

3814/11

AYUNTAMIENTO DE ADRA**A N U N C I O**

Solicitada licencia urbanística municipal por don Ken Moller (expediente 592/08), para vallado de las parcelas nº 367, 368 y 369 del polígono nº 18 del Catastro de Rustica de este termino municipal, y dada la imposibilidad de practicar notificación, al no encontrarse en su domicilio. De conformidad con lo dispuesto en el Art. 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, en relación con el Art. 4.1.d y 2 del citado texto legal, se hace publica el presente requerimiento a los efectos oportunos:

“Vista la petición formulada por don Ken Moller con NIE nº X7662286C, en fecha 14/10/2008, licencia urbanística municipal para vallado de las parcelas nº 367, 368 y 369 del polígono 18 del Catastro de Rustica, pongo en su conocimiento que se ha emitido informe jurídico de fecha 21/12/2010 del que se desprende que deberá aportar la documentación exigida por la Normativa nº 6.10.9 “b” de las NN.SS. dado que esta incompleta. Siendo ésta la siguiente:

“La solicitud de licencia de obras ira acompañada de una memoria justificativa, plano de situación del edificio a escala 1/1000 donde se pretende efectuar y un presupuesto de las misma realizado por el constructor con la conformidad del propietario.”

Lo que le participo, de conformidad con el Art. 71 y 92 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, en la redacción dada por Ley 4/1.999, de 13 de enero, para que en el plazo de DIEZ DIAS, proceda a la presentación de la documentación requerida en estas oficinas municipales, dentro del citado plazo; indicándole que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución en los términos previstos en el artículo 42 del mismo texto legal. Todo ello, con la advertencia de que, transcurridos TRES MESES, se producirá la caducidad del mismo, a tenor del Art. 92 del mismo texto legal.”

Adra, a 28 de abril de 2011.

LA ALCALDESA PRESIDENTA, María del Carmen Crespo Díaz.

3791/11

AYUNTAMIENTO DE BAYARQUE**ANUNCIO DE APERTURA DE INFORMACIÓN PÚBLICA**

Admitido a trámite el Proyecto de Actuación para la construcción de un Hotel Rural*** sobre una edificación especial que corresponde a un antiguo molino harinero en Polígono 2 Parcela 560 de este Municipio, el mismo, se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. El horario de atención al público es de 9 a 15 horas.

En Bayarque, a 29 de abril de 2011.

LA ALCALDESA, Ángeles Mirallas Jiménez.

1609/10

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO**E D I C T O**

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 2.009, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del SUS-6-BA, promovido por la Mercantil ALTAMIRA, S.L., redactado por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D.ª Isabel Torres Ros.

2º.-Disponer la publicación del texto íntegro del presente Acuerdo y de las Ordenanzas citadas en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el Art. 41 LOUA y Art. 70.2 LBRL, de 2 de abril de 1985, con notificación personal a todos los propietarios afectados. Asimismo se dará traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en plazo de quince días del presente acuerdo, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

3º. -Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a

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

Dado en El Ejido, a 8 de febrero de 2.010

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez

PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE PLANEAMIENTO SUS-6-BA. BALERMA. EL EJIDO. ALMERÍA

Documento 3: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1- ORDENANZAS GENERALES

Art. 1. Objeto.

Este Plan Parcial se formula de acuerdo con los preceptos de aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del suelo y Valoraciones, de ámbito estatal, y con los preceptos vigentes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Art. 2. Vigencia.

El Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su Aprobación Definitiva, efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia, y mantendrá su vigencia con carácter indefinido.

Art. 3. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del plan se limita al territorio delimitado por la propia Unidad de planeamiento y los sistemas generales adscritos delimitados. Todos ellos reflejados en los documentos gráficos del plan.

Art. 4. Documentación del plan.

La documentación del presente Plan cumple las exigencias establecidas en el art. 13.3 de la LOUA, los art. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y art 2.2.4 de la Normativa del PGOU de El Ejido.

Los documentos son los siguientes:

- Memoria.
- Planos de Información
- Planos de ordenación
- Ordenanzas reguladoras
- Plan de Etapas
- Estudio Económico-Financiero

En caso de contradicciones entre los diferentes documentos citados, la prioridad en orden a su aplicación será la siguiente:

- 1º Ordenanzas
- 2º Planos de ordenación
- 3º Memoria.

Art. 5. Carácter de las determinaciones.

El Plan Parcial podrá incorporar determinaciones de carácter vinculante y de carácter indicativo. Las primeras suponen determinaciones de carácter vinculante que deberán ser atendidas en los proyectos en desarrollo del Plan Parcial.

Tendrán carácter vinculante:

- La asignación de usos pormenorizados, salvo el bajo comercial que podrá alterarse afectado de su coeficiente de homogeneización.

- Las edificabilidades por parcelas
- La red viaria de carácter público
- Las Dotaciones de carácter público
- Las características generales de los Servicios urbanísticos

Las determinaciones indicativas serán consideradas como alternativas iniciales, que requerirán para su modificación la demostración razonada de las propuestas alternativas en los documentos que las desarrollan.

Tendrán la consideración de determinaciones indicativas los siguientes documentos:

- Esquema de la red de abastecimiento de agua
- Esquema de la red de alcantarillado

- Esquema de la red de distribución de Energía Eléctrica
- Esquema de la red de alumbrado público
- Características técnicas de los servicios urbanísticos
- Cuantía del techo edificado destinado a comercial en Planta Baja

Remisión al Planeamiento Superior.- Se tendrá en cuenta que en todos aquellos aspectos para los que no exista mención expresa y precisa en estas ordenanzas, se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido.

CAPÍTULO 2- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 6. Competencias.

El presente Plan Parcial se redacta por parte de una iniciativa particular, en virtud de la aplicación de la Ley del Suelo, la LOUA y del Reglamento de Planeamiento urbanístico.

La aprobación inicial y provisional del Plan le corresponde al Ayuntamiento. La aprobación definitiva corresponderá también al Ayuntamiento en virtud del Art. 31 de la LOUA. Se requiere la emisión previa de informe preceptivo por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En virtud del Art. 99 de la LOUA, los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Art. 7. Desarrollo del Plan Parcial.

Las zonificaciones de dominio privado reguladas más adelante son: Ad-Unifamiliar adosada, C1- Bloque Cerrado, A.E-2-Actividades Económicas. El resto de zonificaciones que quedan vinculadas al dominio público son: EQ-Equipamientos, EL-Espacios Libres y RV-Red Viaria.

Las edificaciones que se adapten a la Ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial, podrán obtener la Licencia de construcción a través del proyecto de ejecución.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán modificar los elementos de ordenación general, siendo requisito necesario para ello la modificación del planeamiento general. Se definen como elementos de ordenación general aquellos descritos como Determinaciones de ordenación vinculantes en la Ficha del PGOU relativa a esta Unidad de Planeamiento

Art. 8. Unidades de actuación.

El Plan Parcial define UNA única Unidad de Actuación, justificada por las reducidas dimensiones de la unidad de Planeamiento y su sencilla gestión.

Art. 9. Sistemas de actuación.

El PGOU establece como Sistema de actuación el de Compensación.

Art. 10. Proyectos de actuación.

Se contempla la necesidad de Proyecto de Actuación por existir más de un propietario de todas las parcelas iniciales (incluido Sistemas Generales adscritos). Caso de que con posterioridad a la redacción de este Plan Parcial exista un único propietario, se podrá prescindir de Proyecto de Compensación.

Una vez concluidas las obras de urbanización, conforme al proyecto aprobado previamente (Art. 98 y 99 de LOUA), se procederá a la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento, que pasará a responsabilizarse de su mantenimiento y conservación, salvo defectos o vicios ocultos.

Art.11. Inspección.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, obras e instalaciones se efectuará por los Servicios Municipales en la forma establecida en las disposiciones legales vigentes.

Art. 12. Licencias urbanísticas.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la Legislación de Régimen Local. En ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra del presente Plan Parcial o del Plan General que desarrolla.

La competencia para otorgar Licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

Sólo podrá edificarse cuando los terrenos cuenten con la condición de solar según el art. 148 de la LOUA, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación según señala el art. 149 de la LOUA y los art. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los actos sujetos a licencia serán los establecidos en el art. 169 de la LOUA y en la Sección primera del Capítulo 3.2 de la Normativa del PGOU de El Ejido, y en particular los siguientes:

- Las parcelaciones urbanísticas salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o declarados sin necesidad de licencia.
- Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales
- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización aprobados.

- Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de todas clases, las de reforma, cuando afecten a la estructura, a la disposición interior o al aspecto exterior, y las de demolición salvo ruina física inminente.
- La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones así como la modificación de su uso.
- Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva así como árboles aislados protegidos.
- Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el PGOU.

No requerirán licencia municipal:

- Las obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de Ordenación del Territorio
- Los actos amparados por órdenes de ejecución
- Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal.

Art. 13. Responsabilidades y sanciones.

Las obras, instalaciones y demás actividades sujetas a licencia que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones que señala el Ayuntamiento, serán suspendidas y en su caso retiradas o demolidas sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que correspondan a los infractores con arreglo a lo establecido en la Legislación.

Art. 14. Régimen jurídico.

Todos los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en cada caso por la Legislación aplicable.

CAPÍTULO 3- NORMAS DE URBANIZACIÓN

El presente plan se adecua a las Normas Urbanísticas Municipales al desarrollar el sector que se describe.

Los planos de proyecto de Infraestructuras recogerán los esquemas previstos para cada una de ellas.

Los informes favorables de las empresas suministradoras de las Infraestructuras no municipales, se están tramitando actualmente.

La totalidad de las redes que componen las infraestructuras cumplen con el: **CAPÍTULO 3.10.- CONDICIONES DE APLICACIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS** de las Ordenanzas del PGOU.

Art. 15. Sistema Red Viaria.

La Red Viaria se ajustará al trazado, alineaciones y rasantes señaladas en los planos correspondientes, los que a su vez, cumplirán con la normativa vigente:

- *Art.3.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles*
- *Art.3.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 1- Viales.*

Art. 16. Sistema Abastecimiento.

Se adjuntan los planos que corresponden al proyecto de la Red de Distribución de Agua e Hidrantes los que se ajustarán a las normas en vigor:

• *Art.3.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 2 – Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.*

Art. 17. Sistema Alcantarillado.

De acuerdo con la normativa el Sistema de Evacuación de Residuales y el de Pluviales serán separados. Ambas cumplirán con las normas:

• *Art.3.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 3.- Evacuación de Residuales y Pluviales.*

Art. 18. Sistema de Energía Eléctrica.

La Red de Distribución de Energía Eléctrica cumplirá con las normas actuales:

- *Art. 3.10.2. – Condiciones generales de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.*
- *Art.3.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 4.- Servicio Eléctrico.*

Art. 19. Sistema de Alumbrado Público.

La Red de Alumbrado Público proyectada, cumplirá con la normativa actualmente en vigencia:

- *Art. 3.10.4. Instalaciones urbanas.*
- *Art.3.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 5.- Alumbrado Público.*

Art. 20. Sistema de Telecomunicaciones.

Esta Red de Telecomunicaciones cumplirá con las normas actuales:

- *Art. 3.10.4. Instalaciones urbanas.*
- *Art.9.10.8 – Condiciones Técnicas a cumplir en las Obras de Urbanización – Punto 6.- Canalizaciones de Telefonía.*

Art. 21. Sistema espacios libres. Mobiliario urbano

Se cumplirán las prescripciones del artículo 3.10.5 Y 3.10.7 de las Ordenanzas del P.G.O.U. de El Ejido.

CAPÍTULO 4- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Art.22 Condiciones de ALTURA Y VOLUMEN.

Las condiciones de altura y volumen se aplicarán de acuerdo con las definiciones generales establecidas en el PGOU de El Ejido.

Los cómputos de edificabilidad, aprovechamientos bajo-cubierta, condiciones de sótanos o semisótanos y medición de alturas, etc. se aplicarán según las normas generales establecidas en el Capítulo 3.4 de las Ordenanzas del PGOU de El Ejido.

Art. 23. Condiciones de USO.

Serán de aplicación con carácter general y complementario, las condiciones establecidas en el Título IV de las Ordenanzas del PGOU de El Ejido, así como la normativa sectorial específica que pueda resultar de aplicación.

Art. 24. Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas y de diseño serán de composición y configuración libres.

En todo caso el desarrollo de los proyectos se debe realizar por profesionales competentes cuidando adecuadamente tanto los aspectos estéticos de los materiales y acabados, como la configuración del diseño referida a la composición de formas, dimensiones y proporciones. Será de aplicación el Capítulo 3.8 de las Ordenanzas del PGOU.

Art. 25. Otras condiciones.

Las condiciones relativas a Seguridad, Salubridad, Higiene, Iluminación, Ventilación y todas aquellas reguladas en las Normas Básicas de la Edificación, deberán quedar definidas y justificadas en los proyectos técnicos de edificación, de acuerdo con los usos y utilización proyectados, que deberán concretarse en cualquier caso.

Serán de aplicación las normas del PGOU y en concreto: el capítulo 3.5 Condiciones de calidad e higiene, el capítulo 3.6 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios y el capítulo 3.7 Condiciones de seguridad en los edificios de las Ordenanzas.

Art. 26. Condiciones Particulares- ZONIFICACIÓN.

Este Plan Parcial, como instrumento de desarrollo del planeamiento general, ha de definir la ordenación detallada de su ámbito, pudiendo establecer sus propias ordenanzas (Art. 61.5 y 61.6 de la LOUA). Estas ordenanzas deben asimilarse a algunas de las descritas por el PGOU a los efectos de no afectar a los coeficientes de homogeneización fijados para cada tipología arquitectónica. Esto es, entendemos que ciertos parámetros de las ordenanzas C2, Ad admiten algún retoque que no suponga alteración de los fundamentos del tipo arquitectónico definido por el PGOU. No obstante, asumiremos en este Plan Parcial, íntegramente los parámetros de alguna de las ordenanzas definidas en el PGOU.

El Coeficiente de Homogeneización para las V.P.O. es el mismo que los establecidos por el PGOU pero minorado en un 25 %. Las viviendas de VPO que se plantean responden a la tipología de Viviendas Adosadas Ad. El coeficiente que se establece para esta tipología es 1,90. Por lo tanto, las viviendas adosadas VPO tendrán un coeficiente de 1,425. (0,75 x 1,90).

La zonificación establecida en el Plan Parcial se ajustará a la relación siguiente y a la que figura en el plano de zonificación:

- Zona **C1** = Bloque Cerrado
- Zona **Ad** = Unifamiliar adosada
- Zona **EQ** = Equipamientos (Dominio público)
- Zona **EL** = Espacios Libres (Dominio público)
- Zona **RV** = Red Viaria (Dominio público)
- Zona **SU** = Servicios Urbanos (Dominio público)

En cada una de ellas se establecen las correspondientes limitaciones y parámetros de edificación. Para cada una de las zonas definidas se articulan y desarrollan todos o alguno de los siguientes apartados, para establecer su ordenación detallada:

- Condiciones de EMPLAZAMIENTO
- Condiciones de EDIFICACIÓN
- Condiciones de USO
- Otras CONDICIONES

La edificabilidad máxima de un solar quedará siempre limitada por la condición más restrictiva.

Art.27. Zona C1 Bloque Cerrado.

Esta zona se define y regula sobre la parcela S-6.1 .

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

- Parcela mínima: 250 m2, inscripción de un círculo de 12 m de diámetro
- Ocupación máxima: Libre
- Retranqueos: A calle: No
A fondo: No
A lateral: No

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: Véase el cuadro en el punto 2.9.2
- Altura: Quedará limitada a la siguiente altura: 4Plantas/13,5 m + ático
- Fondo máximo: 17 m.

Todas las manzanas con tipología plurifamiliar (C1) situadas frente a la C/ Noria de la Marquesa, tendrán una altura limitada a 4 plantas/13,5 m + ático, aunque en las Ordenanzas establecidas por el PGOU le corresponda una altura de

5 plantas + ático /16 m para calles con anchura > 30 m. Se establece así para obtener una uniformidad en la edificación proyectada en esas manzanas y no perder el equilibrio con lo proyectado el resto de sectores.

Las viviendas con tipología plurifamiliar (C1) tendrán un único acceso a un sótano donde se desarrollará un garaje comunitario.

Condiciones de USO:

Cumplirá el art. 4.1.5 Condiciones de uso de las Ordenanzas del P.G.O.U.: El uso característico es el de residencia plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar, solo para subzonas C2 y C3.

- Residencial en alojamiento, en cualquiera de las modalidades que establece la Reglamentación Hotelera, así como, previo convenio urbanístico, cualquier otro tipo de alojamiento que establezca la Ley de Turismo. En este último supuesto, el convenio establecerá una contraprestación al Ayuntamiento equivalente al producto de multiplicar las u.a.h. de dicho uso por el precio base de dichas unidades según los criterios de cálculo de las TAU.

- Industrias y almacenes de las comprendidas en el epígrafe 2,3,4,5 del Apdo. D) del Art. 9.3.3 de la Normativa del PGOU, con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m²; y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del Art. 9.3.3. de la Normativa del PGOU.

- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas. Espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial, sin límite de superficie en edificio exclusivo.

- Servicios terciarios.

- Dotacional y servicios públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Otras CONDICIONES:

Las reseñadas en el CAPÍTULO 4.1.- Ordenanzas particulares en manzana cerrada del P.G.O.U. de El Ejido.

Art.29. Zona Ad Unifamiliar adosada.

Esta zona se define y regula sobre la totalidad de las parcelas S-6.2(VPO), S-6.3 y S-6.4.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

Parcela mínima: 75 m², inscripción de un círculo de 6 m de diámetro

Ocupación máxima: Libre

Retranqueos: A calle: Libre
A fondo: Libre
A lateral: No

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Edificabilidad: Véase el cuadro en el punto 2.9.2

Altura máxima: 3Plantas/10,5 m (no ático)

Altura mínima: 1Planta

Fondo máximo: 15 m.

Las parcelas S-6.2 y S-6.3, con tipología unifamiliar (Ad), tendrán dos sótanos con garaje comunitario con sus respectivos accesos, al igual que ocurre con la parcela S-6.4.

Condiciones de USO.

Cumplirá el art. 4.3.4 de las Ordenanzas del P.G.O.U.: El uso característico es el de residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.

- Industrias y almacenes de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del Art. 9.3.3 de la Normativa del PGOU, con una limitación de superficie útil de 35 m²; y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del Art. 9.3.3 de la Normativa con las mismas limitaciones.

- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m². Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.

- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m².

- Dotacional y servicios públicos.

- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Otras CONDICIONES:

Las reseñadas en el CAPÍTULO 4.3- Ordenanzas particulares vivienda Unifamiliar Adosada del P.G.O.U. de El Ejido.

Art. 30. Zona A.E-2 Actividades Económicas de Grado 2.

Esta zona se define y regula en las parcelas S-6.5 , S-6.6 y S-6.7

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

Parcela mínima: 400 m², inscripción de un círculo de 12 m de diámetro

Ocupación máxima: 80 %

Retranqueos: A calle: 5 m
A fondo: Libre
A lateral: Libre

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Edificabilidad: Véase el cuadro en el punto 2.9.2
Altura: 2Plantas/15 (NO ático)
Altura mínima: 1 P
Fondo máximo: Libre.

Condiciones de USO:

Cumplirá el Art. 4.7.4 de las Ordenanzas del P.G.O.U.: El uso característico es el comercial y servicios terciarios. Como usos compatibles se admiten:

- Industrias y almacenes comprendidos en los epígrafes 16 y 19 del Apdo B) del art. 9.3.3 de la Normativa del PGOU.
- Todas las actividades incluidas en el Apdo C) del art. 9.3.3 de la Normativa del PGOU.
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del art. 9.3.3 de la Normativa del PGOU.
- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Alojamiento Turístico.
- Dotacional.

Condiciones de USO para la parcela S-6.6, ubicada en la manzana 11.

Se permitirán los usos detallados a continuación:

- Uso comercial
- Servicios terciarios (Oficinas, Espectáculos, Salas de Reunión, Aparcamientos y garajes)
- Como usos compatibles, se permitirá el uso Dotacional y el Alojamiento Turístico.

Art. 31. Zona EQ Equipamientos.

El sistema de equipamientos está configurado por las parcelas previstas en las manzanas 7 y 11 que en conjunto totalizan 2.389,34 m², destinadas a usos docentes y de servicios de interés público y social.

Inicialmente no se asigna un equipamiento específico, reservándose la decisión concreta al Ayuntamiento de El Ejido.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

El equipamiento DOCENTE se implantará en la parcela asignada para ello en la manzana 11.

El equipamiento de SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL se implantará en la parcela asignada al efecto en la manzana 7.

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Cumplirá los artículos 9.4.6 a 9.4.10 de la Normativa del P.G.O.U.

Condiciones de USO:

Cumplirá los artículos 9.4.1 a 9.4.4 de la Normativa del P.G.O.U.

Otras CONDICIONES:

Las reseñadas en el CAPÍTULO 9.4 de la Normativa del PGOU que le sean de aplicación.

Art. 32. Zona EL Espacios Libres.

Está configurado por el sistema de espacios destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, siendo a su vez compatible con la implantación de zonas deportivas, pero siempre de uso y dominio público.

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

Se ubican en las manzanas 7 y 11 en las situaciones y con las superficies consignadas en el plano O-3.2

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Cumplirá el art. 9.5.2 y 9.10.7 de la Normativa del P.G.O.U.

Condiciones de USO:

Cumplirá el art. 9.5.1 y 9.5.2 de la Normativa del P.G.O.U.

Otras CONDICIONES:

Las reseñadas en el CAPÍTULO 3.9 de las Ordenanzas y el CAPITULO 9.5 de la Normativa del PGOU que le sea de aplicación.

Art. 33. Zona RV Red Viaria.

Está constituida por la red viaria del sector, tanto de carácter rodado como peatonal

Las alineaciones y rasantes quedan establecidas en el plano O-3.1.

Condiciones de EMPLAZAMIENTO:

No se permiten edificaciones o instalaciones que puedan entorpecer el correcto funcionamiento como vía pública.

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Cumplirá el art. 9.10.8 de la Normativa del P.G.O.U.

Condiciones de USO:

Cumplirá el art. 9.6.1 y 9.6.2 de la Normativa del P.G.O.U.

Otras CONDICIONES:

Las reseñadas en el CAPÍTULO 3.9 de las Ordenanzas y en el CAPÍTULO 9.6 de la Normativa del PGOU El Ejido que le sean de aplicación.

Art. 34. Zona SU Servicios Urbanos.

Las dotaciones y redes de Servicios Urbanos se ubican normalmente en la calle o vía pública. Además se proyecta un lugar específico para alojar Centros de Transformación

Condiciones de EMPLAZAMIENTO

Las requeridas específicamente por la propia instalación.

A los efectos de ser accesible para el mantenimiento y sustitución, en su caso, de algún aparato, el cerramiento en planta baja se retranqueará para dar cabida a una trampilla horizontal accesible desde la calle.

Condiciones de la EDIFICACIÓN:

Cumplirá el CAPÍTULO 9.6 de la Normativa del PGOU.

Condiciones de USO:

Cumplirá el CAPÍTULO 9.6 de la Normativa del PGOU.

Otras CONDICIONES:

Cumplirá el CAPÍTULO 9.6 de la Normativa y en el CAPÍTULO 3.10 de las Ordenanzas del PGOU.

CAPÍTULO 5.- CUMPLIMIENTO ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**1.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización:**

Las obras de Urbanización interiores del Sector será sufragadas íntegramente por los propietarios de los aprovechamientos materializables en el mismo con la proporción que les corresponda.

Así mismo, el deber de urbanizar se hace extensible a las obras exteriores al Sector, necesarias para garantizar la adecuada conexión de éste con la red viaria y las infraestructuras existentes, por lo que los costes inherentes a las mismas se considerarán imputables a todos los efectos imputables al Sector y por tanto habrán de sufragarse por los propietarios afectados.

Una vez aprobada definitivamente la ordenación detallada aquí propuesta, los propietarios afectados para su aprobación el Proyecto de Reparcelación necesario para efectuar las cesiones y la equidistribución de cargas y beneficios, así como el P. de Urbanización necesario para ejecutar las obras de urbanización físicamente.

Durante la ejecución de las obras, éstas, podrán ser revisadas por los servicios técnicos municipales para comprobar "in situ" que su ejecución se ajusta al proyecto aprobado.

Ejecutadas las obras de urbanización e inmediatamente después de que se emita el Certificado Final de Obra por el Técnico Director de Obra, se solicitará del Ayuntamiento la recepción de las mismas. Dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la solicitud la Administración procederá a la inspección de las obras de urbanización. Si se han ejecutado conforme al proyecto y se encuentran en perfectas condiciones se levantará el acta de recepción de las obras, que firmarán el Promotor, el Director de las Obras, el Alcalde o Concejal delegado, el Técnico municipal correspondiente y el Secretario de la Corporación, haciéndose cargo el Ayuntamiento de las obras desde el momento de la firma de dicha acta.

Podrán realizarse recepciones parciales de los servicios o infraestructuras que entren en funcionamiento.

Pasado el periodo de garantía de un año desde la recepción de todas las infraestructuras y servicios, si no se han detectado deficiencias achacables a vicios ocultos, se procederá a la devolución de la fianza o aval que se hubiese presentado como garantía de ejecución de las obras de urbanización.

Si durante el periodo de garantía de 1 año desde la recepción de las obras, aparecieran vicios ocultos, deberá el promotor proceder a su reparación, no devolviéndose la fianza hasta tanto queden en las condiciones previstas en el proyecto.

2.- Compromisos entre el Urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios en orden a:**a) Plazo de ejecución de las obras:**

La ejecución de las obras de urbanización se realizarán en una sola etapa, con una duración máxima de un año.

b) Conservación y Mantenimiento de la Urbanización:

Corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación, sólo se producirá en el momento de recepción por el mismo de las obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3.- Garantía de cumplimiento de los compromisos de Urbanización:

Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de urbanización son las siguientes:

a) Mediante el sistema de compensación, la ejecución de las obras de urbanización es responsabilidad directa de la Junta de Compensación, constituida a tal efecto que asume el proceso.

b) Mediante la concesión de licencia de edificación una vez se haya satisfecho el deber de urbanizar.

c) Mediante una fianza con un aval bancario por un importe del 6,00 % del coste estimado de las obras de urbanización según el estudio económico de implantación de infraestructuras contenido en este documento.

4.-Medios económicos del Promotor:

Se detallan en el apartado 5.2 de anexos de este documento.

CAPÍTULO 6.- JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.

El Plan Parcial que se formula, tiene como objetivo principal el desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable delimitado como SUS 6-BA, del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido (Almería) , de conformidad con la previsión de esta Plan, posibilitando su incorporación efectiva al proceso de urbanización.

La necesidad y conveniencia de la urbanización, viene impuesta por la consecución del desarrollo edificatorio del sector, que precisa dotar a los terrenos de elementos de urbanización, implantando los diferentes servicios e infraestructuras y procurando las cesiones de dotaciones, espacios libres públicos y aparcamientos necesarios.

3810/11

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO**E D I C T O**

El Ayuntamiento Pleno en la sesión Ordinaria celebrada el día 07 de febrero de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.-Aprobar inicialmente la Modificación Puntual Nº 2 de la Ordenanza Municipal de Edificación, modificaciones que obedecen a las contenidas en el informe emitido por el Jefe de Área de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2.010, que consta en el expediente.

Si durante el periodo de información pública y audiencia no existieran alegaciones se entenderá automáticamente aprobada, debiéndose publicar íntegramente el texto.

2º.-Abrir trámite de información pública y audiencia a los interesados por el plazo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias, que empezará a contar del día siguiente a aquel que tenga lugar la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del Edicto que contenga el acuerdo de esta aprobación inicial.

3º.-Facultar a la Alcaldía-Presidencia a los efectos oportunos.

Dado en El Ejido, a 16 de febrero de 2011.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez.

3811/11

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO**E D I C T O**

El Ayuntamiento Pleno en la sesión Ordinaria celebrada el día 07 de febrero de 2.011, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.-Aprobar las modificaciones efectuadas en la Normativa del Documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido, promovido y redactado de oficio por este Ayuntamiento, en el sentido y con el contenido expreso que figura en el informe del Jefe del Área de Urbanismo de fecha 15 de diciembre de 2010, que consta en el expediente.

2º.- Someter a información pública el presente acuerdo mediante anuncios que se insertarán en el BOP, publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y tablón de anuncios municipal por plazo de un mes. Durante dicho periodo quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a efectos de que se puedan deducir por los interesados las alegaciones pertinentes.

3º.-Remitir completo el Expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, para que emita el correspondiente informe.

4º.-Facultar a la Alcaldía para dictar las Resoluciones necesarias en orden a la ejecución de estos acuerdos.

Dado en El Ejido, a 16 de febrero de 2011.

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez

3914/11

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO**E D I C T O**

La Junta de Gobierno Local en fecha 28 de Abril de 2011, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.- Aprobar Definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación a constituir para la ejecución del SUS-19-EN según el PGOU de El Ejido, promovido por D. ALBERTO CUADRADO SALMERÓN, D. FRANCISCO JOSÉ CUADRADO SALMERÓN, D. FRANCISCO GUILLERMO SALMERÓN GIMÉNEZ, D^a GLORIA