Ha mejorado el espacio de playa.

Continúa con las mismas características el Paseo Marítimo.

Se mantienen los usos previstos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16 de Mayo* de *2006*
DOY FE
EL SECRETARIO.



6. CUADRO

CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN

PARCELA	SUP/M2	TECHO/M2	Nº APARC.	ORDENANZA	USO	Nº VIV.
P1	1.211,60	5.047,00	30	C1 (*)	HOTELERO	-
P2	639,00	2.598,30	15	Ad (*)	RESIDENCIAL	12
P3	639,00	2.598,30	15	Ad (*)	RESIDENCIAL	12
P4	639,00	2.598,40	15	Ad (*)	RESIDENCIAL	12
P5	836,38	2.946,00	20	C1 (*)	RESIDENCIAL	35
P6	836,38	2.946,00	20	C1 (*)	RESIDENCIAL	35
P7	836,38	2.946,00	20	C1 (*)	RESIDENCIAL	35
TOTAL	6.647,74	21.679	135			141

(*) Con las variables contempladas en el apartado de Ordenanzas. *5637,74 corregido desde P900 (2º modif.)*

RESERVAS PARA DOTACIONES

ESPACIOS LIBRES: Paseo Marítimo 8.040,00 m².
 E. Peatonales 1.492,26 "
 Zona de Playa 6.612,00 "

 TOTAL ESPACIOS LIBRES 16.144,26 M2.

S.I.P. SOCIAL (E) 1.010,00 m².

 TOTAL RESERVAS 17.154,26 M2.

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO de El Ejido, a 13 de Febrero de 2.006. Leída el día 12 de Mayo de 2006. El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
 D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
 Arquitectos.

SECRETARIO




DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO *en sesión*
celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16 de Mayo* de *2006*
DOY FE!

7. ORDENANZAS DE APLICACIÓN

Para las parcelas edificables resultantes del presente planeamiento se prevé la utilización de varias Ordenanzas, se describen en el cuadro resultante de la ordenación.

1. Ordenanza en Manzana Cerrada, subzonas C1 y C3 con variables que describen a continuación

SUBZONA C3 (Para la Parcela E)

Todo lo contemplado en el Art. 11.2.4 del P.G.O.U. con las limitaciones de retranqueos y ocupación representados en planos.

En cuanto a condiciones de uso, las especificadas en el Art. 11.2.5. del P.G.O.U.

SUBZONA C1 (Para las Parcelas P1, P5, P6, P7)

Todo lo contemplado en el Art. 11.2.4. del P.G.O.U. con las limitaciones de retranqueos y ocupación por plantas representadas en plano nº 7 de este documento como resultado del Convenio Urbanístico.

En cuanto a los usos, los especificados en el Art. 11.2.5. del P.G.O.U. con la definición expresa del uso de la Parcela P1 que es exclusivamente Hotelera.

2. Ordenanza de Viviendas Unifamiliares Adosadas (Parcelas P2, P3, P4).

Todo lo contemplado en el Art. 11.4.3 con las limitaciones y variaciones representadas en planos.

El Ejido, a 13 de Febrero de 2.006.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006*

8. REDES DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

15 de
DOY FE:

EL SECRETARIO.

8.1. RED VIARIA

Según se especifica en planos, la red viaria la compone la propia Cra. Balerma – Guardias Viejas, y su vial paralelo de acceso a las edificaciones, unos pasos peatonales, conectan con el Paseo Marítimo.

La sección transversal del vial de acceso se grafía en planos.

En el vial paralelo se proyecta un lateral con aparcamiento protegido.

Las rasantes adoptadas, son las idóneas y garantizan una evacuación aceptable.

Las características de la red viaria se atenderán a lo especificado en la Normativa de Urbanización contemplada en el P.G.O.U. Art. 9.10.8.

8.2. ABASTECIMIENTO

Existe una red de Ø 300 que discurre por el margen Norte de la Cra. Balerma – Guardias Viejas desde la que se abastecerá la unidad.

Se ha prediseñado una malla de distribución, con tubería de fundición, enterrada, realizada con las condiciones previstas en el P.G.O.U. Art. 9.10.8.

El cálculo de consumos en el P. Urbanización se realizará en base a un consumo de 350 l/hab/día.

Se dispondrán bocas de riego de 45 mm. de forma que sus interdistancias no sean mayor de 50 m. y bocas de incendio de 100 mm. con interdistancia de 300 m.

8.3. SANEAMIENTO – PLUVIALES

El caudal de aguas residuales, se enviará a la red municipal existente en la zona urbana que las conducirá a la depuradora municipal.

Para establecer éste enlace será necesario prever un equipo de impulsión que lo definirá el P. Urbanización. Este equipo pasará a propiedad municipal cuando se produzca la recepción de obras.

La red se realizará con conducciones de UPVC de los diámetros resultantes del cálculo, con las características.

Cumplirá toda la red con lo especificado en el Art. 9.10.8 del P.G.O.U. para las redes de saneamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006*

La red de pluviales, separada, irá desagüando a un colector situado en el borde del paseo marítimo que evacuará a la rambla del sentir.

Se corresponderá de conducciones de UPVC, e imbornales y las pendientes y características cumplirán lo especificado para ellas en el Art. 9.10.8. del P.G.O.U.

8.4. SERVICIO ELÉCTRICO

Existe una línea de M.T. aérea que accede a un Centro de Transformación existente.

Esta línea se enterrará por los viales, y suministrará a un nuevo Centro de Transformación que se realizará en las parcelas edificables.

Desde este Centro de Transformación se diseñará la red de distribución en B.T., enterrada bajo las aéreas, se diseñará conforme a lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos, y las recomendaciones que marque la compañía suministradora que deberá dar el visto bueno al proyecto de urbanización correspondiente, cumplirá lo especificado en el Art. 9.10.8 del P.G.O.U. para estas instalaciones.

8.5. ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado y debe ajustarse a las siguientes características.

Su cálculo se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en Instalaciones complementarias.

La instalación será subterránea bajo las aceras.

Se proyectará la red en dos circuitos independientes para conseguir un apagado parcial alternativo.

Todo su diseño y cálculo cumplirá con lo especificado en el Art. 9.10.8. del P.G.O.U.

8.6. TELECOMUNICACIONES

La red se realizará enterrada bajo las aceras.

Cumplirá con las especificaciones dadas por la compañía suministradora.

Cumplirá todo lo dispuesto en el Art. 9.10.8. del P.G.O.U.

8.7. JARDINERÍA

En el ámbito del P.E.R.I. como zonas verdes se diseñan, franjas en el Paseo Marítimo y limitando las edificaciones.

Para todas ellas se utilizarán plantas remitentes al ambiente marino al que estarán sometidas, en general de porte bajo y tapizantes.

Todas las zonas verdes dispondrán de riego por aspersión y conducciones de sudoración como mobiliario urbano se proyectarán en el presupuesto de urbanización, bancos en los recorridos del Paseo Marítimo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deplurivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006*

El Ejido, a *16 de Mayo* de *2006*

DOF VEI

EL SECRETARIO,



9. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El presente Plan pretende desarrollarse en una sola etapa con los siguientes plazos máximos para su desarrollo.

- Un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación de las posibles unidades de ejecución que se puedan plantear, contando desde la Aprobación Definitiva del presente Plan.
- 18 Meses para la presentación de los correspondientes Proyectos de Urbanización.
- 36 Meses para la finalización de las obras de Urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16 de Mayo* de *2006*
Doy fe,
EL SECRETARIO.



10. DETERMINACIÓN DEL ART. 46 DEL R.P. Y ART. 105 DEL T.R.L.S.

a) Plazos de Ejecución y Garantía de la Urbanización

Los plazos de Ejecución del presente planeamiento se han descrito en el Plan de Etapas.

Una vez realizada la urbanización, los plazos de garantía y conservación de ésta serán los normales entre promotor y constructor, que se estiman en 12 meses a partir de la Recepción Provisional de las obras, pasado este plazo se realizará la Recepción Definitiva y se ofrecerá al Ayuntamiento para que se haga cargo del mantenimiento.

b) Cesión de Terrenos

Los terrenos edificables de cesión se elevarán a escritura pública a favor del Ayuntamiento antes de la concesión de licencia de las obras de urbanización, fijados en el correspondiente Proyecto de Compensación.

c) Garantías del Exacto Cumplimiento de los Compromisos

Según el R.D. Art. 46 c), se establecerá ante el Ayuntamiento una fianza del 6% del coste de la implantación de los servicios, realizada mediante aval bancario.

d) Medios Económicos con que cuenta el Promotor

La Sociedad EJIDO NORTE, S.A. y los propietarios afectados disponen de medios económicos para la realización de las obras por otra parte el valor de los terrenos estimado de 1.500.000€ es superior al valor de la urbanización estimada en 806.400€, por lo que los terrenos servirían de garantía o aval frente a créditos financieros.

e) Sistema de Actuación

Será el de Compensación.

La Recepción Provisional y Definitiva de las obras de Urbanización se realizará conforme estipula el P.G.O.U. de El Ejido.

f) Relación de Afectados

Descrita en el apartado 1.4 de esta memoria.

URGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02* de *Mayo* de *2006*
El Ejido, a *16* de *Mayo* de *2006*
DOY FE:
EL SECRETARIO.

11. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS

CAPÍTULO 1.- DERRIBOS	18.000,00€
CAPÍTULO 2.- ABASTECIMIENTO, RIEGO, HIDRANTES....	175.100,00€
CAPÍTULO 3.- SANEAMIENTO	51.200,00€
CAPÍTULO 4.- ENERGÍA ELÉCTRICA Y A. PÚBLICO	130.000,00 €
CAPÍTULO 5.- TELEFÓNICA	45.000,00€
CAPÍTULO 6.- CONEXIÓN REDES MEDIO URBANO	72.000,00€
CAPÍTULO 7.- PAVIMENTACIÓN, ACERADO Y SEÑALIZACION	200.000,00€
CAPÍTULO 8.- JARDINERÍA	65.100,00€
CAPÍTULO 9.- MOBILIARIO URBANO	50.000,00€

	806.400,00€

En El Ejido, a 24 de Febrero de 2.004.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16 de Mayo* de *2006*
DOY FE!
EL SECRETARIO.



NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: MODIFICACION DEL P.E.R.I. AMPUR-6-BA
UBICACIÓN: BALERMA - EL EJIDO
ENCARGANTE: EJIDO NORTE S.A.
TÉCNICOS/AS: D. JOSE M. GUTIERREZ CADIÑANOS
D. FRANCISCO ESCOBAR PEREZ

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
documentado ha sido aprobado
PLENO, en sesión
de Mayo de 2006
de Mayo de 2006
EL SECRETARIO,



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____

Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización _____
Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)
(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____
Anexo V (No redactado)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Eñido, a 16 de Mayo de 2006
EL SECRETARIO.



TIPO DE ACTUACIÓN:

- 1. Nueva Construcción _____
- 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- 3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza . análoga a los anteriormente relacionados

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006
DOY FE
EL SECRETARIO.



ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	<p style="font-size: small;">NORMA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión de 02 de Mayo de 2005. 16 de Mayo de 2005. EL SECRETARIO.</p>	<p>PROYECTO</p>
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	
ESCALERAS	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) _____ Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	— Huellas con material antideslizante..	

OBSERVACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deputament*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión
celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16 de Mayo* de 2006
D.º F.º



DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 18/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TÉCNICOS,
fecha y firma:

06/04



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006



**FICHA URBANÍSTICA AMPUR 6-BA
P.G.O.U. EL EJIDO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *depluamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02* de *Mayo* de *2006*
El Ejido, a *16* de *Mayo* de *2006*
Doy fe:
EL SECRETARIO.



DOCUMENTOS ANEXOS

AREA DE REPARTO DEL AMPUR 6-BA

PARTIDAS	SUFILIP	TECNO	Nº APARIC. URB	ORDENANZAS			TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				Superf. Dotac. Complet.			
				C1	C2	C3	A	Resid Priv.	A.E. Bajo	A.E. Piso	Colectiva	Resid Liv.	COEFIC. LOCALIZ		Permitido de las NN SS	Locativo total asignado por el PGOU	Dilacion
	m²	m²	Urb	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.	
P2 (*)	4.726,00	16.068,40	160	4.726,00			4.652,00	8.838,80	16.068,40	1,00	1,00	1,00	16.068	0	0	0	
P3	4.652,00	8.838,80	47				354,83	554,83	8.839	0,00	0,00	0,00	8.839	0	0	0	
P4-A (**)	354,83	554,83	0				310,65	501,60	555				555	0	0	1.2166	
P4-B (**)	310,65	501,60	0				2.262,00	6.738,70	502				502	0	0	0	
P4-C (**)	2.262,00	6.738,70	47					0,00	6.739				6.739	0	0	0	
P4-D (***)	1.724,52	0,00	0				7.579,46	8.838,80	16.068,40				32.702	0	0	0	
TOTAL EDIF.	14.030,00	32.702,33	254	4.726,00			7.579,46	8.838,80	16.068,40				32.702	0	0	0	0

(*) : Solo se admite el uso hotelero y compatibles.
 (**) : Ordenación volumétrica según estudio de detalle de fecha 15/12/91 y BOP (30/12/91).
 (***) : Espacios libres, peatonal y piscina privada.
 (****) : Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela.

NOTA: Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

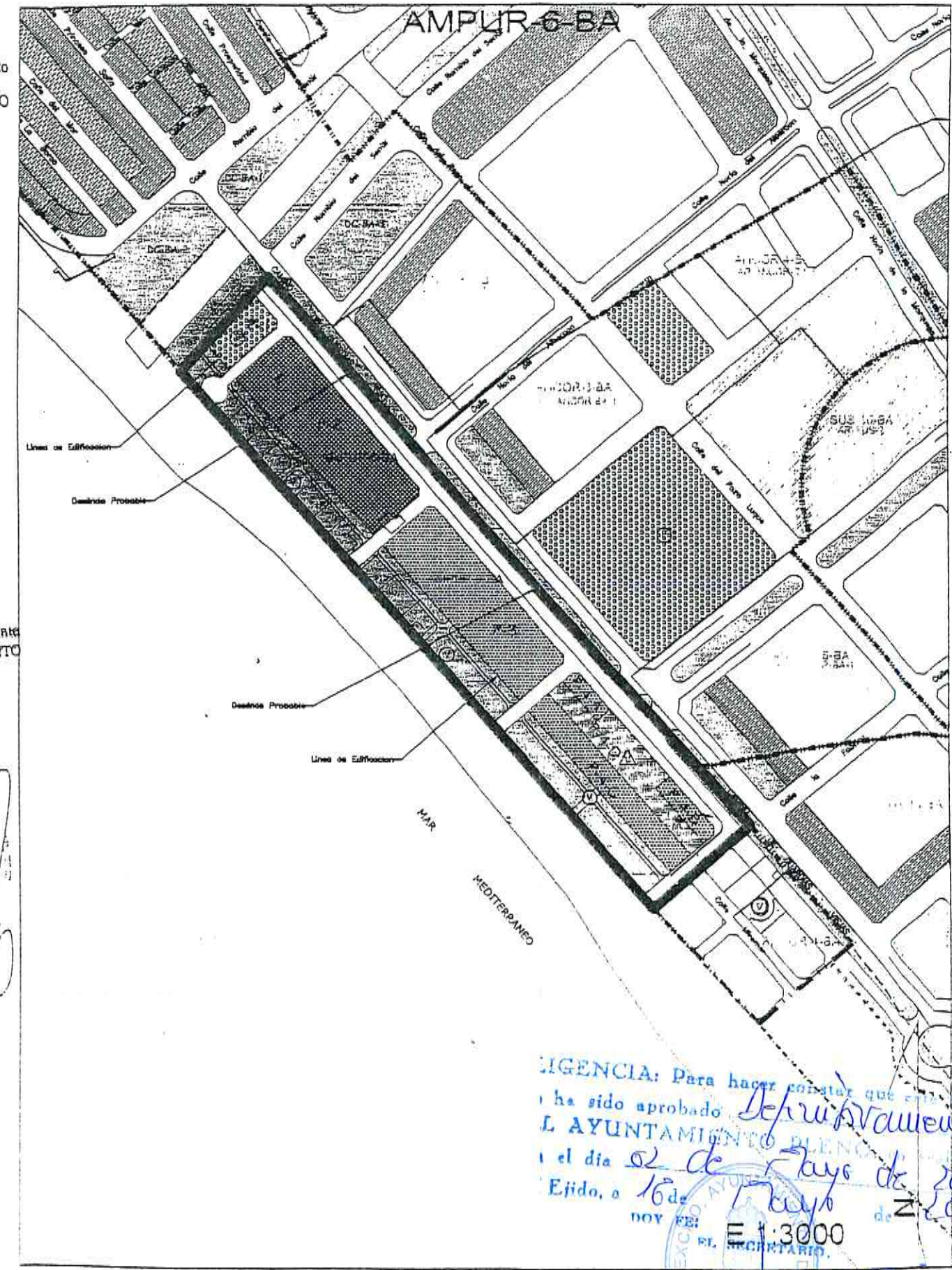
OBSERVACIONES:
 - Con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento, ha sido modificada la línea de destino del d.p.m.l., de forma que coincide con la línea de pretil del paseo marítimo. Como consecuencia de ello, la superficie comprendida entre la línea del d.p.m.l. vigente en el momento de la aprobación del planeamiento y la actual, ha pasado a formar parte del d.p.m.l., aunque su valor se ha mantenido como superficie de la unidad de planeamiento, con la calificación promotorizada asignada en el plan aprobado.

ZV	550,00
TOTAL ESP1	550,00
P1	1.010,00
TOTAL DOC.	1.010,00
TOTAL DOTAC.	5.560,00
VIALES	7.290,00
TOTAL UNIDAD	26.880,00

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 25 de Abril de 2001.

El Ejido 31 de Julio de 2001
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 27 de Febrero de 2002.
 El Ejido, 24 de Mayo de 2002
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006.
 El Ejido, a 16 de Mayo de 2006
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado deplurivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión
celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Eñido, a 16 de Mayo de 2006

DOY FE:
EL SECRETARIO.



**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL
DESARROLLO AMPUR 6-BA**

**CONVENIO URBANISTICO
PARÁ EL DESARROLLO DE
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
AMPUR-6-BA DEL P.G.O.U.
DE EL EJIDO**

En El Ejido a 12 de 12 de 2003 **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
COMPARECEN El Ejido, a 16 de Mayo de 2006
DOY FEI

De una parte:

DON JUAN ENCISO RUIZ, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, quien interviene en nombre y representación, y en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, con Código de Identificación Fiscal P-0410400-F

De otra:

DON ARTURO EGEA HUESO, mayor de edad, con D.N.I. número: 26.175.753-L, con domicilio en Avenida Federico García Lorca, 58, en nombre y representación y en su calidad de Consejero Delegado de la mercantil EJIDO NORTE SOCIEDAD ANONIMA, de duración indefinida, domiciliada en Almería, calle Altamira, número 5, Edificio Cristal, Portal 1, 1ºC; constituida ante el Notario de El Ejido don José Juan Pedreira Calleja, el 19 de agosto de 1.987, con el número 950 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Almería al folio 134 vto., del tomo 81-AL, sección 8ª de Sociedades, hoja 1.989-AL; con C.I.F. A-04057824.

Su Capacidad para este acto resulta de la escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales, autorizada por el Notario de El Ejido, don Joaquín López Hernández, veintidós de enero de dos mil dos, con el número 206 de Protocolo.

MANIFIESTAN

I

Que EJIDO NORTE S.A. ha venido promoviendo el desarrollo urbanístico de la denominada UA-6-BA, de las NN.SS., hoy AMPUR-6-BA del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido (Almería), con los siguientes ANTECEDENTES:



PRIMERO.- EJIDONORTE S.A. adquirió, en escritura autorizada por el Notario de Madrid don Fernando de la Cámara García, el 31 de mayo de 1.989, con el número 1.131 de protocolo, la finca registral 15.963-N, siendo por tal concepto propietaria del cien por cien de los terrenos del Polígono I y de más del noventa por cien del Polígono II del AMPUR-6-BA.

Desde dicha fecha, EJIDONORTE S.A. viene impulsando y promoviendo el desarrollo urbanístico de la Unidad, tramitando los diversos instrumentos urbanísticos, conforme en los siguientes antecedentes se relaciona.

SEGUNDO.- *Plan Especial de Reforma Interior.* **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente

El Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad se aprobó provisionalmente, por el Ayuntamiento de El Ejido, el 4 de mayo de 1.990. *elabrada el día 02 de Mayo de 2006*

Por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía de fecha 28 de junio de 1.990 se aprobó definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior.

La publicación de esta aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia se produce el 5 de octubre de 1.990.

TERCERO.- *Proyecto de Compensación.*

El 22 de marzo de 1.991 se aprobó por el Pleno Municipal del ayuntamiento de el Ejido, el Proyecto de Compensación del Polígono I de la UA-6-BA, protocolizándose notarialmente ante don Lázaro Salas Gallego, el 19 de abril de 1.991, número 629 de Protocolo..

CUARTO.- *Proyecto de Urbanización.*

Por Resolución de fecha 22 de marzo de 1.991 el Ayuntamiento de El ejido, aprueba definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación UA-6-BA, publicándose dicha Resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de 10 de mayo de 1.991.

QUINTO.- *Estudio de Detalle y Convenio de colaboración.*

Con el fin de determinar el tratamiento de la parcela 4, y su colindancia con el Polígono II de la Unidad, se redactó y tramitó un Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de El Ejido de fecha 7 de noviembre de 1.991.



El 18 de abril de 1.991 Ejido Norte S.A. y el Ayuntamiento de El Ejido suscriben un Convenio de Colaboración para la construcción de un Paseo Marítimo en la fachada marítima de la UA-6-BA.

SEXTO.- Actuación de Costas.

Que la Dirección General y el Servicio Provincial de Costas han venido informando de forma favorable todos y cada uno de los referidos instrumentos y proyectos urbanísticos; no obstante lo cual al comunicar Ejido Norte S.A. a dicho Organismo el inicio de las obras de urbanización, Costas ordenó la paralización de las mencionadas obras y procedió a iniciar un nuevo deslinde de dicho tramo de costa.

Tras las conversaciones mantenidas con la Dirección General de Costas, según manifiesta Ejido Norte S.A., se ha llegado a un principio de acuerdo tendente a respetar los intereses de ambas partes, consistente básicamente en el mantenimiento de la delimitación de la Unidad de ejecución, pero con un retranqueo de la línea de edificación de 35 metros desde la línea marítimo terrestre, en lugar de los veinte que venían contemplados en el PERI.

SEPTIMO.- Plan General de Ordenación Urbana.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, mantiene para la Unidad de Ejecución, hoy denominada AMPUR-6-BA, la ordenación y demás parámetros contemplados en el Plan Especial de Reforma Interior aprobado.

II

Ambas partes muestran su interés de que la zona en cuestión pueda desarrollarse, por lo que convienen en la firma del presente Convenio, destacando la voluntad de armonizar el planeamiento urbanístico existente con los proyectos de Costas.

III

La **Propuesta de Ordenación** adjunta, que forma parte del presente Convenio, viene a armonizar los intereses entre el planeamiento urbanístico y las directrices de la Administración de Costas.

Se compone de los siguientes documentos:

I.- Memoria.

II.- Planos:

1º. De Situación.

2º. De la ordenación prevista en el P.G.O.U.

3º. De la ordenación propuesta.

4º. De Secciones Transversales de la Unidad.

5º. De ocupación de la edificación en parcelas por plantas.

III.- Cuadro de Aprovechamientos.

IV.- Ficha del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión

celebrada el día 02 de Mayo de 2006

El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

SECRETARIO.



Su contenido consiste básicamente en:

Modificar el Plan Especial de Reforma Interior situando la línea de edificación de sus parcelas a 35 metros hacia el interior de la línea vigente de deslinde, con la finalidad de colaborar y asegurar la adecuada conservación del dominio público marítimo-terrestre.

Dedicar a espacios libres la franja de quince metros situada entre la anterior línea de edificación y la que ahora se propone.

Reubicar el aprovechamiento de la Unidad en las parcelas resultantes tras el retranqueo, modificando las Ordenanzas edificatorias, a fin de que resulte la menor pérdida posible y procurando siempre que la solución adoptada suponga una mayor permeabilidad hacia la costa.

IV

Que al amparo de lo establecido en los artículos 54.2 b) , 95, 30.2 y 41.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se elabora el presente convenio con la finalidad antes expuesta; **Convenio** que tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo, rigiéndose en todo caso por los principios de transparencia y publicidad, con arreglo a las siguientes

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado degenéricamente
CLAUSULAS
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

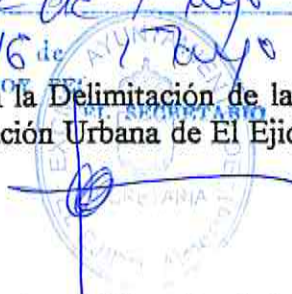
PRIMERA.- Ambito del presente Convenio.

El ambito del presente convenio coincide con la Delimitación de la Unidad de Ejecución AMPUR-6-BA del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, indicada en la manifestación primera.

SEGUNDA.- Objeto y Finalidad.

El objeto del presente Convenio Urbanístico es la modificación de la ordenación urbanística establecida en el Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución AMPUR-6-BA conforme a lo recogido en la Propuesta de Ordenación adjunta.

Su finalidad la constituye la adecuación de la ordenación urbanística vigente a las pretensiones de la Dirección General de Costas, así como el resto de los objetivos contemplados en las Manifestaciones II y III del presente Convenio.



TERCERA.- Compromisos asumidos por el Ayuntamiento.

El Excmo. Ayuntamiento de El Ejido se compromete, en ejecución del presente Convenio urbanístico, frente a Ejido Norte S.A., a las siguientes obligaciones:

Impulsar la tramitación de las modificaciones de los diversos instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo urbanístico del AMPUR-6-BA, de conformidad con la propuesta de ordenación convenida, con respeto y atención lógica a los derechos en juego, ajustándose en todo momento a la legalidad.

Tramitar las modificaciones de los instrumentos urbanísticos y las ordenanzas edificatorias reguladoras de la Unidad, así como el Proyecto de Compensación del polígono I a fin de poder establecer la como ordenación la Propuesta aprobada en este Convenio y poder ejecutar las obras de urbanización conforme a la misma.

CUARTA.- Compromisos asumidos por Ejido Norte S.A.

Ejido Norte S.A. se compromete, en ejecución del presente Convenio urbanístico, frente al ayuntamiento de El Ejido a las siguientes obligaciones:

a) Redactar y presentar ante el ayuntamiento de El Ejido, los siguientes documentos y proyectos:

1.- Documento de Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del AMPUR-6-BA.

2.- Documento de Modificación del Proyecto de Compensación del Polígono I de l AMPUR-6-BA.

3.- Documento de Modificación del Proyecto de Urbanización del AMPUR-6-BA.

4.- Cuantos otros documentos o proyectos sean menester para la consecución del objeto que persigue el presente Convenio urbanístico.

b) A ejecutar las obligaciones que legal y proporcionalmente le correspondan, en relación a las obras de urbanización y demás prescripciones convenidas, entre las que se encuentra la ejecución del Paseo Marítimo a cargo de la propiedad..

QUINTA.- Vigencia.

El presente convenio tendrá la vigencia hasta la consecución de los fines indicados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 22 de Mayo de 2006

El Ejido, a 16 de Mayo de 2006



SEXTA.- Información Pública y Aprobación.

El presente convenio deberá ser sometido antes de su firma a información pública por una plazo de veinte días, tal y como se establece en el artículo 95.2.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía., mediante la inserción de anuncio en el BOP y en el tablón de anuncios del municipio. Transcurrido dicho plazo, podrá firmarse el presente convenio y someterlo a aprobación municipal. El acuerdo de aprobación del presente convenio, deberá identificar a los otorgantes, señalando el ámbito, objeto, situación emplazamiento de los terrenos afectados y plazo de vigencia del mismo, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia. Así mismo el acuerdo de aprobación deberá expresar que se ha procedido a depositar el convenio en un registro público de carácter administrativo.

El presente convenio, sólo tendrá eficacia en el supuesto en que sea aprobado en sus términos por la Administración de Costas y no se vulneren derechos de terceros afectados.

Y en prueba de conformidad, firman los comparecientes, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del presente convenio.



Fdo. D. Juan Enso Ruíz.
Alcalde - Presidente
Excmo. Ayuntamiento El Ejido

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Arturo Egea Hueso".

Fdo. D. Arturo Egea Hueso.
EJIDO NORTE S.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de sustracción
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

DOY FE:
EL SECRETARIO.
The image shows the official seal of the Ayuntamiento de El Ejido, Almería, specifically for the SECRETARIA. The seal is circular and contains the text "AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)" around the perimeter and "SECRETARIA" at the bottom. In the center is the coat of arms of the town. A handwritten signature in blue ink is written over the seal.

CONVENIO DE COLABORACIÓN DEL AMPUR 6-BA. EL EJIDO (ALMERÍA)

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. ANTECEDENTES

En la documentación gráfica adjunta (plano nº 2), se representa la ordenación prevista en el P.G.O.U. de El Ejido, que se corresponde con el P.E.R.I. que fue Aprobado Definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido para la Unidad UA-6-BA.

Por otra parte se adjunta la ficha urbanística correspondiente a la unidad, recogida en el P.G.O.U. de El Ejido.

2. ORIGEN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Como consecuencia de la intención de la Demarcación de Costas de ampliar la zona de playa en el frente de la Unidad, se plantea una nueva ordenación, retranqueando la línea de edificación y el Paseo Marítimo más al interior; ampliando la zona de playa en una franja variable de entre 15 y 17 m.

Se mantiene como línea de deslinde del Dominio público la Z.M.T. actual como mecanismo para que el ámbito de la Unidad recoja las diez viviendas existentes que quedarán fuera de ordenación. No obstante una vez desarrollada la Unidad, la Demarcación de Costas trasladará el deslinde más al interior, coincidiendo con el muro del Paseo Marítimo que se propone en la nueva ordenación.

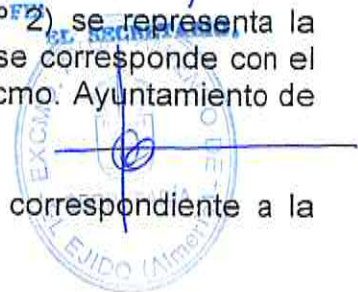
3. SOLUCIÓN PROPUESTA

Con la solución propuesta de ordenación se cumplen los fines que propone la Demarcación de Costas y por otra parte se soluciona el cargo de las compensaciones a los propietarios de las diez viviendas existentes que quedan fuera de ordenación, compensaciones que deberá solucionar el AMPUR 6-BA en su polígono 2.

Con esta solución se mejora sustancialmente la permeabilidad y acceso desde la zona Norte al Paseo Marítimo y playa. Para ello se han diseñado más accesos, y de mayores dimensiones, como muestran los planos adjuntos.

El retranqueo de la línea de edificación origina una importante pérdida en la superficie de las parcelas resultantes y como consecuencia una pérdida en el aprovechamiento general de la unidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 18 de Mayo de 2006



Para corregir en la medida de lo posible la importante pérdida de aprovechamiento, se plantea una modificación en las alturas de las parcelas resultantes.

La solución propuesta mejora por otra parte el conjunto de espacios libres al haber creado pequeñas plazas entre la edificación y la zona de playa gana una superficie importante.

Los datos técnicos sobre las edificaciones se definen en el cuadro resultante de la Ordenación y en los planos de ocupación por plantas de los futuros edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006
DOY FE
EL SECRETARIO.



4. COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTOS.

P.G.O.U. - PERI APROBADO

	USO	SUP./ M²	Nº PLANTAS	SUP. CONST. SÓLIDO CAPAZ
PARCELA P1	EQUIPO C	1.010	2 + ÁTICO	1.919 M2.
PARCELA P2	HOTELERO	4.726	4 + ÁTICO	16.068 M2.
PARCELA P3	RESIDENCIAL	4.652	4	8.839 M2.
PARCELA P4	RESIDENCIAL	4.652	4	8.839 M2.
TOTALES		14.030		35.665 M2.
ESPACIOS LIBRES	PEATONALES	8.330		

CUADRO RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

PARCELA E	EQUIPO C	964	2 + ÁTICO	2.089 M2. (No computa)
PARCELA P1	HOTELERO	1.257,60	4 + 1 Retranqueada	5.047 M2.
PARCELA P2	RESIDENCIAL	1.475,38	4 + 1 Retranqueada	6.898 M2.
PARCELA P3	RESIDENCIAL	1.475,38	4 + 1 Retranqueada	6.898 M2.
PARCELA P4	RESIDENCIAL	1.475,38	4 + 1 Retranqueada	6.898 M2.
TOTALES		6.647,74		25.739 M2.
ESPACIOS LIBRES	PEATONALES	9.802,00		



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado...
 POR EL AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
 El Excmo. Sr. Secretario,
 Doy Voto a favor
 de 2006

7279/03

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EDICTO

La Comisión de Gobierno, en la sesión celebrada el día 18 de Septiembre de 2.003, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1º.- Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación con los nuevos propietarios afectados, de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del ANCOR-7-ES del P.G.O.U. de El Ejido, promovido por la Entidad Mercantil NAVES DE CABRILES S.L.

2º.- Designar a D. Ginés Valera Escobar, como representante del Ayuntamiento en el órgano rector de la referida Junta de Compensación.

3º.- Publicar en el BOP el presente acuerdo de aprobación definitiva. Asimismo se notificará individualmente con ese mismo contenido a todos los propietarios afectados y a quienes hubieren comparecido en el expediente. En la notificación de dicho acuerdo se requerirá a quienes sean propietarios afectados y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el art. 158.1 de LS/92 y concordante arts. 162.5 del RGU.

4º.- Requerir a los interesados para que en el plazo de un mes a contar de la práctica de la última notificación, constituyan la Junta de Compensación mediante escritura pública en la que se designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas. Aprobada la constitución mediante nuevo Acuerdo de Comisión de Gobierno municipal, este Ayuntamiento elevará dicha Resolución junto con la copia autorizada de la escritura al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Delegación Provincial de la COPT, a efectos de inscripción.

5º.- Contra este acuerdo, que es firme en vía administrativa, si no se interpone recurso potestativo de reposición, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2, 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre

sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Dado en El Ejido, a 30 de septiembre de 2003.

EL CONCEJAL DELEGADO DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO URBANISTICO Y P.I., Francisco Góngora Cara.

DILIGENCIA: 7280/03 hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 de Mayo de 2006
EDICTO
El Ejido, a 16 de Mayo de 2006

La Comisión de Gobierno celebrada en fecha 2 de octubre de 2003, adoptó el siguiente Acuerdo:

Primero.- Aprobar el Convenio de Planeamiento Urbanístico para desarrollo urbanístico del AMPUR-6-BA del PGOU de El Ejido, a suscribir entre este Ayuntamiento y la Entidad EJIDO NORTE S.A., el cual consta íntegramente el expediente.

Segundo.- Publicar en el B.O.P. y anuncio en el Tablón de Edictos Municipal el presente acuerdo de Convenio, abriendo trámite de información pública por plazo de VEINTE DÍAS que se contará a partir de la publicación, a fin de que los interesados puedan presentar las alegaciones que estimen pertinentes a la vista del texto que obra en la Unidad de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble del Ayuntamiento de El Ejido.

Tercero.- Los gastos ocasionados por la publicación serán a cargo del promotor.

Cuarto.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia a los efectos oportunos.

Quinto.- El presente Convenio solo tendrá eficacia en el supuesto de que sea aprobado en sus términos por el Servicio Provincial de Costas, y no se vulneren derechos de terceros afectados.

Dado en El Ejido, a 9 de octubre de 2003.

EL CONCEJAL DELEGADO DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO URBANISTICO Y P.I., Francisco Góngora Cara.

7069/03

AYUNTAMIENTO DE GADOR

EDICTO

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN LA LEY 7/1994 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/94 de 18 de mayo, de Protección Ambiental y en el Decreto 153/96, de 30 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, se somete a Información Pública el siguiente Expediente que se tramita en este Ayuntamiento y cuyos datos más significativos son:

Promotor: TURMARINE S.A.

Domicilio: Paraje El Tagarete, Ctra. de Paulenca ALP III, P.K. 1.4, Gádor (Almería).

Finalidad: Ampliación de Fábrica de Embarcaciones Deportivas, en Paraje El Tagarete, de Gádor (Almería).



Ilmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido

EJIDO NORTE S.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006* en El Ejido, a *16 de Mayo de 2006*

Por medio de la presente le notifico a Ud. que en la sesión **ORDINARIA** núm. 47 celebrada por **LA COMISIÓN DE GOBIERNO** en fecha **27 de noviembre de 2.003**, se adoptó entre otros el siguiente...



ACUERDO:

Seguidamente según dispone el Art. 83 del Real Decreto 2568/86 de 28 de Noviembre, la Presidencia pregunta si se ha de someter a la consideración de la COMISION DE GOBIERNO por razones de urgencia algún asunto no incluido en el Orden del Día y que no tenga cabida en el punto de Ruegos y Preguntas. Se indica la existencia de varios puntos, pasándose a continuación a votar la especial declaración de urgencia de los mismos. Esta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

D.- APROBACION, SI PROCEDE, CONVENIO URBANISTICO A SUSCRIBIR ENTRE ESTE AYUNTAMIENTO Y LA ENTIDAD EJIDO NORTE S.A., PARA EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMPUR-6-BA DEL PGOU DE EL EJIDO.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informe jurídico obrantes en el expediente.

La Comisión de Gobierno por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Aprobar el Convenio urbanístico que consta en el expediente en todas sus cláusulas, a suscribir entre este Ayuntamiento y la Entidad EJIDO NORTE S.A., que tiene por objeto el desarrollo urbanístico del AMPUR-6-BA del PGOU de El Ejido. El Convenio tendrá vigencia hasta la consecución de sus fines.

2º.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia a los efectos oportunos, y a la suscripción del Convenio.

3º.- El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia una vez firmado por los otorgantes, siendo los gastos a cuenta del particular, con expresión de haber sido depositado el Convenio junto al presente acuerdo en el correspondiente Registro Público de carácter administrativo que se lleva en el Area de Planeamiento, Desarrollo Urbanístico y Patrimonio Inmueble.

4º.- Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que agota la vía administrativa, si no se interpone recurso potestativo de reposición, podrá ser interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo. No

obstante lo dispuesto anteriormente podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado la presente resolución en el plazo de un mes a contar del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y cuyo último día de interposición es aquel en que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone recurso de reposición no podrá plantear recurso contencioso-administrativo hasta tanto no se resuelva aquél, o, en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según disponen los arts. 109, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro Recurso que estimen oportuno (art. 89.3 Ley 30/92).

Lo que le notifico a Ud. para su conocimiento y efectos.

El Ejido (Almería), 02 de diciembre de 2.003.

El Secretario,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *02 de Mayo de 2006*
El Ejido, a *16* de *Mayo* de *2006*

DOY FE:

EL SECRETARIO,

