

P=12/11/09

# PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-4-P MODIFICADO 1 REFUNDIDO 1 (NOVIEMBRE 2009)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE NOVIEMBRE DE 2009  
El Ejido, a 4 de Enero de 2010



PROMOTOR:	Criado y López, S.L. y otros.
SITUACION:	SUS-4-P, en Pampanico- El Ejido
ARQUITECTOS:	JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO y MANUEL MARTOS HERRERO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Estado, a 4 de ENERO de 2010

NOY FE:

EL SECRETARIO



**Í N D I C E**

**I. MEMORIA**

- I.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- I.2. MEMORIA INFORMATIVA.
  - I.2.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
  - I.2.2 AGENTES INTERVINIENTES
  - I.2.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN
  - I.2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
  - I.2.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
    - I.2.5.1 GEOLOGÍA.
    - I.2.5.2 GEOTECNIA.
    - I.2.5.3 TOPOGRAFÍA.
    - I.2.5.4 DRENAJE.
    - I.2.5.5 VEGETACIÓN.
  - I.2.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
    - I.2.6.1 SITUACION Y ACCESOS.
    - I.2.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
    - I.2.6.3 SANEAMIENTO.
    - I.2.6.4 TELEFONÍA.
    - I.2.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.
    - I.2.6.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - I.2.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
    - I.2.7.1 FINCAS APORTADAS QUE COMPONEN LA SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR.
    - I.2.7.2 FINCAS APORTADAS COMO SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
    - I.2.7.3 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES
- I.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
  - I.3.1 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.
  - I.3.2 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL PGOU.
    - I.3.2.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.
    - I.3.2.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)
  - I.3.3 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR
  - I.3.4 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR
  - I.3.5 TECHO EDIFICABLE
  - I.3.6 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.
  - I.3.7 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).
    - I.3.7.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.
    - I.3.7.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL PGOU DE EL EJIDO
    - I.3.7.3 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
    - I.3.7.4 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.
  - I.3.8 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-4-P
  - I.3.9 REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLÓGICA
  - I.3.10 INFRAESTRUCTURAS.
    - I.3.10.1 VIARIO.
    - I.3.10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN RESPECTO DE LA CARRETERA DE HERJA
    - I.3.10.3 CARRIL BICI
    - I.3.10.4 ESPACIOS LIBRES
    - I.3.10.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES
    - I.3.10.6 RED DE SANEAMIENTO.
    - I.3.10.7 SISTEMA DE PLUVIALES.
    - I.3.10.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
    - I.3.10.9 RED DE TELEFONÍA.
    - I.3.10.10 RED DE GAS NATURAL
  - I.3.11 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 en el Ejido, a 4 de ENERO de 2010

DOY FE:



**II. ETAPAS DE DESARROLLO**

- II.1. PLAN DE ETAPAS.
- II.2. PLAZOS DE DESARROLLO

**III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

- III.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.
  - III.1.1 PARCELACIONES





- III.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - III.1.2.1 RED VIARIA.
  - III.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
  - III.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.
  - III.1.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- III.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN
  - III.1.3.1 CIMENTACIÓN.
  - III.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.
  - III.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
  - III.1.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AE2" DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.
  - III.1.3.5 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES
  - III.1.3.6 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES
  - III.1.3.7 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

**IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

- IV.1. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.
  - IV.1.1.1 DECRETO 72/1992, DE 5 DE MAYO, DE LA CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.
  - IV.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN
  - IV.1.3 TIPO DE ACTUACIÓN
  - IV.1.4 ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

**V. ESTUDIO ECONOMICO**

- V.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO
  - V.1.1 COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
  - V.1.2 ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INDEMNIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
- V.2. MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**VI. PLANOS**

- VI.1. PLANOS INFORMACIÓN
- VI.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de Enero de 2010  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO,



(Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
 10/11/09 - Pág. 4 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



**I. MEMORIA****I.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Se plantea el presente Plan Parcial con el objetivo de desarrollar uno de los tantos vacíos urbanos existentes en el municipio de El Ejido debido a las circunstancias de crecimiento por las que se ha visto afectado; de modo que el desarrollo de este Sector hará que se còmate una zona más del núcleo con la consiguiente aparición de suelo para el desarrollo de Actividades Económicas.

Dado que para poder construir en suelo clasificado como de apto para urbanizar, es necesario que previamente se aprueben los correspondientes planeamientos de desarrollo (Proyecto de Delimitación de Suelo, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación), y que se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, queda plenamente justificada la necesidad y conveniencia de la urbanización de los terrenos y en consecuencia la redacción del presente Plan Parcial.

**I.2. MEMORIA INFORMATIVA.****I.2.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.**

El planeamiento superior que desarrolla este P.P. es el PGOU de El Ejido y en su defecto la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En las páginas siguientes se recogen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido que le afectan en la actualidad.

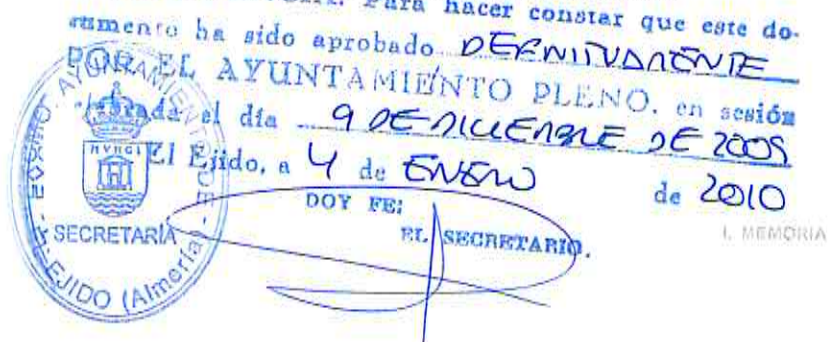
**I.2.2 AGENTES INTERVINIENTES**

Este Plan Parcial designado como SUS-4-P, ha sido encargado por:

- ✓ D. Raimundo Contreras García, con D.N.I. 27.226.505-W, y domicilio fiscal en C/ Jiménez Díaz 34, de El Ejido (Almería), que interviene en su propio nombre y derecho.
- ✓ D. Francisco Carmelo Fernández Villegas, con D.N.I. núm. 27172096-B y domicilio en Calle Ciudad Real, nº 59, El Ejido (Almería), que interviene en su propio nombre y derecho
- ✓ D. Salvador López Suarez, con D.N.I. núm. 08908247-W y domicilio en Calle Flauta, nº3, El Ejido, que interviene como representante de la sociedad Criado y López, S.L., con C.I.F. nº B-04316337, cuya dirección fiscal es Venta de Pampanico, nº 616, El Ejido (Almería); y como representante de la sociedad Gestión Económica CYL, S.L. con C.I.F. nº B-04642310, cuya dirección fiscal es Calle Flauta, nº3, de El Ejido.
- ✓ D. Jose Martin Archilla, con D.N.I. núm. 23772773-L y domicilio en Paraje de Pampanico, nº4, que interviene en su propio nombre y derecho. (Villa Leticia Nº 205, Venta de Pampanico)
- ✓ D. Jose Luis Rubio Navarro, con D.N.I. núm.274981574-K y domicilio en Carretera de Pampanico, nº 72, El Ejido (Almería), que interviene como representante de la sociedad Muebles Carreras El Ejido, S.L., con C.I.F. nº B-04349312, cuya dirección fiscal es Boulevard, nº 150, El Ejido (Almería).

Quienes pretenden desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos en ámbito del Sector antes mencionado, la cual a su vez la componen los propietarios de las fincas incluidas en la superficie bruta del Sector y las correspondientes a los Sistemas Generales adscritos, que según el P.G.O.U. de El Ejido han sido asignados al Sector. La relación de las propiedades por tanto, queda reflejada en el punto 1.4 del presente P.P.

Este documento está redactado por D. José Jesús Martín Palmero con DNI núm. 08909855-T, con número de colegiado, 167 y D. Manuel Martos Herrero con DNI núm. 52234320-D, con número de colegiado, 188, actuando como autores de proyecto y la sociedad MARTIN & MARTOS ARQUITECTOS S.L.P. con CIF núm. B-04302576, sociedad de Arquitectos colegiada, con número S0029, actuando como proyectista.





### I.2.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, según se establece en el PGOU de El Ejido.

De acuerdo con la configuración del Sector y la distribución de las fincas, es necesaria la constitución de Junta de Compensación, la cual en el momento de la redacción del presente P.P. aun no se ha constituido, si bien la propuesta de bases y estatutos si ha sido presentada en el Ayuntamiento de El Ejido para su aprobación.

En el presente P.P., se establecen los terrenos de cesión obligatoria por parte de la propiedad de los terrenos.

### I.2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En el momento de la redacción del presente P.P. en el proceso de desarrollo urbanístico, se han dado los siguientes pasos:

- Aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo con fecha de 23 de octubre de 2008
- Bases y estatutos, presentadas en el Ayuntamiento para su aprobación.

### I.2.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

#### I.2.5.1 GEOLOGÍA.

El tipo de Facies sobre la que se sitúa el Sector, se denomina CONOS DE DEYECCIÓN, la cual una formación con la característica forma de "abanico aluvial" constituida por gruesos bloques sin clasificar ni estratificar. Se presenta envuelta en una matriz arcillo-arenosa, y su parte alta suele estar encostrada.

Su color es rojizo y su potencia puede llegar (según datos geofísicos) a 60m.

Los conos de deyección se han construido en climas torrenciales y allí donde los torrentes desembocan en la extensa llanura costera. El mecanismo de formación va asociado a la pérdida de fuerza de transporte de los torrentes al llegar a la llanura, lo que hace que depositen los materiales que llevan en suspensión. La pendiente de estos conos suele situarse en torno al 5%.

Algunos se encuentran afectados por fallas y siempre recubren o enmascaran los depósitos anteriores haciendo imposible el reconocimiento de la costa pliocena.

Constituyen, con respecto a su desarrollo y morfología característica, uno de los ejemplos más espectaculares y bonitos de la mitad meridional de la Península Ibérica, comprobable tanto en el campo como en la fotografía aérea.

Se extienden de oeste a este del municipio al pie de los afloramientos de calcoesquistos y dolomías de la Sierra de Gádor.

La edad de estos depósitos abarca desde el Eotirreniense hasta el Holoceno.

#### I.2.5.2 GEOTECNIA.

Los terrenos incluidos en el Sector desde el punto de vista geotécnico presentan formas sobre margas, con una permeabilidad baja, lo cual ocasiona problemas de encharcamiento superficial.

La capacidad de carga del terreno es baja, estimando una tensión admisible media del terreno de 1,20 kg/cm<sup>2</sup> a una profundidad de 1 m, con asientos inexistentes o escasos al existir en general una regular distribución de los materiales cohesivos. En excavaciones profundas, aparecen problemas de estabilidad de taludes derivados del grado de acarreamiento de estas litografías.

#### I.2.5.3 TOPOGRAFÍA.

Se acompaña en los planos de información un plano topográfico, mostrando que el terreno presenta una topografía poco accidentada o llana.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este do-

cumplimiento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**

por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión

celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009**

EL SECRETARIO

SECRETARÍA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA)

**I.2.5.4 DRENAJE.**

Se trata de terrenos de permeabilidad baja, con problemas de drenaje y encharcamiento puntual.

**I.2.5.5 VEGETACIÓN.**

La superficie contiene cultivos basados en la agricultura intensiva bajo plástico, aunque también existen algunos huertos de frutales, y el resto de las zonas no están en explotación agrícola, estando baldías u ocupadas instalaciones de dos empresas, las cuales cuentan con naves existentes y tratamiento superficial asfaltado del entorno de las mismas, estando dotadas de vallados con seto vegetal.

**I.2.6 MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.****I.2.6.1 SITUACION Y ACCESOS.**

El Sector se ubica en el núcleo de Pampanico, al norte del municipio de El Ejido, y sus límites son los siguientes:

- Al Norte, está limitado por la carretera provincial AI-3303.
- Por el Este, está limitado por el suelo no urbanizable.
- Por el Sur-Este, está limitado por el SUS-3-P y por la carretera autonómica intercomarcal A-358 (carretera de Berja).
- Por el Oeste, está limitado por el ANCOR-9-P.

En cuanto a los accesos con los que actualmente cuenta el Sector, son los siguientes:

- El primer acceso, es toda el frente del Sector a la carretera de Berja, por el flanco Sur-oeste del Sector.
- El otro acceso, también es todo el frente del Sector a la carretera provincial AI-3303, por su flanco Norte.

**I.2.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.**

Actualmente en el ámbito del Sector, existe un tramo de red de abastecimiento para dar servicio a las naves existentes, la red general del ramal que da servicio a las naves es de fundición de diámetro 150mm y esta situado en la Carretera de Berja

**I.2.6.3 SANEAMIENTO.**

Actualmente en el ámbito del Sector, no existe ninguna tramo de red de saneamiento, tan solo existe en el en la Carretera de Berja un ramal de Ø250, que da servicio a las viviendas existentes en la zona y a las naves que hay en el sector.

**I.2.6.4 TELEFONÍA.**

En el ámbito del Sector existe red de telefonía en la Carretera de Berja, también hay líneas aéreas dentro del sector, y redes que dan servicio a las naves existentes en el SUS-4-P. Todo esto se puede apreciar en la documentación grafica, Plano I-6 Infraestructuras existentes red de telefónica, baja tensión, media tensión y alumbrado público.

**I.2.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.****I.2.6.5.1. Red de baja tensión existente.**

No existen líneas aéreas de baja tensión en el ámbito del Sector, existes al otro lado de la Carretera de Berja, pero si existen líneas de baja tensión subterráneas que dan suministro a las naves existentes en el ámbito del sector con una conducción de 2cØ160mm.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DE ANIDADAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 4 de ENERO de 2010



I. MEMORIA



**I.2.6.5.2. Red de media tensión.**

El Sector no existe red de media tensión.

**I.2.6.5.3. Red de alumbrado existente.**

La única línea de alumbrado público existente está en Carretera de Berja, consistente en una hilera de báculos de 8 mtrs. (Modelo 482).

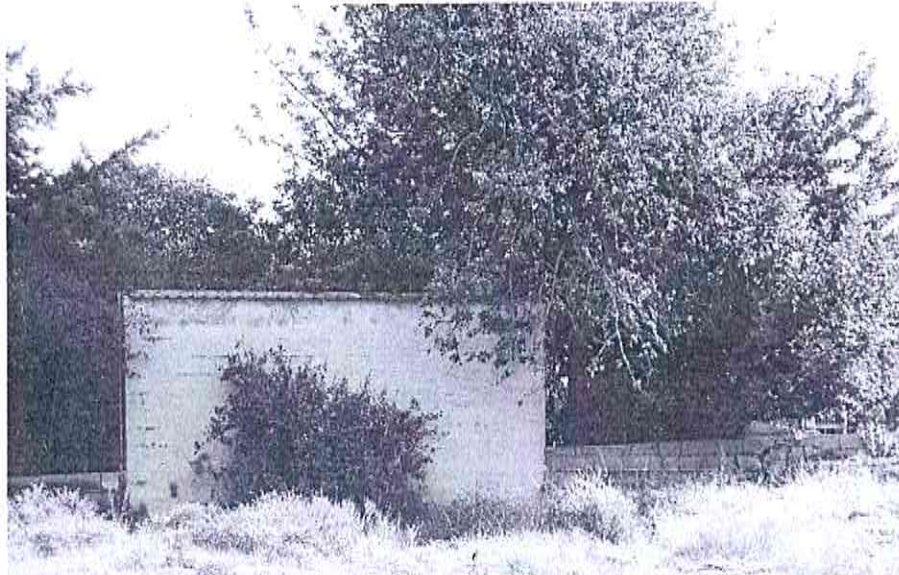
**I.2.6.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

El uso principal de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector es el uso agrícola intensivo bajo plástico, coexistiendo con dos instalaciones empresariales, una de ellas, donde la empresa Criado y López S.L., desarrolla una actividad relacionada con la venta de plásticos para la agricultura, y la otra consistente en una nave destinada a almacenamiento de muebles, propiedad de Muebles Carreras El Ejido S.L., ambas instalaciones están valladas, y su entorno cuenta con tratamiento asfáltico superficial. Además de los anteriores, también existe una edificación con uso residencial.

Como ya se ha comentado anteriormente, existen varias edificaciones en el interior del ámbito del Sector, con usos distintos, unas con posibilidad de que queden dentro de ordenación y otras no, debido a que quedan fuera de ordenación o su uso es incompatible con los propuestos en el presente P.P.; estos últimos, por tanto, serán objeto de indemnización tras su valoración y tasación, las cuales se realizarán y aportarán junto con el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por usos, las edificaciones existentes son:

- Vinculadas al uso agrícola, son:
  - **Almacén 1**, propiedad de D. Antonio Jiménez Martín, destinado a almacenamiento de utensilios de maquinaria agrícola, con una superficie construida de 15 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta su estado, no será un elemento a indemnizar.



- **Almacén 2**, Propiedad de D. José Archilla Martín, destinado a almacenamiento de utensilios de maquinaria agrícola, con una superficie construida de 28,19 m<sup>2</sup>, siendo su estado de conservación aceptable.
- **Balsa 1**, propiedad de D. José Archilla Martín, con una superficie estimada de 49,66 m<sup>2</sup>. esta instalación se encuentra actualmente en uso, por lo que deberá de ser indemnizada.
- **Invernadero 1**, propiedad de D. José Archilla Martín. En su totalidad este invernadero tiene una superficie de 8.931,56 m<sup>2</sup>, de los que 4.314,44 m<sup>2</sup>, están dentro del Sector, y el resto se ubica

PRESENCIA: Para hacer constar que esta propuesta ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 y de 2010  
 EL EJIDO DE BERJA  
 EL SECRETARIO.



(Ref. 09-0009325-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
 10/11/09 - Pág. 8 de 49

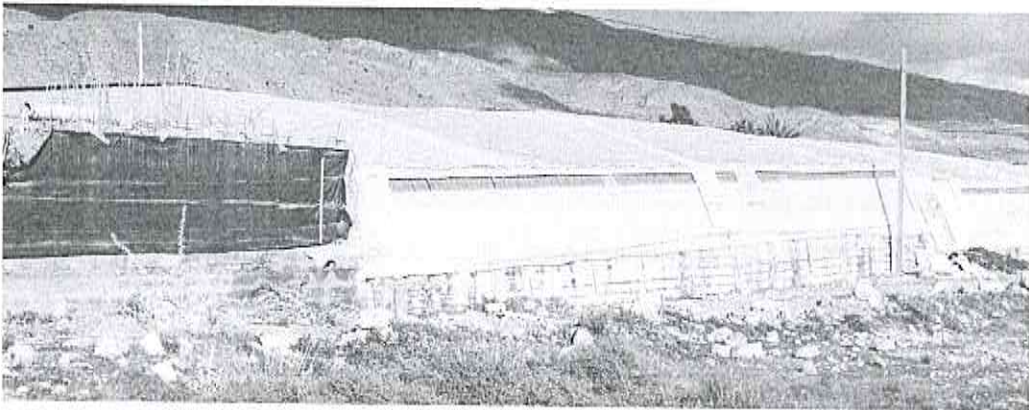
S0025 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





en suelo no urbanizable, por tanto habrá que indemnizarle la parte incluida y realizar los trabajos de corte del mismo, dejando el resto no incluido en explotación.



- Vivienda 1, propiedad de D. José Martín Archilla, con una superficie construida de 96,58 m<sup>2</sup>, la cual por incompatibilidad de uso se considera fuera de ordenación. Esta viviendas actualmente esta en uso, siendo su estado aceptable, por lo que deberá de ser indemnizada.
- Con uso industrial, existen dos naves:
  - Nave 1, propiedad de la sociedad Criado y López S.L., con una superficie construida de 1.013,56, la cual queda dentro de ordenación; esta nave cuenta con un cobertizo trasero de cubierta ligera, quedando parte de él fuera de ordenación, por lo que el desmonte de dicho elemento correrá a cargo de la propiedad y no será objeto de indemnización. Estas edificaciones están rodeada de zonas asfaltadas y vallado. En este edificio se desarrolla una actividad de venta de plásticos para la agricultura. Esta nave quedara dentro de ordenación.



Imagen desde la carretera

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de Enero de 2010



DOY FE:  
EL SECRETARIO,

*[Handwritten signature in blue ink]*

I. MEMORIA





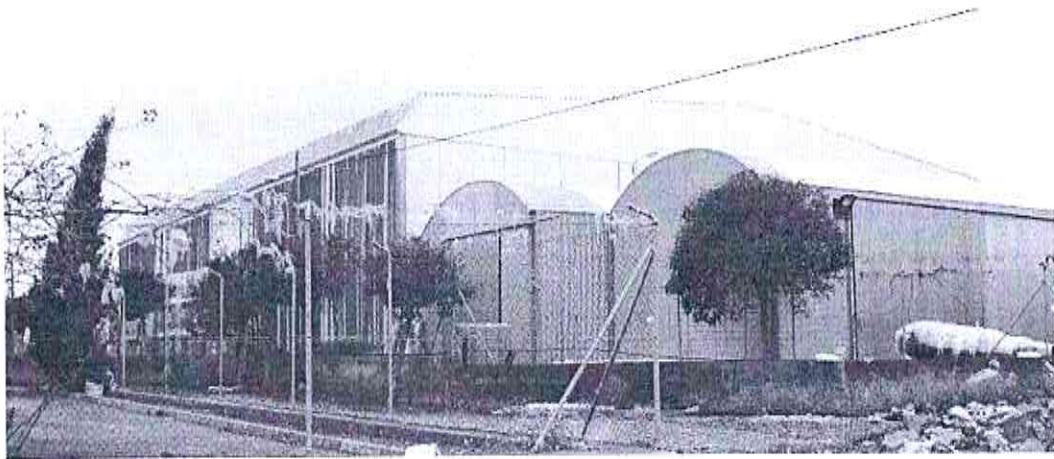


Imagen trasera del cobertizo

- **Nave 2**, propiedad de la sociedad Muebles Carreras El Ejido S.L., con una superficie construida de 1.004,39 m<sup>2</sup>, destinada a almacenamiento de muebles. Al igual que la anterior, queda dentro de ordenación.



Imagen desde la carretera



Imagen trasera



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

**I.2.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**

Tal y como queda representado en el plano I-3 de la estructura de la propiedad que desarrolla el Sector SUS-4-P, tiene con una superficie bruta de 31.335,00 m<sup>2</sup>, a la cual se le vincula una superficie de 2.933,00 m<sup>2</sup> como Sistemas Generales Adscritos. Por tanto la superficie total incluida los Sistemas Generales del sector, es de 34.268,00 m<sup>2</sup>.

**I.2.7.1 FINCAS APORTADAS QUE COMPONEN LA SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR.**

- ✓ Finca catastral 43178/08, con una superficie real aportada de 7.912,11 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde, en proindiviso, a : D. RAIMUNDO CONTRERAS GARCÍA con domicilio en C/ Jiménez Díaz 34, de El Ejido (Almería) y D.N.I. 27.226.505-W; y a DON FRANCISCO CARMELO FERNANDEZ VILLEGAS, con domicilio en C/ Ciudad Real 49 de El Ejido (Almería) y D.N.I 27.172.096-B.
- ✓ Finca catastral 43178/07 y 43178/04, con una superficie real aportada de 4.415,11 m<sup>2</sup> y 1.484,67 m<sup>2</sup> respectivamente, un total de 5.899,78 m<sup>2</sup>. La titularidad corresponde a Criado y López, S.L, con CIF B-04.316.337 y domicilio fiscal en Ctra. de Berja km.15.300, en El Ejido (Almería) , y a Gestión Económica C&L S.L. con CIF B-04.642.310 y domicilio fiscal en C/ Flauta nº 3 (Almería) respectivamente, cuyo representante es D. SALVADOR LÓPEZ SUAREZ, con domicilio en C/ Río Nalón, 3, de El Ejido, Almería, y D.N.I. 08.908.247-W.
- ✓ Finca catastral 43178/05, con una superficie real aportada de 6.713,65 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. ANTONIO JIMÉNEZ MARTÍN, con domicilio en Calle Swing, 5, de Almerimar, El Ejido, Almería, y D.N.I. 27.234.897.
- ✓ Finca catastral 43178/06, con una superficie real aportada de 4.781,94 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. JOSE MARTIN ARCHILLA, con domicilio en Paraje de Pampanico, 4, (diseminado) de El Ejido, Almería y D.N.I. 23.772.773-L.
- ✓ Finca catastral 45151/01, con una superficie real aportada de 2.988,31 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Muebles Carreras El Ejido, S.L. con CIF B-04.349.312 y domicilio fiscal en Boulevard nº 150, en El Ejido (Almería), cuyo representante es D. JOSE LUIS RUBIO NAVARRO, con domicilio en calle San Isidro, 113-2ªA, de El Ejido, Almería, y D.N.I. 27.498.154-K.
- ✓ Finca catastral 45151/02 y 45151/16, con una superficie real aportada de 3.039,21 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde según catastro a D. SALVADOR MATURANA CARRASCO, con domicilio en Calle Nuestra Señora de las Angustias, 8, 2ºD, de Leganés, Madrid, Código Postal 28911, y con D.N.I. 75.191.863-X

**I.2.7.2 FINCAS APORTADAS COMO SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

- ✓ Finca catastral 69883/08, como parte de SEL-1-I, con una superficie aportada de 1.112,74 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a PODEPROM, S.A., con domicilio fiscal en C/ Cervantes 104, de El Ejido (Almería), con CIF. A-04075412.
- ✓ Finca catastral 71881/15, como parte de SEL-1-I, con una superficie aportada de 1.820,26 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a EJIPROM, S.L., residente en C/ Cervantes, 104, de El Ejido, Almería, con CIF. B-04439972.

**I.2.7.3 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES**

SUS-4-PSUP. BRUTASISTEMAS GENERALESTOTAL APORTACIÓN SUELO

Antonio Jimenez Martín 6.713,65 m<sup>2</sup> suelo-6.713,65 m<sup>2</sup> suelo

José Martín Archilla 4.781,94 m<sup>2</sup> suelo-4.781,94 m<sup>2</sup> suelo

Raimundo Contreras y Francisco Fernandez 7.912,11 m<sup>2</sup> suelo-7.912,11 m<sup>2</sup> suelo

Criado y López S.L. 4.415,11 m<sup>2</sup> suelo-4.415,11 m<sup>2</sup> suelo

Gestión Económica C & L S.L. 1.484,67 m<sup>2</sup> suelo-1.484,67 m<sup>2</sup> suelo

Muebles Carreras El Ejido S.L. 2.988,31 m<sup>2</sup> suelo-2.988,31 m<sup>2</sup> suelo

Salvador Maturana Carrasco 3.039,21 m<sup>2</sup> suelo-3.039,21 m<sup>2</sup> suelo

Podeprom S.A.-1.112,74 m<sup>2</sup> suelo1.112,74 m<sup>2</sup> suelo

Ejiprom S.L.-1.820,26 m<sup>2</sup> suelo1.820,26 m<sup>2</sup> suelo

Ayuntamiento de El Ejido ---



31.335,00 m<sup>2</sup> suelo 2.933,00 m<sup>2</sup> suelo 34.268,00 m<sup>2</sup> suelo

**1.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

**1.3.1 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.**

La necesidad de desarrollo de suelo residencial en esta zona, está justificada plenamente en El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, ya que la dinámica social y económica de este municipio ha acentuado recientemente esta necesidad.

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es dar el primer paso para la creación de suelo terciario con los servicios adecuados, en el margen Norte de la carretera de Berja, como remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y amplio viario perimetral.

**1.3.2 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL PGOU.**

En el presente P.P. se han introducido modificaciones respecto a lo establecido por el PGOU, respetándose la situación de los viales estructurantes, la ubicación de las zonas verdes, etc.

Las modificaciones a las que antes nos hemos aludido, surgen como consecuencia de tres aspectos fundamentales:

- De controlar las dimensiones de las manzanas edificables y a la postre, de los fondos máximos edificables, con objeto de que podamos en un futuro construir edificaciones con fondos adecuados a las actividades que se puedan desarrollar allí, previendo que serán: talleres, pequeñas industrias...
- Consecuencia de regularizar y conectar con el viario existente o el planteado por el desarrollo del Sector contiguo, teniendo en cuenta sentidos de circulación, posición de aparcamientos, etc.
- La ubicación de las parcelas de cesión obligatoria: S.I.P.S. y zonas verdes, con objeto de que estas queden bien ubicadas respecto a las vías perimetrales o las planteadas por el P.G.O.U. en los Sectores contiguos.

**1.3.2.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.**

Las modificaciones introducidas en la ordenación planteada por el presente P.P. respecto a la ordenación propuesta por el P.G.O.U., han surgido como consecuencia del modificación del trazado de la C/ "B", y la aparición de una nueva calle denominada "C":

- La situación de la C/ "B", está condicionada con la ubicación de la zona verde ZV-1, en el borde Norte del Sector. Esa calle sigue conectando las rotondas "A" y "B", como se plantea en el P.G.O.U. La superficie de la zona ZV-1, está obligada con las condiciones de aplicación de los estándares y condiciones recogidos en el Reglamento de planeamiento.
- La aparición de la C/ "C" con respecto al P.G.O.U., se debe a pretensión de acortar los fondos máximos edificables y generar fachadas a las naves futuras, ya que se prevé una reparcelación con naves pequeñas, donde el tipo de actividad que se instale puedan ser: talleres, pequeñas empresas, ...

**1.3.2.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)**

Según el PGOU de El Ejido, la ficha urbanística correspondiente al Sector SUS-4-P, es la siguiente:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE en sesión PLENA, en sesión 9 DE DICIEMBRE DE 2009 de 4 de ENERO de 2010

DOY FE:  
EL SECRETARIO.

I. MEMORIA

Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-IMT  
10/11/09 - Pág. 12 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: PAMPANICO	Identificación FGO-U: SUS 4-P	Área de reparto: AR. 1
---	----------------------------------	---------------------------

**CONDICIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

Sub Sector	Sistema de Generación SUELO	Aprovech. Medio	Aprovech. Objetivo	Aprovech. Sub sector	Aprovech. Global	Exceso Aprovech. (m <sup>2</sup> )
001	01	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
002	02	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
003	03	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
004	04	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
005	05	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
006	06	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
007	07	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
008	08	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
009	09	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
010	10	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
011	11	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
012	12	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
013	13	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
014	14	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
015	15	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
016	16	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
017	17	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
018	18	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
019	19	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
020	20	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
021	21	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
022	22	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
023	23	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
024	24	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
025	25	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
026	26	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
027	27	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
028	28	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
029	29	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
030	30	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
031	31	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
032	32	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
033	33	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
034	34	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
035	35	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
036	36	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
037	37	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
038	38	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
039	39	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
040	40	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
041	41	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
042	42	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
043	43	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
044	44	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
045	45	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
046	46	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
047	47	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
048	48	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
049	49	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
050	50	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
051	51	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
052	52	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
053	53	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
054	54	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
055	55	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
056	56	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
057	57	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
058	58	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
059	59	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
060	60	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
061	61	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
062	62	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
063	63	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
064	64	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
065	65	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
066	66	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
067	67	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
068	68	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
069	69	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
070	70	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
071	71	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
072	72	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
073	73	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
074	74	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
075	75	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
076	76	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
077	77	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
078	78	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
079	79	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
080	80	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
081	81	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
082	82	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
083	83	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
084	84	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
085	85	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
086	86	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
087	87	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
088	88	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
089	89	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
090	90	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
091	91	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
092	92	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
093	93	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
094	94	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
095	95	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
096	96	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
097	97	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
098	98	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
099	99	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0
100	100	0,751200	26,77%	24,056	2,037	0

Matrícula Subscripción de LUGAR - NOMBRE DE CALLES Y CALLES PLANIFICADAS  
- 20 FUENTES DEL 1- 2020/02/10/2009

**CONDICIONES DE LA ORDENACION BORMENORIZADA**

Clase	Edificio (m <sup>2</sup> )	Superficie	Altura	Aprovech.	Excedente	Excesos
001	12,996	12,996	26,77%	26,772	0,000	0

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009**  
El Ejido, a **4 de Enero** de **2010**  
DOY FE:  
**EL SECRETARIO.**

**DESARROLLO Y PROGRAMACION**

Actividad	Instrumento
Planificación	Plan parcial de
Sistema de Abastecimiento	Compensación
Urbanización	Proyecto de Calles
Equipamiento	Proyecto de C.E. de



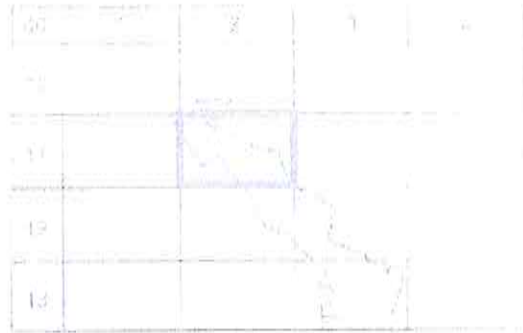
S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P. (Ref. 09-0009329-002-00562)  
 Exp. 08-02491-MT 10/11/09 - Pag. 13 de 49  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



**OBJETIVOS**

La finalidad de esta obra es ampliar el plano de parcelación urbanística del Barrio de San Juan, en el término municipal de Almería, para dar cumplimiento al Plan Parcial del SUS-4-P.

**LOCALIZACIÓN**



**DETERMINACIONES VINCULANTES**

La presente obra debe cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 28 de febrero, de desarrollo legislativo de los poderes de policía municipal, en materia de ordenación urbanística.

**OBSERVACIONES**

Se han observado los errores que se detallan a continuación en el expediente de modificación del Plan Parcial del SUS-4-P, en el Barrio de San Juan, en el término municipal de Almería, para dar cumplimiento al Plan Parcial del SUS-4-P.

**ORDENACIÓN**



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El día, a 4 de ENERO de 2010

BOY FE:

SECRETARIO





**I.3.3 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR**

La superficie a tener en cuenta para la obtención del aprovechamiento lucrativo, será la suma de la superficie bruta real medida de 31.335,00 m<sup>2</sup>, más la superficie destinada a sistemas generales adscritos en el Sector: 2.933,00 m, por tanto la superficie total incluyendo los sistemas generales, es de 34.268,00 m<sup>2</sup>.

**I.3.4 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR**

Según el P.G.O.U. de El Ejido, el Sector pertenece al área de reparto AR-1, en la que el Aprovechamiento tipo asignado, es de 0,781265.

Con los valores anteriores y la superficie bruta real más los sistemas generales asignados, obtendríamos el Aprovechamiento lucrativo máximo que podríamos considerar en el sector:

0,781265 x (34.268,00 m<sup>2</sup>) = 26.772 uas.

Según la ficha del P.G.O.U., a la hora de obtener el aprovechamiento lucrativo a partir de los techos asignados por ordenanzas, se establecen los siguientes coeficientes:

- > Coef.-1 (de localización) 1,03
- > Coef.- 2 (de ponderación por uso): 2,00

Teniendo en cuenta el Aprovechamiento lucrativo obtenido anteriormente, el aprovechamiento patrimonializable del Sector corresponde al 90% aprovechamiento lucrativo, siendo:

26.772 uas x 90% = 24.094,80 uas

El 10% del Aprovechamiento lucrativo, corresponde al Aprovechamiento asignado al Ayuntamiento de El Ejido, siendo este:

26.772 uas. x 10% = 2.677,20 uas

**I.3.5 TECHO EDIFICABLE**

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, el techo edificable asignado es de 12.996,00 m<sup>2</sup> de techo, el cual está referido a una superficie bruta del Sector de de 31.335,00 m<sup>2</sup>, por lo que el coeficiente de edificabilidad asignado es de 0,4147 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La superficie de techo edificable considerada anteriormente, la distribuimos por manzanas de la siguiente manera:

Zona Económica	AE-2 / Act.	SUP. PARCELA	EDIF.	ORDENANZA	TECHOS
M1		6.801,32 m <sup>2</sup> suelo	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	AE-2	5.814,90 m <sup>2</sup> techo
M2		8.399,28 m <sup>2</sup> suelo	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	AE-2	7.181,10 m <sup>2</sup> techo
		15.200,60 m <sup>2</sup> suelo			12.996,00 m <sup>2</sup> techo

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de ENERO de 2010



**1.3.6 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.**

En el Sector SUS-4-P, el único uso edificatorio que se da es el de Actividad Económica, asignando a las parcelas con este uso la ordenanza edificatoria AE-2. Este uso es aplicado a las parcelas M1 y M2

Respecto al uso S.I.P.S., se ha asignado a una sola parcela, ya que en este caso por su superficie relativamente pequeña lo aconseja. Se ha situado en una posición intermedia del Sector, en la esquina de las calles "C/" y "D."

Respecto a la situación de los distintos espacios libres, hay que tener en cuenta que según el Reglamento de Planeamiento los suelos incluidos en este Sector, se consideran *suelos destinados a usos terciarios en situación primera*, y por tanto han de preverse dos tipos de espacios libres:

- Zonas de jardines, que cuente con una superficie igual o superior a 1000 m<sup>2</sup>, en la que pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 30 m.
- Áreas peatonales, que cuente también con una superficie igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, pero con la limitación de que la suma total de áreas peatonales sea menor al 40% de la superficie del Sector. En dicha superficie, se debe de poder inscribir un círculo de diámetro mínimo de 30 m.

El criterio que se ha seguido para la ubicación, ha sido el mismo que se sigue por el P.G.O.U. de El Ejido, que es el de separarse de las carreteras y suelo no urbanizable con zonas verdes, por ellos lo que se ha planteado es ampliar los espacios previstos por el mismo P.G.O.U. hasta cumplir con las condiciones anteriormente descritas y con las superficies de cesión establecidas.

Según los criterios anteriores, la distribución de ordenanzas y usos, queda establecida en el cuadro del punto 1.3.10.

**1.3.7 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).**

**1.3.7.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.**

Según el presente P.P. que desarrolla el Sector SUS-4-P, las reservas de suelo para dotaciones públicas son:

**CENTROS DE TRANSFORMACIÓN**

C.T.-1	23,18 m <sup>2</sup> suelo
C.T.-2	28,81 m <sup>2</sup> suelo
	<b>51,99 m<sup>2</sup> suelo</b>

**ESPACIOS LIBRES**

ZV-1 (a) - Areas peatonales	1.253,55 m <sup>2</sup> suelo
ZV-1 (b) - Jardines	1.881,67 m <sup>2</sup> suelo
	<b>3.135,22 m<sup>2</sup> suelo</b>

**S.I.P.S.**

S.I.P.S.-1	1.253,00 m <sup>2</sup> suelo
	<b>1.253,00 m<sup>2</sup> suelo</b>

**CESION VIARIO**

V-1	27,92 m <sup>2</sup> suelo
V-2	245,20 m <sup>2</sup> suelo
V-3	205,05 m <sup>2</sup> suelo
V-4	338,50 m <sup>2</sup> suelo
V-5	298,65 m <sup>2</sup> suelo
V-6	140,41 m <sup>2</sup> suelo
V-7	967,03 m <sup>2</sup> suelo
CALLES	9.523,72 m <sup>2</sup> suelo
	<b>11.746,18 m<sup>2</sup> suelo</b>

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **PERMANENTE** en sesión **9 DE DICIEMBRE DE 2009** y de nuevo **9 DE DICIEMBRE DE 2010**



Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 16 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





**PRECAUCIÓN:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 4 de mayo de 2010.

En el cómputo de la superficie de viario, se han considerado aquellas zonas que aunque se tratan como espacios libres, no computan a ese efecto, ZV-2 (nc) a ZV-8 (nc), por tanto las consideramos viario.

**1.3.7.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO**

Según el P.G.O.U. de El Ejido las reservas para dotaciones establecidas para el SUS-4-P son las siguientes:

CESIONES FICHA P.G.O.U.	
ESPACIOS LIBRES	3.134,00 m <sup>2</sup> suelo
DOCENTE	-
S.I.P.S.	1.253,00 m <sup>2</sup> suelo
SG.INCLUIDOS	-
SG.ADSCRITOS	2.933,00 m <sup>2</sup> suelo
VIARIO	3.821,00 m <sup>2</sup> suelo

Las superficies referidas a espacios libres, equipamientos y Sistemas Generales, reflejadas en el cuadro anterior, se considerarán valores mínimos, a cumplir por la reserva dotacional final planteada en el presente P.P. Si los comparamos con los valores de las reservas cedidas según el P.P. (punto 1.3.7.2) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

**1.3.7.3 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Para comprobar el cumplimiento de los estándares mínimos correspondientes a la reserva de dotaciones de Sistemas Locales para suelos con uso característico de Actividad Económica establecidos por el Reglamento de Planeamiento, hay que tener en cuenta que según el Reglamento de Planeamiento los suelos incluidos en este Sector, se consideran *suelos destinados a usos terciarios en situación primera*, y por tanto han de preverse dos tipos de espacios libres:

- Zonas de jardines.
- Áreas peatonales.

Los estándares de cesión para este tipo de suelo, se ajusta al artículo 17.1.b de la L.O.U.A, y artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y son los siguientes:

Espacios libres	Como áreas peatonales	≥ 1.253,40 m <sup>2</sup> solar
	Como jardines	≥ 60 % ≥ 1.880,10 m <sup>2</sup> solar
S.I.P.S.	≥ 10 % del suelo bruto	≥ 3.133,50 m <sup>2</sup> solar
	≥ 4 % del suelo bruto	≥ 1.253,40 m <sup>2</sup> solar

Si comparamos los valores de las reservas obtenidas por aplicación de los estándares con las cedidas según el P.P. (Punto 1.3.7.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

En el caso del cálculo de la reserva para la dotación de los aparcamientos tanto en vía pública como en el interior de las parcelas, se referirá al total del techo asignado al Sector (12.996 m<sup>2</sup> de techo):

Aparcamientos interiores	1,00 plazas/100 m <sup>2</sup> t	≥ 130 plazas
Aparcamientos en calle	0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> t	≥ 65 plazas

La reserva de plazas de aparcamientos en la vía pública, se sobrepasa en 68, respecto al mínimo según L.O.U.A. de 58 plazas, ya que se prevé en este P.P. 123 aparcamientos en vía pública.



**1.3.7.4 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.**

Según el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, como mínimo el 2% de la dotación establecida por la L.O.U.A. para aparcamientos situados en el viario, deben de destinarse a aparcamientos de minusválidos. La dotación mínima de aparcamientos en vía pública según L.O.U.A. son 65 aparcamientos, por lo tanto, como mínimo debe de haber, las siguientes plazas para minusválidos:

65 plazas x 2% = 2 plazas

Según la expresión anterior, 2 plazas como mínimo debe de destinarse a uso exclusivo de personas con minusválidos, habiéndose destinado realmente el P.P. para este uso 3 plazas.

**1.3.8 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-4-P**

**PARCELAS EDIFICABLES**

Zona AE 2 / Act.	SUP. PARCELA	EDIF.	ORD.	TECHOS	APROVECHAMIENTO			Aparc. Parcela
					Coef. 1	Coef. 2	UAS.	
M1	6.801,32 m <sup>2</sup> suelo	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	AE-2	5.814,90 m <sup>2</sup> techo	1,03	2,00	11.979 uas	58 plazas
M2	8.399,28 m <sup>2</sup> suelo	0,855 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	AE-2	7.181,10 m <sup>2</sup> techo	1,03	2,00	14.793 uas	72 plazas
	<b>15.200,60 m<sup>2</sup> suelo</b>			<b>12.996,00 m<sup>2</sup> techo</b>			<b>26.772 uas</b>	<b>130 plazas</b>

**CENTROS DE TRANSFORMACIÓN**

C.T.-1	23,18 m <sup>2</sup> suelo
C.T.-2	28,81 m <sup>2</sup> suelo
	<b>51,99 m<sup>2</sup> suelo</b>

**ESPACIOS LIBRES**

ZV-1 (a) - Areas peatonales	1.253,55 m <sup>2</sup> suelo
ZV-1 (b) - Jardines	1.881,67 m <sup>2</sup> suelo
	<b>3.135,22 m<sup>2</sup> suelo</b>

**S.I.P.S.**

S.I.P.S.-1	1.253,00 m <sup>2</sup> suelo
	<b>1.253,00 m<sup>2</sup> suelo</b>

**CESION VIARIO**

V-1	27,62 m <sup>2</sup> suelo
V-2	245,20 m <sup>2</sup> suelo
V-3	205,05 m <sup>2</sup> suelo
V-4	338,50 m <sup>2</sup> suelo
V-5	298,65 m <sup>2</sup> suelo
V-6	140,41 m <sup>2</sup> suelo
V-7	967,03 m <sup>2</sup> suelo
CALLES	9.523,72 m <sup>2</sup> suelo
	<b>11.746,18 m<sup>2</sup> suelo</b>

**SISTEMAS GENERALES**

**ADSCRITOS**

SG ads -1	1.112,74 m <sup>2</sup> suelo
SG ads -2	1.820,26 m <sup>2</sup> suelo
	<b>2.933,00 m<sup>2</sup> suelo</b>

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión de 9 DE DICIEMBRE DE 2009 a las 14 de la tarde, en el Ayuntamiento de El Ejido, a 4 de ENERO de 2010



**1.3.9 REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLOGICA**

Se ha consultado la carta arqueológica incluida en el P.G.O.U de El Ejido, y se ha comprobado que no existe en el interior del ámbito del Sector, ninguna zona incluida en la Carta Arqueológica del PGOU de El Ejido.

**1.3.10 INFRAESTRUCTURAS.**

**1.3.10.1 VIARIO.**

La superficie bruta del Sector está delimitada por viarios clasificados como estructurantes según el P.G.O.U. de El Ejido, estos son:

[Ref. 09-0009329-002-00662]

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 16 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión **9 DE DICIEMBRE DE 2009** PLAN PARCIAL DEL SUS-4-P

- Al Norte la Carretera provincial AL-3303, quedando el límite del Sector justo el límite de la Carretera, quedando esta fuera del mismo.
- Al Sur-Este por la Avda. denominada "D", quedando el límite del Sector el eje de dicha avenida.
- Por el Suroeste, por la Carretera autonómica (de Berja) A-358, llegando el límite del Sector aproximadamente al borde la de la calzada de la Carretera actual.
- Por el Noroeste con la Avda. denominada "A", quedando el límite del Sector el eje de dicha avenida, al final de la cual se plantea una rotonda que articula la conexión con la Carretera provincial AL-3033.

Según la propuesta del P.G.O.U., las vías perimetrales descritas anteriormente, conformaban una gran parcela edificable, lo cual desde el punto de vista de constructivo, plantea edificaciones con un fondo excesivo, por lo que en la propuesta del P.P., se ha modificado introduciendo un viario intermedio, denominado calle "B", de 16 mtrs de ancho, que disminuye considerablemente estos fondos edificables, haciendo mucho más viable la edificación futura. Esta calle se plantea con doble sentido de circulación y doble banda de aparcamientos, una a cada lado de la calle. La sección tipo correspondiente a esta es la Tipo 3-3, según el plano MODP-4 de la documentación grafica.

Como se ha comentado el Sector está flanqueado tanto por el Noreste como por el Suroeste, por sendas avenidas denominadas Avda. "A" y Avda. "D", ambas de 18 mtrs de ancho total, aunque dentro del Sector únicamente entra la mitad de cada una de ellas. La sección de estas Avdas. es la Tipo 4-4, según el plano MODP-4 de la documentación grafica. Estas avenidas cuentan con doble sentido de circulación, un carril en cada sentido, separado por una mediana ajardinada de 6 mtrs de ancho. Esta mediana está formada por dos parterres longitudinales, de 1 mtr. de ancho, que separan la zona central de la calzada rodada, y un paseo peatonal central de 4 mtrs. de ancho total. Hay que tener en cuenta que como el ámbito del P.P. llega hasta el eje de la avenida, solamente se incluye hasta la mitad del paseo central peatonal.

Al final de la avenida Avda."A", se plantea una rotonda, que articula el tráfico. Se trata de una rotonda de 25 mtrs de diámetro que conecta con la Carretera AL-3033.

El P.G.O.U. plantea una calle interior, paralela a la Carretera AL-3033; este viario no conectaba directamente con dicha Carretera, sino que lo hacía a través de la rotonda planteada en el cruce con la Avda. "A". Teniendo en cuenta lo anterior, en este P.P. se ha modificado el trazado de dicha calle, ya que se plantea entre esta y la Carretera una zona verde, de forma que queda paralela a la C/ "B", manteniendo el acceso a la Carretera por la misma rotonda, que establece el P.G.O.U. La sección de esta Calle "C", corresponde con la sección Tipo 1-1, la cual establece un ancho de calle de 16 mtrs, con doble sentido de circulación, y una batería de aparcamientos en serie en el lado que da a la zona verde, manteniendo el mismo ancho de aceras del resto del Sector.

La Carretera AL-3033, delimita por el Norte la zona verde ZV-1, según queda reflejado en la sección Tipo 6-6. Como se puede ver en dicha sección, el bordillo que delimita la zona ZV-1, queda dentro del límite del Sector, pero desde este bordillo hasta la calzada asfaltada de la Carretera actual, queda un espacio de *cuneta* que deberá ser asfaltado, aunque esté fuera del sector.

Respecto a la carretera de Berja (A-358), se mantiene la propuesta que se hace en el P.G.O.U. de El Ejido en el que entre se plantea a una vía de servicio paralela a la carretera, y separada de esta con una mediana de 6 mtrs de ancha, la cual tendrá un tratamiento con césped y arboles. El límite del Sector, llega hasta la mitad de dicha mediana, perteneciendo la otra mitad a suelo calificado como urbano, razón por la que en el momento de redactar el correspondiente proyecto de urbanización, se incluirá toda la mediana. En el margen derecho de la vía de servicio antes mencionada, se plantea una línea de aparcamientos.

### I.3.10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ALINEACIÓN RESPECTO DE LA CARRETERA DE BERJA.

La alineación de la edificación respecto de la carretera de Berja, se mantiene la establecida por el P.G.O.U. en toda la longitud de la carretera a 28,50 mtrs del eje de la carretera central, y la alineación de parcela también mantiene la establecida por el P.G.O.U. dentro de la franja de retranqueo de 28,5 mtrs desde el eje.

El espacio que queda entre la alineación de parcela y el límite de edificación anteriormente mencionado, será un espacio de uso privado, pudiéndose cerrar con una valla.

### I.3.10.3 CARRIL BICI

No existe carril bici proyectado por el P.G.O.U. en el ámbito del SUS-4-P.

(Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 19 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





### I.3.10.4 ESPACIOS LIBRES

Como ya se ha justificado en el punto 1.3.7.3, para un Sector de uso terciario la reserva dotacional de espacios libres, debe de ser de dos tipos, uno como jardines y otro como áreas peatonales. En este caso las ubicamos al Norte de Sector entre la Carretera AL-3033 y la Calle "B", de forma que se mantiene el criterio del P.G.O.U. de situar entre las parcelas edificables y el suelo no urbanizable, zonas verdes que amortigüen esta transición.

Aunque en el presente P.P. se planteen las dos zonas a distinguir dentro de los espacios libres, se cumple independientemente en cada una de ellas con las condiciones de superficie y forma establecidas en el Reglamento de Planeamiento, por las que ambas zonas han de tener una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> y han de poder inscribir un círculo de 30 mtrs. El cumplimiento de estas condiciones queda justificado en el plano MODP-1 de Zonificación y Usos.

En todo el ámbito del Sector, existen unos espacios a los que se les dará un tratamiento con jardinería, pero que son considerados parte del sistema viario, ya que no cumplen con las condiciones exigidas para poder ser considerados como parte del sistema de espacios libres. Estos por tanto no computaran a la hora de cuantificar las dotaciones mínimas de espacios libres. En el plano de Zonificación y Usos se denominan con la letra "V", estableciendo 8 zonas de la V-1 a la V-8:

La V-1 es una isleta junto a la rotonda, a la que se le dará un tratamiento con césped.

La V-2, corresponde con la rotonda de la Avda. "A", tendrá un tratamiento con césped y algún árbol en la zona central. Como se puede apreciar en los planos de la documentación gráfica, dentro de nuestro Sector solamente entra la mitad de estas zonas, por tanto se ejecutaran hasta el límite del Sector.

La V-3 y V-4, corresponden con la mediana peatonal de las Avda. "A" y Avda. "D". El tratamiento de ambas será el de dos parterres longitudinales con arbustos que la separen de la calzada, y una zona central peatonal entre los dos parterres. Como se puede apreciar en los planos de la documentación gráfica, dentro de nuestro Sector solamente entra la mitad de estas zonas, por tanto se ejecutaran hasta el límite del Sector.

Las zonas V-5 y V-6, que corresponde con la mediana ajardinada que separa la Carretera A-358 de la vía de servicio, la cual tendrá un tratamiento con césped y arboles dispuestos aleatoriamente.

La zona V-7, correspondiente a la franja de jardín que separa la carretera Al-3303 y rotonda de la Avda. "A" con la calle interior "C", consistente en una franja, con tratamiento similar a las zonas V-5 y V-6, de césped y arboles.

### I.3.10.5 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

En la zona la única red de abastecimiento existente consiste en una canalización de  $\Phi 150$  de fundición que discurre por la margen izquierda de la Carretera de Berja, tal y como se indica en el plano MODP-8 de red de Abastecimiento. Es a partir de esta por tanto desde la que vamos a dar servicio a nuestro Sector.

También existe una acometida desde la canalización descrita anteriormente, que da servicio a las instalaciones de Criado y López S.L., pero esta tiene un diámetro reducido por lo que no nos vale para dar servicio al Sector, por tanto no la tendremos en cuenta en la red que se proyecta.

Se plantea un punto de conexión en el extremo noroeste del Sector, se atravesara la Carretera y a partir de un punto ubicado dentro ya del Sector, se propone una red mallada por todas las calles del Sector con una canalización de fundición de  $\Phi 150$ , discurrirá bajo la calzada a  $\frac{1}{2}$  de la línea de bordillo. Se colocaran pozos de registro en todos los cruces y donde se ubiquen los hidrantes de incendios.

Se dejaran previstos tres puntos de conexión hacia los sectores contiguos, uno en el extremo Noroeste, para conectar con el desarrollo del ANCOR-9-P, y los otros dos al Sureste, en la Avda. "D", para conectar con el Sector SUS-3-P. Estas conexiones serán *tapones* colocados justo en el límite del Sector, que permitan su continuidad futura y cierre de la malla.

Se dispondrán bocas de riego de 45 mm de diámetro de forma que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de de un punto de riego a menos de 25 mtrs.

Se diseñará la red para que la presión se mantenga entre 1 y 5 atmósferas, adoptándose el sistema de anillos cerrados.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 PLAN PARCIAL DEL SUS-4-P

En cuanto a la red de riego de zonas verdes y jardines públicos, se estudiara el sistema más adecuado en el proyecto de urbanización, ya que dependerá de la ordenación que se proyecte independiente para cada zona.

EL SECRETARIO

### I.3.10.5.1. Calculo de la dotación necesaria de abastecimiento.

Partiendo de una dotación para un Sector de uso terciario de 1 l/s\*ha, se obtiene a continuación el consumo diario de agua:

$$1 \text{ l/s*ha} \times 86.400 \text{ s} \times 3.133 \text{ ha} = 270.691 \text{ litros/día.}$$

En los planos se prevé un esquema de la red de distribución de agua, indicando también bocas de riego e hidrantes, según normativa vigente.

Por lo que respecta a hidrantes para incendios se ha tenido en cuenta la NBE-CPI-96. La separación máxima de hidrantes es de 150 m. El diámetro mínimo de la tubería de alimentación será 100 mm. Cada hidrante debe ser apto para un caudal de 500 litros/minuto. La red tendrá capacidad para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes próximos.

### I.3.10.6 RED DE SANEAMIENTO.

El Sector debe evacuar las aguas negras conectándolas a la red municipal existente fuera del ámbito del Sector, ya que no existe ninguna red en el interior. Se propone una red del tipo separativo, en la que se recogen las aguas pluviales y fecales en redes independientes.

La red existente a la que debemos de conectar la del Sector, consiste en una canalización de  $\Phi 200$  de hormigón que discurre por la margen izquierda de la Carretera de Berja, tal y como se indica en el plano MODP-9 de red de saneamiento. Es a esta red existente, a la que vamos a conectar la red interior del Sector en el punto más bajo posible situado en el extremo Sur de sector.

Se da la circunstancia que la topografía del terreno cae hacia el lado opuesto a la red existente, hacia el Este, provocando esto que gran parte del Sector quede a una cota más baja que la de la Carretera de Berja, y por tanto que no se puedan evacuar las aguas residuales de gran parte del Sector por gravedad, sino que se tenga que recurrir a un sistema de bombeo temporalmente, hasta que se no desarrolle el Sector contiguo por el Este (SUS-3-P), y podamos continuar por gravedad la evacuación.

Teniendo en cuenta las circunstancias anteriormente expuestas, se plantean tres ramales independientes:

- Ramal 1. Consiste en un ramal que discurre paralelo a la Carretera de Berja, bajo la vía de servicio de la margen derecha. La tubería de este ramal será de  $\Phi 315$  de PVC. La conexión a la red general que baja por la margen izquierda de la carretera se realiza desde un pozo y a continuación atravesamos la carretera hasta conectar con un pozo existente al otro lado.
- Ramal 2. Este ramal está formado por el resto de las canalizaciones del Sector, evacuando hacia el punto más bajo del mismo, ubicado en el extremo Este, junto a la rotonda de la Avda. —DII, desde donde se prevé que podamos conectar en un futuro con la red del Sector contiguo y podamos suprimir la impulsión. Al igual que el anterior, toda la canalización será de  $\Phi 315$  de PVC.
- Ramal 3. Este consiste en un ramal de impulsión que eleva las aguas residuales desde la bomba de impulsión situada en el pozo donde en un futuro conectaremos con el Sector contiguo, hasta el pozo final del ramal 1 ubicado bajo la vía de servicio. Como se plantea en el plano MODP-9, este discurre bajo la calzada de la Avda. "D", y consiste en una tubería de  $\Phi 80$  de polietileno de 10 atm.

El trazado es muy semejante a la red de pluviales, ya que ambas dependen de las pendientes de las calles, de forma que su pendiente no sea inferior del 0,8%, y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/s, siendo la mínima de 0,5 m/s.

Todas las conducciones serán subterráneas en PVC liso color teja con junta elástica bilabiada y seguirán el trazado de la red viaria, situados a  $\frac{1}{2}$  de la calzada, debiendo instalarse siempre por debajo de la red de agua potable, y a más de 1 m. cuando la distancia en horizontal entre ambas redes sea menor de 3 m.

Con objeto de permitir el registro y mantenimiento de la red, se colocarán pozos de registro en los cruces y en los tramos de forma que las distancias entre ello no sea superior a 50 mtrs.



El caudal de aguas negras a considerar será el mismo previsto para agua potable.

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

Se respetarán en todo caso las normas de urbanización del Ayuntamiento de El Ejido.

### I.3.10.7 SISTEMA DE PLUVIALES.

En el interior del Sector en la actualidad no existe red de pluviales, por tanto su trazado depende en gran medida de los posibles puntos de conexión fuera del ámbito del Sector.

La red de pluviales se dispondrá por el eje de los viales, aproximadamente a una cota paralela a la rasante de las calles, evacuando las aguas a través del Sector contiguo en el punto donde se sitúa la rotonda de la Avda. "D", puesto que este es el más bajo del Sector.

Si en el momento de la recepción de las obras de urbanización no estuviese la red de pluviales del Sector contiguo en servicio, la red nuestra no podrá ponerse tampoco en servicio, por lo que se deberán dejar selladas las tapas de los sumideros de las calles, y dejar que el agua evacue por superficie.

La canalización de pluviales se instalará siempre por debajo de la red de agua potable, y a más de 1 m de separación cuando la distancia en horizontal entre ambas redes sea menor de 3 m. La pendiente mínima de la canalización será del 0,8%.

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

Con respecto a la situación de los imbornales en la vía pública, estos se colocarán en las zonas de lima hoyas de las mismas tal y como se indica en el plano de la red de pluviales MODP-10. La conexión de los imbornales con la red, será de PVC liso Ø250. El caudal de pluviales se obtendrá en función de la superficie prevista para las cubiertas, considerando un valor de 100 litros/segundo/Ha.

A los caudales obtenidos según los metros todos expuestos, se le aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán de 0,4 en zonas con edificación y de 0,1 en parques y jardines.

### I.3.10.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Respecto a la red de media tensión, en el Sector no existe red de media tensión.

En el interior del Sector se prevén dos C.T. dispuestos homogéneamente como se describe más adelante.

La canalización de baja tensión discurrirá bajo la acera, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de calles.

Toda la red de alumbrado público será de nueva construcción, discurriendo la canalización por las aceras.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DE ANUNCIANTE EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

#### I.3.10.8.1. Previsión de potencias

En el Sector SUS-4-P, considerando un grado de electrificación elevada para las viviendas, según la ITC-BT-10 del REBT, y aplicando los coeficientes de simultaneidad incluidos en ella obtenemos la siguiente previsión de potencia para todas las parcelas incluidas en el Sector, las viviendas que se han tenido en cuenta para la previsión de potencia es la estimada según el apartado I.3.7. Criterio considerado en la ordenación del P.P. con objeto de poder ampliar el número de viviendas tras la modificación del P.G.O.U. de El Ejido para su adaptación a la L.O.U.A.



I. MEMORIA



DATOS DE LOS SUMINISTROS

Denominación	Usos		Unidades	P.SIMUL.	
	Alumbrado Exterior	m2 de Alumbrado Exterior (1,5W/m2)	1,5	11056,4	16.585
	Espacios Libres (z.verdes)	m2 de espacios libres (1 W/m2)	1	3825	3.825
	Industria y Almacenes	m2 de Industria o Almacen (50 W/m2)	50		0
	Comercial	m2 de Comercio (100 W/m2)	100		0
M1	Servicios Terciarios	m2 de Servicios terciarios (100 W/m2 techo)	100	5814,9	581.490
M2	Servicios Terciarios	m2 de Servicios terciarios (100 W/m2 techo)	100	7181,1	718.110
	Sistemas Generales	m2 de Servicios generales (50 W/m2)	50		0
	DOCENTE	m2 de Servicios docentes. (100 W/m2)	100		0
	SIPS	m2 de SIPS (100 W/m2)	100	1.253,00	125.300
	Cesión Ayto.	Previsión potencia para edificación privada, igual que uso edificación residencial			0
	Alojamiento	m2 de Alojamiento edificable (125 W/m2)	125		0
<b>P. SIMULTANEA TOTAL SOLICITADA</b>					<b>1.445.310</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 05 de ENERO de 2009

Para dar servicios a este suministro se han previsto instalar 2 centros de transformación con tres centros de transformadores de 630 KVA, uno con dos transformadores y otro con uno, el CT:1 y CT:2 se da previsto los centros prefabricados.

El Ejido, a 4 de ENERO

DOY FE:

SECRETARIO

I. MEMORIA



**I.3.10.8.2. Alimentación exterior.**

La Compañía Sevillana Endesa suministrará la potencia demandada desde unas instalaciones existentes próximas a la unidad, llevando el cableado enterrado, hasta los cuatro nuevos centros de transformación que está previsto ejecutarse dentro de la urbanización.

**I.3.10.8.3. Distribución interior de media y baja tensión.**

Tal y como se refleja en planos, está formada por una red de Baja Tensión a 400/230 v, que partirá desde los cuatro nuevos centros de transformación.

La canalización de media tensión para alimentar a los C.T. discurrirá por el eje de la calzada, con tubos de PVC corrugado de doble capa de Ø200 mm. El esquema de distribución de dicha red queda reflejado en el plano MODP-11.

La canalización de baja tensión, discurrirá bajo acera, con tubo de PVC corrugado de doble capa de Ø160 mm, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de calles y se registrará mediante arquetas normalizadas por la Compañía Sevillana Endesa, como se indica en el plano MODP-11.

**I.3.10.8.4. Alumbrado Público.**

Toda la red de alumbrado público del Sector discurrirá bajo acera, con tubo de PVC corrugado doble capa de Ø90 mm, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de las calles, dicho trazado se indica en el plano MODP-11 del presente P.P.. La canalización, se registrará mediante arquetas de registro normalizadas, colocando una arqueta de conexión junto a cada báculo.

Se prevé el conseguir una iluminación media superior a 7,5 luxes en los viales que pueden ser considerados de tráfico de densidad media. La distribución y características de los puntos de luz y su alimentación se definirán en el proyecto de urbanización.

Se estima serán unos 40 puntos de luz de 250 w, que demandan una potencia total de:

P. alumbrado = 40 x 250 w x 1,8 x 0,9 = 16.20 Kw.

**I.3.10.9 RED DE TELEFONÍA.**

Como ya se ha dicho, no existe en la zona, ninguna red de telefonía, por lo que toda ella será de nueva ejecución. Para ello se ha requerido a la compañía telefónica un asesoramiento, el que le corresponde el numero 2008-536. El trazado de la red se ajusta al que la compañía telefónica ha facilitado, correspondiente al asesoramiento anterior, el cual está reflejado en el plano MODP-12.

Las canalizaciones discurrirán enterradas bajo acera, según normas de la Compañía Telefónica Nacional de España, bajo tubo de PVC corrugado de doble capa de Ø100 mm y de Ø63 mm; dependiendo del tramo se dispondrán en grupos de 2, 4 o 6 tubos. En los pasos por los cruces de las calles estas canalizaciones irán reforzadas.

**I.3.10.10 RED DE GAS NATURAL**

La red de gas natural se ha planteado bajo las directrices de Gas Natural, empresa encargada de la distribución en núcleo de El Ejido, el trazado de dicha red, queda reflejado en el plano MODP-14 del P.P.

**I.3.10.10.1. Características del gas a suministrar (g.n.)**

El gas natural a distribuir por GAS NATUARAL ANDALUCÍA, S.A. será de las mismas características que las del gas natural entregado por la EMPRESA NACIONAL DEL GAS, S.A. (ENAGAS). En los contratos de entrega de gas natural suscrito por ENAGAS figuran como características de calidad las siguientes:

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)

**DECLARACIÓN:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión de 9 DE DICIEMBRE DE 2009.



(Ref. 09-0009329-002-00662)  
 Exp. 08-02491-MT  
 10/11/09 - Pág. 24 de 49  
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatuando al tratarse de documento de planeamiento.





Poder calorífico superior.....	11.05 – 12.21 KW (9.500 - 10.500 Kcal/Nm <sup>3</sup> )
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm <sup>3</sup>
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de transporte y distribución.....	M.P.B (4 bar > p > 0.4 bar)
Presión de distribución.....	M.P.A (0.05 bar < p < 0.4 bar)
Presión máxima llave acometida.....	1.500 mm c.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mm c.a.
Aire teórico combustión.....	10.13 Nm <sup>3</sup> /Nm <sup>3</sup> gas
CO <sub>2</sub> total en humos.....	1.007 Nm <sup>3</sup> /Nm <sup>3</sup> gas

Composición:

Metano.....	91.204 CH <sub>4</sub>
Etano.....	7.399 C <sub>2</sub> H <sub>6</sub>
Propano.....	0.759 C <sub>3</sub> H <sub>8</sub>
Iso-butano.....	0.054 C <sub>4</sub> H <sub>10</sub>
N-butano.....	0.067 C <sub>4</sub> H <sub>10</sub>
Nitrógeno.....	0.517 N <sub>2</sub>

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2005** El Ejido, a **4 de ENERO** de **2006**  
 DOY FE:



La intercambiabilidad del gas natural a distribuir, queda amparada por los contratos vigentes entre distribuidoras y la empresa ENAGAS, que indican: "El gas suministrado será intercambiable de acuerdo con las características y factores de intercambiabilidad aceptadas en Europa".

Para ello, los índices característicos del mismo estarán comprendidos entre:

Índice de Wobbe .....	13,160 ± 5%
Índice de Delbourg .....	45 ± 10%
Índice de puntas amarillas .....	Máx. 210

**1.3.10.10.2. Descripción y resumen de las instalaciones**

Se realizará el trazado reflejado en el plano adjunto, con conducciones de características de una red de distribución de MPB.

**1.3.10.10.2.1. Resumen de Trazados**

Se diseña el trazado más idóneo para atender a todos los posibles puntos de suministro, constituyendo una red de suministro de 664 ml. M.P.B. con las siguientes características:

(Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 25 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



Material	Diámetros (mm)	Red (m)	Presión
P.E.	110	133	MPB
P.E.	90	345	MPB
P.E.	63	186	MPB

**1.3.10.10.2.2. Acometidas**

Las acometidas previstas para este tipo de edificación pretenden por un lado desempeñar la función básica de toda acometida de gas, y por otro el respetar en todo momento el entorno arquitectónico de dicho proyecto.

Debido a que desconocemos la situación y el nº exacto de acometidas a ejecutar, no podemos indicar el número y la ubicación de estas.

**1.3.10.10.3. Cálculos y dimensionado**

**1.3.10.10.3.1. Cálculo de Espesores**

Los espesores se han calculado de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos ITC-MIG-5.2, 5.3 y 5.4,

Los valores obtenidos para cada diámetro en función de la presión máxima de servicio (p.m.s.), la calidad del material considerado y la categoría del emplazamiento (4ª) son las siguientes, expresadas en mm:

P. m. s. = 0,4 bar ef.

Material	Diámetros (mm)	Espesor (mm)
P.E.	200	11.4
P.E.	160	9.1
P.E.	110	6.3
P.E.	90	5.1
P.E.	63	3.6
P.E.	40	3.6
P.E.	32	2.9

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO BIENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** El **32** Jido, a **4** de **ENERO** de **2010**  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO.



**1.3.10.10.3.2. Consumos**

Los datos referentes a consumos unitarios podrán determinarse en función de las condiciones climáticas de la zona y de las características de la edificación.

**1.3.10.10.3.3. Dimensionado de Red**

El dimensionado de la red se realizará de tal modo que sea capaz de atender a los consumos de la zona.

En el proceso de cálculo, se ha utilizado la fórmula cuadrática de Renuard:





$$P_a^2 - P_b^2 = 48.6 * d_s * L_E * Q^{1.82} / D^{4.82}$$

Donde:

$P_a$  = presión relativa en el origen (mm.c.d.a.)

$P_b$  = presión relativa en el extremo (mm.c.d.a.)

$d_s$  = densidad relativa del gas

$L_E$  = Longitud equivalente expresada en m.

$Q$  = Caudal ( $m^3 / h$ )

$D$  = Diámetro de la conducción (mm)

#### 1.3.10.10.3.4. Velocidades de diseño

A efectos de diseño se ha considerado que la velocidad media en la red de distribución principal, sea aproximadamente de 10 m/s, y la que en cualquier punto de las conducciones sea inferior a 20 m/s.

La velocidad del gas dentro de la conducción la calcularemos aplicando la siguiente fórmula:

$$V = 354 * Q * P_{abs}^{-1} * D^{-2}$$

Donde:

$V$  = velocidad del gas (m/seg)

$Q$  = caudal del gas ( $m^3 / h$ )

$P_{abs}$  = presión absoluta del gas al final del tramo =  $P(\text{bar}) + 1.01325$

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009  
El Ejido, a 4 de ENERO de 2010







### I.3.11 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

Los compromisos contraídos para acometer las obras de urbanización, quedan recogidos en los siguientes artículos:

➤ Artículo 1

La Propiedad aportará las cesiones obligatorias fijadas en el P.P. debidamente urbanizadas, y en las condiciones establecidas por el presente P.P. y el Ayuntamiento de El Ejido.

La propiedad entregara el 10% del aprovechamiento lucrativo materializado en parcelas edificable totalmente urbanizadas, esta cesión se yuxtapone al resto de cesiones.

El momento de formalizar la escritura pública de las cesiones, será una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente y antes de dar comienzo las obras de urbanización.

➤ Artículo 2. Plazos de desarrollo y ejecución.

Un año para la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las diferentes unidades de ejecución en las que se haya previsto el desarrollo del Plan Parcial, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y 6 meses para la Constitución de la Junta de Compensación.

Un año para la presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuese precisa, o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.

Cuatro años para la terminación de las obras de urbanización para los Sectores comprendidos en el 1er cuatrienio y ocho años para los del 2º cuatrienio, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

➤ Artículo 3. Ejecución de las obras de urbanización.

En la comprobación del replanteo deberá comparecer un facultativo designado por el Ayuntamiento junto con la Dirección de Obra designada por el Promotor.

➤ Artículo 4. Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la propiedad, como urbanizadora y propietaria hasta el momento de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

➤ Artículo 5. Conservación de las obras de urbanización en el periodo de garantía.

La conservación de las obras de urbanización durante el periodo de garantía que más adelante se indica, correrá a cargo de la propiedad, como urbanizadora y propietaria hasta que finalice dicho plazo.

➤ Artículo 6. Conservación de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, se formalizará con un acta de recepción definitiva de las mismas, irá suscrita por el Director de Obra designado por el Promotor, un facultativo designado por el Ayuntamiento, y el Contratista.

El plazo de garantía de las obras e instalaciones de la urbanización será de un año a partir de la recepción provisional. Durante este tiempo responderá el promotor de todos los defectos de ejecución que surjan en las mismas.

Una vez efectuada la recepción definitiva del las obras de urbanización, por parte del Ayuntamiento de El Ejido, será la corporación municipal quien asuma los costos de conservación de la urbanización y servicios, con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con la legislación vigente, esto sin perjuicio de la excepción indicada en el artículo anterior y de la imposición de las contribuciones especiales cuando proceda y determine la corporación municipal con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con la legislación vigente.



A partir de este momento, la recogida de residuos sólidos y la limpieza viaria será efectuada por los servicios municipales, con la percepción de las tasas que el Ayuntamiento establezca.

➤ Artículo 7.

En caso de ventas de los terrenos a terceras personas (físicas o jurídicas), los nuevos propietarios se subrogarán en todos los compromisos que en este documento se establecen, así como en las garantías que se especifican a continuación, quedando obligados al cumplimiento de todas y cada una de las normas y plazos que en el presente P.P. se establecen.

➤ Artículo 8.

El Ayuntamiento de El Ejido se reserva la facultad de fiscalizar la gestión urbanística del P.P., a cuyo efecto podrá inspeccionar la ejecución de todas las obras y el montaje de las instalaciones así como asumir la ejecución subsidiaria de determinada obra o instalación con cargo al propietario, o de los propietarios que se hayan subrogado formalmente en sus deberes, cuando esta se ejecutase sin ajustarse al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe, con demolición en su caso de lo indebidamente ejecutado.

➤ Artículo 9. Plazo recepción definitiva de las obras.

La recepción definitiva de las obras de urbanización deberá de realizarse por parte del Ayuntamiento de El Ejido en un plazo no superior a TRES MESES desde la comunicación de las mismas.

➤ Artículo 10. Recepción definitiva de las obras

El paso del plazo antes indicado, sin existir comunicación en contra por parte del Ayuntamiento de El Ejido que lo paralice, hará efectiva la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalaciones.

➤ Artículo 11. Periodo de garantía

Se establece un plazo de garantía frente a defectos de ejecución de las obras de urbanización e instalaciones de DOCE MESES a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalaciones por parte del Ayuntamiento. Durante este tiempo responderá el promotor de todos los defectos de ejecución que surjan en las mismas.

➤ Artículo 12. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

El promotor se compromete a garantizar el cumplimiento de los compromisos contraídos mediante la entrega al Ayuntamiento de una fianza en metálico, en valores públicos o en forma de aval por importe de **SETENTA Y CUATROMIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CENTIMOS ( 74.577,30 € )**, equivalente al 7 % del coste total que resulta para la implantación de las obras de urbanización según evaluación económica contenida en el presente P.P.

A eficacia de la aprobación definitiva del P.P., quedará condicionada a la presentación de la garantía antes indicada en el Ayuntamiento de El Ejido, dentro del plazo de DOS MESES desde que se requiera para ello al promotor del P.P.

➤ Artículo 13. Cancelación de la fianza.

Una vez recepcionada definitivamente las obras de urbanización e instalaciones previstas en el presente Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y finalizado el plazo de garantía indicada en el artículo 10, se procederá a la cancelación de la fianza depositada indicada en el artículo anterior.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de ENERO de 2010

BOY FEI

SECRETARIO.



L MEMORIA



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** en el Ejido, a **4** de **ENERO** de **2010**

## II. ETAPAS DE DESARROLLO

### II.1. PLAN DE ETAPAS.

El presente P.P. plantea la ejecución de las obras de urbanización en una sola fase, tal y como queda reflejado en el plano MODP-15.

### II.2. PLAZOS DE DESARROLLO

Según el artículo 2.2.4 apart. 4,D) del PGOU de El Ejido, los plazos de aprobación de documentos y ejecución de las obras de urbanización son los siguientes:

- El proyecto de urbanización deberá presentarse en el Ayuntamiento antes de que transcurran un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Los plazos de ejecución previstos para la ejecución de la urbanización, son de cuatro años (4), desde la publicación de la aprobación definitiva del P.P..
- El plazo de ejecución de la edificación será de dos (2) años después del plazo teórico de finalización de la urbanización, o bien de dos años (2) desde la concesión de licencias de obras.
- El criterio de prioridades para la ejecución de las obras de urbanización que podrán simultanearse con la ejecución de la edificación según lo previsto en el art. 42 del R.G., será:
  - Explanación y terraplenado
  - Ejecución de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
  - Ejecución de las bases de los viales y Acerados, bordillos y tendidos de la red eléctrica y telefonía.
  - Instalación de puntos de alumbrado público, bocas de riego e hidrantes, acerado, capa de rodadura, jardinería, detalles de ornamentación y terminación de las obras de urbanización.
- La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:
  - Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesaridad.
  - Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuya transcripción literal, es la siguiente:

#### *Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.*

*1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:*

*a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.*

*b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.*

*c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.*

*2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado*

público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1, b), de este artículo.

Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior.

- ✓ Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.
- ✓ Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones Sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.
- ✓ Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** en el Estado, a **4 de ENERO** de **2010**

NOY FE: **SECRETARIO.**





### III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### III.1. Calificación del suelo.

En el presente proyecto se hace una zonificación en la que el uso característico es el Actividad Económica, si bien surgen suelos dedicados al sistema de espacios libres y dotaciones.

Dentro del uso de Actividad Económica, en todas las parcelas edificables, se aplica el uso pormenorizado de Actividad Económica AE-2

Las edificabilidades definidas en este Plan Parcial se verán ponderadas por los coeficientes de homogeneización siguientes:

- Coef. 1 <sup>1,03</sup>
  - Coef. 2 <sup>2,00</sup>
- DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE OCTUBRE DE 2009. El Ejido, a 4 de ENERO de 2010*

#### III.1.1 PARCELACIONES

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la L.O.U.A. En ellos, se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos Sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169 de la L.O.U.A., concordante con el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

Se respetarán las condiciones de parcela mínima y fachada mínima indicadas en la ordenanza específica.

#### III.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el P.G.O.U. de El Ejido.

En el proyecto de urbanización se resolverán los problemas de abastecimiento de agua, eliminación de aguas residuales, red viaria, alumbrado público, telefonía y suministro de energía, de acuerdo con los siguientes artículos:

##### III.1.2.1 RED VIARIA.

Se adoptarán las secciones tipo reflejadas en los planos, con pendientes transversales mínimas de un 2 % en las calzadas y de un 1% en las aceras.

Las pendientes longitudinales serán variables y presentarán porcentajes bajos debido a la topografía del terreno.

El firme de las calzadas se diseñará siguiendo las directrices fijadas por las normas del M.O.P.T. sobre carreteras.

El pavimento de acera se podrá terminar con piedra natural, artificial o algún material a base de conglomerante hidráulico con una resistencia características de al menos 150 Kg/cm<sup>2</sup>.

##### III.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera y la máxima podrá limitarse a cinco atmósferas.

Simultáneamente con la red de distribución de agua se incluirán en el Proyecto hidrantes según la norma NBE-CPI-96 de protección contra incendios, así como bocas de riego.

**III.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.**

Se adoptará un sistema unitario para aguas fecales, que es el existente en el Municipio de El Ejido.

Para aguas pluviales se adoptará una escorrentía mínima de 100 litros por segundo y hectárea.

El caudal a evacuar para aguas fecales será igual al de agua potable.

Las pendientes de los conductos se fijarán de manera que la velocidad mínima del agua sea de 0,5 m/sg. y la máxima de 3 m/sg.

**III.1.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

Para la red de media tensión, esta discurrirá por la calzada de las calles, adoptando las correspondientes medidas de protección respecto de las demás infraestructuras, establecidas por las correspondientes reglamentos y normas particulares de las compañías suministradoras.

Para la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se dejarán arquetas y tuberías de PVC160 bajo las aceras, según las secciones tipo de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad a efectos de que ésta coloque los conductores.

La iluminación horizontal media requerida para el alumbrado público será de 7,5 lux en el sistema viario.

Los apoyos, báculos y brazos murales serán galvanizados o de materiales plastificados resistentes a la intemperie y se adaptarán a los modelos que elija el Ayuntamiento.

**III.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN**

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

**III.1.3.1 CIMENTACIÓN.**

El cimiento de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación de vías o espacios públicos definido oficialmente.

**III.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.**

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

**III.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.**

**III.1.3.3.1. Determinaciones Generales.**

Las establecidas en el capítulo 3.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.2. Condiciones de parcela**

Las establecidas en el capítulo 3.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.3. Condiciones de ocupación de parcela**

Las establecidas en el capítulo 3.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.4. Condiciones de Volumen y Aprovechamiento**

Las establecidas en el capítulo 3.4 del P.G.O.U. de El Ejido.

*DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 a las 14 de la tarde de 2010*

DOY FE:  


S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P. Exp. 08-02491-MT 10/11/09 - Pág. 34 de 49  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA VISTADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





**III.1.3.3.5. Condiciones de Calidad e Higiene**

Las establecidas en el capítulo 3.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.6. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios**

Las establecidas en el capítulo 3.6 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.7. Condiciones de Seguridad en los Edificios**

Las establecidas en el capítulo 3.7 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.8. Condiciones Estéticas**

Las establecidas en el capítulo 3.8 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.9. Condiciones Medioambientales**

Las establecidas en el capítulo 3.9 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.10. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas**

Las establecidas en el capítulo 3.10 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.11. Condiciones Particulares de los usos.**

**III.1.3.3.11.1. Determinaciones generales**

Las establecidas en el capítulo 9.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.3.11.2. En Uso de Actividad Económica**

Las establecidas en el capítulo III.1.3.3.4 del presente P.G.O.U.

**III.1.3.3.11.3. En Uso de Espacios Libres**

Las establecidas en el capítulo 9.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

**III.1.3.4. NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AE2" DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

**III.1.3.4.1. Definición.**

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados a alguna de las actividades de:

- Obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución.
- Almacenaje de materias primas o productos elaborados, incluso su comercialización directa.
- Venta directa de productos al por mayor o menor.
- Prestación de servicios de carácter administrativo, burocrático, gestor, financiero o de profesionales liberales no considerados en el uso de vivienda.

*DECLARACIÓN DE VERDAD: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 en El Ejido, a 4 de ENERO de 2010*



(Ref. 09-0009325-002-00662)   
 Exp. 08-02491-MT   
 10/11/09 - Pág. 35 de 49   
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.   
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA   
 VISADO ESTADUTARIO.   
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



**III.1.3.4.2. Objetivos.**

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, sobre todo en las zonas apoyadas en viarios importantes, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño de los espacios libres, los rótulos publicitarios y la iluminación exterior. Quedan prohibidos en estas zonas las cubiertas inclinadas visibles, en fachadas el revoco simple y el pintado superficial.

**III.1.3.4.3. Condiciones de ordenación y alineación.**

Las condiciones en cuanto a la ordenación y alineación de las parcelas son las siguientes:

- La edificación deberá guardar una separación en fachada a la línea de delimitación de parcela, según se establece en el punto III.1.3.4.9. En el caso de que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.
- La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones del Art. 9.8.13.

**III.1.3.4.4. Condiciones de uso.**

El uso característico es el comercial y servicios terciarios, Se admiten como compatibles los siguientes usos:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 16 y 19 del apartado B) del Art. 10.3.3.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Art. 10.3.3
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Art. 10.3.3
- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Alojamiento Turístico.
- Dotacional.

En los supuestos de utilización de los parámetros de la Ordenanza A, previstos en el apartado 4 del Art. 11.3.1 será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

**III.1.3.4.5. Parcela mínima.**

En la subzona AE2 será de 400 m<sup>2</sup>

**III.1.3.4.6. Diámetro mínimo.**

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AE2 será de 12 m.

**III.1.3.4.7. Ocupación máxima.**

La ocupación está limitada en todas las plantas, al 80% de la superficie de la parcela.

**III.1.3.4.8. Fondo máximo.**

El fondo máximo construible es de de libre.

**III.1.3.4.9. Separación a Linderos.**

Se obliga a una separación al lindero que separa de la vía pública de 5 m. con respecto a los demás linderos, la separación será libre. Esta norma general, tiene las siguientes excepciones:

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEBIDAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de ENERO de 2010





- La separación a linderos en las parcelas con fachada a la Ctra. de Berja, será la marcada por el P.G.O.U. de El Ejido, a una distancia del eje actual de la Ctra. de 28,50 m, o lo que es lo mismo, un retranqueo de 7,50 m respecto del límite de la parcela.

**III.1.3.4.10. Altura máxima edificación.**

El número máximo de plantas será de 2 plantas, y la limitación de altura será de 15 m máximo.

**III.1.3.4.11. Altura mínima.** *DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado... DECISIONARIED*

En la subzona AE2 la altura mínima es de 1 plantas.

**III.1.3.5 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES**

**III.1.3.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.** *El Ejido, a 4 de ENERO de 2010*

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

En el ámbito del Sector aparecen zonas verdes, definidos como espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Los espacios libres, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino.

Los espacios de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento.

**III.1.3.5.2. Condiciones particulares de los espacios libres.**

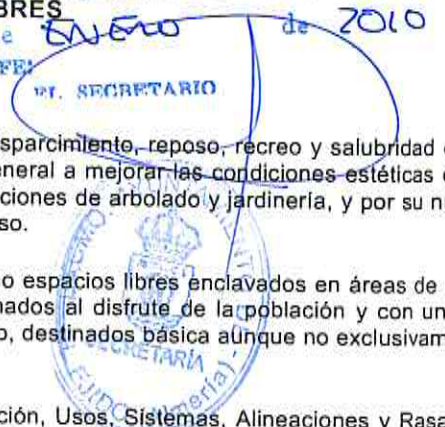
Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Se distinguen dos tipos: Jardines y áreas peatonales:

- Los Jardines, deben de reunir las siguientes condiciones:
  - Tener una superficie no menor de 1000 m<sup>2</sup>, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.
  - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
  - Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circunstante.
- Las áreas peatonales, deben de reunir las siguientes condiciones:
  - Tener una superficie no menor de 1000 m<sup>2</sup>, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.
  - La superficie de áreas peatonales, no podrá ser mayor del 40% de la superficie del P.P.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.



[Ref. 09-0009329-002-00662]

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 37 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

### III.1.3.6 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano P1 de Zonificación y usos se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

En el ámbito del presente P.P. se incluyen los siguientes usos pormenorizados:

- De servicios de interés público y social (S.I.P.S.)

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
- Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
  - Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
  - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
  - Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** El Ejido, a **4 de ENERO** de **2010**  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



(U) REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P. Exp. 08-02491-MT 10/11/09 - Pág. 38 de 49

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





### III.1.3.6.1. Normas para parcelas de uso de interés público y social S. I.P.S.

No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en General si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m<sup>2</sup> construidos.

Los usos de Administración Pública en los que se desarrollen actividades incluidas en el uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

Los mercados y centros de comercio básico cumplirán, además las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pormenorizado salvo que el Plan lo determine pormenorizadamente.

Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan. En particular no podrán autorizarse estos usos en edificios con fachada a calles de ancho inferior a 8 mts excepto los Servicios en general que podrán implantarse en cualquier lugar con las limitaciones que establezca la correspondiente Ordenanza de Edificación de la zona que se trate.

Los usos Asistenciales y Religiosos no se consideran compatibles en los edificios destinados a usos residenciales, por lo que sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos ó compartido con otros usos de servicios públicos.

Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m<sup>2</sup> que se incrementará en 10 m<sup>2</sup> por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados.

### III.1.3.7 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Los Centros de Transformación son del tipo prefabricados, PFU-4 y PFU-5, se ubicaran en la zona de retranqueo de la edificación respecto de la calle, ocupando una parcela independiente al uso de actividad económica, respetando las distancias a vallado y demás condiciones recogidas en las Normas Particulares y condiciones técnicas y de seguridad de Sevillana-Endesa.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ACORDADAMENTE  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
 celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009  
 El Ejido, a 4 de ENERO

Doy fe:

EL SECRETARIO



**IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

**IV.1. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

**IV.1.1. 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)



TÍTULO:	PLAN PARCIAL DEL SUS-4-P
UBICACIÓN:	SUS-4-P, DE EL EJIDO
ENCARGANTE:	CRiado y López, S.L. y OTROS
TÉCNICOS:	JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO y MANUEL MARTOS HERRERO



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

PRESENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** a las **14 de la tarde** de **2010**

SECRETARÍA EJIDO, a **4 de ENERO** de 2010

COY FE:  
 EL SECRETARIO  
 AL ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS





**IV.1.1.1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA**

Entrada en vigor del Decreto 72/1992. PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992. VIGENCIA 23 de Julio de 1992

**RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922)**

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.

**IV.1.2 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) **DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE**

- d) Construcción o reforma de: **POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009**

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 excepto 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)



Exp. 08-02491-MT (Ref. 09-0009329-002-00662) 10/11/09 - Pág. 41 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



**IV.1.3 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.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009**

El Ejido, a **4 de ENERO** de **2010**

DOY FE:  
EL SECRETARIO.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

IV.1.4 ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

El Ejido, a 4 de ENERO de 2010

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

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (Tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	SI
	— Altura de bordillos $\leq 14$ 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
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (Tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	SI
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 $\leq 2$ cms.	SI
* PASOS DE	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI

(Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 43 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



PEATONES	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia:	---
	Anchura $\geq 1,80$ mts.	---
	Largo $\geq 1,20$ mts.	---
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
ESCALERAS	— 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 $\geq 30$ cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms.del borde interior)	---
	Contrahuella $\leq 16$ cms.	---
	Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts.	---
	Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.	---
	— Tramos $\leq 16$ peldaños.	---
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	---
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ cms.	SI
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	---
	— Huellas con material antideslizante..	SI
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	---	

		PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	---
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	SI

(Ref. 09-0009329-002-00662)

Exp. 08-02491-MT  
10/11/09 - Pág. 44 de 49

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

	— Pavimento antideslizante.	SI
	— Pendiente longitudinal (recorrido $\geq 3$ mts.) $\leq 12\%$ .	SI
	(Recorrido $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI
	— Transversal $\leq 2\%$ .	SI
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	---
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	---
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	SI
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	— Estarán señalizadas.	SI
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	SI

2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:	
	a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	SI
	b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es $< 90$ cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características:	---

Altura = 50 cms.	---
Anchura $\geq$ 40 cms.	---
Fondo $\geq$ 50 cms.	---
— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
— Altura de boca de buzones 90 cms.	---
— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq$ 1 m.	---

OBSERVACIONES

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 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de Enero de 2010

DOY FE:





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE ABRIL DE 2009** a las **10 de la mañana** de **2010**

PLAN PARCIAL DEL SUS-4-P

## V. ESTUDIO ECONOMICO

### V.1. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

#### V.1.1 COSTES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En el presente estudio económico-financiero, se analizan los costes de implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización. En principio, y sin perjuicio que con motivo de la tramitación del proyecto de urbanización se haga una asignación más precisa, se valoran las distintas partidas:

PEM de obra	%	PEM parcial
1. Movimientos de tierra, desmontes y rellenos.	9,00%	95.885,10 €
2. Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.	13,90%	148.089,21 €
3. Red de alcantarillado.	14,00%	0,00 €
4. Red de energía eléctrica en media tensión y centros de transformación	8,00%	85.231,20 €
5. Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión	10,00%	106.539,00 €
6. Alumbrado público	9,00%	95.885,10 €
7. Red de telecomunicaciones	7,00%	74.577,30 €
8. Jardinería y mobiliario urbano	3,00%	31.961,70 €
9. Pavimentación y acerado	17,00%	181.116,30 €
10. Señalización y mobiliario urbano	3,00%	31.961,70 €
11. Gestión de residuos	1,00%	10.653,90 €
12. Seguridad y salud	5,00%	53.269,50 €
13. Plan de control	0,10%	1.065,39 €
<b>PRESUPUESTO TOTAL EJECUCION MATERIAL</b>		<b>1.065.390,00 €</b>

Según el desglose del cuadro superior, el PEM de las obras de urbanización, de las obras necesarias para desarrollar el contenido del presente P.P., asciende a la cantidad de **UN MILLÓN SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA EUROS**.

#### V.1.2 ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE INDEMNIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

A continuación se hace una relación de las edificaciones existentes que se encuentran fuera de ordenación, estimado el valor de indemnización. En el momento de la redacción del proyecto de reparcelación, se aportarán tasaciones realizadas por técnico homologado, en base a las cuales se calcularán los valores definitivos de las indemnizaciones.

Se estiman los siguientes valores de indemnización correspondientes a cada una de las edificaciones que se encuentran fuera de ordenación:

Almacén 2, vinculado al uso agrícola, propiedad de D. José Martín Archilla.

La edificación esta fuera de ordenación, por tanto habrá que demolerla. Se estima la siguiente valoración sin repercutir el valor del suelo:

Sup. Const. Valor unitario Valor total

Planta baja - almacén 28,19 m<sup>2</sup> 60,00 €/m<sup>2</sup> 1.691,40 €

1.691,40 € Balsa 1, propiedad de D. José Martín Archilla.

Esta instalación de riego al estar fuera de ordenación habrá que demolerla, estimándose la siguiente valoración sin repercutir el valor del suelo:

Sup. Valor unitario Valor total

Balsa 49,66 m<sup>2</sup> 250,00 €/m<sup>2</sup> 12.415,00 €

12.415,00 € Invernadero 1, propiedad de D. José Martín Archilla.

Esta instalación agrícola al estar fuera de ordenación habrá que demolerla, estimándose la siguiente valoración sin repercutir el valor del suelo:

Sup. Valor unitario Valor total

Invernadero 4.314,44 m<sup>2</sup>, 3,50 €/m<sup>2</sup> 15.100,54 €  
 15.100,54 € Vivienda 1, propiedad de D. José Martín Archilla.  
 La vivienda se encuentra fuera de ordenación por lo que habrá que demolerla, estimándose la siguiente valoración sin repercutir el valor del suelo:  
 Sup. Valor unitario Valor total  
 Sup. Viv. Planta baja 96,58 m<sup>2</sup> 450,00 €/m<sup>2</sup> 43.461,00 €  
 43.461,00 €

La estimación correspondiente a las indemnizaciones de las edificaciones existentes en el ámbito del Sector SUS-2-GV, asciende a la cantidad de: **SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS ( 72.667,94 € )**.

**V.2. MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Todos los propietarios de las fincas aportadas que conforman la superficie bruta del Sector, cuentan con una situación económica tal que puede acometer las obras de urbanización utilizando medios económicos propios.

Dado el valor de los terrenos de las mismas características de los incluidos en el ámbito del P.P., en la comarca del Campo de Dalías y concretamente en el T.M. de El Ejido, el Promotor del P.P., podrá financiar las obras de urbanización e implantación de los servicios, accediendo a préstamos hipotecarios sobre los terrenos de su propiedad con lo que quedará plenamente garantizada la posibilidad de acometer y terminar las obras que se contengan en el Proyecto de urbanización que desarrolle el P.P. del Sector SUS-4-P del PGOU de El Ejido.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **9 DE DICIEMBRE DE 2009** El Ejido, a **4 de ENERO** de **2010**

BOY FE:

EL SECRETARIO





**VI. PLANOS**

**VI.1. PLANOS INFORMACIÓN**

Plano	Descripción	Escala
I-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO SISTEMAS GENERALES	E.VARIAS
MOD I-2	ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO.	1/1.000
I-3	PLANO CATASTRAL	1/1.500
I-4	PLANO DE PROPIEDADES	1/1.500
I-5	INSTALACIONES EXISTENTES, RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/2.000
I-6	INSTALACIONES EXISTENTES, RED DE TELEFONICA, BAJA TENSION, MEDIA TENSION Y ALUMBRADO PÚBLICO	1/2.000

**VI.2. PLANOS DE ORDENACIÓN**

Plano	Descripción	Escala
MOD P-1	ZONIFICACION Y USOS	1/1.000
MOD P-2	ACOTADO GENERAL	1/800
MOD P-3	REPLANTEO DE VIARIO	1/1.000
MOD P-4	SECCIONES TIPO DE CALLES	1/1.500 - 1/150
MOD P-5	ORDENACION DE LAS ZONAS VERDES	1/1.000
MOD P-6	PERFILES LONGITUDINALES DE CALLES 1	H1.500 / V500
MOD P-7	PERFILES LONGITUDINALES DE CALLES 2	H1.500 / V500
MOD P-8	RED DE ABASTECIMIENTO	1/1.000
MOD P-9	RED DE SANEAMIENTO	1/1.000
MOD P-10	RED DE PLUVIALES	1/1.000
MOD P-11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/1.000
MOD P-12	RED DE BAJA Y ALTA TENSION	1/1.000
MOD P-13	RED DE TELEFONIA	1/1.000
MOD P-14	RED DE GAS NATURAL	1/1.000
MOD P-15	PLAN DE ETAPAS	1/1.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 4 de ENERO de 2010

DOY FE:  
 EL SECRETARIO  
