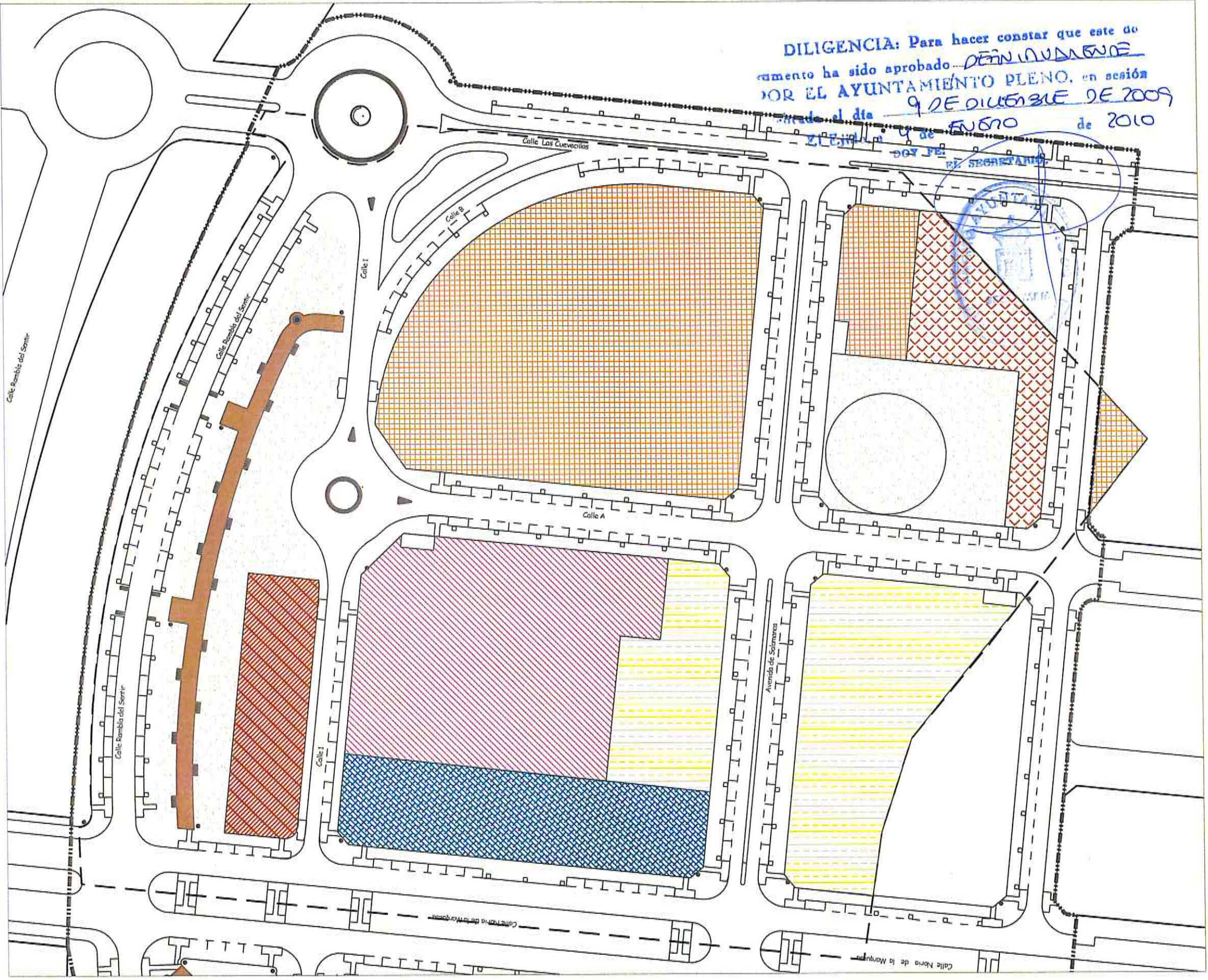


P= 11/11/09

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 10 y de NOCHE de 2010

EL SECRETARIO

SECRETARÍA



APROBACION DEFINITIVA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-6-BA (Texto refundido) BALERMA. EL EJIDO. ALMERÍA

PROMOTOR: ALTAMIRA S.L.  
AUTOR: ISABEL RUBIO MINGUEZ. Arquitecto.

del plan 5

OCTUBRE 2009



ÍNDICE:

Documento 1: MEMORIA:

1-. INFORMACIÓN

- 1.1-. ANTECEDENTES
- 1.2-. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
- 1.3-. DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- 1.4-. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

- 1.4.1-. TOPOGRAFÍA
- 1.4.2-. GEOTECNIA

1.5-. CARACTERÍSTICAS URBANAS

1.6-. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- 1.6.1-. ABASTECIMIENTO
- 1.6.2-. ALCANTARILLADO
  - 1.6.2.1-. SANEAMIENTO
  - 1.6.2.2-. PLUVIALES
- 1.6.3-. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 1.6.4-. ALUMBRADO PÚBLICO
- 1.6.5-. RED DE TELECOMUNICACIONES

- 1.7-. PROPIEDAD DEL SUELO
- 1.8-. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR
- 1.9-. DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN

2-. ORDENACIÓN

- 2.1-. OBJETIVOS Y CRITERIOS
- 2.2-. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS
- 2.3-. DESCRIPCIÓN GENERAL
- 2.4-. ORDENACIÓN DETALLADA (art. 9.8.3 del PGOU)

- 2.4.1-. C1 BLOQUE CERRADO ( VPO)
- 2.4.2-. C1 BLOQUE CERRADO
- 2.4.3-. Ad UNIFAMILIAR ADOSADA

2.5-. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

- 2.5.1-. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
- 2.5.2-. EQ SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
- 2.5.3-. RV RED VIARIA Y APARCAMIENTO

2.6-. SERVICIOS URBANOS

- 2.6.1-. ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- 2.6.2-. RED DE SANEAMIENTO
- 2.6.3-. RED DE PLUVIALES
- 2.6.4-. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- 2.6.5-. ALUMBRADO PÚBLICO
- 2.6.6-. RED DE TELECOMUNICACIONES
- 2.6.7-. RED DE GAS

2.7-. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL AL P.G.O.U. DE EL EJIDO

2.8-. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

2.9-. CUADRO DE DATOS Y RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

- 2.9.1 CUADRO DE DOTACIONES
- 2.9.2 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS (Parámetros de las Ordenanzas)

2.10-. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD

Documento 2- PLANOS:

INFORMACIÓN

- I-1 Situación y Emplazamiento
  - I-1.1 Situación en Término Municipal
  - I-1.2 Emplazamiento en Balerma
- I-2 Planeamiento vigente
  - I-2.1 Ordenación y Gestión del suelo
  - I-2.2 Calificación y uso de suelo
- I-3 Topografía Estado Actual
- I-4 Propiedad del suelo. Ref. catastral
- I-5 Infraestructuras básicas
  - I-5.1 Abastecimiento
  - I-5.2 Saneamiento
  - I-5.3 Suministro E. Eléctrica
  - I-5.4 Alumbrado Público
  - I-5.5 Telecomunicaciones y Pluviales

ORDENACIÓN

- O-1 Zonificación. Usos pormenorizados
- O-2 Parcelación
- O-3 Red Viaria.
  - O-3.1 Planta general. Alineaciones y rasantes
  - O-3.2 Espacios públicos y Red Viaria.

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





- O-3.3 Red viaria. Secciones Tipo
  - O-3.3.1 Secciones tipo I
  - O-3.3.2 Secciones tipo II
- O-3.4 Red Viaria. Perfiles longitudinales (Alcantarillado)
  - O-3.4.1 Perfil longitudinal I
  - O-3.4.2 Perfil longitudinal II
- O-4 Esquema de Servicios.
  - O-4.1 Red de distribución de agua. hidrantes contraincendios
  - O-4.2 Alcantarillado
    - O-4.2.1 Aguas Residuales
    - O-4.2.2 Aguas Pluviales
  - O-4.3 Energía eléctrica
  - O-4.4 Alumbrado Público
  - O-4.5 Telecomunicaciones
  - O-4.6 Red de gas natural

Documento 3: ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 1- ORDENANZAS GENERALES

- Art.1 Objeto
- Art.2 Vigencia
- Art.3 Ámbito de aplicación
- Art.4 Documentación del plan
- Art.5 Carácter de las determinaciones  
Remisión al Planeamiento Superior

CAPÍTULO 2- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art.6 Competencias
- Art.7 Desarrollo del Plan Parcial
- Art.8 Sistemas de actuación
- Art.9 Unidades de actuación
- Art.10 Proyectos de actuación
- Art.11 Inspección
- Art.12 Licencias urbanísticas
- Art.13 Responsabilidades y sanciones
- Art.14 Régimen jurídico

CAPÍTULO 3- NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Art.15 Sistema Red Viaria
- Art.16 Sistema Abastecimiento
- Art.17 Sistema Alcantarillado
- Art.18 Sistema Energía Eléctrica
- Art.19 Sistema Alumbrado Público
- Art.20 Sistema Telecomunicaciones
- Art.21 Sistema espacios libres. Mobiliario urbano

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



CAPÍTULO 4- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

- Art.22 Condiciones de ALTURA Y VOLUMEN
- Art.23 Condiciones de USO
- Art.24 Condiciones estéticas
- Art.25 Otras condiciones
- Art.26 Condiciones Particulares- ZONIFICACIÓN
- Art.27 Zona Ad Unifamiliar adosada
- Art.28 Zona C2 Bloque Cerrado
- Art.29 Zona A Bloque Abierto
- Art.30 Zona EQ Equipamientos
- Art.31 Zona EL Espacios Libres
- Art.32 Zona RV Red Viaria

CAPÍTULO 5.- CUMPLIMIENTO ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

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

Documento 4- PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

Documento 5-. ANEXOS

- 5.1.- RELACIÓN DE FINCAS DEL SECTOR
- 5.2.- MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR
- 5.3.- COSTES DE URBANIZACIÓN
- 5.4.- INFORME RAMBLA DEL SENTIR.
- 5.5.- AUTORIZACIÓN DE AGUAS PLUVIALES A RAMBLA DEL SENTIR.
- 5.6.- CERTIFICADO EMPRESA SUMINISTRADORA DE AGUA.
- 5.7.- INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA RESPECTO A LOS TERRENOS DE DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO INCLUIDOS EN EL SECTOR



## 1.- INFORMACIÓN

### 1.1.- ANTECEDENTES

Se redacta este documento a iniciativa de D. Nemesio Sánchez Sánchez, en representación de la empresa Altamira S.L. (C.I.F. B-37050432), C/ Asadería 9 37001 Salamanca y teléfono 923 264433.

Este documento comenzó a redactarse mientras estaba vigente el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido que entró en vigor el 9 de agosto de 2.002, fecha de la publicación de su aprobación definitiva.

La aprobación inicial de este Plan Parcial se produjo el día 31 de Mayo de 2.007 y fue publicado en el BOPA el día 21 de Junio de 2.007. Tras exponerse al público y no presentarse ninguna alegación se remitió el documento a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para solicitar el preceptivo informe.

Tras recibirse este Informe se han subsanado en este Documento las indicaciones que en el se establecían.

En fecha de 7 de Septiembre de 2.009 se ha publicado en el BOJA num. 175, el anuncio del 3 de Agosto de 2.009 de la Delegación Provincial de Almería por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de Enero de 2.009, sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de El Ejido. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha acordado la Aprobación Definitiva de la revisión del PGOU de El Ejido supeditando su registro y publicación a la adecuación de la redacción del art. 25 del Volumen V,3 bis del Instrumento de referencia a lo preceptuado en el art. 55.2 de la LOUA así como la consideración expresa del cumplimiento del Decreto 43/2008 referente a los campos de golf.

Por todo ello la redacción de este Documento se ha adaptado al cumplimiento de la Normativa definida en la Revisión de PGOU aunque su aplicación no sea actualmente obligatoria.

Por lo tanto este Documento tiene el carácter de Texto Refundido y se presenta para proceder a su aprobación definitiva.

El municipio de El Ejido acoge diversos núcleos de población y, en concreto, al núcleo costero de Balerma. En el P.G.O.U. se ha delimitado, como extensión sureste de Balerma un sector de suelo urbanizable designado como SUS-6-BA.

El presente Plan Parcial constituye el planeamiento de desarrollo de las determinaciones del P.G.O.U. en dicho sector.

Serán de aplicación íntegra, inmediata y directa los Títulos II, III, VI y VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que entró en vigor el 31 de diciembre de 2.002. Así también los preceptos que ésta fije como de obligado cumplimiento con independencia de las determinaciones del PGOU.

Seguirá aplicándose de forma supletoria y en lo que sea compatible con la Ley anterior el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

### 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La conveniencia y oportunidad se basan en desarrollar las previsiones realizadas e incluidas por el Ayuntamiento en el Planeamiento General, ya que se trata de desarrollar uno de los sectores de suelo urbanizable allí definidos.

En la ficha del Plan General correspondiente a ésta unidad de planeamiento correspondiente al PGOU aprobado en 2.002 se establecía que debería desarrollarse en el primer cuatrienio de vigencia del plan. Se especifica, además que deberá presentarse el planeamiento de desarrollo para su aprobación inicial el primer año desde la entrada en vigor del PGOU.

Este plazo ya concluyó y además la redacción de este documento se ha visto afectado por la Revisión de este Plan General, por lo que la aprobación definitiva de este documento, por parte del Ayuntamiento de El Ejido, debería ser lo más ágil posible.

### 1.3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El terreno delimitado como SUS-6-BA se encuentra adjunto a la rambla que limita el casco urbano consolidado y presenta una forma trapecial. Se halla delimitado en los planos de información I-1 e I-2.

Al noreste se encuentra delimitado por los SGV-6-BA/2 y por sectores de suelo rústico.

Al sureste se encuentran delimitado por otro sector de suelo urbanizable denominado SUS-8BA.

Al suroeste se haya delimitado por otro sector de suelo urbanizable denominado SUS-7-BA.

Finalmente, al noroeste se encuentra el cauce de la Rambla que desagüa las aguas pluviales de la cuenca receptora.

La superficie bruta del sector es de 40.372m<sup>2</sup> y la superficie total del sector incluidos los Sistemas Generales asciende a 44.733 m<sup>2</sup>, delimitados, en documentación anexa en el terreno definido por el PGOU en el núcleo de población principal de El Ejido.

### 1.4.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

#### 1.4.1.- TOPOGRAFÍA

El terreno objeto de proyecto es una superficie de poco más de cuatro hectáreas adyacente a la rambla del Sentir, ocupada en la actualidad por invernaderos.

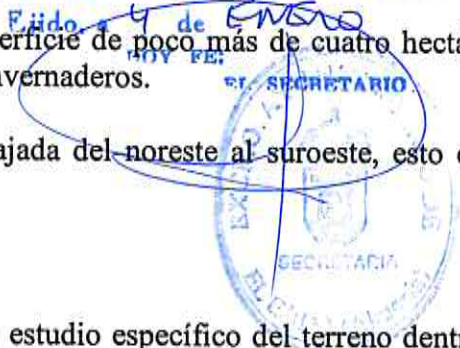
Presenta una pendiente muy suave en bajada del noreste al suroeste, esto es, desde el interior hacia la ribera del mar. (Véase plano I-3)

#### 1.4.2.- GEOTECNIA

Por el momento no se dispone de ningún estudio específico del terreno dentro de los límites del sector, no obstante se tiene cierta experiencia práctica en base a las edificaciones próximas en el entorno urbano.

URGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 en el Ejido, el 9 de ENERO de 2010

SECRETARIO





Se presenta, en primer lugar, una capa superficial de tierra vegetal de espesor variable. Por debajo existe un terreno sedimentario con escasa capacidad portante que requerirá, normalmente, cimentación con losa o pilotaje.

#### 1.5-. CARACTERÍSTICAS URBANAS

En el estado actual la superficie se encuentra ocupado por invernaderos para la producción hortofrutícola de especies comestibles.

El tejido urbano inmediato, del lado noroeste de la Rambla del Sentir, se encuentra consolidado por edificación reciente, dentro de una trama regular de viario. Las dos arterias principales, ortogonales a la rambla, C/ Las Cuevecillas y C/ Noria de la Marquesa, tienen continuidad en el viario previsto por el PGOU en el sector objeto de proyecto.

Dichas calles, se comunicarán con la trama adyacente a través de puentes sobre el cauce de la Rambla.

#### 1.6-. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Para desarrollar este capítulo, nos remitimos a la información proporcionada por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido a través de los planos Nº 1 a 5 : SOBRE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN ANCOR-1-BA, 2-BA, 3-BA, 4-BA, SUS-6-BA, 7-BA Y 8-BA.

##### 1.6.1.-. ABASTECIMIENTO.-

En el plano I-5.1-PLANTA DE ABASTECIMIENTO , se puede observar que existe una tubería de diámetro 300, que se encuentra a lo largo de la mediana del camino de Guardias Viejas, paralela a la línea de la costa, luego continúa por la calle Rambla del Sentir, hacia el Noreste, en una longitud de 100 m. aprox. hasta un pozo de registro; y desde este último cruza la Rambla para tomar por la calle Góngora.

Asimismo se indica un ramal del mismo diámetro, en la esquina de la manzana del espacio docente existente.

Toda esta información será estudiada en detalle para evaluar una posible vinculación con la red de abastecimiento que se proyecta.

##### 1.6.2.-. ALCANTARILLADO

##### 1.6.2.1.-. SANEAMIENTO

Observando el plano I-5.2- PLANTA DE SANEAMIENTO E IMPULSIÓN, se encuentra señalada la zona sur este de la red de alcantarillado de Balerma. Allí interesa estudiar la Estación de Impulsión ubicada en la esquina de las calles Miramar y Rambla del Sentir, así como la tubería de impulsión de diámetro 300, que está ubicada en las calles Rambla del Sentir y Góngora.

##### 1.6.2.2.-. PLUVIALES

También en el plano I-5.5, al que se hace referencia en el párrafo anterior, hay detalles de las terminaciones de la red de pluviales que conduce las aguas desde el oeste hasta terminar en la Rambla del Sentir.

Se observa que llega una tubería de diámetro 400 mm., por la calle Balandro, la que desagua en la misma rambla, previo paso por un pozo de registro de pluviales, ubicado junto a la misma.

Asimismo, se puede observar, la llegada de una tubería de diámetro 250 mm. por la calle Góngora, la que luego de conducir las aguas bajo la calle Rambla del Sentir, por un tramo hasta la calle Bergantín, termina desaguando en la misma rambla.

Toda esta información suministrada por el Ayuntamiento, resulta de gran importancia a la hora de definir el proyecto de la red de pluviales, y para que en su momento sea considerada y evaluada en detalle.

##### 1.6.3.-. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.-

En el plano I-5.3 – se detallan las ubicaciones de elementos de interés para ser evaluados y considerar en su relación con la Red de Energía Eléctrica de proyecto y la normativa vigente.

Tal es el caso del Centro de Transformación y la Línea de Media Tensión Aérea y Subterránea, por lo que se realizarán las gestiones que correspondan con la empresa que provee la energía eléctrica del sector.

##### 1.6.4.-. ALUMBRADO PUBLICO.-

También en el plano I-5.4, están indicadas las columnas de iluminación y báculos, que aportan su iluminación a la zona sur , paralela a la costa, en el Camino de Guardias Viejas, así como también en la zona sur oeste, tomando parte de la Rambla del sentir hasta continuar por la Calle Góngora.

##### 1.6.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES.-

En el plano I-5.5, se puede observar que hay una línea de red de teléfono existente, la que se desarrolla, prácticamente, marcando los lindes a lo largo de Guardias Viejas y Ronda del Sentir.

De acuerdo con la normativa en vigencia, se la tendrá en consideración cuando se deba integrar el proyecto de las redes de telecomunicaciones de la zona.

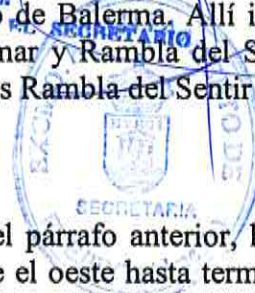
#### 1.7-. PROPIEDAD DEL SUELO

La propietaria mayoritaria de todos los terrenos incluidos este sector es la sociedad Altamira S.L. C.I.F. B-37050432, con domicilio en C/ Asadería 9, 37001 Salamanca, tfno/fax 923 264433. Dicha sociedad se haya en conversaciones con los titulares del terreno destinado a Sistemas Generales Adscritos, definido y cuantificado en el Proyecto de Delimitación de dicho terreno, tramitado con carácter previo o simultáneo al de este Plan Parcial. Las conversaciones se encuentran avanzadas para la compra de dichos sistemas generales por parte de Altamira S.L.

Asimismo existen dentro del perímetro del Sector unos terrenos de Dominio Público Hidráulico tal y como se desprende del Informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua el 9 de Febrero de 2009. Dichos terrenos no computan aprovechamiento urbanístico siendo el fin a que se destinan, de públicos, quedando anexionados a zonas verdes y viales.

Por todo ello, se ha reducido del aprovechamiento objetivo del Sector el aprovechamiento correspondiente al suelo de Dominio Público Hidráulico ya que este suelo no computa aprovechamiento. De esta forma el aprovechamiento objetivo máximo del Sector no deberá ser superior al siguiente valor:

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





Superficie de suelo de D.P.H.= 6.097,76 m2 suelo.  
Aprovechamiento tipo del Sector: 0,78126  
Aprovechamiento objetivo a eliminar:  $0,78126 \times 6.097,76 = 4.763,93$  u.a.h.

**Aprovechamiento objetivo resultante máximo = 30.184,07 u.a.h.**  
**Aprovechamiento de cesión = 3.018,40 u.a.h.**  
**Aprovechamiento subjetivo máximo = 27.165,67 u.a.h.**

Estos valores no deberán ser superados por los establecidos en este Plan Parcial.

Para poder cumplir los valores establecidos en la ficha del SUS-6-BA del Plan General y debido a la existencia de tipología residencial C1, estos valores han tenido que reducirse puesto que se superaba el Coeficiente de Edificabilidad así como el Techo Máximo edificable permitido por el Planeamiento.

Por todo ello los valores resultantes que se definen en este Plan Parcial quedarían del siguiente modo:

**Aprovechamiento objetivo resultante = 28.885,00 u.a.h.**  
**Aprovechamiento de cesión = 2.888,50 u.a.h.**  
**Aprovechamiento subjetivo resultante = 25.996,50 u.a.h.**

Igualmente será condición obligada que para la tramitación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, posterior a la aprobación de este Plan Parcial, se disponga de un escrito en el que se acredite fehacientemente la renuncia expresa mediante cambios, cesión o permuta de la concesión que actualmente disfruta Ana María Caro Criado sobre esos terrenos de Dominio Público Hidráulico y que fueron concedidos por Resolución de La Confederación Hidrográfica del Sur en fecha 29 de Octubre de 1.986 con carácter permanente y para cultivos agrícolas por un periodo de 75 años.

En el anejo 5.1 se aporta una relación de las fincas iniciales.

#### 1.8-. PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR

Se adjunta la ficha del Plan General.

**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!





### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
40.372	4.361	0,781265	34.948	31.453	3.495	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	9.925	25	99	2.978	18.858
Actividades Económicas	-	8.045	-	-	-	16.090
-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,45</b>	<b>17.971</b>	<b>25</b>	<b>99</b>	<b>2.978</b>	<b>34.948</b>

#### SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SGV-6-BA/2: 2304 m2 (total)
- S.G ADSCRITOS: SEL-2/II: 1292 m2 (parcial) Y SGV-8-BA/2: 765 m2 (parcial)

### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
-	-	-	-	-
R. Unifamiliar AD	9.925	1,00	1,90	18.858
Act. Econ. AE2	8.045	1,00	2,00	16.090
-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>17.971</b>	-	-	<b>34.948</b>

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	4.155
Equipamientos	2.141
<b>TOTAL</b>	<b>6.296</b>
Viario	16.929

### DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	.+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

### OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde este de Balerna y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas central y linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.  
La configuración de la circunvalación de Balerna, y de una franja de zona verde en el margen de la Rambla de Balerna.  
La zonificación de usos globales.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

La zonificación de usos residenciales al oeste del vial travesía de calle Noria del Albercón, y terciarios al este de la misma.  
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.  
El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

### OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-6-BA/2: 2.304 m2 (total) / S.G. adscritos: SEL-2/II: 1.292 m2 (parcial), SGV-8-BA/2: 765 m2 (parcial).  
Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias del Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que le indique el Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los Sectores colindantes situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

### LOCALIZACIÓN

	35	36	37	38
23				
24				
25				
26				
27				
28				1057 4/3

### ORDENACIÓN

E:1/5000 N





## 1.9.- DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN

El documento para desarrollar la ordenación urbanística deberá ser un Plan Parcial, de acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U. de El Ejido, y cuyo ámbito debe referirse al sector o unidad de planeamiento completo.

El contenido de los planes parciales se regula por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), y por el P.G.O.U. de El Ejido en su artículo 2.2.4 de la Normativa:

El contenido y determinaciones del Plan Parcial se ajustarán al artículo 13 de la L.O.U.A.:

### Art.13. Planes Parciales de Ordenación.

#### 1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, cuando, en su caso aún no disponga de dicha ordenación..
- b) La modificación para su mejora de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidados y suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno

#### 2. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

- a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.
- c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo a las previsiones del P.G.O.U. y los estándares y características establecidos en esta ley.
- d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el P.G.O.U., así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- e) El señalamiento en el correspondiente Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

- f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Tramitación:

La tramitación se ajustará a lo consignado en el art.32 del Título I de la L.O.U.A.

La aprobación será de oficio por el Ayuntamiento de El Ejido, mediante aprobación inicial a instancia de persona interesada acompañada del presente documento.

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial.

El Ayuntamiento, a la vista del resultado de los trámites anteriores, deberá resolver sobre la aprobación provisional, con las modificaciones que procedieren.

Tras la aprobación provisional el Ayuntamiento requerirá a los órganos y entidades administrativas cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería responsable en materia de urbanismo. En los artículos 32 y siguientes de la LOUA, se especifican la distintas variables que pueden presentarse durante la tramitación del Plan Parcial.

Una vez aprobado definitivamente el P.P., éste tendrá vigencia indefinida y ejecutividad a partir de la publicación en el Boletín Oficial.

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**





## 2-. ORDENACIÓN

### 2.1-. OBJETIVOS Y CRITERIOS

Desde el planeamiento general se establecen los siguientes objetivos:

*La ordenación de la ampliación de suelo en la zona sur de Balerma, en continuidad con la estructura urbana consolidada.*

Se asumen como criterios las Determinaciones de Ordenación Vinculantes siguientes:

*La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los del sector colindante.*

*El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.*

El plan parcial se marca como objetivo dar satisfacción a una demanda residencial por parte, tanto de la población autóctona como de población foránea que busque acomodo en la costa mediterránea española, atraída por un clima benigno y por el mar.

La población autóctona, por su parte, augura un patrón de conducta tendente hacia la vivienda unifamiliar con el uso generalizado del automóvil, asumiendo unos límites de desplazamiento entre la vivienda y el trabajo o las actividades de relación y esparcimiento, que hace una o dos décadas resultaban ilógicos o inadmisibles.

El desbordamiento de límites anteriores en la capacidad de desplazamiento personal repercute en que la ubicación de la propia vivienda ya no se adopta sólo con criterios de proximidad al trabajo o a otras actividades de relación, y operan otras diferencias como el coste de la vivienda o la tipología de ésta. También operan las circunstancias económicas y personales o la diferencia entre adquirir una primera vivienda y la evolución o mejora que permite amortizar o financiar los costes económicos con la venta y las plusvalías que puede proporcionar una vivienda anterior.

Estas circunstancias llevan a la conclusión de que el crecimiento urbano de un núcleo como Balerma tiene un notable potencial.

Este plan parcial, además, asume los siguientes criterios:

- Ordenación volumétrica de las edificaciones coherente con la de los sectores vecinos. Puesto que la misma empresa es titular del suelo circundante, tanto urbanizable al noreste, como urbano no consolidado al sureste y suroeste, se ha realizado una composición arquitectónica global aún cuando la gestión obligue a su desmenuzamiento en unidades de planeamiento.

- Ubicación de los equipamientos en lugares estratégicos fácilmente accesibles.

- Localización y trazado de la dotación de Espacios libres para generar unas áreas que atraviesan las manzanas comunicando viales paralelos mediante recorridos peatonales.

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



### 2.2-. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

Desde la asunción de las determinaciones de ordenación vinculantes establecidas por el Plan General, se ha realizado una serie de más de 20 propuestas de ordenación del área de planeamiento objeto de este Plan Parcial junto a los colindantes, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

Las alternativas estudiadas han estructurado la zona a través de aproximaciones sucesivas según los siguientes criterios:

A/ Fraccionamiento de las manzanas con inclusión de nuevo viario (respecto al propuesto por el PGOU).

B/ Bloques de vivienda colectiva con patio.

C/ Concentración de los bloques de vivienda colectiva entorno al viario principal (Noria de la Marquesa)

D/ Configuración de volúmenes edificatorios de forma simétrica respecto del viario principal (Noria de la Marquesa)

E/ Concentración de vivienda plurifamiliar entorno al viario principal (Noria de la Marquesa)

F/ Supresión de viario NO estructurante (según el PGOU) creando manzanas mayores.

G/ Ampliación de la rotonda ubicada entre la Calle 1 y Calle A, debido a que la rotonda inicial no tiene capacidad para absorber el tráfico que se genera en el sector.

La configuración final adoptada responde a los criterios C, D, E, y F y pasa a describirse a continuación.

### 2.3-. DESCRIPCIÓN GENERAL

La ordenación propuesta asume las determinaciones vinculantes del PGOU, a saber:

*Respetar la localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.*

En este sentido:

- Se mantiene el espacio libre situado en la confluencia de la Calle Rambla del Sentir con C/ Noria de la Marquesa. Colindante con esta zona existe una franja limitada por un equipamiento (S.I.P.S). La superficie total de espacio ajardinado, en esta localización, alcanza los 3052.30 metros cuadrados. Esta zona cumple los criterios del Reglamento de Planeamiento a los efectos de su cómputo como pertenecientes al sistema de espacios libres (superficie igual o mayor a 1.000 m<sup>2</sup> en la que poder inscribir un círculo de 30 metros de diámetro).



Respetar el trazado y características de los viales señalados en los planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

En este sentido:

- Se suprime el viario no estructurante creando una supermanzana y otras manzanas mayores de lo propuesto por el PGOU.
- Se respetan todos los parámetros característicos de las vías estructurantes.
- Se ha ampliado la rotonda existente entre la Calle 1 y la Calle A, modificando ancho de carril y radios de giro, debido a que la actual no tiene capacidad para absorber el tráfico que se genera.

Además la ordenación propuesta presenta los siguientes parámetros:

- Las reservas para dotaciones cumplen, tanto con el P.G.O.U., como con el art. 17 de la L.O.U.A. que, para un uso característico residencial exige un mínimo de 30 m2 de suelo dotacional por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial, de los que un mínimo de 18 m2 de suelo, y nunca menos del 10 % de la superficie del sector deberán destinarse a parques y jardines.
- Se dotará al sector de un mínimo de 0,5 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.
- La dotación de aparcamiento privado no será inferior a 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable de cualquier uso.
- Se localiza el equipamiento docente en la Manzana 11, entre la Avenida den Salamanca y la Calle 2.
- Crea zonas de esparcimiento y recreo de niños generando ensanchamientos estanciales y comunicaciones peatonales que atraviesan las supermanzanas. Estas zonas cumplen los criterios del Reglamento de Planeamiento a los efectos de su cómputo como pertenecientes al sistema de espacios libres (superficie igual o mayor a 200 m2 en la que poder inscribir un círculo de 12 metros de diámetro).
- Se prevé de forma NO VINCULANTE los accesos a los garajes en sótano de las parcelas residenciales resultantes.
- Se define una parcela frente a la calle A, con edificación en Unifamiliar adosada ( Ad), destinada a Viviendas de Protección Oficial.

El desarrollo del Plan Parcial, de acuerdo al art. 51 de la L.O.U.A. supone *la cesión obligatoria y gratuita al municipio, de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones. Tanto las destinadas al servicio del sector como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.* En virtud del art 54 de la L.O.U.A. dichas dotaciones y sistemas generales corresponden a *viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

Así también, *ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.* En virtud del art 54 de la L.O.U.A. *esta*

*cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.*

En el art 54 de la L.O.U.A. se cuantifica dicha cesión en un 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En este caso el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad de Planeamiento asciende a la cantidad de **28.885,00 u.a.h.** por lo que el aprovechamiento que deberá ser cedido al Ayuntamiento asciende a la cantidad de **2.888,50 u.a.h.** De esta superficie, **25.996,50 u.a.h.** constituyen el aprovechamiento patrimonializable.

En relación a la ordenación detallada, a continuación se definen las tipologías arquitectónicas previstas para cada parcela final.

#### 2.4-. ORDENACIÓN DETALLADA

Se describen a continuación las condiciones de estética y composición de la escena urbana tenidos en cuenta:

Se ha pasado del diseño de lo general a lo particular. Esto es, se ha previsto una ordenación coherente, con sus ritmos y lógica compositiva en los territorios de suelo urbano no consolidado (ANCOR-2, 3 Y 4-BA) y el suelo urbanizable (SUS-7 y 6-BA), para después ceñirnos al sector objeto de proyecto. La fisonomía de la zona consiste en una edificación unifamiliar de baja altura en la parte central, entorno a la Avda de Salamanca y a la Calle A, y una disposición centrífuga de los bloques plurifamiliares entorno a la c/ Noria de La Marquesa.

En virtud del art. 13.3 de la L.O.U.A. este Plan Parcial contendrá *la delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*

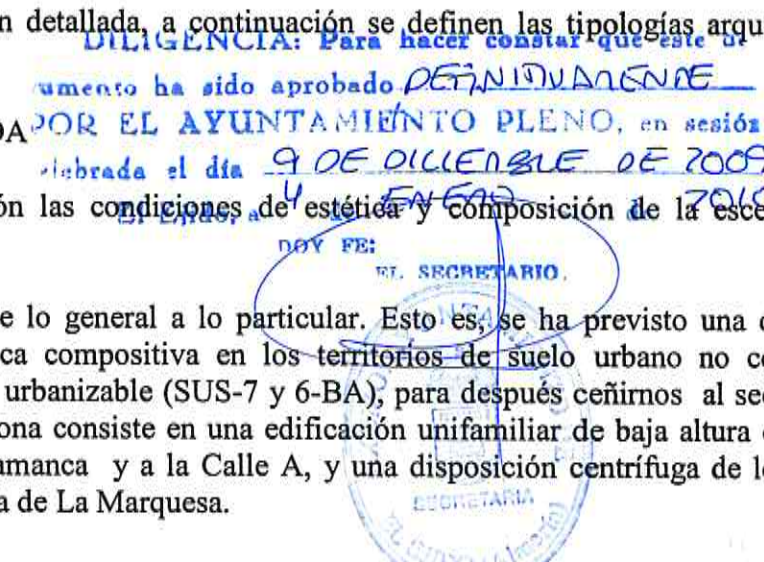
La calificación y regulación detallada de usos, intensidades y tipologías edificatorias se define y concreta en los planos de ordenación O-1, O-2 ,O-3.1 y O-3.2.

En dichos planos se estructura mediante la configuración de la red viaria un conjunto de manzanas y zonas homogéneas definidas e identificadas mediante siglas y tramas de color en los cuadros correspondientes.

En los cuadros que se incluyen, se detallan zonas y superficies por manzanas, incluyendo un número de referencia, la superficie de suelo, el número de viviendas máximo asignado, la edificabilidad a construir en cada parcela y su uso pormenorizado.

En los cuadros se identifican y diferencian las zonas que corresponden al dominio privado y al dominio público, estableciendo para todas las dotaciones previstas el carácter de dominio público. La edificabilidad asignada a esas dotaciones por su condición de dominio público, se considera a mayores de la edificabilidad asignada por el planeamiento general a los usos residenciales.

Las zonas asignadas y reguladas con aprovechamientos lucrativos en este sector son las siguientes:





- C1 Bloque cerrado
- Ad Unifamiliar Adosada.

Las condiciones de urbanización se definen en los correspondiente planos de ordenación (Alineaciones, Perfiles longitudinales, Secciones tipo y Servicios urbanos) y en las ordenanzas correspondientes.

El conjunto de dotaciones urbanísticas se compone de:

- RV Vías públicas
- SU Servicios urbanos
- EL Espacios libres
- EQ Equipamientos

Éstas se identifican en los planos de ordenación con las tramas correspondientes, y para todas ellas se establece su carácter público, vinculando la obtención de los terrenos correspondientes a la aprobación de este Plan Parcial.

A continuación se describen las distintas zonas de ordenación homogénea que se establecen en este documento junto con una justificación de cada una y sus características principales:

#### 2.4.1-. Ad VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Atendiendo a la Ley 1/2006 de 16 de Mayo, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996 de 10 de enero y de la Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se detalla lo siguiente:

Artículo 10.1 A, apartado b):” en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes será de al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, destinadas a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.”

El techo residencial en este sector asciende a **11.022,62 m<sup>2</sup>**, por lo que será necesario reservar para V.P.O. un total de **3.306,78 m<sup>2</sup>** (30% de 11.022,62 m<sup>2</sup>).

Este techo se materializará en viviendas unifamiliares adosadas Ad en la manzana 8, parcela S-6.2, con frente a la Calle A..

Se asignan a este uso un total de **3.364,99 m<sup>2</sup>**, siendo el número máximo de viviendas de 30, con superficie útil máxima de 90 m<sup>2</sup>.

Aunque durante la redacción de este Plan Parcial se ha llegado a un estado de definición arquitectónica de la ordenación: previendo tanto el tipo de edificio como sus accesos y zonas exteriores, estos tendrán la consideración de *indicativos* cediendo al proyecto de edificación la potestad de definición última de la edificación con sujeción a las ordenanzas generales y particulares (Ad) de la edificación establecidas en el PGOU de El Ejido, o que este Plan Parcial pueda establecer.

Los parámetros tales como altura, número de plantas, fondos edificables, retranqueos, usos permitidos y prohibidos, etc. se definirán en la correspondiente ordenanza de edificación incluida en las ordenanzas reguladoras.

#### 2.4.2-. C1 BLOQUE CERRADO

Se proyecta este uso pormenorizado por ser el mas demandado en esta zona, por ello, se ha cambiado el uso residencial unifamiliar de la correspondiente ficha del PGOU, por el uso residencial plurifamiliar, mediante una modificación de los techos edificables, a través de la conversión del aprovechamiento lucrativo residencial mediante los correspondientes coeficientes de uso y tipología y localización. El uso residencial sigue siendo el uso característico por ser el mayoritario.

Se prevé la compatibilidad del uso residencial con el comercial en planta baja, ya que la población que albergará la extensión sureste de Balerma generará una demanda significativa del uso comercial.

Se proyecta bloque laminar C1 en la parcela S-6.1 de la manzana 8. El bloque laminar está situado frente a una gran avenida de 32 m. de ancho (c/ Noria de la Marquesa), con una mediana ajardinada en la parte central de 10 m. de ancho, resultando una zona de gran amplitud, lo que justifica la ubicación del bloque de viviendas plurifamiliar.

Se asignan al uso residencial C1, un total de **4.840,40 m<sup>2</sup>** correspondiente a Vivienda libre, siendo el número máximo de viviendas de 47 con una superficie media construida de 100 m<sup>2</sup> computables/vivienda. (incluidas zonas comunes).

Aunque durante la redacción de este Plan Parcial se ha llegado a un estado de definición arquitectónica de la ordenación: previendo tanto el tipo de edificio como sus accesos y zonas exteriores, estos tendrán la consideración de *indicativos* cediendo al proyecto de edificación la potestad de definición última de la edificación con sujeción a las ordenanzas generales y particulares (C1) de la edificación establecidas en el PGOU de El Ejido, o que este Plan Parcial pueda establecer.


Los parámetros tales como altura, número de plantas, fondos edificables, retranqueos, usos permitidos y prohibidos, etc. se definirán en la correspondiente ordenanza de edificación incluida en las ordenanzas reguladoras.

#### 2.4.3-. Ad UNIFAMILIAR ADOSADA

Se ubica esta tipología en la manzana 8, parcela S-6.3, y en la manzana 9, parcela S-6.4, creando una composición de volúmenes coherentes con las edificaciones previstas en las unidades de planeamiento vecinas.

La manzana 8 posee una forma rectangular con usos pormenorizados unifamiliar adosada y plurifamiliar en bloque cerrado.

En la manzana 9, la parcela S-6.4, linda con el SUS 8-BA, por lo que se podrá ejecutar de forma autónoma o conjuntamente con la parcela colindante del SUS-8-BA. Aunque se recomienda un proyecto conjunto cuando haya sido aprobado el correspondiente PLAN PARCIAL en dicho ámbito.

CIRCUNSTANCIAS: 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**  




A la parcela S-6.3, se le asignan un total de **1.203,54 m<sup>2</sup>** repartidos entre, un máximo de 9 viviendas. Ello arroja una media de 134 m<sup>2</sup> computables por vivienda. Aunque se prevé la coexistencia de unidades mayores (3 dormitorios) y unidades menores (2 dormitorios).

A la parcela S-6.4, se le asignan un total de **1.613,69 m<sup>2</sup>** repartidos entre, un máximo de 13 viviendas. Ello arroja una media de 125 m<sup>2</sup> computables por vivienda. Aunque se prevé la coexistencia de unidades mayores (3 dormitorios) y unidades menores (2 dormitorios).

Se prevén callejones de titularidad privada como acceso peatonal a ciertas unidades residenciales capaces de admitir vehículos funerarios y de mudanzas; en ningún caso vehículos de extinción de incendios. Dicho servicio se resolverá mediante una instalación de columna seca con válvulas para la impulsión de agua ubicadas en el perímetro de la vía pública y otras válvulas para enchufar las mangueras con la distribución y distancias prescritas por el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios (R.D. 1942/1993 de 5 de noviembre)

Aunque durante la redacción de este Plan Parcial se ha llegado a un estado de definición arquitectónica de la ordenación: previendo tanto el tipo de edificio como sus accesos y zonas exteriores, estos tendrán la consideración de *indicativos* cediendo al proyecto de edificación la potestad de definición última de la edificación con sujeción a las ordenanzas generales y particulares (Ad) de la edificación establecidas en el PGOU de El Ejido, o que este Plan Parcial pueda establecer.

Los parámetros tales como altura, número de plantas, fondos edificables, retranqueos, usos permitidos y prohibidos, etc. Se definirán en la correspondiente ordenanza de edificación incluida en las ordenanzas reguladoras.

#### 2.4.4-. A.E.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE GRADO 2

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

Se ubica esta tipología en la Manzana 10, parcela S-6.5, manzana 11, parcela S-6.6. y Manzana 12, parcela S-6.7

El techo edificable para este sector de A.E.-2, asciende a **6.948,37 m<sup>2</sup>**.

El uso característico es el comercial y servicios terciarios, pero se admiten como compatibles los indicados en el Art. 11.8.4 del Capítulo 11.8, Título XI, del P.G.O.U. de El Ejido.

El uso para la parcela S-6.6, ubicada en la manzana 11, se limita como se detalla a continuación:

Se permitan los siguientes usos para la parcela S-6.6 :

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

#### 2.5-. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

El conjunto de dotaciones a desarrollar en el Plan Parcial consiste en:

- Vías públicas
- Servicios urbanos
- Espacios libres públicos
- Equipamientos

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: SECRETARÍA  
EL EJIDO (ALMERÍA)

Entendiendo por equipamiento el sistema de construcciones o edificios y espacios asociados que se destinan a la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, educativos, culturales, deportivos, comerciales y aquellos otros que resulten necesarios.

El desarrollo de este Plan Parcial se ha basado en una configuración de la red viaria que respeta el trazado y características del viario estructurante definido por el Plan General. Se han suprimido algunas calles de rango menor definidas por el PGOU como potestativas.

Entorno a él se ordenan y reparten los equipamientos, las distintas zonas de aprovechamiento privado y el resto de dotaciones. A continuación se describen y justifican las características y determinaciones de las diferentes dotaciones que han sido considerados de dominio público en su totalidad, incluidos los equipamientos,.

Las magnitudes mínimas de estas dotaciones se determinan de acuerdo con el artículo 17 de la L.O.U.A. y deberán cumplir además las prescripciones de P.G.O.U. de El Ejido (Véase ficha de la página 6).

#### 2.5.1-. EL SISTEMA DE 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.

El sistema de espacios libres que desarrolla este plan está configurado por las dos áreas implantadas respectivamente en las manzanas 7 y 11. Todas ellas cumplen las condiciones del Reglamento de Planeamiento, a saber: Superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> donde se inscriba una circunferencia de 30 m de diámetro para jardines y superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> donde se inscriba una circunferencia de 12 m de diámetro para esparcimiento y recreo.

El total de superficie de espacios libres es de 4.857,51 m<sup>2</sup>, los cuales respecto a una superficie de techo ( residencial + A.E.-2) de **17.971,00 m<sup>2</sup>** representa unos **27,03 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>** construidos de techo edificable.

En el planeamiento general se prescribe con carácter vinculante la localización de un espacio libre en la confluencia de la calle Rambla del Sentir con calle Noria de la Marquesa

También describe el PGOU las características y parámetros que deberán observar los espacios libres (véase el capítulo 9.5 de la Normativa del PGOU de El Ejido).

#### 2.5.2-. EQ SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamientos se distribuye por dos manzanas: una superficie de 1.148,20 m<sup>2</sup> destinado a servicios de interés público y social en la manzana 7 y una superficie de 1.241,14 m<sup>2</sup> destinado a docente en la manzana 11.



En total la superficie de equipamiento alcanza los 2.389,14 m<sup>2</sup>, los cuales respecto a una superficie de techo de 17971,00 m<sup>2</sup> representa unos 13,30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de techo..

Junto al espacio libre, la dotación total en el ámbito del Plan Parcial alcanza los 40,33 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo. Por tanto, estamos dentro del margen que establece la LOUA en su artículo 17 (entre 30 y 55 m<sup>2</sup> de dotaciones por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable).

El PGOU describe las características y parámetros que deberán observar los equipamientos (véase el capítulo 9.4 de la Normativa del PGOU de El Ejido).

## 2.5.3-. RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

### Red viaria

La red viaria de todo el sector se apoya en las determinaciones vinculantes establecidas en el planeamiento general. Así pues se mantienen las vías de carácter estructurante y sus características.

En el plano O-3.1 se aprecia el desarrollo de la red viaria de este sector. También se aprecia el aparcamiento en línea propuesto con un ancho de 2,20 m. Todo ello un cumplimiento de las ordenanzas de urbanización consignadas en el artículo 3.10.3 del capítulo 3.10 de la Ordenanzas del PGOU.

Las obras de urbanización han sido prediseñadas de forma coherente con la edificación prevista y sus accesos a garaje. Ello origina una composición unitaria de la escena urbana que creemos posible merced a la dimensión reducida del sector y el prediseño de su edificación.

Los criterios de diseño que se observan, están de acuerdo con las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de El Ejido.

En todos los casos, las calzadas llevan aceras a ambos lados cumpliendo con los anchos mínimos establecidos, y están previstos aparcamientos en línea o en batería, de acuerdo a cada situación.

Se adjuntan esquemas en los que se detallan las soluciones proyectadas para los distintos anchos de calles.

### 1. Calles con dirección hacia el mar : con acceso directo al Camino de Guardias Viejas.

#### -Calle Rambla del Sentir.-

Se proyecta según la normativa con 16 m. de ancho, con dos aceras de 3m. y aparcamientos en línea en ambos lados de 2.20 m. Resta una banda central de 5.60 m. lo que permite dos carriles de circulación.

#### -Calle 1.-

Se proyecta con un ancho de 10 metros, dentro de los cuales se consideran aceras de 2.15 m. en ambos lados, una franja de aparcamiento en línea, de 2.20 m. de ancho y carril de circulación de vehículos de 3.50 m.

#### -Avenida de Salamanca.-

Con ancho de 20 m., tendrá dos aceras de 4.20 m., aparcamiento en línea de ambos lados (2.20m.) y una mediana de 1 metro, separando los dos carriles de circulación, de 3.10m. cada uno y que van en sentido opuesto.

#### -Calle 2.-

Ancho proyectado en 12 m., con dos aceras de 3 m., un carril de aparcamiento en línea de 2.20 m. Y banda de circulación de 3.80m.

#### -Calle B.-

Ancho proyectado en 12.05 m., con dos aceras de 2.15 y 4.20 m., un carril de aparcamiento en línea de 2.20 m. y banda de circulación de 3.50m.

### 2. Calles paralelas a la línea de playa.

#### -Calle A.-

Ancho de 16 m., con dos aceras de 3 m. y en ambos lados aparcamientos en línea en 2.20 m. Se proyecta que reste una banda central de calzada de 5.60m. de ancho, lo que permite dos carriles de circulación en zona calma.

#### -Calle Noria de la Marquesa.-

Proyectada según la normativa con 32 m. de ancho, con dos aceras de 2.80m. y una mediana de 10 m. que separa a dos calzadas de 6 m. cada una, además se proyectan aparcamientos en línea de 2.20 m a ambos lados de la calzada.

#### -Calle Las Cuevecillas.-

Proyectada según la normativa con 20 m. de ancho, con dos aceras de 4.20m. y una mediana de 1 m. que separa a dos calzadas de 3.10 m. cada una, con aparcamientos en línea de 2.20 m a ambos lados.

#### Aparcamiento

De acuerdo al artículo 17 de la LOUA deberá destinarse a plazas de aparcamiento público entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

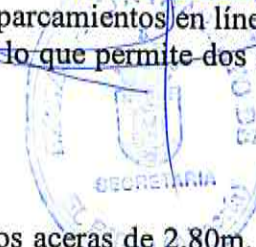
El total de techo edificado alcanza a 17.971,00 m<sup>2</sup>

El total de plazas mínimo exigible es  $(17.971,00/100) \times 0,5 = 89,85$  plazas, esto es, 90 plazas de aparcamiento público.

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.





El total de plazas públicas existente alcanza las 192 de acuerdo al cuadro siguiente:

NOMBRE DE LA CALLE	NÚMERO DE LADOS	Nº TOTAL DE PLAZAS (5 M/PLAZA)
Rambla del Sentir	2	52
Uno	1	9
Avda de Salamanca	2	51
Calle A	2	37
Noria de la Marquesa	1	19
Calle B	1	8
C/ Las Cuevecillas	1	10
Calle 2	1	6
<b>Total Plazas SUS-6- BA</b>		<b>192</b>

En virtud del artículo 17.3 de la L.O.U.A. la asignación de aparcamientos privados no será inferior a una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso.

Las viviendas con tipología unifamiliar (Ad) tendrán un único acceso a un sótano donde se desarrollará un garaje comunitario, al igual que ocurre para las viviendas plurifamiliares.

Será necesario reservar un 2% del total de plazas para minusválidos, de dimensiones 3.60\*5,00, según el Anexo I del decreto 72/1992 e 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, resultando un total de 4 plazas, ubicadas en la Avenida de Salamanca.

## 2.6.- SU SERVICIOS URBANOS.

En los planos de proyecto se pueden observar los esquemas previstos para las infraestructuras consideradas en este Plan.

### 2.6.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Ha sido proyectada una red de distribución de agua mallada. De forma tal que si por alguna circunstancia especial, se debe interrumpir el abastecimiento de un sector, este sistema permite que se pueda continuar el abastecimiento en sectores colindantes (linderos).

Asimismo se ha proyectado la colocación de válvulas en los extremos de mallas que llegan hasta los límites de las parcelas, con el fin de prever extensiones o abastecimientos de agua en cualesquiera de esos sitios.

Se ha estudiado la ubicación de las ventosas y desagües, así como la distribución de los hidrantes. Se han proyectado ramales principales que conectan con la red de abastecimiento de los sectores colindantes: SUS 7-BA y ANCOR 2-BA.

### 2.6.2.- SANEAMIENTO.-

En la red de recogida de aguas residuales domiciliaria, se han proyectado ramales principales de recogida que conducen a los colectores que discurren por el SUS- 7-BA y ANCOR-2-BA hasta la Estación de Impulsión.

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

### 2.6.3.- PLUVIALES

Las aguas pluviales serán drenadas superficialmente, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores y de ser posible, según se practiquen las evaluaciones que correspondan y de acuerdo con las pendientes del sector, se prevé conducir las hacia La Rambla del Sentir, ( ver Informe de Autorización de aguas pluviales a la Rambla).

### 2.6.4.- ENERGÍA ELECTRICA.-

La energía eléctrica que demanda el sector, es provista por tres centros de transformación, según se detalla en el esquema que corresponde. Estos centros serán alimentados por línea de alta tensión existente y desde el exterior del sector.

A partir de los centros de transformación, se ha proyectado una red de distribución de baja tensión, que a su vez accede a cada una de las parcelas.

Se han delimitado las parcelas donde en principio estarían ubicados los centros de transformación. Por este motivo, las superficies de las parcelas S-6.2, S-6.4 y S-6.6 han variado.

No obstante, las superficies de las parcelas S-6.2, S-6.4 y S-6.6 podrán aumentar si en el correspondiente Proyecto de Baja Tensión, se cambia la ubicación de los centros de transformación.

### 2.6.5.- ALUMBRADO PUBLICO.-

En el plano O - 4.4.- ALUMBRADO PÚBLICO, se detalla la ubicación de las luminarias así como de los centros de control.

Se ha proyectado la iluminación de acuerdo con lo que se requiere en la normativa vigente, para la red vial y los espacios verdes.

### 2.6.6.- TELECOMUNICACIONES.-

Se ha proyectado la red, previendo las telecomunicaciones por cable, según se puede observar en el plano : O - 4.5.- RED DE TELECOMUNICACIONES. También se ha previsto su enlace con la red general disponible, así como la telefonía en acuerdo con la normativa y las empresas que intervengan en el sector.

### 2.6.7.- RED DE GAS

Se coordinará con la compañía suministradora la obra civil necesaria para que ella construya la red.



## 2.7-. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL AL P.G.O.U.

### - APROVECHAMIENTOS Y EDIFICABILIDADES

El aprovechamiento homogeneizado lucrativo total de la Unidad de Planeamiento es de **28.885,00 u.a.h.** De esta superficie, **25.996,50 u.a.h.** constituyen el aprovechamiento patrimonializable.

La diferencia entre los valores anteriores asciende a **2.888,50 u.a.h.** que deberá ser cedido gratuitamente al Ayuntamiento, o adquirido a éste por Altamira S.L., en las condiciones establecidas reglamentariamente.

Estos valores son inferiores a los establecidos en las fichas del Plan General e incluso dan cumplimiento a los valores reducidos de los aprovechamientos del Sector justificados en el artículo 1.7 de esta Memoria.

Se cumple lo establecido en la ficha de condiciones del Sector que se adjunta en al Art. 1.8 Planeamiento de rango Superior, en la cual se indica lo siguiente:

-Número máx. de viviendas.= 99

En el Plan Parcial se cumple perfectamente ya que el nº de viviendas no supera este valor.

-Coeficiente de edificabilidad máx.= 0,45

En relación al coeficiente de edificabilidad máx. también cumplimos las determinaciones de PGOU. La superficie de techo edificable computable es la suma de las superficies de todos los usos previstos: 17.971,00 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima será:  $17.971,00 \text{ m}^2 / 40.372 \text{ m}^2 = 0,445 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  luego cumple.

### - DOTACIONES

-Espacios libres = 4.155 m<sup>2</sup>

Se cederán no menos de 4.155 m<sup>2</sup> de Espacios libres en suelo urbano. La superficie total proyectada del sistema de espacios libres alcanza los 4.857,51 m<sup>2</sup> distribuidos en dos áreas de 3.052,23 m<sup>2</sup>, y 1.805,28 m<sup>2</sup> en las manzanas 7. y 11 respectivamente. Por lo tanto:

$4.857,51 > 4.155,00$  CUMPLE

- Equipamientos = 2.141,00 m<sup>2</sup>

Se ceden gratuitamente solares urbanizados que alcanzan los 1.148,20 m<sup>2</sup> destinados a Servicios de interés público y social.

Asimismo se cederán gratuitamente un solar urbanizado de 1.241,14 m<sup>2</sup> destinado a Equipamiento docente. El total asciende a 2.362,34 m<sup>2</sup>. Por lo tanto:

$2.362,34 > 2.141,00$  CUMPLE

- Sistema generales adscritos:

Se cederán gratuitamente 2.057,00 m<sup>2</sup> de sistemas generales adscritos según el proyecto de delimitación tramitado previa o simultáneamente con este plan parcial.

Véase el plano O-1 Y O-3.2.

## 2.8-. ADECUACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A LA L.O.U.A.

### - DENSIDAD

La superficie total del sector, excluidos los Sistemas Generales, alcanza los 40.372,00 m<sup>2</sup>.

El número máximo de viviendas previstas es de 99 viviendas.

La densidad máxima será  $99 \text{ viv}/4.03 \text{ ha} = 24,56 \text{ viv/hectárea} < 75 \text{ viv/ha}$ , luego cumple.

### - EDIFICABILIDAD

La superficie de techo edificable computable es la suma de las superficies de todos los usos previstos: 17.971,00 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima será:  $17.971,00 \text{ m}^2 / 40.372 \text{ m}^2 = 0,445 \text{ m}^2/\text{m}^2 < 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  luego cumple.

En tabla adjunta se justifica el cumplimiento de las exigencias de la L.O.U.A. en materia dotacional:

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





DATOS GENERALES		LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA					PLAN PARCIAL SUS-6-BA										
		ESPACIOS LIBRES					DOTACIONES	APARCAMIENTO PÚBLICO	ESPAC. LIBRES	DOCENTES	S.I.P.S.	D.C.S.U.	TOTAL DOTACIONES	APARCAMIENTO PÚBLICO	Sumatorio (-): PP cumple E. Libres	Sumatorio (-): PP cumple Dotaciones	Sumatorio (-): PP cumple Aparcamiento
Superficie Total incluidos Sistemas Generales	Techo residencial	Techo A.E-2	18 M2/100 M2 R	10% Sup. Sector	18m2/viv	VALOR Máximo	30 M2/100 M2	0,5 PL/100 M2 E									
44733,00	11.022,62	6948,37	3.234,78	4.473,3	1.782,00	4.473,3	5.391,30	89,85	4.857,51	1241,14	1148,20	7.246,8	192	-384,21	-1.885,50	-102	

Como se aprecia en las tres columnas de la derecha, las determinaciones del PERI cumplen con creces las exigencias de espacios libres y dotaciones en general. Se cumplen también las exigencias de aparcamientos públicos

## 2.9.- CUADRO DE DATOS Y RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

### 2.9.1 CUADRO DE DOTACIONES

Manzana	Tipología	Zona	Suelo (M2)
M-7	Dotc. Espacios Libres	Jardín DT-EL-1	3052,23
M-11	Dotc. Espacios Libres	Espacio de recreo/Jardin Dotacional Público DT-EL-2	1.805,28
	<b>Suma parcial</b>		<b>4.857,51</b>
M-7	Dotc. Equipamiento	Serv. Interés Públ. y social DT-EQ-1	1148,20
M-11	Dotc. Equipamiento	Docente Dotacional Público DT-EQ-2	1241,14
	<b>Suma parcial Parcelas C.T</b>		<b>2.389,34</b>
M8, M9, M11			84,00
	<b>RESUMEN</b>		
	Parcelas con Aprovechamiento		16.384,73
	Espacios Libres de Dominio Público		4.857,51
	Equipamientos Parcelas C.T.		2.389,34
	Red viaria		84,00
	<b>SUP. BRUTA SECTOR</b>		<b>40372,00</b>
	<b>Sistemas Generales Adscritos</b>		<b>2057,00</b>
	<b>Sistemas Generales Incluidos</b>		<b>2304,00</b>
	<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>44733,00</b>

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





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

NOMBRE DE LA CALLE	NÚMERO DE LADOS	VADOS	Nº TOTAL DE PLAZAS (5 M/PLAZA)
Rambla del Sentir	2		52
Uno	1	1	9
Avda de Salamanca	2	1	51
Calle A	2	5	37
Noria de la Marquesa	1		19
Calle B	1		8
C/ Las Cuevecillas	1		10
Calle 2	1	1	6
<b>Total Plazas SUS-6- BA</b>			<b>192</b>

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:





2.9.2 CUADRO DE APROVECHAMIENTOS

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.

Manzana	Nombre parcela	Superficie M2	Linderos				Usos pormenorizados	Superficie techo edificable M2	Coeficiente	Unidades de aprovechamiento homogeneizado	Número máximo de viviendas	Plazas aparcamiento privado (art 9.6.15 PGOU y art. 17 LOUA)
			NO	NE	SE	SO						
M-8	S-6.1 Residencial Privado	1.996,98	c/ Noria de la Marquesa y Calle 1	S-6.2	Avda Salamanca y S.6-3	c/ Noria de la Marquesa	C1	4.840,40	1,00	4.840,40	47	53
							AE Bajo Ad					
M-8	S-6.2 (VPO) Residencial Privado	3.774,29	Calle 1	Calle A	S-6.3	S.6-1	C2					
							AE Bajo Ad( VPO)	3364,99	(1,9x0,75)= 1,425	4.795,11	30	38
M-8	S-6.3 Residencial Privado	1.250,20	S.6-2	S.6-2	Avda Salamanca	S-6.1	C1					
							AE Bajo Ad	1.203,54	1,90	2.286,73	9	13
M-9	S-6.4(*) Residencial Privado	2.528,87	Avda Salamanca	Calle A	SUS-8-BA	SUS-8-BA	A. E-2					
							AE Bajo Ad (*)	1.613,69	1,90	3.066,01	13	22
M-10	S-6.5 A. E. Privado	5.966,84	Calle B	Calle B	c/Las Cuevecillas y Avda Salamanca	Calle A	A.E-2	6.107,62	2,00	12.215,24		71
M-11	S-6.6 A. E. Privado	669,26	Avda Salamanca	c/Las Cuevecillas	EQ-2	EL-2	AE Bajo A.E.-2	777,52	2,00	1.555,04		9
M-12	S-6.7 (*)A. E. Privado	198,88	Calle A y S-6.5	CALLE 2 Y EL-2	SUS 8-BA	SUS 8-BA	A.E.-2	63,23	2,00	126,47		1
	<b>TOTAL</b>	<b>16.384,73</b>						<b>17.971,00</b>		<b>28.885,00</b>	<b>99</b>	<b>207,00</b>



	Estimación de población 3 hab/130 m2 techo	415,00	Superf. Bruta sector/ Sist.general adscrito e incluidos	40372 / 2057/ 2304	Densidad Bruta	24,56 viv/Ha	Edificabilidad Bruta	0,445 m2/m2
--	--	--------	---	--------------------	----------------	--------------	----------------------	-------------

(\*) La edificabilidad en estas parcelas se materializará junto con las colindantes en el SUS 8-BA

(\*\*) En caso de que el número total de viviendas se reduzca se revisará la cuantía de plazas privadas de aparcamiento

PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS														
ZONA	PARCELA		HUELLA DE LA EDIFICACIÓN					ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS					USOS	
	SUP. MIN. M2	D MIN m	OCUP. MAX. %	FONDO MAX. m	SEPARACIÓN LINDEROS			Nº PLANTAS/ALTURA MÁXIMA ANCHO DE CALLE EN METROS				ÁTICO		ALTURA MÍNIMA M
					CALLE	FONDO	LAT.	<4	4 a<8	8 a<30	<30 CN-340			
C1	250	12	LIBRE	17	NO	NO	NO	2P/7.50M	3P/10.50	4P/13.50	5P/16.50	SI	4P/CN.340 2P/resto zona C1	Según Artº 4.1.5 PGOU EL EJIDO
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2P/7.50M	3P/10.50M			SI	2P	Según Artº 4.1.5 PGOU EL EJIDO
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	3P/10.50 M				NO	1P	Según Artº 4.3.4 PGOU EL EJIDO
A.E-2	400	12	80	LIBRE	5	LIBRE	LIBRE	2P/15.00 m				NO	1P	Según Artº 4.7.4 PGOU EL EJIDO

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

SUMA P. USO PORMENORIZADO	C1	4.840,40	1,000	4.840,40	47,00	53,00
SUMA P. USO PORMENORIZADO	Ad	2.817,23	1,900	5.352,74	22,00	35,00
SUMA P. USO PORMENORIZADO	Ad ( VPO)	3.364,99	1,425	4.795,11	30,00	38,00
SUMA P. USO PORMENORIZADO	A.E-2	6.948,37	2,000	13.896,75		81,00

2.10-. JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD



**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009**

PUBLICACIÓN ..... 21 de julio de 2009

VIGENCIA ..... 21 de septiembre de 2009

**RÉGIMEN TRANSITORIO**

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción de 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, aunque no se realice obra alguna. \_\_\_\_\_
  - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_
  - (rellenar Anexo II para interiores)
  - (rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
  - Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_
  - Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_
  - (rellenar Anexo III para interiores)
  - (rellenar Anexo I para exteriores 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)

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.

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**



**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.**

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.  
 (Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-6-BA
UBICACIÓN:	SECTOR SUS 6 BA. BALERMA-EL EJIDO. ALMERIA
ENCARGANTE:	ALTAMIRA S.L.
TÉCNICOS/AS:	ISABEL RUBIO MINGUEZ



**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 el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

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





**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b> Art. 15/31/32	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	CUMPLE	
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	CUMPLE	
<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b> Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	CUMPLE
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b> Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ . Trans. $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	CUMPLE
<b>PASOS DE PEATONES</b> Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
<b>CARRILES PARA BICICLETAS</b> Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	—
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	—
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	—
<b>ESCALERAS</b> Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	—
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\leq 50$ mts	—
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms Contrahuella $\leq 16$ cms. <input type="checkbox"/>	—
	Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/>	—
	Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/>	—
	Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	—
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	—
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	—
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.	—
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	—
— Huellas con material antideslizante..	—	

— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	—
--	---

**DECLARACION:** 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:





**ANEXO I  
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>RAMPAS</b> Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\leq 50$ mts	—
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	—
	— Pavimento antideslizante.	—
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	—
	— Pendiente Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10\%$ Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8\%$ Longitud $> 6$ mts. $\leq 6\%$ transversal $\leq 2\%$	—
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	—
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	—
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	—
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	—
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	—
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> Art. 26/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	—
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	—
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	—
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	—
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	—
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	—
— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro	—	
<b>* APARCAMIENTOS</b> Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	Avisador de emergencia lumínico y acústico	—
	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	CUMPLE
	— Dimensiones Bateria: $\geq 5,00 \times 3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60 \times 6,50$ mts* *Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas	CUMPLE

2.º Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b> Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	CUMPLE
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	CUMPLE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	—
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	—
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	—

— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	—
— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	CUMPLE
— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	—
— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: $0,80 \times 1,20$ mts.	CUMPLE
— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	CUMPLE

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:





OBSERVACIONES

**DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

- Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.
- No se cumple alguna prescripción específica del Reglamento debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de la presente norma y sus disposiciones de desarrollo, o debido a que las obras a realizar afectan a espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos.
- En la memoria del proyecto o documentación técnica, se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados del presente Reglamento que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, las ayudas técnicas recogidas en el artículo 75 del Reglamento. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, además de lo previsto en el apartado 2.a) del Reglamento, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,  
fecha y firma

El Ejido, Octubre de 2009

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.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO  
10 NOV. 2009  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



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.

ORDENANZA: 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



### 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 calculo de las TAU.
- Industrias y almacenes de las comprendidas en el *epígrafe 2,3,4,5 del Apto D) del art. 9.3.3* de la Normativa del PGOU, con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de

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  
SECRETARIO



150 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> de superficie de ventas. Espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>. Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m<sup>2</sup>, siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, inscripción de un círculo de 12 m de diámetro  
**Ocupación máxima:** 80 %  
**Retranqueos:** A calle: 5 m  
 A fondo: Libre  
 A lateral: Libre

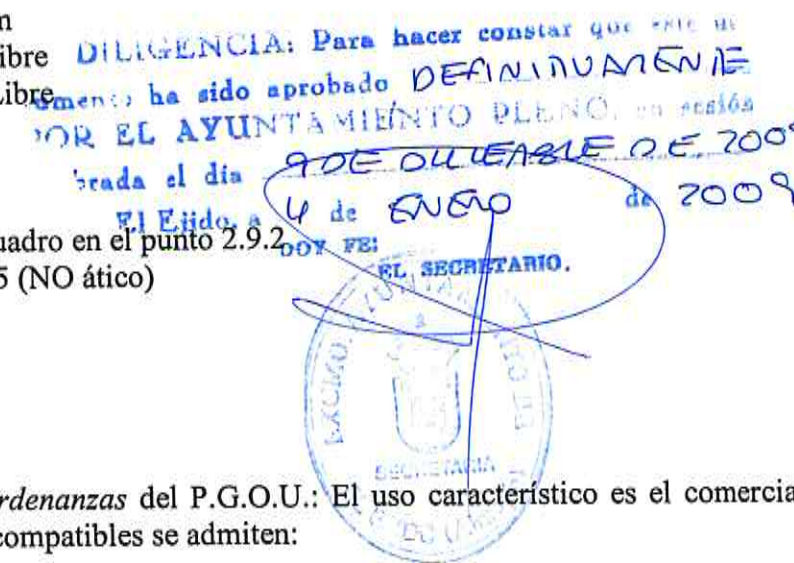
#### Condiciones de la EDIFICACIÓN

**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 m<sup>2</sup>, 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 CAPÍTULO 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 *CAPITULO 9.6 de la Normativa* del PGOU.

#### Condiciones de USO

Cumplirá el *CAPITULO 9.6 de la Normativa* del PGOU.

#### Otras CONDICIONES

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

*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. EL SECRETARIO.*

### 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.

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





Documento 4- PROGRAMACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO

4.1 PROGRAMACIÓN

Dada la escasa magnitud del Sector, se prevé una única etapa.

La ejecución de las obras de edificación podrán simultanearse con las obras de urbanización, estableciéndose en todo caso, las garantías oportunas sobre la ejecución de las obras. Existirá la condición de haber concluido las obras de urbanización, con carácter previo a cualquier licencia de uso de las edificaciones (primera utilización de viviendas o apertura de establecimientos).

4.2 ESTUDIO ECONÓMICO

Este capítulo tiene por objeto evaluar la repercusión de las obras de infraestructura proyectadas sobre el aprovechamiento total del Sector. Se trata de demostrar que las cargas derivadas del desarrollo del plan son económicamente viables y soportables por la edificación prevista.

En la tabla adjunta se determinan ciertos costes en relación al Presupuesto de Ejecución Material de las obras de Urbanización, consignadas con un (1) en el anexo 5.4.

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. El Ejido, a 4 de ENERO de 2010. DOY FE: EL SECRETARIO.



ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-6-BA

**GAS  
TOS**

COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN (2)				1.708.592,08€
COSTE DE INDEMNIZACIONES DE BIENES Y DERECHOS				
HONORARIOS PROFESIONALES 15%(1)				185.662,71€
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD 16%(1)				198.040,23€
GASTOS FINANCIEROS				35.000€
	M2 suelo	€/M2 suelo (3)		
COSTE DE SUELO SIN URBANIZAR	44.733	78,00		3.489.174€
<b>TOTAL</b>				<b>5.616.469,02€ (4)</b>

**INGR  
ESO  
S**

		M2 techo patrimonializable	Repercusión del suelo (6) €/M2 techo	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO	20.445,00		298,00	6.092.610,00€
<b>TOTAL</b>				<b>6.092.610,00€ (5)</b>
BENEFICIO ESTIMADO (5)-(4)				476.140,98€
RENTABILIDAD DE LA INVERSIÓN				8,00 %

(1) y (2) Extraídos del Anexo 5.3.

(3) Este valor se obtiene del conocimiento de operaciones de comprar-venta de suelo en la zona

(6) Este valor resulta de considerar una repercusión del suelo del 15% sobre un precio de venta de 2,400 €/m2 útil de vivienda, equivalente aproximadamente a 1,920 €/m2 construido bruto. Dato obtenido de un estudio de mercado en promociones equivalentes en la zona.

De todo ello se deduce que el Plan es viable económicamente.



Documento 5-. ANEXOS

5.1-. RELACIÓN DE FINCAS INICIALES DEL SECTOR

Nº Parcela	Superficie Parcela m2	% s/ Sup. B. Sector	% s/ Total Parcelas	Nº Reg Parcela Matriz	Sup. Parc. Matriz s/ Registro m2	Propietario	CIF Propietario
1	6097.76	15.11	13.77			Agencia Andaluza del Agua*	
2	13.120,22	32.50	29.64	37406-N	14.165	Altamira S.L.	B-37050432
3	11.287,69	27.96	25.50	36.963-N	17.082	Altamira S.L.	B-37050432
4	4302.96	10.65	9.72			Jose Villegas Morales.Adelaida Galdeano Maldonado c/Princesa Sofia nº 65	27.173.889-X
Camino existente.	461.39	1.15				Ayuntamiento de El Ejido	
5	5.101,98	12.63	11.52	36.594		Antonio López Escobar C/Prosperidad nº 57	27.184.715A
6	2.304,00		5.20			Altamira S.L , Antonio López Escobar y Adelaida Galdeano Maldonado.	B-37050432 27.184.715-A 27.173.889-X
7	1.292,00		2.92			Altamira S.L.	B-37050432
8	765.00		1.73			Altamira S.L y Jose Muñoz López, con domicilio: c/Sevilla nº 35	B-37050432 y 27.211.655-X
Total		100,00	100,00				

\* D.P.H. Según Informe aportado de la Agencia Andaluza del Agua. Carece de Aprovechamiento urbanístico.

5.2-. MEDIOS ECONÓMICOS DEL PROMOTOR

**ALTAMIRA S.L.**

El grupo Altamira comenzó su andadura empresarial a principio de los 90, constituyéndose Altamira S.A, actualmente S.L., para dedicarse a la contratación de Obra Pública.

En el año 2004 realiza la absorción de las siguientes empresas Residencial Carbajosa S.L., Mirasierra Urbanización S.L., Urbanización la Ladera S.L. y Urbanización Portalatina S.L., siendo al cierre de ejercicio sus Fondos Propios superiores a los diez millones de euros.

Su facturación consolidada en los últimos años es superior a los cinco millones de euros, iniciando el año 2005 con la calificación de gran empresa debido a su volumen y facturación según las normas establecidas por la AEAT.

Trabajos de urbanización realizadas en los últimos años:

- Ciclo hidráulico Fuenteguinaldo para la Diputación Provincial Salamanca.
- Urbanización Navahonda en Carbajosa de la Sagrada (Salamanca).
- Campo Golf de Zarapicos, obras de urbanización del acceso y de las instalaciones, para Campo de Golf y Junta de Compensación Sector Ur-R3
- Complementario Urb. Calle Rosario en Salamanca para el Ayuntamiento.
- Urbaniz. Calles Moisés del Cobre en Salamanca para el Ayuntamiento.
- Urbaniz. Área Problema 10-2 en Santa Marta de Tormes (Salamanca), para la Junta de Compensación Área problema 10-2.
- Urbaniz. Área Problema 10-1 en Santa Marta de Tormes (Salamanca), para la Junta de Compensación Área problema 10-1.
- Urbanización del Sector R-8 (La Ladera) de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) para Junta de Compensación.
- Urbanización del Sector R-9 (Carpihuelo Sur) de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) para Junta de Compensación.
- Urbanización del Sector R-11 (Las Cortinas) de Carbajosa de la Sagrada (Salamanca) para Junta de Compensación.
- Pavimentación de la Calle Ricardo Marcos y Av. Las Nieves en Santa Marta de Tormes (Salamanca) para el Ayuntamiento de dicho municipio.
- Reforma de la Plaza del Alto del Rollo en Salamanca para el Ayuntamiento.

Edificaciones realizadas en los últimos años (se han entregado 443 viviendas más garajes y locales, entre ellas las últimas han sido:

- Edificio Duo (23 viviendas, local y garajes)
- Edificio 2002 (18 viviendas y garajes)
- Calas Residencial (5 viviendas y local)
- Cerrosol Plaza ( 16 viviendas, estudio, locales y garaje)
- Plaza Pinilla (12 viviendas y garaje)
- Edificio Oeste (27 viviendas, local y garaje)
- Cerrosol 7 (9 chalets adosados)
- Cerrosol 6 (12 chalets adosados)

En estos momentos se están ejecutando o pendientes de entrega las siguientes Edificaciones:

- Edificio Padua (64 viviendas y 156 garajes) Fin de Obra Diciembre de 04
- Edificio Parma (48 viviendas y 60 garajes) Fin de Obra Marzo de 05
- Edificio Atalaya 1ª (28 viviendas y 30 garajes) Fin de Obra Nov. de 05
- Edificio Roma (54 viviendas y 103 garajes) Fin de Obra Febrero de 06

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

SECRETARIO



- Mirasierra: Chalets individuales en parcela. Fin de Obra Verano 05
- Chalets Canal 1ª (11 chalets) Fin de Obra Septiembre de 05.
- Edificio Atalaya 2ª (40 viviendas y garajes) Fin de Obra Junio de 06
- Chalets Canal 2ª (10 chalets) Fin de Obra Diciembre de 05
- Edificio Pissa (23 viviendas y garajes) Fin de obra finales de 06.

**SUELO DEL GRUPO**

Provincia de SALAMANCA 1.600.000 m2  
(en diferentes fases Urbanos, Urbanizables y Rústicos)

Provincia de ALMERIA 2.000.000 m2  
(en diferentes fases Urbanos, Urbanizables y Rústicos)

**EQUIPO EMPRESARIAL**

\* Gerente y Director de Inversiones: D. Nemesio Sánchez Sánchez  
 \* Vicegerente, Director de Calidad y Dtor de Ventas y At. Cliente: D. Ana Belén Sánchez Hernández  
 \* Dtor. Advo.-Financiero D. Fco. Javier López Sánchez  
 \* Dtor. Edificación D. Carlos Bazo Martín  
 \* Dtor. Ejecución D. Fco. Javier Bejarano Molano

Personal departamento de Obra Publica:  
 Ingeniero de Caminos Canales y Puertos -1-  
 Ingenieros de Obras Publicas -2-  
 Jefe de Obra Publica -1-  
 Encargados Generales de obra -2-

Personal departamento de edificación:  
 Arquitectos colaboradores -5-  
 Arquitectos Técnicos -3-  
 Ingeniero Técnico de Obra Publica -1-  
 Delineante -1-  
 Encargados Generales de Obra -4-

Personal de obra (palistas, conductores, oficiales, peones,...) -97-

Personal de Administración y ventas  
 Jurista -1-  
 Auditor -1-  
 Economistas -2-  
 Graduados Sociales -2-  
 Psicólogo -1-  
 Vendedoras -3-

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







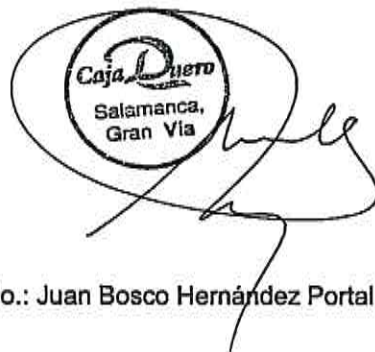
Juan Bosco Hernández Portal, Subdirector DE LA OFICINA DE CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA (CAJA DUERO) CON DOMICILIO EN C/ GRAN VIA, 64 DE SALAMANCA.

INFORMA

Que la Sociedad ALTAMIRA, S.L. con C.I.F. B37050432 es cliente de esta Entidad, con una antigüedad superior a DIEZ años, observándose durante este periodo de tiempo una conducta comercial excelente en las relaciones con esta Entidad, no teniendo conocimiento esta oficina de ninguna incidencia en su actividad empresarial, y teniendo, a nuestro juicio, capacidad económica y financiera superior a .DIEZ MILLONES de euros.

Que nuestra relación actual con dicha empresa sigue siendo igual que en los años precedentes, no teniendo constancia hasta el momento de ninguna circunstancia que pueda variar dicha relación.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide el presente informe, a petición del interesado, en Salamanca a siete de Febrero de 2005.



Fdo.: Juan Bosco Hernández Portal

URGENCIA: 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





5.3-. COSTES DE URBANIZACIÓN

RESUMEN DE PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Nº Capítulo	Concepto Capítulo	Coste E. Material
1	Movimiento de tierras	93.317,91€
2	Red de distribución	162.656,95€
3	Alcantarillado (Saneamiento)	79.361,70€ (*)
4	Alcantarillado (Pluviales)	144.735,27€ (**)
5	Pavimentación	290.079,66€
6	Alumbrado público	124.944,04€
7	Red eléctrica	203.744,31€
8	Red telecomunicaciones	36.876,29€
9	Jardinería y mobiliario	44.408,41€
10	Señalización	15.697,92€
11	Red de gas natural	11.801,72€
12	Seguridad y Salud	30.127,25€
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.237.751,43€ .(1)</b>
	19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	235.172,78€
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.472.924,21€</b>
	16% IVA	235.667,87€
	<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>1.708.592,08€ .(2)</b>

(\*) Este valor incluye la parte proporcional del coste de la Estación de impulsión y tubería de impulsión que servirá a más de 500 viviendas y que alcanza aproximadamente 150.000 €

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este presupuesto 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





#### 5.4-. INFORME RAMBLA DEL SENTIR

El municipio de El Ejido acoge diversos núcleos de población y, en concreto, al núcleo costero de Balerma. En el P.G.O.U. se ha delimitado, como extensión sureste de Balerma un sector de suelo urbanizable designado como SUS-6-BA.

El sector delimitado como SUS-6-BA se encuentra adjunto a la rambla que limita el casco urbano consolidado y presenta una forma trapecial. Se halla delimitado en los planos de información I-1 e I-2.

Al noreste se encuentra delimitado por los SGV-6-BA/2 y por sectores de suelo rústico.

Al sureste se encuentran delimitado por otro sector de suelo urbanizable denominado SUS-8BA.

Al suroeste se haya delimitado por otro sector de suelo urbanizable denominado SUS-7-BA.

Finalmente, al noroeste linda con la c/ Rambla del sentir, así como con la Rambla del Sentir.

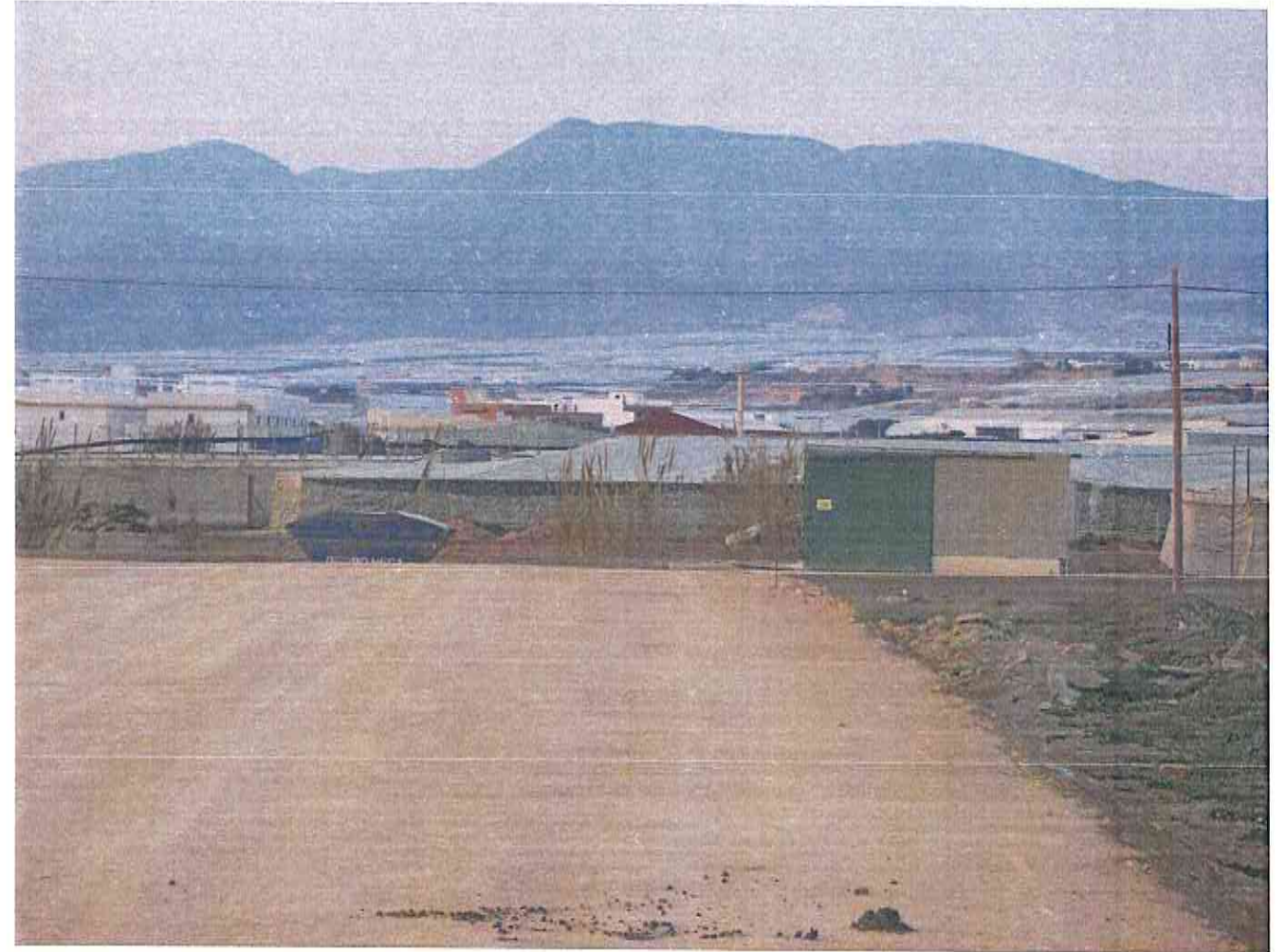
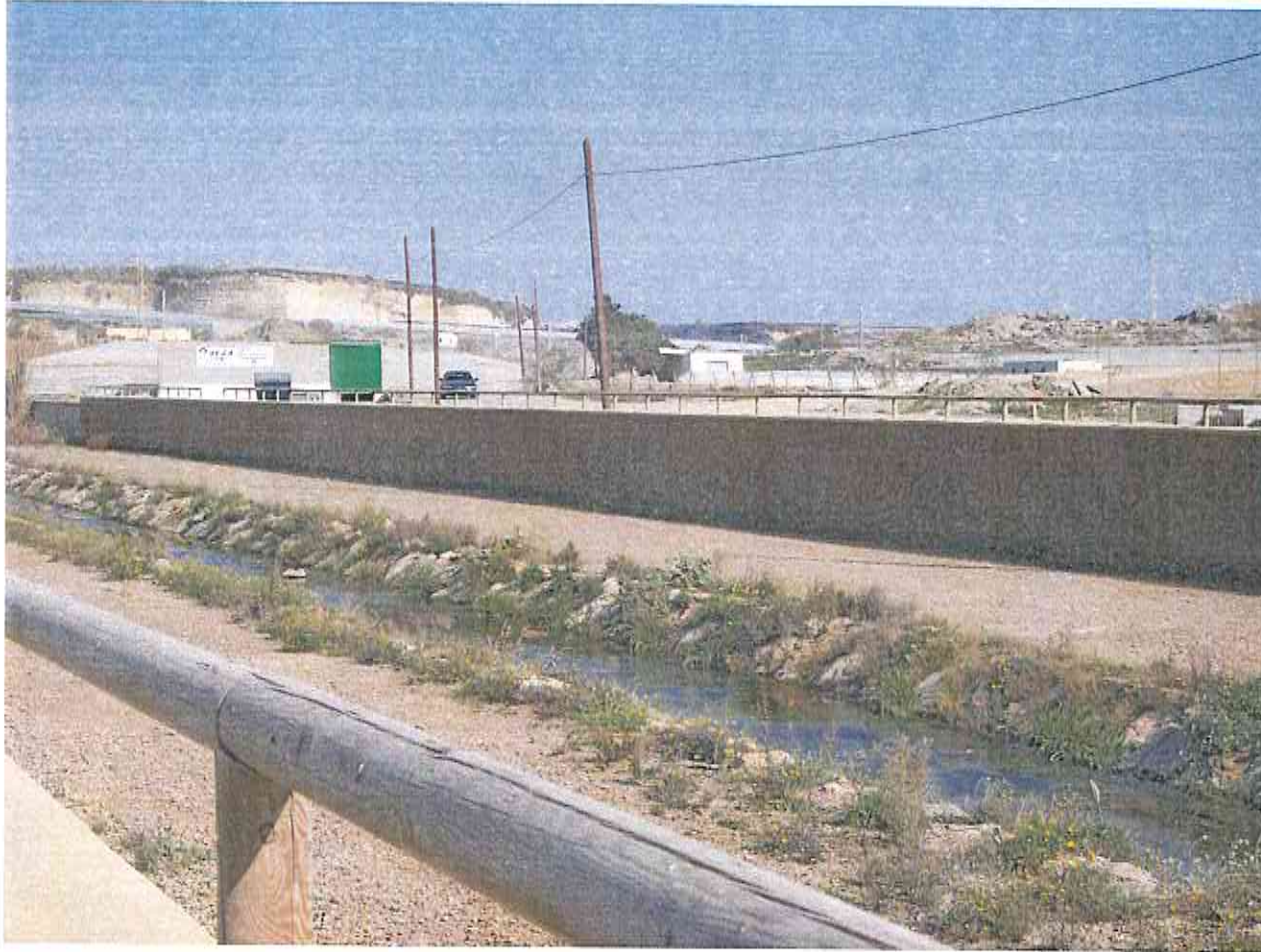
La Rambla del Sentir se encuentra actualmente encauzada por la Confederación Hidrográfica del Sur, con un caudal de cálculo para un periodo de retorno de 500 años.

Se adjuntan fotos de dicha rambla y del sector.



DECLARACIÓN: Para hacer constar que este o  
rambla 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  
NOY FE:  
PT. SECRETARIO

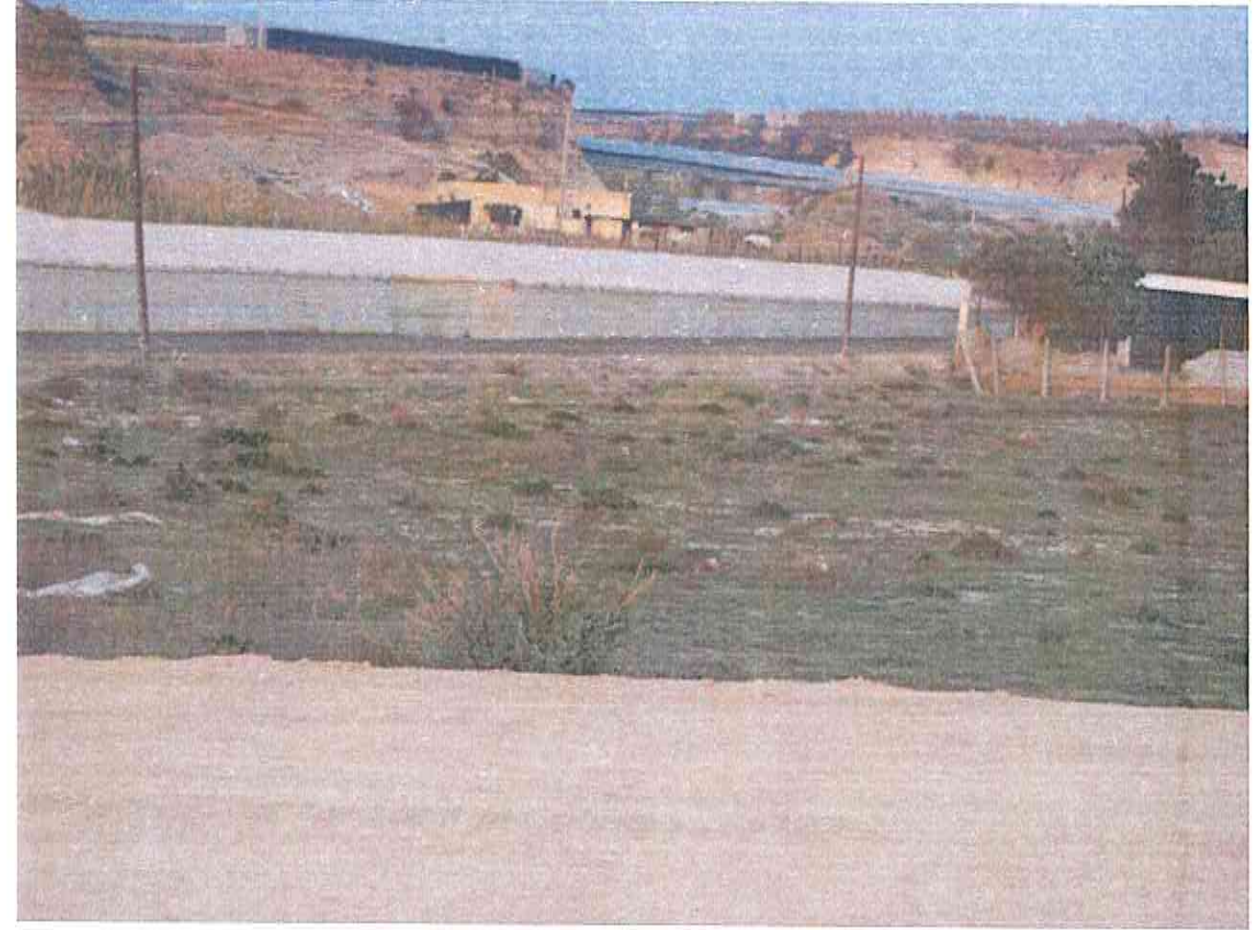




DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 en el Ejido, a 4 de ENERO de 2010

SECRETARIO





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

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO

EL SECRETARIO





DILIGENCIA: Para hacer constar que este do  
cumento 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:  
EL SECRETARIO.



5.5-. AUTORIZACIÓN VERTIDO AGUAS PLUVIALES A LA RAMBLA DEL SENTIR.

Las aguas pluviales serán drenadas superficialmente, retirándolas de los viales antes de que sus caudales sean perturbadores y de ser posible, según se practiquen las evaluaciones que correspondan y de acuerdo con las pendientes del sector.

La red de pluviales del sector SUS 6-BA, se conectará con la red de pluviales del sector colindante por el suroeste, SUS 7-BA, que a su vez conecta con la red del ANCOR 2-BA, ( lindando con el SUS 7-BA por el noroeste) y desde aquí vierte a la Rambla del Sentir. ( ver Informe de Autorización de aguas pluviales a la Rambla).

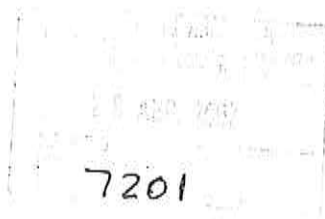
DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009  
en el Ejido, a 4 de ENERO de 2010  
NOY FE:  
SECRETARIO







Agencia Andaluza del Agua  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE



Ref.: AL-AV-243/06 VP

ALTAMIRA S.L.  
A/A ISABEL TORRES RIOS  
CAMINO GUARDIAS VIEJAS S/N

Asunto: Autorización de Vertidos de Aguas Pluviales.

04712 Balerma - Almería

AC/JB/EGM



Expediente: VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES PROCEDENTES DEL SECTOR ANCOR-2BA SITO EN BALERMA, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE EL EJIDO (ALMERÍA) (AV-243/06 VP)

Examinada la solicitud presentada por Altamira S.L. con CIF nº B-37050432, sobre autorización de vertido de aguas pluviales procedentes del sector Ancor-2BA en el núcleo de Balerma, en el término municipal de El Ejido (Almería). Llevado a trámite el citado expediente, se derivan las siguientes consideraciones:

**Titular:** Altamira S.L. (CIF: B-37050432)  
**Procedencia:** Aguas pluviales de la urbanización del Sector Ancor-2BA (Balerma)  
**Puntos de vertido:** Cauce: Rambla del Sentir  
Coordenadas UTM, aproximadas del punto de vertido:  
HUSO= 30 s; X= 510.528; Y= 4.064.747

**Término municipal:** El Ejido (Almería).

CONSIDERANDO que las aguas que se pretenden verter al cauce proceden de VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES.

Esta Dirección General de la Cuenca Mediterránea Andaluza a la vista del informe del Servicio de Vertidos y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13 del Decreto 55/2005 de 22 de febrero por el que se aprueban los Estatutos de Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua" autoriza a Altamira S.L. a efectuar el vertido de aguas pluviales procedentes del sector Ancor-2BA en Palerma a la rambla del Sentir, en el término municipal de El Ejido (Almería), con arreglo a las siguientes condiciones:

Cuenca Mediterránea Andaluza

GRANADA  
Av. de Madrid 7, 8º  
18071 GRANADA  
TEL.: 958 282 400

ALMERÍA  
Hermanos Machado 4, 5º  
04071 ALMERÍA  
TEL.: 950 280 133

MÁLAGA  
Paseo de Reding, 20  
29071 MÁLAGA  
TEL.: 951 299 900

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que esta resolución 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

JOY FELI  
SECRETARIO



27.6.07 Gt. AIR



Agencia Andaluza del Agua

PRIMERA.- Se autoriza el vertido de aguas pluviales según las características anteriormente mencionadas.

SEGUNDA.- El sistema colector de las aguas pluviales debe ser separativo del de las residuales e incorporar este último elementos que garanticen su impermeabilidad.

TERCERA.- La vigilancia e inspección de las aguas vertidas quedan adscritas a la Cuenca Mediterránea Andaluza, la que podrá realizar los análisis que estime convenientes, para asegurar la inocuidad de los vertidos, siendo de cuenta del peticionario los gastos que puedan originarse.

CUARTA.- En los trabajos se tomarán las medidas necesarias para cumplir con todo lo dispuesto en el R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

QUINTA.- Esta autorización se entiende concedida sin perjuicio de lo que dispongan otros Organismos en materia de su competencia.

SEXTA.- Esta autorización se concede salvando el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros, y de que, en caso de producirse, deberán ser adoptadas las medidas oportunas y ejecutarse las obras para evitarlos, a cargo del interesado.

SÉPTIMA.- Será motivo de caducidad de esta autorización la falta de cumplimiento de cualquiera de las condiciones fijadas anteriormente.

La Dirección General de la Cuenca Mediterránea Andaluza, en virtud de las competencias delegadas por la Dirección Gerencia de la Agencia Andaluza del Agua, mediante resolución de 16 de mayo de 2005 (BOJA nº 112 de 10 de junio de 2005), conforme con la anterior propuesta y en uso de las atribuciones conferidas por el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y Real Decreto 2130/2004 de 29 de octubre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos, Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y financieras en la que se crea el Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua" y Decreto 14/2005, de 18 de enero, por el que se asignan a la Consejería de Medio Ambiente las funciones y servicios traspasados por la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos y Decreto 55/2005 de 22 de febrero por el que se aprueban los Estatutos del Organismo Autónomo "Agencia Andaluza del Agua", ha resuelto de acuerdo con la misma.

Lo que se notifica a Vd. Comunicándole que la presente Resolución pone fin a la vía administrativa (art. 25.1, Decreto 55/2005.) y contra ella solo cabe interponer recurso de reposición ante el Director Gerente de la Agencia Andaluza del Agua, dentro del plazo de un mes

Agencia Andaluza del Agua

(arts. 116 y 117 de la Ley 30/92 en su redacción por la Ley 4/99 de 13 de enero, y con las precisiones de su art. 116.2); o ser impugnada directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 116.1 de la citada Ley 30/92), formulándolo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia en Sevilla o a elección del demandante ante el Tribunal en el que tenga aquel su domicilio (arts. 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa) dentro del plazo de dos meses, contados ambos a partir del día siguiente al de recibo de esta notificación; dejando a salvo el recurso extraordinario de revisión (art. 108 de la Ley 30/92), por los hechos tasados en el art. 118 de la Ley citada.

EL DIRECTOR GENERAL

Fdo.: Antonio Rodríguez Leal

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2005  
en el Ejido, a 4 de ENERO de 2010  
DOY FE  
EL SECRETARIO



5.6-. CERTIFICADO DE SUFICIENCIA DE LA COMPAÑÍA SUMINISTRADORA DE AGUA.

Adjunto Certificado emitido por la Compañía Suministradora de agua de El Ejido: EL SUR



D. Isabel Torres  
Altamira S.L.  
Camino de Guardias Viejas s/n

Ref.: JVR/25/08

Fecha:  
26/02/08

Muy Sr. Nuestro

Según la petición solicitada por la empresa Altamira S.L, sobre el plan parcial SUS 6 BA, y una vez analizada los datos de la dotación mínima entregados en nuestras oficinas, informamos que actualmente existe suficiencia en los solicitado para el sector.

Sin otro particular y en espera de sus noticias reciba un cordial saludo.



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





5.7.- INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA RESPECTO LOS TERRENOS DE DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO INCLUIDOS EN EL SECTOR



Agencia Andaluza del Agua  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

S/REF.		AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
N/REF.	AI-28357	AREA DE URBANISMO
FECHA	Almería a 09 de febrero de 2009	C/ CERVANTES, 132
ASUNTO:	INFORME DEL SERVICIO	04700 EL EJIDO ( ALMERIA)

Expediente: Informe Plan Parcial SUS-6-BA de Balerma .El Ejido .(Almería)  
T.M.: EL EJIDO (ALMERIA).  
PETICIONARIO: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERIA)  
CAUCE: RAMBLA DEL SENTIR O DEL LOCO.



ANTECEDENTES.-

Con fecha 15 de junio de 2007, se recibe escrito del Ayuntamiento de El Ejido, sección de Urbanismo, solicitando Informe relativo al Plan Parcial SUS-6-BA de Balerma. El Ejido, aportando ejemplar del P.P. y Anexo de modificaciones promovidos por Altamira S.L.

Con fecha 31 de mayo de 2007, en reunión de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Ejido, aprobó inicialmente el P.P., publicándose dicho acuerdo en el B.O.P. de Almería, nº 120 de 21/6/2007, sin que se presentaran alegaciones al mismo, según certificado expedido por el Ayuntamiento de El Ejido de fecha 5 septiembre de 2007.

Consultada la documentación obrante en este Servicio, se observa que dentro del perímetro del P.P. se encuentran enclavados unos terrenos de D.P.H. Comprobado dichos antecedentes, estos fueron concedidos por Resolución de La Confederación Hidrográfica del Sur de fecha 29 octubre de 1986, a Ana María Caro Criado con carácter permanente y para cultivos agrícolas por un plazo de 75 años y entre otras condiciones, la 8ª dice: "La concesión no podrá destinar los terrenos de dominio público ocupados a fin distinto del autorizado, no pudiéndolo cederlos, permutarlos o enajenarlos sin la previa aprobación del expediente correspondiente por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (hoy Consejería de Medio Ambiente, Agencia Andaluza del Agua) y en todo caso, mantendrán su carácter demanial.", no habiendo constancia en este Servicio que se haya solicitado cambio, cesión o permuta, por parte de la beneficiaria de la concesión.

El P.P. objeto del presente informe, se encuentra enclavado en la margen izquierda de la Rambla del Sentir o del Loco, dicha rambla se encuentra encauzada según proyecto de encauzamiento redactado por la Dirección General de Obras Hidráulicas, clave 06.490.141/2121. Dicho proyecto considera en los cálculos hidráulicos para determinar caudales de avenida y secciones, un periodo de retorno de 500 años.

Cuenca Mediterránea Andaluza

GRANADA  
Av. de Madrid 7. 8º  
18071 GRANADA

ALMERÍA  
Hermanos Machado 4, 5º  
04071 ALMERÍA

MÁLAGA  
Paseo de Reding. 20  
29071 MÁLAGA

Analizada la documentación técnica aportada, se comprueba que el Sector del Plan Parcial SUS-6-BA. Balerma. El Ejido están recogidos y pertenecen al vigente P.G.O.U. de El Ejido de fecha 9 agosto de 2002 y constituyen el planeamiento de desarrollo de las determinaciones del referido P.G.O.U.

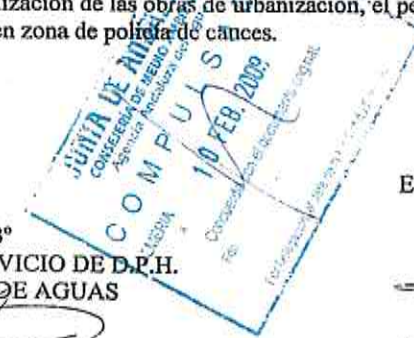
Igualmente, se comprueba que en la ordenación del sector, vienen definidos claramente los terrenos expuestos anteriormente de carácter de D.P.H., constatándose por la ficha técnica urbanística, que dichos terrenos no computan aprovechamiento urbanístico siendo el fin a que se destinan, de públicos, quedando anexionados a zonas verdes y viales.

La red de saneamiento y pluviales es del tipo separativo, disponiéndose de autorización de vertidos de pluviales a la rambla del Sentir, según escrito de la Agencia Andaluza del Agua (AL-AV-243/06 VP).

CONCLUSION

A la vista de lo anteriormente expuesto, se Informa Favorablemente el Plan Parcial SUS-6-BA de Balerma. El Ejido. Almería, **CONDICIONADO** a la acreditación fehaciente de la renuncia expresa mediante cambios, cesión o permuta de la concesión de la actualmente disfruta Ana María Caro Criado a la que se ha hecho referencia anteriormente.

Para la realización de las obras de urbanización, el peticionario deberá formular solicitud de autorización de obras en zona de policía de cauces.



VºBº  
EL JEFE DE SERVICIO DE D.P.H.  
Y CALIDAD DE AGUAS

Fdo: José Ramón Carrique Pérez

EL ASESOR TECNICO

Fdo: Arturo Ibáñez Coco

DILIGENCIA: Para hacer constar que este ...  
... 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





Balerma, El Ejido, Octubre de 2009.

Isabel Rubio Mínguez.  
Arquitecto



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

