

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE!

SECRETARIO.



PLAN PARCIAL DE ORDENACION

SECTOR SUS-62-SD.

del Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido (ALMERIA)



TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE - 2.007

INDICE GENERAL

I.- MEMORIA INFORMATIVA.

I.0.- Antecedentes.

I.1.- Determinaciones y previsiones del Planeamiento Superior.

I.2.- El medio físico. Características naturales del territorio.

- I.2.1.- Caracterización ambiental.
- I.2.2.- Geología y Geotecnia.
- I.2.3.- Topografía.
- I.2.4.- Drenaje.
- I.2.5.- Edafología.
- I.2.6.- Fauna y vegetación.
- I.2.7.- Climatología.
- I.2.8.- Riesgos naturales.
- I.2.9.- Accesibilidad.

I.3.- Medio físico. Infraestructura, usos y edificaciones existentes.

- I.3.1.- Acceso.
- I.3.2.- Abastecimiento de agua.
- I.3.3.- Saneamiento.
- I.3.4.- Energía eléctrica y Telefonía.
- I.3.5.- Usos y edificaciones existentes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **13 de NOVIEMBRE** de **2007**
DOY FEI
EL SECRETARIO.



I.4.- Medio socioeconomico.

I.5.- Situación jurídica y urbanística..

I.6.- Estructura de la propiedad del suelo a efectos de la distribución de beneficios y cargas.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1.-Objetivos y criterios de la ordenación propuesta en función de las determinaciones del planeamiento superior y de la información urbanística.

- II.1.1.- Condicionantes de la información.
- II.1.2.- Condicionantes del Plan General Municipales.
- II.1.3.- Condicionantes de la promoción.
- II.1.4.- Criterios.

II.2.- Análisis de la estructura del sistema urbano.

II.3.- Análisis y selección de alternativas.

II.4.-Estudio de la adecuación de las determinaciones del plan parcial en relación con el planeamiento superior que desarrollan.

- II.4.1.- Usos permitidos.
- II.4.2.- Condiciones de aprovechamiento.
- II.4.3.- Sistemas generales que le afectan.
- II.4.4.- Especificación de las condiciones de uso y dominio de cada zona.

II.5.-Justificación del cumplimiento de las determinaciones de los artículos 13 y 17 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del artículo 45 del Reglamento de Planeamiento.

II.5.1.- Determinaciones.

II.5.2.- Justificación documental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

II.6.- Adecuación de las propuestas a los estándares fijados las NN.SS. de Planeamiento Municipal

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

EL SECRETARIO



II.7.-Justificación del cumplimiento de la limitación establecida en el artículo 17.1.1ª de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II.8.-Cargas exteriores al sector.

II.9.- Propuesta de delimitación de unidades de ejecución. Justificación del cumplimiento del artículo 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y del artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3288/1978 de 25 de agosto)

II.10.- Estudios de población con relación al ámbito de planeamiento

II.11.- Infraestructuras técnicas.

II.10.1.- Red viaria.

II.10.2.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

II.10.3.- Saneamiento.

II.10.4.- Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

II.10.5.- Urbanización de espacios libres públicos.

II.12.- Sistema de actuación.

II.13.- Calculo del aprovechamiento medio.

ANEXO Nº 1.- Síntesis del Plan Parcial.

ANEXO Nº 2.- Datos del Artículo 56 del Reglamento de Planeamiento.

- A. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.
- B. Relación de propietarios afectados.
- C. Medios económico-financieros con los que cuenta la administración.
- D. Otras determinaciones establecidas por la LOUA.
- E. Fases de ejecución de la urbanización.
- F. Cesiones al ayuntamiento

III.- PLANOS DE INFORMACION.

I.1.- Situación en relación con la estructura orgánica del Planeamiento Superior.

I.2.- Ordenación establecida en el Planeamiento Superior.

I.3.- Topográfico.

I.4.- Delimitación de los Sistemas Generales adscritos.

I.5.- Usos, edificaciones, infraestructuras y vegetación existentes.

Análisis de circulaciones.

I.6.- Estructura de la propiedad.

IV.- PLANOS DE PROYECTO.

P.1.- Delimitación del área de ordenación.

P.2.- Zonificación. Parcelario. Usos pormenorizados.

P.3.- Red viaria. Planta y Secciones Tipo.

P.4.- Viario. Rasantes.

P.5.- Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

P.6.- Red de Saneamiento.

P.7.- Red de distribución de energía eléctrica.

P.8.- Alumbrado Público.

P.9.- Red de telefonía.

V.- ORDENANZAS REGULADORAS.

V.1.- Generalidades

V.2.- Régimen urbanístico del suelo.

V.2.1.- Calificación del suelo.

V.2.2.- Parcelaciones.

V.3.- Características de las obras de urbanización.

V.3.1.- Proyectos de urbanización.

V.4.- Normas de edificación.

V.4.1.- Condiciones de aplicación general.

V.4.2.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

V.4.2.1.- Cimentación.

V.4.2.2.- Desperfectos en Servicios Públicos.

V.4.2.3.- Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

V.4.3.- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y tipología constructiva.

V.4.3.1.- Condiciones de aplicación general.

V.4.3.2.- Condiciones comunes de la edificación.

V.4.4.- Ordenanza Especifica Zona I: Sistema Viario.

V.4.5.- Ordenanza Especifica Zona II: Equipamientos-SIPS.

V.4.6.- Ordenanza Especifica Zona III: Espacios Libres Públicos.

V.4.7.- Ordenanza Especifica Zona IV: Servicios.

V.4.8.- Ordenanza Especifica Zona V: Actividades Económicas

DETERMINACIÓN: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE!

PT. SECRETARIO



VI.- EVALUACION ECONOMICA DE LA
IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA
EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

VII.- PLAN DE ETAPAS.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL
DECRETO 72/1992

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE:
RI. SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007**
El Ejido, a **13 de NOVIEMBRE** de 2007

NOY FE!
EL SECRETARIO.


I.- MEMORIA INFORMATIVA.

I.- MEMORIA INFORMATIVA

I.0.- ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del SECTOR SUS-62-SD. del Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO se redacta por encargo de **Desarrollo Urbanístico de El Ejido, S.L.**, CIF B-04481776 y domicilio en la calle Cervantes 132, 04700 Almería.

El SECTOR SUS-62-SD del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, fue clasificado en la revisión del mencionado plan aprobada por resolución de 25 de julio de 2.002 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.

La delimitación de la unidad de ejecución fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 7 de abril de 2.005.

Se ha suscrito un convenio urbanístico para la alteración de la programación del sector, convenio que fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de junio de 2.005.

El Sector SUS-62-SD se ubica en el núcleo de población de Santo Domingo, al norte de la autovía A-7.

Los linderos son:

- Sur: Sistema General SEL-3-62-SD/2. y CIM
- Norte: Camino de El Ejido al faro.
- Oeste: Calle Arquimedes.
- Este: Camino de El Ejido al faro.

El objeto del presente proyecto es desarrollar las prescripciones contenidas en el planeamiento general.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL DE EL EJIDO celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE de 2007**

DOT FEM
EL SECRETARIO.





Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido

DON JESÚS MARTÍNEZ HENARES, SECRETARIO GRAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA),

CERTIFICA

Que en la sesión ordinaria nº 14 celebrada por la Junta de Gobierno Local en fecha 07 de abril de 2.005, se adoptó entre otros el siguiente...

ACUERDO:

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

D. APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION CORRESPONDIENTE AL SUS-62-SD, PROMOVIDO POR GESTORA EJIDENSE S.L.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Aprobar definitivamente el proyecto de delimitación de la Unidad de Ejecución correspondiente al SUS-62-SD, según el PGOU de El Ejido, promovido por GESTORA EJIDENSE S.L., y redactado por la Abogada Dª Raquel Vázquez Correas.

2º.- Dar traslado del presente acuerdo al promotor y a la totalidad de los propietarios afectados e incluidos en el perímetro de la Unidad de Ejecución así delimitada.

3º.- Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y cuyo último día de interposición es aquél en que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone recurso de reposición no podrá plantear recurso Contencioso-Administrativo hasta tanto no se resuelva aquél, o, en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según disponen los arts. 109, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro Recurso que estimen oportuno (art. 89.3 Ley 30/92).

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultados de lo dispuesto

en el Art. 206 del R.O.F.) expido el presente que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S.Sª el Alcalde Presidente en *El Ejido (Almería)*, ONCE de abril de dos mil cinco.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE
EL SECRETARIO.





Excmo. AYUNTAMIENTO DE

DON JESÚS MARTÍNEZ HENARES, SECRETARIO GRAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA),

CERTIFICA

Que en la sesión ordinaria nº 24 celebrada por La Junta de Gobierno Local en fecha 16 de junio de 2.007, se adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

ÁREA DE PLANEAMIENTO, DESARROLLO URBANÍSTICO Y P.I.

PUNTO NOVENO.- APROBACION, SI PROCEDE, CONVENIO URBANISTICO DE ALTERACION DE LA PROGRAMACION DEL SECTOR SUS-62-SD, A SUSCRIBIR POR ESTE AYUNTAMIENTO CON LA ENTIDAD GESTORA EJDENSE S.L.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros ACUERDA:

1º.- Aprobar el Convenio Urbanístico de alteración de la programación del Sector SUS-62-SD, a suscribir por este Ayuntamiento con la Entidad GESTORA EJDENSE S.L.

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

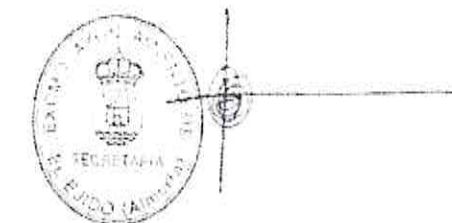
3º.- El presente acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez firmado por los otorgantes, siendo los gastos a cuenta del particular, con expresión de haber sido depositado el referenciado Convenio junto al presente acuerdo en el correspondiente Registro pública de carácter administrativo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

4º.- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer Recurso Contencioso Administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Almería en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

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

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultas de lo dispuesto en el Art. 206 del R.O.F.), expido el presente que sella y firma por orden y con el visto bueno de S.Sº el Alcalde Presidente en El Ejido (Almería), VEINTE de junio de dos mil cinco.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE
EL SECRETARIO.

I.1.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Este Plan Parcial desarrolla el Sector SUS-62-SD. del PGOU. de EL EJIDO.

La superficie total del sector según la ficha reguladora incluida en las Plan General es de 79.252 m². La superficie exacta y real justificada en el plano topográfico incluido en el presente Plan Parcial es de 79.456,64 m²

Las determinaciones de la FICHA REGULADORA son las siguientes:

DENOMINACION.

Núcleo: Area Urbana Central
 Código: SUS-62-SD
 Clase de suelo: Urbanizable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

SECRETARIO



ORDENACION.

Superficie bruta: 79.252 m²
 Superficies netas de las parcelas: 42.869 m²
 Dotaciones: 11.095 m²
 7.925 m² Espacios Libres
 0 m² Docentes
 3.170 m² SIPS
 Viario: 25.288 m²
 S.G. incluidos: 6.783 m²

S.G. Adscritos: 0 m²
 Superficie total incluidos S.G. : 86.035 m²
 USO GLOBAL: Actividades económicas.
 TIPOLOGIA: Nave industrial.
 SUBZONA: A.E.2
 TECHO EDIFICABLE: 34.295 m²

DESARROLLO.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial de Ordenación.
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada – Pública (convenio alteración de sistema de gestión)
 SISTEMA DE ACTUACION: Compensación – Cooperación (convenio alteración de sistema de gestión)

APROVECHAMIENTO Y GESTION.

AREA DE REPARTO: AR-SUS-2
 APROVECHAMIENTO TIPO: 0,78126
 COEFICIENTE DE LOCALIZACION: 0,98
 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (u.a.h.): 67.126,00
 APROVECHAMIENTO PATROMONIALIZABLE (u.a.h.): 60.495,00

PROGRAMACION Y PLAZOS.

ORIGENES DE PLAZOS S/ARTº 2.2.4.D)b)
 CUATRIENIO. 2
 CONSTITUCION JUNTA COMPENSACION (inscrip) . 1,5 años
 PLANEAMIENTO DESARROLLO (presentación): 5 años
 PROYECTO COMPENSACION (presentación): 1 año
 PROYECTO URBANIZACION (presentación): 1 año
 TERMINACION OBRAS URBANIZACION: 8 años

OBJETIVOS.

La ordenación de la zona de ampliación del suelo terciario al sureste de Santo Domingo, y con amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES.

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 los planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **23** de **NOVIEMBRE** de **2007**
DOY FE:
EL SECRETARIO

OBSERVACIONES.

S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-62/A-SD72: 3.284 m² (total) y SEL-3-62-SD/2: 2.941 m² (parcial).

Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los sectores colindantes, la 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 tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.



Las determinaciones de la **FICHA REGULADORA** ajustadas a la superficie real del sector (incremento de la superficie en 203,48 m² - 0,26%) son las siguientes:

DENOMINACION.

Núcleo: Area Urbana Central.
Código: SUS-62-SD
Clase de suelo: Urbanizable.

ORDENACION.

Superficie bruta: 79.456,64 m²
Superficies netas de las parcelas: 42.869 m²
Dotaciones: 11.123,92 m²
7.945,65 m² Espacios Libres
0 m² Docentes
3.178,27 m² SIPS
Viario: 25.288 m²
S.G. incluidos: 6.783 m²
S.G. Adscritos: 0 m²
Superficie total incluidos S.G. : 86.239.64 m²
USO GLOBAL: Actividades económicas.
TIPOLOGIA: Nave industrial.
SUBZONA: A.E.2
TECHO EDIFICABLE: 34.295 m²

DESARROLLO.

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO: Plan Parcial de Ordenación.

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: Privada – Pública (convenio alteración de sistema de gestión)

SISTEMA DE ACTUACION: Compensación – Cooperación (convenio alteración de sistema de gestión)

APROVECHAMIENTO Y GESTION.

AREA DE REPARTO: AR-SUS-2

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,78126

COEFICIENTE DE LOCALIZACION: 0,98

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (u.a.h.): 67.216,00

APROVECHAMIENTO PATROMONIALIZABLE (u.a.h.): 60.495,00

PROGRAMACION Y PLAZOS.

ORIGENES DE PLAZOS SI/ARTº 2.2.4.D)b)

CUATRIENIO. 2

CONSTITUCION JUNTA COMPENSACION (inscrip). 15 años

PLANEAMIENTO DESARROLLO (presentación): 5 años

PROYECTO COMPENSACION (presentación): 1 año

PROYECTO URBANIZACION (presentación): 1 año

TERMINACION OBRAS URBANIZACION: 8 años

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES.

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 los planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

OBSERVACIONES.

S.G. incluidos: SGV-ENSA/II-62/A-SD72: 3.284 m² (total) y SEL-3-62-SD/2: 2.941 m² (parcial).

Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los sectores colindantes, la 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 tengan continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.

OBJETIVOS.

La ordenación de la zona de ampliación del suelo terciario al sureste de Santo Domingo, y con amplio viario perimetral.

I.2.- EL MEDIO FISICO, CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

I.2.1.- Caracterización ambiental.

El término municipal de El Ejido está situado al sur de la provincia de Almería, pertenece a la Comarca de Dalías, que comprende los municipios de Adra, Berja, Dalías, Felix, Enix, El Ejido, Roquetas de Mar, Vícar y El Ejido. Está situado a unos 40 Km. de Almería capital y su extensión es de 227 Km².

La comarca de Dalías se encuentra situada en la costa suroccidental de la provincia de Almería; está flanqueada por la sierra de Gádor al norte, ocupando la terraza litoral que se extiende desde su piedemonte hasta la ribera del Mediterráneo y entre las cuencas vertientes de los ríos Adra (al W) y Andarax (al Este).

El término municipal de El Ejido limita: al norte, el término municipal de Dalías; al este, los términos municipales de La Mojonera y Roquetas de Mar; al sur con el mar Mediterráneo y al oeste con el término municipal de Berja.

Los terrenos incluidos en el Sector SUS-62-SD no se encuentran incluidos en el ámbito de afección de ninguna figura legal de protección ambiental

I.2.2.- Geología y Geotecnia.

Las características geológicas y litológicas de El Ejido han sido extraídas de la hoja 1.058 de Roquetas de Mar, escala 1:50.000, perteneciente a la Serie Magna del Instituto Geológico y Minero de España (I.G.M.E.)

Geologicamente, el relieve es una llanura litoral con una morfología ligeramente escalonada, afectada por la erosión y la tectónica cuaternaria. Esta la disposición típica de todo el Campo de Dalías.

Los materiales que componen los terrenos objeto del Plan Parcial son básicamente conglomerados y depósitos granulares constituidos por gravas heterométricas angulosas y cantos y bolos englobados en una matriz limo arenosa o limo arcillosa semicementados.

Estos terrenos disponen de una capacidad portante suficiente para garantizar su aptitud para el uso a que se pretenden destinar.

I.2.3.- Topografía.

Los terrenos disponen de una topografía prácticamente plana con una ligera pendiente hacia el sureste.

Intendencia para hacer constar que el documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE DE 2007



I.2.4.- Drenaje.

Por la finca no discurren cursos de agua continuos ni discontinuos

El drenaje superficial del sector se realiza de forma natural dado que cuenta con una pendiente suficiente.

I.2.5.- Edafología.

En general, los suelos del sector, se caracterizan por ser débiles, poco profundos y desarrollados. Nos encontramos con el tipo siguiente:

- REGOSILES CALCÁRICOS:

Se trata de suelos poco profundos, 20 - 25 cm de espesor, que solo presentan un horizonte A poco orgánico (ócrico) y que se desarrolla sobre diversos materiales. Preferentemente se asientan sobre calcarenitas, rocas con cemento carbonatado correspondientes al Plioceno Medio, también sobre materiales Cuaternarios.

Son suelos procedentes de materiales no consolidados y sometidos a fuertes procesos de erosión, carecen de propiedades hidromórficas en una profundidad de 50 cm. Así como de un horizonte altamente salino.

Se presenta en zonas con pendientes que oscilan entre 0-10%. En estos suelos la capacidad de retención de agua útil es pequeña debido a

su escaso espesor; el pH es siempre básico y el complejo de cambio esta saturado con el Calcio como catión dominante. Recubrimiento vegetal entre un 20-25%.

I.2.6.- Fauna y Vegetación.

No existe actividad animal en el sector como consecuencia de su alto grado de antropización y deterioro natural.

En sector no se encuentra ningun tipo de formación vegetal, es un erial absolutamente degradado por la actividad urbana colindante.

I.2.7.- Climatología.

Los factores climáticos más importantes son las precipitaciones y las temperaturas, ya que son los determinantes directos de las características del suelo y la vegetación de la zona. A su vez, son la consecuencia de la interacción de la presión atmosférica, humedad, temperatura del aire en sus distintas capas, insolación, viento, etc.

El estudio climático de la zona se ha elaborado a partir de los datos termoplumiométricos de la estación situada en la zona de influencia, además de las más significativas de alrededor, tal y como se refleja en la tabla:

Este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 30 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE!



ESTACION		ALTITUD (m)
ROQUETAS de MAR (FARO-SABINAL))	Termopluv.	7
ALMERIA	Termopluv.	7
EL EJIDO	Termopluv.	68

En la tabla se recogen los datos termométricos de las estaciones cercanas a la zona de estudio:

ESTACIÓN	MÁXIMA	MÍNIMA	MEDIA
ROQUETAS de MAR (FARO)	37	2.2	17.6
ALMERIA	34.8	5	18.1
EL EJIDO	37	2.2	17.6

Resalta el carácter de gran solana de la zona, lo que explica que el gradiente de reducción altitudinal de la temperatura sea moderado, no superando los 0,50 °C/100 mts.

Los valores máximos de la temperatura se corresponden con los meses de Junio y Septiembre, descendiendo hasta alcanzar mínimos durante los meses de Diciembre, Enero y Febrero.

La temperatura media anual es superior a 18 °C, siendo la amplitud térmica moderada, aumentando a partir de Enero hasta alcanzar valores máximos en los meses de verano.

Pluviométricamente, los contrastes se acentúan, aunque los totales crecen hacia el N por efecto de la altitud, desde el litoral hasta las

cumbres (Sierra de Gádor) y de E a W por efecto, de los flujos de aire portador de lluvia; la zona es en general de carácter subdesértico, alcanzándose mínimos pluviométricos de unos 200-250 litros anuales (Fm<250 litros) en el litoral, llegándose a alcanzar, en algunas zonas de la sierra entre 300 y 650 litros.

Las precipitaciones tienen mayor importancia en otoño e invierno, siendo octubre el mes más lluvioso y los meses de verano los más secos.

Del análisis de las precipitaciones máximas en 24 horas, muestra que las lluvias pueden presentar tendencia al régimen torrencial. Este hecho, ligado al relieve árido y desnudo de la zona, ha provocado grandes avenidas originando gran número de daños materiales.

Estación del Sabinal. Total precipitaciones : 239 mm

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D
34	28	27	24	14	5	1	1	12	33	25	38

Estación de El Ejido. Total precipitaciones 266 mm

E	F	M	A	M	J	JI	A	S	O	N	D
45	36	32	29	18	4	5	2	8	33	28	

Según el sistema de Köppen-Geiger, el clima de la zona se encuentra dentro de las siglas BSsha, donde el grupo BSs corresponde a una lluvia media anual menor que dos veces su temperatura media anual; la h corresponde a una temperatura media del mes mas frío, 12,4 °C en Enero < 18 °C; T=18,2 °C >18 °C.; la g corresponde con la temperatura

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007



máxima del año, después del solsticio de verano, a la temperatura del mes más caluroso, $25,9\text{ }^{\circ}\text{C} > 22\text{ }^{\circ}\text{C} > 22\text{ }^{\circ}\text{C}$ y presentar mas de cuatro meses con temperaturas medias superiores a $10\text{ }^{\circ}\text{C}$.

Según J.J Capel Molina, el clima de la zona se puede clasificar como Mediterráneo Subdesértico, siendo las precipitaciones muy escasas, inferiores a los 300 mm, con inviernos templados ($T > 6^{\circ}\text{C}$) y una amplitud térmica que oscila entre los $17\text{-}20\text{ }^{\circ}\text{C}$.

En resumen, el clima de la zona de estudio está inscrito en el dominio semiárido del Mediterráneo, perteneciente al sector almeriense de la provincia botánica murciano-almeriense, la más árida de la provincia. Se caracteriza por la ausencia de masas arbóreas, la temperatura media ronda los $18\text{ }^{\circ}\text{C}$ y las precipitaciones son inferiores a 300 mm.

I.2.8.- Riesgos naturales.

En la zona en estudio no se ha identificado ningún tipo de riesgo natural.

Los terrenos no son inundables.

Las características geotécnicas del mismo lo hacen apto para la cimentación de construcciones.

En relación al riesgo sísmico solo puede señalarse que es el mismo que el correspondiente a los núcleos urbanos mas próximos.

I.2.9.- Accesibilidad.

El sector, actualmente, es perfectamente accesible desde la calle colindante (c/Arquímedes) y el camino de El Ejido al Faro.

I.3.- MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

I.3.1.- Acceso.

El Sector limita con la calle Arquímedes en su lindero oeste. Su lindero norte y este es el camino de El Ejido al faro, camino que se encuentra pavimentado.

I.3.2.- Abastecimiento de agua.

El SECTOR se suministra de la red de abastecimiento municipal. El punto de conexión será en la arteria existente en la calle Arquímedes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE DE 2007 en El Ejido, a las 12:00 horas.



I.3.3.- Saneamiento.

El SECTOR se conecta a la red de saneamiento municipal ubicada en la calle Arquímedes. Las aguas residuales se conducen a la estación depuradora municipal.

I.3.4.- Energía eléctrica y telefonía.

El SECTOR se conecta a la red de la compañía de electricidad de la zona cumpliendo en todo momento las exigencias de ésta.

El SECTOR se conecta a la red de la compañía de telefonía de la zona cumpliendo en todo momento las exigencias de ésta.

I.3.5.- Usos y edificaciones existentes.

En la parcela existen las siguientes construcciones y usos:

- Cinco invernaderos con una superficie de 41.000 m².
- Cuatro almacenes agrícolas con una superficie de 68, 44, 27 y 92 m².
- Dos balsas de tierra con una superficie de 223 y 272 m².
- Dos casetas de bombeo de 12 y 16 m².
- Una nave ruinoso de 424 m².
- Una explanada pavimentada de 3.800 m² de superficie con un cerramiento de obra de fabrica destinada a deposito de maquinaria.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007. SECRETARIO



- Varios tramos de acequias fuera de uso.

I.4.- MEDIO SOCIOECONÓMICO.

La comarca del Campo de Dalías ha experimentado un fuerte crecimiento demográfico en las últimas décadas como consecuencia del proceso de expansión y consolidación de la agricultura intensiva y del turismo, lo que la ha convertido uno de los ámbitos más dinámicos de la Almería y de Andalucía. Si en 1950, antes de iniciarse el nuevo sistema productivo, la población de la comarca era de 18.839 habitantes, en 1996 los efectivos demográficos se elevan a 110.489 y en 2000 se alcanzan ya los 147.356. La comparación de estas cifras describe bastante bien la magnitud del proceso de crecimiento. La comarca ha multiplicado por 6,6 sus efectivos en 25 años, mientras que el conjunto provincial solo lo ha hecho por 1,4 en el mismo período.

Hay que tener en cuenta que no todo el ámbito de la comarca está sujeto a los mismos procesos económicos y demográficos. Los municipios de sierra han perdido población en favor de los que se asientan en la llanura, de forma que las densidades son muy superiores a la media comarcal. Roquetas presenta el valor máximo, con 625 hab./Km² y el mínimo corresponde a Enix con 3,3 hab./Km².

Un crecimiento demográfico tan espectacular obedece a la conjunción de dos factores fundamentales: una corriente inmigratoria muy

fuerte desde los años 60 y un fuerte crecimiento natural, consecuencia no solo de la alta fecundidad sino del rejuvenecimiento demográfico asociado a todo fenómeno de inmigración

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

Los inmigrantes, inicialmente procedentes durante los primeros lustros de la Alpujarra granadina y almeriense, y de otras comarcas vecinas, sumidas en ese momento en una crisis demográfica histórica, vinieron a colonizar los nuevos regadíos comprando tierras o estableciéndose como arrendatarios o medianeros hasta reunir el capital suficiente para acceder a la propiedad. Los flujos migratorios recientes son muy diferentes de los de las primeras fases y están compuestos por trabajadores de origen africano mayoritariamente.



calculado a partir de la tasa general de fecundidad de 1991, se sitúa en torno al nivel de reemplazo: 2,1 hijos/mujer. Todos los indicadores del crecimiento por vía natural superan la media provincial, aunque ya no reflejan la vitalidad demográfica de los años 60 y 70.

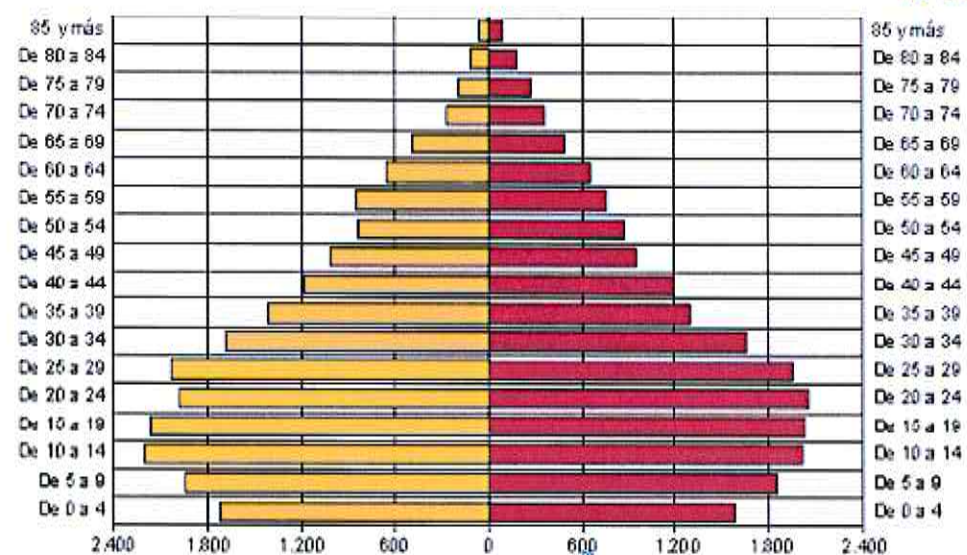
La estructura por edad y sexos refleja claramente tanto la dinámica del crecimiento vegetativo (alta natalidad), como la presencia de flujos de inmigración. La distribución por sexos está claramente. En El Ejido se puede apreciar de forma clara como, según el Padrón Municipal de 1996, hay un 15,5 % más de hombres que de mujeres (sex ratio de 115,5); esta misma magnitud era en 1986 de 104,2, lo que indica unos flujos recientes de inmigración fundamentalmente masculina.

Estos nuevos inmigrantes ya no vienen a «colonizar» estas tierras como los pobladores de los años 60 y 70, sino a ocupar unos nichos laborales estrictamente necesarios pero vacantes por las propias condiciones del mercado de trabajo local y comarcal. Este auge de la inmigración en esta zona se justifica porque la mano de obra familiar no es suficiente para atender las necesidades de los cultivos, por lo que en esta zona se genera una gran demanda de trabajo asalariado, que en las tareas menos especializadas es ocupado por mano de obra inmigrante, generalmente de origen magrebí y subsahariano.

La estructura por edades reflejada en la pirámide de población denota una presencia de jóvenes (menores de 14 años) superior al 25 % sobre conjunto de la población, mientras que los mayores de 65 años representan menos de 9 %. Esta característica determina la forma de la pirámide, muy triangular por la potencia de los efectivos jóvenes frente a los de mas edad, aunque los primeros escalones tienden a decrecer al ritmo que lo hacen los nacimientos.

El crecimiento vegetativo es también alto, con una tasa bruta de natalidad del 15 por mil y de mortalidad del 5 por mil, lo que arroja un crecimiento vegetativo del 10 por mil. El número medio de hijos por mujer,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 en El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FEI
EL SECRETARIO.



lo que da a entender que algunas de las actividades de este sector en la comarca dan empleo a trabajadores censados en otros lugares que se desplazan diariamente a esta zona para trabajar

La estructura de usos del suelo refleja con claridad el carácter dominante de la agricultura intensiva en la configuración territorial de la comarca. Los cultivos hortofrutícolas, casi en su totalidad protegidos bajo abrigos de plástico (invernaderos) tienden a colmatar la superficie topográficamente apta para este uso: la llanura litoral y la Vega de Dalías.

A) La agricultura.

La información que ofrece el último Informe Económico de la Provincia de Almería, elaborado por la Cámara de Comercio en el que, en base a los datos aportados por la Cámara Agraria Provincial, se estima la superficie cultivada en la Comarca del Campo de Dalías en 27.182 hectáreas, lo que represente el 41 % de la superficie total. El espacio de cultivo está prácticamente monopolizado por las hortalizas que ocupan, según esta misma fuente, 25.971 ha. es decir, el 95,5 % de las tierras labradas.

La omnipresencia del invernadero es un fenómeno reciente. En 1968 solo existían 30 hectáreas de cultivo y una década después se superaban las 6.000 ha. (6.386 ha. en 1979). Desde mediados de los 80 el incremento anual de la superficie invernada supera las 1.000 ha.

Población

Población total. 2005	68.828	Número de extranjeros. 2005	17.315
Población. Hombres. 2005	37.983	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2004	África - Marruecos
Población. Mujeres. 2005	30.845	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2004	63,87
Población en núcleo. 2004	55.315	Emigrantes. 2004	3.093
Población en diseminado. 2004	8.599	Inmigrantes. 2004	6.680
Porcentaje de población menor de 20 años. 2005	25,71	Nacidos vivos por residencia materna. 2004	912
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2005	7,01	Fallecidos por lugar de residencia. 2004	296
Incremento relativo de la población. 2005	44,57	Matrimonios por lugar donde fijan la residencia. 2004	309

ANÁLISIS ECONÓMICO.

La dedicación al sector primario es máxima en El Ejido (78,4%) mientras que en el conjunto de la comarca se sitúa en torno al 50 % frente al 27,8 % provincial. Los empleados en los servicios son porcentualmente menos significativos que en el conjunto de la provincia,

El parcelario de cultivo está integrado por una malla de parcelas de forma regular, alargadas o cuadrangulares. La estructura de explotación es de tipo familiar, es decir, explotaciones con tamaño medio entre 1 y 2 hectáreas y en régimen de propiedad.

Las superficies cultivadas se distribuyen tal y como indica el cuadro siguiente:

Agricultura

Cultivos herbáceos. Año 2004

Superficie	11.862
Principal cultivo de regadío	Pimiento
Principal cultivo de regadío: Has	4.900
Principal cultivo de secano	-
Principal cultivo de secano: Has	-

Cultivos leñosos. Año 2004

Superficie	167
Principal cultivo de regadío	Naranja
Principal cultivo de regadío: Has	70
Principal cultivo de secano	Almendro
Principal cultivo de secano: Has	35

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



B) Indicadores económicos.

Establecimientos con actividad económica. Año 2004

Sin empleo asalariado	369
Menos de 5 trabajadores	3.348
Entre 6 y 19 trabajadores	398
De 20 y más trabajadores	177
Total establecimientos	4.292

Principales actividades económicas. Año 2004

- Sección G: 1.892 establecimientos
- Sección H: 607 establecimientos
- Sección K: 365 establecimientos
- Sección F: 364 establecimientos
- Sección I: 364 establecimientos

Transportes

Vehículos turismos. 2003	26.859
Autorizaciones de transporte: taxis. 2004	14
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2004	4.526
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2004	69
Vehículos matriculados. 2005	4.173
Vehículos turismos matriculados. 2005	2.761

Otros indicadores

Inversiones realizadas en nuevas industrias. 2004	938.479
Oficinas bancarias. 2005	71
Consumo de energía eléctrica. 2004	368.107
Consumo de energía eléctrica residencial. 2004	71.954
Líneas telefónicas. 2004	15.409
Líneas ADSL en servicio. 2004	2.946
Renta familiar disponible por habitante. 2003	Entre 9.300 y 10.200
Variación de la renta familiar disponible por habitante. 2003	Entre el 50 % y el 60 %

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007
 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 EL SECRETARIO



Mercado de trabajo

Población activa. 2001	33.228	Tasa de empleo. 2001	68,6
Población ocupada. 2001	31.266	Tasa de paro. 2001	5,9
Población parada. 2001	1.962	Paro registrado. 2005	2.794
Sección de actividad predominante. 2001	Sección A	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados: mujeres. 2004	344
Número de ocupados de la actividad predominante. 2001	16.495	Trabajadores eventuales agrarios subsidiados: hombres. 2004	217

Impuesto de Actividades Económicas. Año 2004

Situaciones de alta en actividades empresariales	5.629
Situaciones de alta en actividades profesionales	493
Situaciones de alta en actividades artísticas	4

C) Indicadores sociales.

Centros de enseñanza básica. 2003	25	Viviendas familiares principales. 2001	18.398
Centros de enseñanza secundaria. 2003	9	Viviendas destinadas a alquiler. 2004	0
Centros de educación de adultos. 2003	1	Viviendas destinadas para la venta. 2004	8
Bibliotecas públicas. 2003	7	Viviendas rehabilitadas. 2004	16
Centros de salud. 2004	3	Viviendas libres. 2002	1.392
Consultorios. 2004	7	Número de pantallas de cine. 2005	10

Presupuesto de las Corporaciones locales. Año 2001

Presupuesto liquidado de ingresos	64.579.444
Presupuesto liquidado de gastos	60.808.566
Ingresos por habitante	1159,21
Gastos por habitante	1091,52

IRPF. Año 2003

Número de declaraciones	20.633
Rentas del trabajo	147.944.825,50
Rentas netas en estimación directa	18.570.380,70
Rentas netas en estimación objetiva	49.600.274,20
Otro tipo de rentas	21.613.925,80
Renta neta media declarada	11.524,11

Catastro inmobiliario. Año 2003

IBI. Número de recibos de naturaleza urbana	36.573
IBI. Número de recibos de naturaleza rústica	9.065
Número de parcelas catastrales: solares	2.971
Número de parcelas catastrales: parcelas edificadas	15.895

1.5 SITUACIÓN JURÍDICA Y URBANÍSTICA.

Este Plan Parcial desarrolla el sector SUS-62-SD del suelo urbanizable del Plan General de Ordenación Urbanística de EL EJIDO.

El sector SUS-62-SD ha sido delimitado en las Plan General de EL EJIDO, habiendo sido objeto, posteriormente a los siguientes actos administrativos:

1. Delimitación de la unidad de ejecución.

2. Convenio urbanístico para la alteración de la programación del sector.
3. Sustitución del sistema de ejecución del sector de compensación a cooperación.

La superficie total del sector según las Plan General, es de 79.252 m², si bien la superficie real asciende a 79.456.64 m². Este pequeño incremento no altera esencialmente los parámetros de la ordenación.

En las páginas siguientes se recogen las determinaciones generales del Plan General de EL EJIDO que le son de aplicación :

Sección Segunda. Instrumentos de ordenación en suelo urbanizable.

Art. 2.2.3. Consideraciones generales.

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a) Planes Parciales de Ordenación, para el suelo urbanizable.
- b) Estudios de detalle, para ajuste de alineaciones y ordenaciones volumétricas.
- c) Planes Especiales para alguna de las finalidades de estos.

En todas las fases de tramitación de las figuras de planeamiento, en sus documentos gráficos integrantes, se representará su ordenación sobre la base cartográfica del Plan General, contemplando un ámbito de dibujo superior al propio de la unidad de planeamiento de que se trate de modo que se visualice su encaje y continuidad con la estructura urbana existente o prevista, con el mismo grafismo de líneas, tramas y colores empleados en los planos de Calificación y usos del Plan General. Además se adjuntará a la documentación impresa el plano de ordenación dibujado con las condiciones anteriores, en soporte informático como archivo de intercambio de dibujo dxf, de modo que pueda incorporarse a la actualización del planeamiento vigente municipal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007, en el día 23 de NOVIEMBRE de 2007.



Art. 2.2.4. Planes Parciales.

- 1.- El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución urbanística.
- 1.- Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.
- 1.- Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo, en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento.
- 1.- Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollaran en los siguientes documentos:
 - A) Documento nº 1: Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones incluyendo:
 - a) Justificación de la procedencia de la formulación Plan Parcial.
 - b) Información urbanística incluyendo los estudios necesarios para considerar todos los aspectos que puedan condicionar la estructura urbanística del territorio y en todo caso los siguientes:
 - Estudio geotécnico incluyendo las características geológicas del terreno, orientado a los aspectos que tengan incidencia en las infraestructuras y en las futuras edificaciones.
 - Estudio topográfico que ponga de manifiesto los desajustes si existen, respecto de la topografía del Plan General y de sus elementos estructurantes existentes.
 - Estudio relativo a los usos, edificaciones e infraestructuras existentes, determinando los usos productivos, la vegetación existente incluyendo las especies, tamaño, edad y estado, el tipo de edificaciones existentes, su calidad y estado indicando para las residenciales el número de residentes y para los centros de trabajo el número de puestos de trabajo. Respecto de las infraestructuras existentes se indicará sus características, condiciones y capacidad tanto para las situadas dentro del ámbito del Plan Parcial como para las situadas fuera si se ha previsto la conexión a ellas de las redes locales.
 - Estudio de la estructura de la propiedad del suelo, incluso servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho indemnizable. Se considerarán

DECLARACIÓN: Para hacer constar que
 el Plan ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 EL SECRETARIO.



- propietarios los de los sistemas generales incluidos y las de los adscritos que se incorporen en la fase de planeamiento.
- Normativa urbanística de aplicación, haciendo mención a la específica del sector contenida en el Plan, a las sectoriales de aplicación y a la carta arqueológica.
 - c) *Objetivos y criterios de la ordenación del territorio en función de las determinaciones del Plan General, de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados y en todo caso las siguientes:*
 - Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.
 - Criterios para la asignación pormenorizada de los usos.
 - Fundamentos y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que son susceptibles, por sus dimensiones y características, de asumir las cesiones derivadas de las exigencias del Plan, y de realizar una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de su ejecución, justificando técnica y económicamente la autonomía de la actuación y el del sistema de actuación propuesto para cada una de las unidades de ejecución previstas.
 - Razones que justifican el dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y actividades previstas en el territorio ordenado.
 - Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.
 - Cumplimiento de los objetivos, condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, concretados en función de la información urbanística y de los estudios complementarios.
 - d) *Análisis de las diferentes alternativas que pudieran plantearse para la ordenación que se desarrolla y justificación de la procedencia de las características de la ordenación elegida, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibradas en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con las tipologías edificatorias que existieran en sus bordes.*
 - e) *Se justificará el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.8.3 con referencia a la salvaguarda de la estética urbana.*
 - f) *Características y justificación de los esquemas de infraestructuras incluyendo como mínimo lo siguiente:*

- Red viaria; deberá indicarse las características del trazado en planta, la justificación de las secciones transversales adoptadas y del dimensionado de los anchos de calzada y aceras, las rasantes adoptadas y la justificación de los aparcamientos anexos al viario previstos.
- Red de abastecimiento y riego; deberá indicarse las características generales de las redes, la fuente de abastecimiento, el caudal disponible y análisis químico y bacteriológico si la fuente no es municipal. En este último caso se incluirá también la justificación de la capacidad del depósito regulador. La red de riego de los espacios libres se proyectará independiente de la de abastecimiento.
- Red de alcantarillado y pluviales; deberá indicarse las características de las redes, conexión a los colectores municipales o previsión de depuración en su caso para las redes de alcantarillado y la conexión a emisarios para las de pluviales.
- Red de energía eléctrica; características de la red de M.T. y la distribución en B.T. previsiones respecto de los C.T.
- Red de alumbrado público; característica generales de la red de alumbrado y niveles máximos de iluminación para cada tipo de vial.
- Redes de Telecomunicaciones; deberá indicarse las características de las diferentes redes de telecomunicaciones que se prevean.
- Red de gas; en caso de que se haya previsto red de distribución.
- Jardinería; se incluirá la descripción y característica de la jardinería, así como la justificación de las especies empleadas.
- Señalización y mobiliario urbano; se indicarán las condiciones generales del mobiliario urbano y la de la señalización viaria.
- g) *Descripción de las características de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará cuantitativamente los siguientes extremos:*
 - Superficie total del sector del Plan Parcial.
 - Superficie de los sistemas generales incluidos y/o adscritos al Plan Parcial.
 - Superficie de viario público del Plan Parcial.
 - Superficie de espacios libres de cesión obligatoria desglosados en los conceptos de jardines, Área de Juego y Recreo para niños y Áreas Peatonales.
 - Superficie de las parcelas de cesión obligatorias destinadas a Servicios de Interés Público y Social desglosados en los conceptos de Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.

- Superficie de las parcelas edificables, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.
 - Superficie de techo edificable de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.
 - Coeficiente de homogeneización correspondiente a cada uso y tipología edificatoria empleada, que habrán de coincidir con los valores establecidos para su Área de Reparto por el P.G.O.U..
 - Aprovechamiento lucrativo de cada una de las parcelas, agrupadas por usos y tipologías edificatorias indicando, la de cada una de ellas, la suma parcial por cada uso y tipología diferente y la suma total.
 - Ordenanza de edificación de aplicación a cada una de las parcelas.
 - Altura máxima edificable en cada parcela.
 - Superficie destinada a espacios libres privados en su caso.
 - Aparcamientos previstos en el viario y en el interior de las parcelas.
 - Estimación de población a razón de tres habitantes equivalentes por cada 130 metros cuadrados de techo edificable total.
 - Cuadro resumen de las condiciones urbanísticas básicas de cada parcela.
- h) En los Planes Parciales de iniciativa particular, se incluirán los compromisos a que se refiere el Artículo 105 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los estudios a que se refiere el apartado b), así como los compromisos del apartado h), y la justificación del reparto equitativo de cargas y beneficios y de la elección del sistema de actuación, en el caso de que el Plan proponga la división en varias unidades de ejecución, se incluirán como anejos a la memoria de ordenación.

B) Documento nº 2: Planos, que contendrán la documentación gráfica del Plan, agrupada en la forma siguiente:

- a) Planos de información que como mínimo deberán ser:
- Situación, emplazamiento y delimitación del área de planeamiento con referencia a la cartografía del Plan General.
 - Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno diferenciando las determinaciones vinculantes de las indicativas.

- Topográfico, preferentemente a escala 1:500, pudiendo admitirse a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, como mínimo. El plano topográfico deberá ser complementado con planos hipsométricos, hidrológicos, edafológicos y clinométrico cuando sea preciso para una mejor interpretación.
- Estado actual de los terrenos incluyendo edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, de las infraestructuras y de la vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillados que se conservan y pondrá de manifiesto las diferencias, si existen, de las determinaciones estructurantes del Plan General respecto de la realidad.
- Catastral, que contendrá la parcelación actualizada, con las cargas que tuviese cada finca y precisando sus linderos y su superficie.

Planos de Ordenación. Todos los planos de ordenación se realizarán sobre el plano topográfico completado con la delimitación del sector o área de la ordenación, la referencia de las hojas del plano municipal correspondiente y los elementos que se conservan. Los planos de ordenación serán como mínimo:

Plano de zonificación, que incluirá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para equipamientos públicos, todo ello en relación con la red viaria, tanto la correspondiente al tráfico rodado como al peatonal. Cada zona quedará identificada por un número de orden y se indicará su superficie y la Ordenanza de aplicación. Se expresará la naturaleza pública o privada de los terrenos edificables, los correspondientes a dotaciones así como las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos. Se reproducirá en este plano el cuadro resumen de las características de la ordenación incluida en la Memoria.

Plano de espacios públicos que incluirá la definición geométrica en planta de los espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento. En este plano se indicará la posición que ocuparán todos los elementos de la urbanización que hayan de quedar sobre la rasante de calzada y aceras tales como arbolado y jardinería incluida su ordenación, mobiliario urbano, alumbrado, aparcamientos en superficie, señalización de tráfico, nombres de calles y plazas y sentido de numeración de las fincas resultantes. Contendrá las referencias de puntos de replanteo y los detalles de secciones tipo de viario, enlace e intersecciones complejas. Se tendrá en cuenta la normativa vigente relativa a la supresión de barreras urbanísticas.

Plano de perfiles longitudinales del viario y de los espacios libres en el que se indicará el estado actual del terreno, el estado final propuesto con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones. En este mismo plano se localizará la posición de la red de alcantarillado, de forma que pueda deducirse la posibilidad de conectarla a los colectores municipales o a la Estación Depuradora en su caso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO de El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



- Planos de planta que contengan las redes de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios, de alcantarillado, de pluviales separada de la anterior, redes de telecomunicaciones, de energía eléctrica y alumbrado público, así como cualquier otra infraestructura urbana prevista. Contendrá una sección transversal tipo de cada viario en el que se refleje de forma esquemática la compatibilización de los diferentes servicios.
 - Plano de parcelación con indicación de la ordenación de volúmenes edificables. Este plano contendrá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales. Se podrá hacer vinculante o no la ordenación de volúmenes, pero si será siempre vinculante la parcelación propuesta.
 - Plano de delimitación de unidades de ejecución, en su caso, y etapas de desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicios. Se indicará para cada unidad de ejecución, si el Plan Parcial propone su desarrollo en varias, su delimitación exacta, el orden de prioridad para su ejecución y el sistema de actuación para cada una de ellas.
- C) Documento nº 3: Ordenanzas Regulatoras. El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y usos del suelo que desarrollarán, en los términos que señala la Ley del Suelo y conforme a las determinaciones de este Plan, el contenido para cada sector que se asigna en la ficha individualizada, las definiciones, conceptos y criterios establecidos en los títulos VII, IX, X y XI, de acuerdo con la estructura siguiente:
- a) Ordenanzas generales y definiciones.
 - b) Régimen urbanístico del suelo:
 - Calificación y usos pormenorizadas.
 - Instrumentos de gestión y urbanización.
 - c) Ordenanzas de Urbanización y Edificación.
 - Condiciones técnicas de las obras de urbanización.
 - Ordenanzas comunes a todas las zonas en cuanto a edificación y usos.
 - Ordenanzas particulares de cada zona, que deberá ser la prevista como indicativa u otra considerada compatible.
- D) Documento nº 4: Plan de Etapas y Programa de Actuación que desarrollarán los siguientes aspectos:
- a) Etapas de ejecución señalando las unidades de ejecución que comprendan, la duración de cada una de ellas, las obras de urbanización que comprendan y las
- previsiones para poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.
- b) Plazos máximos para su desarrollo que serán los siguientes:
- Un año para la presentación en el Ayuntamiento del Plan Parcial correspondiente a los sectores del 1º cuatrienio y cinco años para los del 2º, a partir de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.
 - Un año para la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las diferentes unidades de ejecución en las que se haya previsto el desarrollo del Plan Parcial, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y 6 meses para la Constitución de la Junta de Compensación.
 - Un año para la presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, contado a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuese precisa, o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.
 - Cuatro años para la terminación de las obras de urbanización para los sectores comprendidos en el 1º cuatrienio y ocho años para los del 2º cuatrienio, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- E) Documento nº 5: Estudio Económico-Financiero, en el que se analizarán los costes de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de acuerdo con el siguiente desarrollo:
- a) Costes de las obras y servicios siguientes:
 - Movimientos de tierras.
 - Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
 - Redes de alcantarillado.
 - Redes de recogida de pluviales, en su caso.
 - Red de energía eléctrica de media tensión y centros de transformación.
 - Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión.
 - Alumbrado público.
 - Red de telecomunicaciones.
 - Red de gas, en su caso.
 - Pavimentaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE

EL SECRETARIO



- *Jardinería y arbolado.*
 - *Señalización y mobiliario urbano.*
 - *Otras obras especiales que hubieran de efectuarse.*
- b) *Evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que el desarrollo del Plan Parcial dará lugar, por los usos y edificaciones fuera de ordenación.*
- c) *Entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación, acreditando el compromiso de su ejecución en plazos adecuados a los previstos para la puesta en servicio de la urbanización.*
- 1.- *Los Planes Parciales que tengan por objeto el desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada deberán contener, además de los documentos indicados en los puntos anteriores de este artículo y las determinaciones especificadas en el artículo 46 y 64 del RP, las siguientes:*
- a) *Nombre y apellidos o razón social y domicilio del promotor o promotores y el de los propietarios afectados.*
 - b) *En el caso de que el promotor no ostente la titularidad dominical del 60 % de la superficie total de los terrenos objeto de la actuación, se deberá acreditar, mediante documento notarial o administrativo, la conformidad con el Plan Parcial de los titulares registrales que alcancen dicho porcentaje, teniendo estos también la consideración de promotores.*
 - c) *Relación de fincas incluidas en el sector.*
 - d) *Certificación registral de dominio y cargas de la totalidad de las fincas de los promotores incluidas en el ámbito del sector.*
 - e) *Plazos máximos para el desarrollo de la urbanización que serán los establecidos en el punto 4, D), b) de este mismo artículo y además los siguientes:*
 - *Un mes para la solicitud de recepción de las obras de urbanización contado a partir de la finalización de estas.*
 - *Antes del plazo mencionado en el apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideran básicas, conforme a lo establecido en el Art. 7.1.8. y que permiten solicitar licencia de edificación.*
 - *Un mes para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción de las obras de urbanización ó, en su caso, de las infraestructuras básicas.*

- *Un mes para el inicio de las construcciones destinadas a dotaciones comunitarias, en el caso de que corran a cargo de los promotores, contado a partir de la misma fecha que para el inicio de la edificación privada.*
 - f) *Documento acreditativo de haber constituido la garantía del 6 por 100 del coste de ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios según la evaluación económica del mismo Plan Parcial conforme a lo indicado en el apartado 4. E) a) y b) de este mismo artículo.*
- 1.- *Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial, que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento, en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.*

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL DEL EJIDO DE EL EJIDO, celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



1.6.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y CARGAS.

La propiedad se distribuye de la siguiente forma:

*DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007*

SUS-62-SD			SEL-3-62-SD	SGV-ENSA/II-62/A-SD/2
PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)
1	D ^a Angélica, , D ^a Adoración y D ^a Francisca Torres Martín	2.445,30		
2	GESTORA EJIDENSE, S.L.	8.452,53		
3	MULTIEMPRESAS DEL PONIENTE, S.L.	8.178,95		
4	D ^a Natividad Villegas Jiménez	10.388,98		
5	MERCADOGOY, S.L.	9.044,79		
6	Terrenos la Cumbre, S.L.	10.394,77		
7	GESTORA EJIDENSE, S.L.	5.243,36	699,12	
8	MERCADOGOY, S.L.			
9	MERCADOGOY, S.L.	6.261,90		
10	GESTORA EJIDENSE, S.L.	3.480,92	2.241,88	
11	MERCADOGOY, S.L.	5.324,89		
12	LAUPA GESTION, S.L.	5.553,93		2.096,00
13	LAUPA GESTION, S.L.			
14	Camino de El Ejido al Faro	4.686,32		1.032,00
15	Camino de Cortés			714,00
	suma =	79.456,64	2.941,00	3.842,00

TOTAL =	86.239,64
---------	-----------



El porcentaje de cada propietario respecto de la superficie total es la siguiente:

TITULAR	SUP- (m ²)	
D ^a Angélica, , D ^a Adoración y D ^a Francisca Torres Martín	2.445,30	2,84%
Gestora Ejidense, S.L.	X 27.767,74	32,20%
Multiempresa del Poniente, S.L.	8.178,95	9,48%
Natividad Villegas Jimenez	10.388,98	12,05%
MERCADOGOY, S.L.	20.631,58	23,92%
Terrenos La Cumbre, S.L.	10.394,77	12,05%
Viales publicos	6.432,32	7,46%
	86.239,64	100,00%

El porcentaje de cada propietario respecto de los derechos y obligaciones derivados del desarrollo del sector es la siguiente:

TITULAR	SUP- (m ²)	
D ^a Angélica, , D ^a Adoración y D ^a Francisca Torres Martín	2.445,30	3,06%
Gestora Ejidense, S.L.	X 27.767,74	34,79%
Multiempresa del Poniente, S.L.	8.178,95	10,25%
Natividad Villegas Jimenez	10.388,98	13,02%
MERCADOGOY, S.L.	20.631,58	25,85%
Terrenos La Cumbre, S.L.	10.394,77	13,02%
	79.807,32	100,00%

A efectos de notificaciones los datos son, según certificación expedida por el Registro de la Propiedad de El Ejido, los siguientes:

REFERENCIA REGISTRAL	TITULAR	D.N.I./C.I.F	DOMICILIO
38161	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
39702	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
41906	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
35839	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
35558	Dª María Martín Cara	23607728	Cl. El Greco,15 (El Ejido)
35595	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
43304	Francisco Fernández Rodríguez	23456961	Cl. El Greco,15 (El Ejido)
59757	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
59761	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
59759	MULTIEMPRESAS DEL PONIENTE, S.L.	B-043999390	Carretera de la Mojonera , Estación de Servio, Oficina número 7 (Roquetas de Mar)
28668 bis	Terrenos la Cumbre, S.L.	B-80765092	Cl. Mar Menor, 21 (Madrid)
46322 bis	Dª Angélica, Dª Adoración y Dª Francisca Torres Martín	24104094, 27259725, 8904062,	Cl. Álvaro de Bazán ,49 (El Ejido) (Es el de Dª Angélica)
67520	Dª Natividad Villegas Jiménez	75216261-M	Cl. Las Lanzas,43 El Ejido 04700 (Almería)

Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.
 C.I.F. B - 04465480
 C/ Dr. Jiménez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
 04005 ALMERÍA



Federico Garcia Gonzalez
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos
 Col. 10.036

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

II.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION PROPUESTA EN FUNCION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACION URBANISTICA.

II.1.1.- Condicionantes de la información.

Quedan suficientemente detalladas en el documento I, pudiendo observarse la facilidad que existe para conectar los diversos servicios a las redes de suministro existentes.

II.1.2.- Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbanística.

Quedan suficientemente detalladas en el documento I, fijándose la delimitación del Sector en el presente proyecto respetando las condiciones exigidas por las Plan General.

Los usos del suelo son los señalados en las Plan General.

La ubicación de los equipamientos y espacios libres se adaptan a la programación y planeamiento propuesto por las Plan General.

II.1.3.- Condicionantes de la promoción.

La necesidad de desarrollo de suelo en esta zona, está justificada plenamente en las del Plan General.

El objetivo fundamental de este plan es realizar el planeamiento de desarrollo necesario para el SECTOR estableciendo su ordenación pormenorizada potestativa (art. 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

II.1.4.- Criterios.

Los criterios rectores de la ordenación serán los siguientes:

- Mantener la estructura viaria consolidada en el entorno y la estructurante establecida en el Plan General.
- Respetar la distribución de usos establecida en el Plan General
- Dotar de servicios e infraestructuras al SECTOR.

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE!

EL SECRETARIO.



II.2.- ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA URBANO.

El proceso de planificación se rige por la matriz que sugiere Donald Foley para sistematizar el análisis de los aspectos descriptivos de la estructura urbana:

1. Aspectos normativos o culturales

No Espaciales

- Valores sociales.
- Modelos culturales.
- Normas.
- Establecimiento Institucional.
- Tecnología.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENARIO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007 DOY FE: SECRETARIO.



Espaciales

- Distribución espacial de la cultura y sus normas.
- Valores y normas directamente relacionados con las cualidades y condiciones del modelo espacial de actividades

2. Aspectos de la organización funcional.

No Espaciales

- División y reparto de funciones.
- Interdependencia funcional.

- Sistemas y Subsistemas de actividades

Espaciales

- Distribución espacial de las funciones y actividades.
- Conexiones (relaciones funcionales concebidas espacialmente).
- Modelo espacial de los establecimientos por tipos funcionales

3. Aspectos Físicos

No Espaciales

- Objetos físicos.
- Entorno geofísico.
- La gente como cuerpos físicos.
- Cualidades de estos objetos.

Espaciales

- Distribución espacial de los objetos físicos.
- Modelo resultante formado por esta distribución del suelo, edificios, calles y gente.
- Distribución espacial de las cualidades y sus grados, de los objetos físicos.

II.3.- ANALISIS Y SELECCION DE ALTERNATIVAS.

II.3.1.- Consideraciones generales.

Descendiendo a la concreción espacial de las soluciones posibles, sus dos aspectos fundamentales son el sistema viario y la localización de actividades y dotaciones públicas.

Entre los diversos esquemas teóricos de sistema viario hemos considerado más adecuado la solución de adaptarnos a la estructura viaria, estructura que ha demostrado satisfactoriamente sus cualidades y su perfecta conexión con las áreas colindantes.

En cuanto a la distribución de usos, nos vemos condicionados por las Plan General. A estos efectos se han concentrado las dotaciones (Espacios Libres Públicos y SIPS) en el sureste del sector de forma que sea posible su posterior agrupación con las que realicen los sectores SUS-61-SD y SUS-72-SD.

Como conclusión, hemos de afirmar que la solución adoptada y desarrollada en los planos de proyecto armoniza perfectamente con las determinaciones del Plan General, con la estructura del asentamiento en el que se imbrica y con las condiciones naturales del entorno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. SECRETARIO



II.3.2.- Zonificación.

Por lo que respecta a zonificación y usos de las parcelas se resumen en el siguiente cuadro :

PARCELA	SUP (m ²)
EQUIPAMIENTO-SIPS	3.178,27
9	3.178,27
ACTIVIDADES ECONOMICAS	34.861,88
1	5.507,84
2	3.436,47
3	3.468,76
4	3.910,28
5	3.161,85
6	3.142,17
7	5.320,36
8	6.914,15
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7.945,66
10	640,20
11	640,20
12	600,00
13	6.065,26
SERVICIOS	104,30
14	20,39
15	20,39
16	20,39
17	43,13
VIALES	33.366,53
total	79.456,64

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE: EL SECRETARIO.

II.3.3.- Distribución del aprovechamiento lucrativo.

II.4.1.- Usos permitidos.

La superficie edificable se ubica en las parcelas 1, 2 y 3 según se detalla en el cuadro siguiente:

El uso global es el de actividades económicas subzona A.E.2, cuya regulación es la siguiente:

Actividades Económicas	Superficie Parcela	Indice-edificabilidad	Edificabilidad Global
PARCELA Nº	m ²	m ² t/m ² s	m ² t
1	5.507,84	1,0000	5.507,84
2	3.436,47	1,0000	3.436,47
3	3.468,76	1,0000	3.468,76
4	3.910,28	1,0000	3.910,28
5	3.161,85	1,0000	3.161,85
6	3.142,17	1,0000	3.142,17
7	5.320,36	1,0000	5.320,36
8	6.914,15	0,9180	6.347,27
	34.861,88		34.295,00

Art. 11.8.4. Condiciones de uso.

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

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

II.4.- ESTUDIO DE LA ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL EN RELACION CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLAN.

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

El planeamiento superior que desarrolla este plan parcial es el Plan General de EL EJIDO.

Los usos que figuran en las ordenanzas particulares, son acordes con los fijados en las Normas.

Las determinaciones que este planeamiento fija para este sector las agrupamos a efectos de justificar su cumplimiento en tres apartados.

Los coeficientes de homogeneización para los distintos usos, compatibles en el sector, del area de reparto son los siguientes:

Usos y Tipologías	Coeficiente de homogeneización
Manzana cerrada alineada C1	1,00
Manzana cerrada alineada C2	1,00
Manzana cerrada alineada C3	1,90
Edificación abierta A	1,00
Actividades económicas edif. residencial en baja	1,00
Actividades económicas edif. residencial en piso	1,00
Vivienda unifamiliar adosada AD	1,90
Vivienda unifamiliar aislada Ai	2,70
Vivienda unifamiliar de colonización Clz.1	1,80
Vivienda Unifamiliar de colonización Clz.2	2,00
Turística (Uso global)	2,70
Residencial Colectiva	1,00
Zona edif. exclusivo Actividades económicas AE2	2,00
Zona edif. exclusivo Actividades económicas AE1	1,80

II.4.3.- Sistemas generales que le afectan.

Se incluyen el Plan Parcial la cesión de 6.783 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres Públicos en cumplimiento de lo establecido en la ficha reguladora del sector.

SEL-3-62-SD/2 :	2.941,00 m ²
SGV-ENSA/II-627 ^a -SD/2:	<u>3.842,00 m²</u>
	6.783,00 m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.



II.4.4.- Especificación de las condiciones de uso y dominio de cada zona.

ZONIFICACION - USO	DOMINIO	USO
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	PRIVADO	PRIVADO
EQUIPAMIENTO-SIPS	PUBLICO	PUBLICO
SERVICIOS	PRIVADO	PRIVADO
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	PUBLICO	PUBLICO
SISTEMAS GENERALES	PUBLICO	PUBLICO
VIARIO	PUBLICO	PUBLICO

II.4.2.- Condiciones de aprovechamiento.

Para las parcelas edificables las condiciones de aprovechamiento son las correspondientes a la ordenanza actividades económicas, definida en el Documento de Ordenanzas, del presente Plan Parcial.

Las condiciones de aprovechamiento coinciden con las señaladas en al ficha reguladora, 34.295 m²techo edificable.

II.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 13 Y 17 DE LA LEY 7/2.002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y DEL ARTÍCULO 45 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El artículo 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

Artículo 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 en suelo urbano no consolidado y en 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 consolidado y del 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 pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE EL SECRETARIO.



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 Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística 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 Plan General de Ordenación Urbanística, 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.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

El artículo 17 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será, asimismo, de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2ª Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza

de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007 en el Ejido.



4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

7. Reglamentariamente se determinará:

- a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1ª de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL DEL EJIDO, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.
DOY FE:
EL SECRETARIO.



- b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.
- c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2ª entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 5.

El artículo 45 del Reglamento de Planeamiento asimismo establece:

Artículo 45

1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

- a) Delimitación del área de planeamiento, abarcando un sector definido en el Plan General o en los Programas de Actuación Urbanística, o una o varias de las áreas definidas como aptas para la urbanización en Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.
- b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, de 18 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiera fijado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. Esta reserva no podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y habrá de establecerse con

independencia de las superficies destinadas en el Plan General a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos públicos.

d) *Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima de 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si no se hubiere determinado expresamente el número de viviendas que se pudieran construir. agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.*

e) *Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.*

f) *Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de ordenación, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación.*

g) *Características y trazado de las galenas y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.*

h) *Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.*

i) *Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.*

2. *Las dotaciones de los Planes Parciales serán en todo caso independientes de las previstas en los Planes Generales y tendrán, por lo tanto, carácter complementario de éstas.*

II.5.1.- Determinaciones.

En la documentación gráfica se detalla con precisión la asignación de usos, así como la reserva de terrenos para dotaciones correspondientes en función de la finalidad perseguida, características de las operaciones previstas y usos que se asignan al suelo.

En cuanto a las infraestructuras técnicas, se incluye la descripción completa de sus características, así como la justificación de la adecuación a la zona a servir, y del coste económico de su implantación.

Como sistema de actuación se ha previsto el de **COOPERACIÓN.**

II.5.2.- Justificación Documental.

Se incluye en este plan toda la documentación exigida en el artículo en el artículo 19 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo. 45 del Reglamento de Planeamiento, con las características señaladas en los mismos.

- **Cuantía y usos de los equipamientos y zonas verdes**

El artículo 10.A.C.1 de la LOUA establece que las dotaciones de parques, jardines y espacios libres públicos "deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 m2. por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 completa de 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE:
EL SECRETARIO.



No especifica la LOUA si ello es aplicable a usos industriales y terciarios en los que, salvo que se permitan viviendas (que no es el presente caso), sus habitantes están considerados en el uso residencial.

- Deportivo
- Recreativo
- Comercial
- Social
- Asistencial

No obstante, en el Plan Parcial, han sido considerados 2.941,00 m2. de espacios libres de dominio público, como Sistema General (y 7.945,66 m2. de suelo, como Sistema Local, para el mismo uso).

- **Aparcamientos**

Por otra parte el artículo 17 de la LOUA, en relación con las estándares de ordenación, establece:

En el artículo 17 de la LOUA, indica, que para uso característico industrial ó terciario deben disponerse ..." entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público para cada 100 m2. de techo edificable".

"En suelo con uso característico industrial o terciario, dentro del catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines ..."

En tanto no tenga la LOUA desarrollo reglamentario, es de aplicación el Reglamento de Planeamiento (Junio 1978) y concretamente sus artículos 7 y 11 que dicen textualmente:

Dado que la LOUA no cuenta aún con desarrollo reglamentario, es de aplicación el Reglamento de Planeamiento (año 1978) que establece, para el uso del presente sector:

- Espacios libres10% del suelo
- Sistemas de interés público y social 4% del suelo
- Total 14% del suelo

Para equipamientos (SIPS) se proponen 3.178,27 m², equivalente al 4% de la superficie del sector.

Se proponen los siguientes usos para la parcela de equipamientos:

- Cultural.

DILIGENCIA: Para que el presente sumario ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 en el Ayuntamiento de El Ejido. SECRETARIO.



"Artículo 7.

La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.*
- b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.*
- c) Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios*

minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros. (Realmente, con la Normativa vigente estas dimensiones han de substituirse por 3,60 m. x 5,00 m.).

d) Solo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50 por 100 máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas”.

“Artículo 11. Punto 3. Aparcamientos

El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación”.

Con base en lo anterior, y tal como se expresa en los Planos de Proyecto, se han dispuesto los siguientes aparcamientos:

- En red viaria:
 - 6 plazas para minusválidos, de dimensiones 3,60 x 5,00 m².
 - 239 plazas de 2,20 x 4,50 m².
- En parcelas 349 plazas, de varios tamaños
- Con ello, la distribución de plazas queda así:

En red viaria:	245 plazas	41,25%
En parcela:	349 plazas	58,75%
	594 plazas	100,00%

Las 245 plazas en red viaria, satisfacen las exigidas en el artículo 17.1 de la LOUA donde se determina que en suelo industrial o terciario se deben reservar en vía pública entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable.

$$\frac{34.295 \times 0,5}{100} = 172$$

Las 349 plazas en parcelas privadas, se corresponden con lo determinado en el artículo 17.3 donde establece que se completaran las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos privados y en particular de aparcamientos de forma que la asignación de estos no sea inferior a una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

$$\frac{34.295 \times 1}{100} = 349$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007.
 DOY FE EL SECRETARIO.



El techo total edificable es 34.295 m²

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 23 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE:
EL SECRETARIO.



Justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía				
DATOS DEL SECTOR				Superficie del sector: 79.456,64 m ² _{suelo} (86.239,64 m ² _{suelo} SG incluido) Aprovechamiento medio: 0,781126 u.a.h / m ² _{suelo} Edificabilidad objetiva : 34.295 m ² _{construidos}
Parcela Numero	Zonificación	Superficie (m ² parcela)	% sup.sector	
9	EQUIPAMIENTO (SIPS)	3.178,27	4,00 %	4 % Sup. sector = 0.04 * 79.456,64 = 3.178,27 m ² _{suelo} Asignamos la parcela 9 con una superficie total de 3.178,27 m ² de superficie ⇒ CUMPLE
10 11 12 13	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.	7.945,66	10,00%	10 % Sup. sector = 0.10 * 79.456,64 = 7.945,66 m ² _{suelo} Asignamos las parcelas 10, 11, 12 y 13 con una superficie total de 7.945,66 m ² de superficie ⇒ CUMPLE
	VIARIO	33.366,53	41,99 %	
	APARCAMIENTOS PUBLICOS			0,50 plaza / 100 m ² construidos = 1 * 342.95 = 172 plazas Se proyectan 245 aparcamientos anexos a la vía pública >172 ⇒ CUMPLE

Sistema General de Espacios Libres Públicos: asignamos una superficie de 6.783 m² (según proyecto de delimitación de la unidad de ejecución)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.
DOY FE:
SECRETARIO



Justificación del cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento				
Parcela Numero	Zonificación	Superficie (m ² parcela)	% sup. sector	Usos Industriales
10 11 12 13	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	7.945,66	10,00%	<p>10 % Sup. sector = 0.10 * 79.456,64 = 7.945,66 m²_{suelo}</p> <p>Asignamos las parcelas 10, 11, 12 y 13 con una superficie total de 7.945,66 m² de superficie ⇒ CUMPLE</p> <p><i>Reúnen las condiciones de los artículos 4.a) y 4.c) del anexo al R.P.</i></p>
9	EQUIPAMIENTO (SIPS)	3.178,27	4,00 %	<p>4 % Sup. sector = 0.04 * 79.456,64 = 3.178,27 m²_{suelo}</p> <p>Asignamos la parcela 9 con una superficie total de 3.178,27 m² de superficie ⇒ CUMPLE</p>
	APARCAMIENTOS	<p>Totales: 1 plaza / 100 m² construidos = 342,95 plazas</p> <p>Públicas: 50% de 343 = 172 plazas</p> <p>En parcelas privadas : = 349 plazas</p> <p>Anexos a la vía pública: = 239 plazas</p> <p>= 6 plazas minusválidos (2% de las plazas públicas)</p> <p>TOTAL = 594 plazas</p> <p>Anexos a la vía pública = 245 plazas > 172 [50 % total (343 plazas)] ⇒ CUMPLE</p>		

Sistema General: asignamos una superficie de 6.783 m² (según proyecto de delimitación de la unidad de ejecución)

II.6.- ADECUACION DE LAS PROPUESTAS A LOS ESTANDARES FIJADOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Se adjunta cuadro justificativo del cumplimiento de los estándares fijados en la reglamentación urbanística vigente.

PRESENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENARIO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 en el Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES

ZONAS	SUPERFICIES SUELO		
	FICHA REGULADORA m ² suelo	LOUA / R.P. m ² suelo	PLAN PARCIAL m ² suelo
Sist. General de Espacios Libres Públicos	2.941,00	---	2.941,00
Sist. General Viario	3.842,00	---	3.842,00
Sist. Local de Espacios Libres Públicos	7.945,66	7.945,66	7.945,66
Dotaciones	3.170,00	3.170,13	3.170,13
Aparcamientos en parcela		1 plaza/ 100 m2	1 plaza/100 m2
Aparcamientos públicos		0,50 plaza/100 m2	0,71 plaza/100 m2



1ª La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será, asimismo, de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Dado que el uso del sector es Industrial-Terciario no procede analizar el cumplimiento de la densidad de viviendas por hectárea.

Respecto de la edificabilidad objetiva del sector la ficha reguladora establece 34.295 m², (0,4327 m²/m²) muy inferior al límite máximo (1 m²/m²) que establece el artículo 17.1.1ª de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II.7.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LIMITACIÓN ESTABLECIDA EN EL ARTÍCULO 17.1.1ª DE LA LEY 7/2.002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

El artículo 17.1.1ª prescribe:

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1.- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

II.8.- CARGAS EXTERIORES AL SECTOR.

Se incluyen el Plan Parcial la cesión de 6.783 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres Públicos en cumplimiento de lo establecido en la ficha reguladora del sector.

SEL-3-62-SD/2 :	2.941,00 m ²
SGV-ENSA/II-627ª-SD/2:	3.842,00 m ²
	6.783,00 m ²

II.9.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 13, 105, 106 Y DISPOSICIÓN TRANSITORIA NOVENA DE LA LEY 7/2.002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y DEL ARTÍCULO 36.2 DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA (R.D.3288/1978 DE 25 DE AGOSTO)

El artículo 105 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución.

La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

2. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.

3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención

El artículo 13 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus epígrafes 3.b) y 3.e) prescribe lo siguiente:

... / ...

Artículo 13. Planes Parciales de Ordenación:

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

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 Plan General de Ordenación Urbanística.

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.

... / ...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este instrumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007 DOY FE EL SECRETARIO.



del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE DE 2007 en El Ejido, a las 12:00 horas. DOY FEI

El artículo 106 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Artículo 106. Delimitación de las unidades de ejecución.

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de

información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

Asimismo, el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978 de 25 de Agosto) establece:

Artículo 36

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del art. 117,2, de la Ley del Suelo. A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.

El Plan Parcial establece una única unidad de ejecución para su desarrollo.



II.10.- ESTUDIOS DE POBLACIÓN CON RELACIÓN AL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO.

A efectos de la determinación de la población correspondiente al sector podemos establecer las siguientes estimaciones:

Según artículo 2.2.4 del Plan General: 3 habitantes/130 m²_{techo}.

Superficie construida = 34.295 m²

Población = (34.295/130) * 3 habitantes = 264*3= 792 habitantes

II.11.- INFRAESTRUCTURAS TECNICAS.

II.11.1.- Red Viaria.

En el diseño de la red viaria y de los accesos han primado los condicionamientos de compatibilidad con la estructura viaria preexistente y con la prevista como vinculante en el Plan General.

Las condiciones de diseño del sistema viario se contemplan en el art.9.10.3 del Plan General de El Ejido:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



Art. 9.10.3. Condiciones de diseño para urbanización de calles.

1. En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea técnicamente posible y salvo que los Planes Parciales o Especiales, justificadamente indiquen otras condiciones, se observarán los siguientes criterios de diseño:
 - g) Se establece un ancho mínimo de las calles de tráfico rodado de nueva creación en suelos sujetos a planeamiento de 10 metros, para el viario comprendido en una malla cuya separación entre ejes sea de 100 mts. o más. Para el viario interior a esta malla el ancho mínimo será de 8 mts.
 - h) En general queda prohibido el establecimiento de viarios públicos en fondo de saco, salvo que cumplan los siguientes requisitos:
 - Ancho mínimo de calzada 7 metros.
 - Ancho mínimo de aceras 1,35 metros.
 - El fondo deberá disponer un ensanche que permita un radio de giro mínimo de 6,50 metros con un carril de 4 metros de ancho mínimo.
- En función del ancho de la calle, se establecen los siguientes criterios para ejecución de aceras:
- Calles de ancho igual o menor de 6 metros: Se diseñarán sin aceras, con tratamiento especial de solado y con uso peatonal o de coexistencia.
 - Calles de ancho entre 8 y menos de 10 metros: Ancho mínimo de acera de 1,35 m incluido el bordillo.

- Documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. SECRETARÍA*
- EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)*
- Calles con ancho entre 10 y menos de 12 metros: Aceras mínimas de 2,15 metros, con aparcamientos en su caso, en línea de 2,10 por 4,20 m, alternos sin protección de bordillos.
 - Calles con ancho entre 12 y menos de 18 metros: Aceras de ancho 3,00 m mínimo, con una o dos direcciones de circulación, con aparcamientos a uno o ambos lados, en línea o batería. En el caso de aparcamientos en línea a ambos lados, llevarán un alcorque cada 10 metros entre el espacio de aparcamiento y un caz de 5 cm de ancho junto al bordillo que irá uniendo todos los alcorques. Cuando se trate de aparcamiento en batería, los árboles irán cada 8 metros. En caso de tramos de calle de longitud igual o superior a 80 metros, los bordillos llevarán salientes de acera cada 40 metros de aparcamiento y en una longitud de 8 metros, dotándose de una fila de dos árboles y dos asientos por cada ensanche o saliente.
 - Calles de ancho superior a 18 metros: Dependiendo de la importancia del tráfico, llevarán o no aparcamientos. Las aceras serán de 4,20 metros como mínimo, con una o dos filas de arbolado, con interdistancias entre 5 y 10 metros y salientes como en el apartado anterior, siendo en este caso el saliente de 15 m de longitud.
- j) Criterios para modificación de bordillos: Cuando las aceras existentes en suelo urbano no se ajusten a los criterios indicados en el punto anterior, la modificación de los bordillos y anchos de acera, solo podrá llevarse a cabo cuando se trate de obras ordinarias de urbanización. En el caso de licencias de obras de edificación que impliquen ejecución de infraestructuras, no podrá modificarse el ancho de bordillos existentes en la actualidad, salvo que la actuación edificatoria sea sobre fachadas de manzana completa.
- k) En suelos residenciales se procurará que ninguna alineación de manzana tenga una longitud superior a 80 mts.
- Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a las de las principales. La pendiente máxima será del 6% en vías de primera importancia, del 10% en las secundarias y del 14% para vías elementales rodadas.
3. Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes, según determinen los servicios técnicos municipales.
 4. No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho, siendo el mínimo paso libre de 1,20 metros.
 5. En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc.).
 6. Se tendrán en cuenta las limitaciones al diseño del viario incluidas en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, que contiene las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

El vial principal del sector es el determinado por el Plan General, la calle A, un vial de 20 metros de ancho que parte de la calle Arquímedes, calle con al que se articula mediante una glorieta. El vial dispone de una mediana ajardinada de dos metros de ancho, aceras de tres metros de anchura y dos calzadas (una por sentido) de 6 metros de ancho cada una.

El resto de viales del sector son paralelos o perpendiculares a la calle A con las siguientes características:

Sección 1: Calle B

Ancho total = 17,50 m.
 Aparcamiento unilateral en batería.
 Calzada = 6 m. (doble sentido)
 Aceras = 3 m.

Sección 2: Calles D, E, F y G.

Ancho total = 17,80 m.
 Aparcamiento bilateral en línea.
 Calzada = 7 m. (doble sentido)
 Aceras = 3,10 m.

Sección 3: Calle C (sección variable límite del sector)

Ancho total = 17,50 m.
 Aparcamiento bilateral en línea.
 Calzada = 7 m. (doble sentido)
 Aceras = 3 m.

En los Planos se detallan las características esenciales, la planta, los perfiles longitudinales, así como las secciones tipo.

En los Planos de Información se realiza un análisis de las circulaciones, acorde con la jerarquización del sistema viario. También se refleja en él la accesibilidad peatonal del sistema de espacios libres.

▪ **Características del trazado en planta.**

Consecuencia directa de los criterios ya expuestos resultan las características esenciales del trazado de la red viaria:

1. El viario proyectado se estructura en coherencia con los viales existentes.
2. Los viales completan una trama rectangular permeable tanto en sentido este-oeste como norte-sur.

El trazado no solo en cuanto a sus características físicas, sino en cuanto a su concepción como elemento jerarquizador de tráfico también ha sido diseñado con el criterio de integración ya expuesto.

▪ **Justificación de las secciones transversales de los anchos de calzada y aceras.**

Los preceptos del planeamiento superior, las Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO, establecen un ancho mínimo de vial de 10 metros para las vías urbanas de tráfico rodado. En cualquier

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO el día 23 de NOVIEMBRE de 2007.
 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.
 DOY FE:



caso se respetan las dimensiones de los viales considerados como estructurantes en el Plan general.

Las secciones tipo se recogen en el correspondiente plano de proyecto comprobándose el cumplimiento de lo establecido en el planeamiento superior.

▪ **Rasantes adoptadas.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE** de 2007

Las rasantes son las mínimas necesarias para garantizar la seguridad del tráfico y compatibilizar los siguientes objetivos:

- Integración de los viales en la topografía natural del terreno.
- Minimizar los movimientos de tierras.
- Mantener la estructura de drenaje natural de la zona.

La pendiente mínima es del 0,51% para la calle A y la máxima 2,17% para la calle F.

▪ **Aparcamientos anexos a la red viaria.**

Los aparcamientos en suelo público se distribuyen por todo el sector en función del ancho de los viales.

II.11.2.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Las Plan General de Planeamiento Municipal, en su artículo 9.10.8.2 establece los siguientes criterios:

2. Abastecimiento y distribución de agua potable.

- a) El cálculo del consumo diario medio se realizará con base a dos sumandos:
 - Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 250 litros/habitante/día.
 - Agua para riegos, piscinas y otros usos, conforme establezca la ordenación.
- b) En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el consumo diario medio.
- c) Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio.
- d) Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.
- e) En caso de captación no municipal, deberá disponerse además entre ésta y la red de distribución, un depósito regulador con capacidad



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 para almacenar el consumo diario como mínimo, en el que incluirá aparatos dosificadores de cloro.

El Sr. SECRETARIO.



- f) Los materiales de las tuberías podrán ser cualquiera de los admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Abastecimiento de Poblaciones del Ministerio de Medio Ambiente. Las secciones se calcularán de manera que en cualquier punto de la red la columna de agua sea superior a 10 metros, por encima del último forjado.
- g) Conectada a la red de abastecimiento, deberán disponerse bocas de riego de 45 mm de diámetro, de forma que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio instaladas en las aceras en superficie, compuestas por dos tomas de 75 mm y una toma de 100 mm dotadas de mecanismos que impidan la salida del agua en caso de golpeo y protegidas con carcasa metálica color rojo dotada de cierre. En lugares en que el ancho de acera sea inferior a 2 m podrá autorizarse una sola boca de 100 mm bajo acera colocada en una arqueta con tapa de fundición pintada en rojo. Cualquiera que sea el tipo de boca instalada se situarán de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.
- h) La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, deberá establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.
- i) Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de

cierre en la ramificación, pudiendo exigirse, según los casos, otra válvula en la red general de la que se toma.

- j) Los pozos de registro deberán ser de hormigón con las características siguientes:
- La parte inferior será un cilindro de 1,00 metro de diámetro interior y altura variable de forma que permita albergar la tubería y las válvulas.
 - La parte superior será un tronco asimétrico de base mayor de 1,00 metros de diámetro interior y base menor de 0,60 metros, teniendo en una zona generatrices comunes con el cilindro, donde se colocarán pates a 15 cm para facilitar el acceso.
 - El registro irá cubierto con una tapa de fundición de 0,60 metros de diámetro y 140 kg. de peso en la que en su perímetro se leerá la inscripción ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.
 - Tanto la solera como los alzados tendrán un espesor mínimo de 0,20 metros.
- k) La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro. El trazado de la red discurrirá por la calzada a una distancia de la red de alcantarillado de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel superior al de ésta.
- l) Las acometidas a la red de abastecimiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.

▪ **Dotaciones.**

Se prevé una dotación de 350 litros/habitantes/día. En esta cifra se incluye la parte proporcional de consumo correspondiente a los equipamientos municipales y a los servicios públicos.

El consumo previsto será por lo tanto:

$$792 \text{ habitantes equivalentes} * 350 \text{ l./h./día} = 278 \text{ m}^3/\text{día}$$

Esta cifra equivale a un consumo medio diario de 3,21 l./s. para la totalidad del sector. Aplicando un coeficiente punta de 2,40 equivalente a realizar el consumo en 10 h., el caudal instantáneo sería de 7,71 l./s.

▪ **Características del trazado en planta.**

La disposición y trazado de la red de distribución urbana será mallada en las conducciones de mayor jerarquía y seguirá el trazado de las vías o espacios libres públicos.

El origen de la red es la conducción existente en la Avenida de Europa, al sur del sector.

En los planos se ha previsto un esquema de la red de distribución. La solución propuesta consiste en una malla, de forma que el suministro de agua se encuentre garantizado en las condiciones más adversas.

▪ **Materiales y timbrajes de las redes.**

La red ha sido proyectada en Polietileno de Alta Densidad y uso alimentario y de 10 atmósferas de timbraje mínimo.

La red ha sido dimensionada en las condiciones más desfavorables de consumo, incendio y avería, con diferentes hipótesis de simultaneidad combinando las mencionadas circunstancias. El rango de presiones exigidas al diseño oscila entre una y cinco atmósferas.

▪ **Instalaciones complementarias.**

Se disponen válvulas de control en todas las derivaciones. Estas serán de compuerta con junta y cierre elástico, según el modelo que tiene normalizado el Ayuntamiento de EL EJIDO. También se disponen ventosas en los puntos de concentración de aire y elementos de desagüe en los puntos bajos.

Las acometidas domiciliarias serán del tipo establecido por el ayuntamiento de EL EJIDO, se ubicarán en la vía pública y contarán con una llave de corte accesible por lo servicios municipales.

URGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



Se han dispuesto, para el servicio contraincendios, hidrantes tipo Barcelona con tres salidas, dos de 75 mm. y una de 100 mm. La separación máxima entre hidrantes será de 150 m. y el diámetro mínimo de la conducción de alimentación será de 110 mm. Cada hidrante será apto para un caudal de 500 l./minuto, dimensionándose la red para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes próximos.

▪ **Fuente de abastecimiento.**

La red se conectará al servicio municipal. El punto de conexión se encuentra en la calle Arquímedes, a una conducción de 200 mm. de diámetro cuya ubicación se señala en el correspondiente plano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007



▪ **Justificación de la capacidad del depósito.**

No es necesaria la disposición de capacidad reguladora complementaria.

II.11.3.- Saneamiento.

El Plan General de el Ejido, en su artículo 9.10.8.3 establece los siguientes criterios:

3. **Evacuación de residuales y pluviales.**

- a) *El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde la topografía del terreno no permita esta solución, deberán impulsarse al colector de uso público y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma. Hasta la puesta en funcionamiento de la red municipal de saneamiento, deberá proyectarse la depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en la propia unidad de ejecución.*
- b) *La red de residuales se calculará conforme a los siguientes criterios:*
 - *El cálculo de caudales se hará en base al consumo de agua para uso doméstico, es decir, 250 litros/hab/día con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.*
 - *La velocidad del agua para el caudal de cálculo será menor o igual a 3,00 m/sg y para el caudal medio mayor o igual a 0,5 m/sg.*
 - *El caudal mínimo a considerar será de 10 lts/sg, correspondiente a una descarga doméstica.*
 - *Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 40 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.*

- Las tuberías podrán ser de cualquiera de los materiales admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Saneamiento, del Ministerio de Medio Ambiente.
 - Los diámetros mínimos a emplear serán de 250 mm.
 - Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viario y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.
- c) Las acometidas a la red de saneamiento deberán adaptarse al modelo normalizado por el Ayuntamiento.

La red de saneamiento es del tipo unitario, como en el resto del núcleo de población.

▪ **Caudal.**

Se ha estimado el 80 % del caudal previsto para el abastecimiento, correspondiendo la minoración a los usos no recuperables (riego de jardines privados, pérdidas en red, etc...)

El caudal previsto es por lo tanto :

$$792 \text{ habitantes equivalentes} * 250 \text{ l./h./día} * 0.80 = 159 \text{ m}^3/\text{día}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



Esta cifra equivale a un caudal medio diario de 1,84 l./s. para la totalidad del sector. Aplicando un coeficiente punta de 2,40 el caudal instantáneo resultante es de 4,46 l./s.

Para las aguas pluviales es caudal previsto es el siguiente:

Intensidad Media Máxima para un periodo de retorno de 10 años y una tormenta de 20 minutos de duración : 181,35 l/s-ha.

Coeficiente de escorrentía:

Zona actividades económicas = 1,00

Viales = 1,00

Equipamientos = 0,35

Espacios libres públicos = 0,25

Aplicando los anteriores coeficientes obtenemos un caudal total a evacuar de 1.291 l/s

▪ **Características del trazado en planta.**

La disposición y trazado de la red de saneamiento se realiza según el trazado de las vías o espacios libres públicos.

Dado que la topografía del sector es posible evacuar las aguas residuales a los colectores existentes en el entorno colindante.

La red municipal dispone de una capacidad suficiente para estos nuevos caudales.

En los planos se ha previsto un esquema de la red.

En cada cambio en alineación, tanto en planta como en alzado, se han dispuesto pozos de registro para facilitar el mantenimiento y limpieza de la red.

La velocidad máxima del fluido en la tubería es de 3 m/sg para evitar problemas de abrasión por arrastre de partículas sólidas, del material de la canalización. La velocidad mínima será de 0,5 m/sg a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos.

▪ **Materiales.**

La red ha sido proyectada con conducciones de PVC tipo teja corrugado en diámetros nunca inferiores a 315 mm.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 1,20 m medida desde la generatriz superior externa de la conducción, todo ello sin perjuicio de los refuerzos mecánicos que procedan en casos especiales.

Los imbornales será de función dúctil y rejilla de cuadradillo según modelo municipal.

▪ **Instalaciones complementarias.**

Los pozos de registro o resalto se dispondrán, para facilitar el mantenimiento y limpieza de la red, en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 m.

Las acometidas domiciliarias serán del tipo establecido por el ayuntamiento de EL EJIDO, se ubicarán en la vía pública y contarán con una arqueta sinfónica previa a su incorporación a la red de saneamiento.

▪ **Sistema de depuración previsto.**

Las aguas se conducen a la estación depuradora municipal por lo que su correcto tratamiento se encuentra garantizado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado... DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. SECRETARIO.



II.11.4.- Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

- ENERGIA ELECTRICA

Según condiciones de la Compañía Suministradora de Electricidad (Endesa), dada la elevada demanda de energía y la superficie del sector, se realizará el entronque en dos puntos diferentes, dichos puntos de entronque se realizaran en aéreo, las dos líneas son propiedad de la Compañía Suministradora de Electricidad.

El aislamiento de toda la instalación de Media Tensión será de 24 KV.

Asimismo, se procederá a la construcción de tres centros de distribución, de tipo prefabricado, para un total de 6 transformadores.

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión vigente, partiendo de los diferentes centros de transformación. Previendo en los edificios destinados a concentración de Industrias, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la ITC-BT-10, en el acuerdo establecido entre EPSA y ENDESA DISTRIBUCIÓN y en la Instrucción 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de

simultaneidad de áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción.

La red se canalizará subterránea dentro del sector, bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

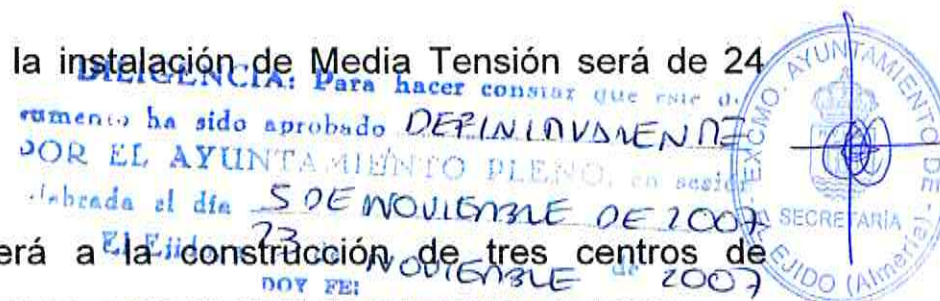
La red de media tensión se realizará subterránea, según puede apreciarse en los planos.

La red de baja tensión se realizará mediante canalizaciones subterráneas.

La red de media tensión subterránea se ejecuta mediante cables bajo tubo de PE corrugado de doble pared de 200 mm. de diámetro ubicados en zanja de 0.50 m. de ancho y 1,20 m. de profundidad mínima y recubiertos de hormigón. Para facilitar el tendido y el mantenimiento se instalarán arquetas en pozos de registro de 600 mm de diámetro. con el conjunto tapa / marco de fundición según norma ONSE 01.01-14-A.

El cable elegido es aluminio aislado de 18/30 kV y de 150 mm² de sección de campo radial y aislamiento de etilo-propileno.

La red de baja tensión se realiza también con cables bajo tubo de PE corrugado de doble pared de 160 mm. de diámetro. Para facilitar el



tendido y el mantenimiento se instalarán arquetas de registro de 720x620 mm. con el conjunto tapa/marco de fundición según norma ONSE 01.01-14-A.

Los conductores serán de aluminio aislado, del tipo RV 0.6/1 KV, es decir, de una tensión de prueba 4.000 V, y de secciones 3x240/150mm² y 3x150/95 mm²

La tensión será trifásica con neutro y tensión de servicio 400 V. entre fase y fase y 230 V. entre fase y neutro. La caída de tensión máxima permitida será del 5%. En los casos de anillos cerrados se han dispuesto las cargas repartidas con un desequilibrio máximo del 15%.

Se han previsto tres centro de transformación, con dos transformadores de 630 kVA cada uno para el conjunto de la urbanización.

La obra civil correspondiente se realizará con los mismos criterios estéticos que los aplicables a las edificaciones.

Las necesidades de energía eléctrica se basarán en las propias exigencias de los edificios a construir y de acuerdo con la normativa aplicable.

El cálculo de las necesidades atenderá a la siguiente relación de potencias establecidas el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y la Instrucción 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad de áreas de uso residencial y áreas de uso industrial:

Viviendas (grado de electrificación medio-alto):	8 kw/viv.
Uso Comercial :	100 w/m ² .
Uso Equipamiento :	30 w/m ² .
Alumbrado Público :	1.5 w/m ² .

Estableciendo los coeficientes de simultaneidad habituales obtenemos las siguientes demandas:

ACTIVIDADES ECONOMICAS :	34.295 m ² * 100 w/m ² =	3.430 kw.
EQUIPAMIENTOS :	3178 m ² ^{construidos} * 30 w/m ² =	95 kw.
ALUMBRADO PUBLICO :	41.311 m ² * 1.50 w/m ² =	62 kw.
<hr/>		
DEMANDA TOTAL PREVISTA =		3.587 kw.

- ALUMBRADO PÚBLICO.

El Plan General de el Ejido, en su artículo 9.10.8.5 establece los siguientes criterios:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
DOY FE: 7 DE NOVIEMBRE 2007
SECRETARÍA



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



1) El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana, debiendo ajustarse a las siguientes características:

- El calculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias y las Normas Tecnológicas I.E.E.

- La Instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos de 90 mm, de diámetro como mínimo, a una profundidad no inferior a 60 cm bajo las aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm, de espesor. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PUBLICO. Podrán admitirse instalaciones aéreas, grapeadas sobre fachadas, en aquellas urbanizaciones existentes o en zonas parcialmente consolidadas por la edificación.

- Se proyectará la red con dos circuitos independientes para conseguir un apagado parcial alternativo, o con mecanismos de reducción de consumo.

- Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos. Estarán provistos de los siguientes elementos:

- 1) Cortacircuitos seccionadores.
- 2) Interruptor automático diferencial.
- 3) Conmutador para mando manual o automático.

4) Interruptor horario fotoeléctrico con un encendido y dos apagados.

5) Contactores.

6) Fusibles calibrados de protección, a la salida de cada circuito

7) Toma de tierra.

8) Equipo de medida de energía activa, reactiva y en horas valle.

- El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO				
PARÁMETROS	PARA TRÁFICO RODADO		PARA PEATONES	
	Adecuado	Mínimo seguridad	Vías con tráfico rodado	Zonas exclusivas peatonales
ILUMINANCIA	20 lux	12 lux	8 lux	5 lux
UNIFORMIDAD MÍNIMA	1:3	1:3	1:4	1:6
DESDOBLAMIENTO	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADO	A definir en cada caso particular de conformidad con las características de cada zona.			

- Las luminarias serán cerradas con ciervo de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2,5 mm de espesor. Serán de 7 metros de altura en las calles de hasta 12 metros de ancho y de 9 metros de altura en calles de ancho superior. No obstante en aquellas urbanizaciones que suponen continuación de otras existentes, se utilizarán columnas y luminarias que armonicen con lo ya ejecutado.

- Podrán admitirse luminarias del tipo referido, montadas sobre brazo mural de acero galvanizado de 1" de diámetro y 1¼" los recrecidos, de 1,60

DILIGENCIA: Para hacer constar que este
plan ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día - 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE
SECRETARÍA



metros de saliente, únicamente en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellas zonas parcialmente consolidadas por la edificación y en las calles de anchura inferior a 12 metros.

- En las plazas y zonas verdes las luminarias se montaran sobre columnas de 3 mts de altura y se adaptarán a las indicaciones del Ayuntamiento.
- No serán admisibles las redes de alumbrado público con tensión inferior a 220 v.
- Todas las columnas y soportes de alumbrado público irán conectadas a una pica de tierra mediante conductor de 6 mm² de cobre.
- En bulevares, plazas y zonas verdes, los elementos de alumbrado público deberán contribuir a la estética de estos espacios, siendo tratados como un elemento más del mobiliario urbano y no como simple elemento funcional.
- El Ayuntamiento de El Ejido podrá exigir el empleo de modelos de columnas, luminarias y lámparas que armonicen con las existentes.

▪ **Características de las redes.**

Las líneas de distribución se proyectan subterráneas, en canalizaciones de PE corrugado de 90 mm de diámetro, a una profundidad mínima de 0.60 m. en aceras y 1 m. en calzadas. Se ubicarán arquetas de registro en cruces de calles. Las arquetas llevaran un conjunto tapa-marco en fundición, modelo RA-5, de 500 x 500 mm.

Los conductores a emplear serán del tipo RV 0.6/1 KV.

Dado que la tensión disponible será 400/230 v. las conexiones de los puntos de luz se harán entre fase y neutro. Todas las farolas dispondrán de puesta a tierra.

Los diferentes circuitos se abastecen y gobiernan desde tres cuadros de mando y control ubicados junto a los transformadores desde los que se suministran.

Las lámparas a utilizar son de vapor de sodio a alta presión, que reúnen las condiciones de emisión de luz de mínima incidencia desde el punto de vista ambiental.

Todas las luminarias se corresponderán con sistemas que dispongan de mecanismos de orientación del flujo luminoso de tal forma que para cada una de las farolas se permita un tratamiento individualizado en aras a minimizar su impacto ambiental.

Se instalarán siempre reductores de potencia.

TELEFONÍA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. EL SECRETARIO.



Para las canalizaciones de la red telefónica e instalaciones anexas, es de cumplimiento la Normativa Técnica de la Compañía Telefónica, particularmente el método de Construcción nº 434.012 (Canalizaciones Subterráneas) y la Norma Técnica NT.1.003 (Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales).

Para la instalación eléctrica complementaria y de servicio de la anterior, habrá que remitirse a la Normativa específica de la Compañía Sevillana de Electricidad así como al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

La red general esta formada por 6 y 4 tubos de 63 mm de diámetro, en PVC incluidos dentro de un cuerpo de hormigón, globalizando una sección rectangular de base y altura variable. Todo el conjunto va enterrado en zanja de fondo variable respecto de la cota de acera acabada, enrasando hormigón a 0,60 m. bajo la misma rasante.

En base a dicha sección tipo, se establecerán las variantes de zanjas para los distintos agrupamientos de tubos, que se realizarán con iguales secciones, método constructivo, cuerpo de hormigón y enrasos.

En el plano correspondiente se definen, asimismo, los diferentes tipos de arquetas, de las que va dotada esta red, para las acometidas a parcelas.

Asimismo, según normativa de Compañía Telefónica, se disponen cámaras de registro BR, así como tres tipos de arquetas, denominadas D, H y M, dependiendo de las características del cruce ó enlace en el que se sitúa. Asimismo, se ubican distintos armarios para interconexión. Las cámaras y arquetas se ejecutarán en hormigón armado; previamente se realizará un cajeadado superior en 0.10 m. a la profundidad de arranque de la arqueta. Dicha caja será rellena con material granular grueso seleccionado. Interiormente irán dotadas de soportes de enganche de polea y tapa normalizada con sus asas, logotipo y cierre normalizados de la Compañía Telefónica.

Debe preverse una arqueta tipo M para cada acometida, con unión de 1 tubo de PVC diám. 63 mm. cada 8 líneas.

II.11.5.- Urbanización de espacios libres públicos.

El Plan General de el Ejido, en su artículo 9.10.7 establece los siguientes criterios:

1. Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. Se prohíbe expresamente el uso de plantas de pinchos o peligrosos para niños y animales, así como elementos que ofrezcan peligro. Se diseñarán sendas o zonas con pavimentos resistentes y zonas con albero, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. La elección del pavimento resistente considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

2. Condiciones a observar en el diseño de parques y jardines:

- a) Evitar la dispersión de zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras de parterres, concentrándose en superficies que puedan ser utilizables por el público, en donde se puedan producir estancias de personas, con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima local.
- b) El arbolado de alineación en las aceras de calles se plantará en aceras de anchura mínima de 3,00 metros. Serán de fuste recto hasta una altura de 3,00 metros, en donde se iniciará su copa.
- c) En la elección de especies de jardín, se procurará que sean adecuadas al clima, evitándose el empleo de especies que puedan producir sobrecoste en la conservación de las mismas.
- d) En la formación del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo, tales como alumbrado, sistemas de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles,

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE:



- e) En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a 7 lux en servicio y la uniformidad superior a 0,2.

La pendiente máxima del jardín será del 30% en taludes no accesibles. En las zonas de paseos la pendiente máxima será del 6%.
- g) Se establecerán instalaciones de riego para consumo mínimo de 20 m³ por hectárea. Las bocas de riego se ejecutarán con los materiales y modelos normalizados por el Ayuntamiento. El diámetro mínimo de las tuberías serán de 60 milímetros. La distancia entre bocas de riego no superará los 25 metros.
- h) Cuando existan pasos de tránsito de tráfico rodado para cruzar el jardín, deberán preverse pavimentaciones a base de adoquines resistentes de hormigón o piedra natural.
- i) La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades por hectárea de urbanización. Se emplearán los modelos en uso por el Ayuntamiento.
- j) La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de 5 aparatos por hectárea de parque o jardín. Deberán proyectarse de manera que satisfagan el recreo y expansión de los niños. Además serán resistentes a la intemperie y ante otros posibles usos.

Los espacios libres públicos están constituidos por los espacios dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se han tenido en cuenta las siguientes determinaciones:

- Se mantienen sin alteraciones ^{substantiales} las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.
- Los materiales a utilizar se adecuarán al aspecto y características del paisaje. La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.
- El arbolado se plantará en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento. En el caso de disponerse en alcorques, el

volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

- En previsión del mantenimiento y conservación de la jardinería se ha proyectado un sistema de riego por goteo.

En el proyecto de urbanización se diseñara la urbanización de los mismos de acuerdo a los criterios expuestos y los señalados en las Plan General.

II.12.- SISTEMA DE ACTUACION

El art. 85.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece:

Art.85.3

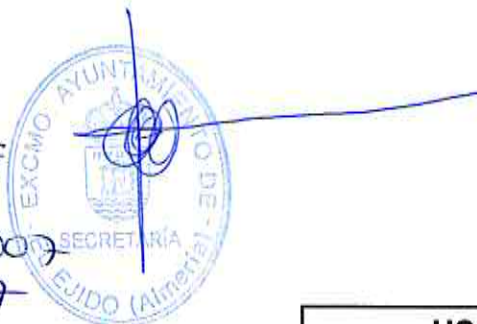
"No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley."

Por otra parte el artículo 108.1 de la misma ley prescribe.

DELEGACIÓN. Para hacer constar que el presente texto ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 en el Ejido, 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE: EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



Art.85.3

"Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella."

Las Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO establece como sistema de ejecución el de Compensación.

No obstante se ha suscrito un convenio urbanístico para la alteración de la programación del sector, convenio que fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 16 de junio de 2.005. (se adjunta resolución en epígrafe I.0) por lo que el sistema de actuación es el de **COOPERACION**.

II.13.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

El sector se incluye en el area de reparto SUS-62-SD. La ficha reguladora del sector le asigna un techo edificable de 34.295 m² con el uso global Actividades Economicas Subzona AE-2.

Esta superficie edificable se distribuye entre las parcelas edificables en la proporción que establece el cuadro siguiente:

USO GLOBAL : ACTIVIDADES ECONOMICAS (AE-2)			
PARCELA Nº	sup	Indice- edificabilidad	Sup. Const
	m ²	m ² t/m ² s	m ² t
1	5.507,84	1,0000	5.507,84
2	3.436,47	1,0000	3.436,47
3	3.468,76	1,0000	3.468,76
4	3.910,28	1,0000	3.910,28
5	3.161,85	1,0000	3.161,85
6	3.142,17	1,0000	3.142,17
7	5.320,36	1,0000	5.320,36
8	6.914,15	0,9180	6.347,27
	34.861,88		34.295,00

Puede comprobarse que la edificabilidad coincide con la máxima autorizada según el aprovechamiento medio establecido en la ficha reguladora.

Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.

C.I.F. B - 04465480
C/ Dr. J. Pérez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Col. 10.096

ANEXO Nº 1.: SINTESIS DEL PLAN PARCIAL.

PROMOTOR:

Desarrollo Urbanístico de El Ejido, S.L.

CIF B-04481776

Calle Cervantes 132, 04700 Almería.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO, en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** en El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE** de 2007
DOY FE:
WT. SECRETARIO.

PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA:

Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO.

S.G. incluidos: 6.783 m²

S.G. Adscritos: 0 m²

Superficie total incluidos S.G. : 86.239,64 m²

USO GLOBAL: Actividades económicas.

TIPOLOGIA: Nave industrial.

SUBZONA: A.E.2

TECHO EDIFICABLE: 34.295 m²

DESARROLLO: Mediante Plan Parcial, Proyecto de Reparcelacion y Proyecto de Urbanización.

AREA DE PLANEAMIENTO:

SECTOR SUS-62-SD del suelo urbanizable de EL EJIDO.

ORDENANZAS DE APLICACIÓN:

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO NN.SS.:

AREA DE REPARTO: AR-SUS-2

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,78126

COEFICIENTE DE LOCALIZACION: 0,98

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL (u.a.h.): 67.216,00

APROVECHAMIENTO PATROMONIALIZABLE (u.a.h.): 60.495,00

Superficie bruta: 79.456,64 m²

Superficies netas de las parcelas: 42.869 m²

Dotaciones: 11.123,92 m²

7.945,65 m² Espacios Libres

0 m² Docentes

3.178,27 m² SIPS

Viario: 25.288 m²

- Ordenanza Especifica Zona I: Sistema Viario.
- Ordenanza Especifica Zona II: Equipamiento-SIPS.
- Ordenanza Especifica Zona III: Espacios Libres Públicos
- Ordenanza Especifica Zona IV: Servicios.
- Ordenanza Especifica Zona V: Actividades Economicas.

CESIONES:

- Espacios libres: 7.945,66 m² (Sistema Local)
- Equipamiento-SIPS: 3.178,27 m²
- Sistema viario: 33.366,53 m²



Se incluyen el Plan Parcial la cesión de 6.783 m² destinados a Sistema General de Espacios Libres Públicos en cumplimiento de lo establecido en la ficha reguladora del sector.

SEL-3-62-SD/2 :	2.941,00 m ²
SGV-ENSA/II-627 ^a -SD/2:	<u>3.842,00 m²</u>
	6.783,00 m ²

PLAN DE ETAPAS:

Se ha previsto una sola etapa de un año de periodo de ejecución.

UNIDADES DE EJECUCION. UNA (1)

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007

NOT FEE

SECRETARIO.



CUADRO RESUMEN

Parcela Nº	Uso	Ordenanza	Superficie (m²)	Porcentaje S.parcela/S. Total	Edificabilidad (m²techo)	Porcentaje (Edif. parcela/Edif Total)	Altura máxima	Aparcamiento privado (plazas)
1	AE-2	ZONA V	5.507,84	6,9319%	5.507,84	16,07%	B+I / 15 m	55
2	AE-2	ZONA V	3.436,47	4,3250%	3.436,47	10,02%	B+I / 15 m	34
3	AE-2	ZONA V	3.468,76	4,3656%	3.468,76	10,11%	B+I / 15 m	35
4	AE-2	ZONA V	3.910,28	4,9213%	3.910,28	11,40%	B+I / 15 m	39
5	AE-2	ZONA V	3.161,85	3,9793%	3.161,85	9,22%	B+I / 15 m	32
6	AE-2	ZONA V	3.142,17	3,9546%	3.142,17	9,16%	B+I / 15 m	31
7	AE-2	ZONA V	5.320,36	6,6959%	5.320,36	15,51%	B+I / 15 m	53
8	AE-2	ZONA V	6.914,15	8,7018%	6.347,27	18,51%	B+I / 15 m	69
9	EQUIPAMIENTO	ZONA II	3.178,27	4,0000%	3.178,27 (*)	0,00 %	B+I / 15 m	
10	ELP	ZONA III	640,20	0,8057%				
11	ELP	ZONA III	640,20	0,8057%				
12	ELP	ZONA III	600,00	0,7551%				
13	ELP	ZONA III	6.065,26	7,6334%				
14	SERVICIOS	ZONA IV	20,39	0,0257%	20,00 (*)	0,00 %	B / 3 m	
15	SERVICIOS	ZONA IV	20,39	0,0257%	20,00 (*)	0,00 %	B / 3 m	
16	SERVICIOS	ZONA IV	20,39	0,0257%	20,00 (*)	0,00 %	B / 3 m	
17	SERVICIOS	ZONA IV	43,13	0,0543%	40,00 (*)	0,00 %	B / 3 m	
	VIARIO	ZONA I	33.366,53	41,9934%				
			79.458,64	100,0000%	34.295,00	100,00 %		349

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, a las 10:00 horas del día **23 de NOVIEMBRE de 2007**.
 El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE de 2007**.
 SECRETARIO



(*) No computa como edificabilidad lucrativa.

APARCAMIENTOS:

En parcelas privadas = 349 plazas
Anexos a la vía pública = 239 plazas
= 6 plazas minusválidos (2% de las plazas públicas)
TOTAL = 594 plazas

CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION:

Se prevén las siguientes obras e instalaciones.

- Explanación.
- Pavimentación.
- Distribución de agua, riego e hidrantes.
- Distribución de energía eléctrica.
- Alumbrado público y telefonía.
- Jardinería.

PLAN DE ETAPAS: Se prevé una sola etapa por unidad de ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE** de 2007
DOY FE:
SECRETARIO



ANEXO Nº2 : DATOS DEL ARTICULO 56 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

El artículo 56 del Reglamento de Planeamiento establece, literalmente, lo siguiente:

.../...

Art. 56

1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial o diferente para los distintos polígonos en que se divida.
2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:
 - Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.
 - Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.
 - La colaboración estimada de la iniciativa privada.
 - La estructura de la propiedad del suelo, y
 - Cualesquiera otras circunstancias que concurren en el sector o en cada polígono.

.../...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



A) JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION.

La necesidad de desarrollo de este Sector se encuentra plenamente justificado por las Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO.

B) RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

SUS-62-SD		SEL-3-62-SD	SGV-ENSA/II-62/A-SD/2
PARCELA	TITULAR	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE (m²)
1	Dª Angélica, Dª Adoración y Dª Francisca Torres Martín	2.445,30	
2	GESTORA EJIDENSE, S.L.	8.452,53	
3	MULTIEMPRESAS DEL PONIENTE, S.L.	8.178,95	
4	Dª Natividad Villegas Jiménez	10.388,98	
5	MERCADOGOY, S.L.	9.044,79	
6	Terrenos la Cumbre, S.L.	10.394,77	
7	GESTORA EJIDENSE, S.L.	5.243,36	699,12
8	MERCADOGOY, S.L.		
9	MERCADOGOY, S.L.	6.261,90	
10	GESTORA EJIDENSE, S.L.	3.480,92	2.241,88
11	MERCADOGOY, S.L.	5.324,89	
12	LAUPA GESTION, S.L.	5.553,93	2.096,00
13	LAUPA GESTION, S.L.		
14	Camino de El Ejido al Faro	4.686,32	1.032,00
15	Camino de Cortés		714,00
suma =		79.456,64	2.941,00

Los datos referentes al Sector SUS-62-SD a efectos de notificaciones son, según certificación expedida por el Registro de la Propiedad de El Ejido, los siguientes:

REFERENCIA REGISTRAL	TITULAR	D.N.I./C.I.F	DOMICILIO
38161	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
39702	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
41906	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
35839	MERCADOGOY, S.L.	B-04440152	Crta de Málaga, 146, bajo (El Ejido)
35558	Dª María Martín Cara	23607728	Cl. El Greco,15 (El Ejido)
35595	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
43304	Francisco Fernández Rodríguez	23456961	Cl. El Greco,15 (El Ejido)
59757	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
59761	GESTORA EJIDENSE, S.L.	B-83737924	Cl. Arturo Soria,75 1º D 3 (28027- Madrid)
59759	MULTIEMPRESAS DEL PONIENTE, S.L.	B-043999390	Carretera de la Mojonera , Estación de Servio, Oficina número 7 (Roquetas de Mar)
28668 bis	Terrenos la Cumbre, S.L.	B-80765092	Cl. Mar Menor, 21 (Madrid)
46322 bis	Dª Angélica, Dª Adoración y Dª Francisca Torres Martín	24104094, 27259725, 8904062,	Cl. Álvaro de Bazán ,49 (El Ejido) (Es el de Dª Angélica)
67520	Dª Natividad Villegas Jiménez	75216261-M	Cl. Las Lanzas,43 El Ejido 04700 (Almería)

C) MEDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS CON LOS QUE CUENTA LA ADMINISTRACIÓN.

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses. Podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.


En cualquier caso las fincas incluidas en el sector responden con su valor de los gastos de gestión, reparcelación y urbanización que les correspondan.

Siendo el valor de los terrenos muy superior al importe de los precitados gastos se encuentra totalmente justificada la disponibilidad de medios economicos y financieros para el desarrollo del sector.

D) OTRAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY 7/2.002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA .

La ejecución del Plan Parcial de Ordenación mediante el sistema de cooperación se realizará de acuerdo con lo establecido en los artículos 49.2 y 54, de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Diligencia: Para hacer constar que el instrumento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007 en El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



Artículo 49. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

... / ...

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

... / ...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este instrumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



Artículo 54. Régimen del suelo urbanizable ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.
- d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, 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.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.



3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Artículo 85. Esferas de actuación pública y privada.

1. Corresponde a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de esta Ley, de los particulares.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

Para la equidistribución, cesiones y ejecución de la urbanización, se seguirá el sistema de COOPERACIÓN, que es el elegido por la

administración (art. 162 a 170; Ley 1/1997 que subsiste en virtud de la transitoria 1ª de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

SECCION 3.ª

Sistema de cooperación

Artículo 162. El sistema de cooperación y reparcelación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.
3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 163. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos. No obstante lo anterior, la distribución de los costes de urbanización previstos en el artículo 155.1, se hará en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la

reparcelación o, en caso de innecesaria de ésta, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

3. La Administración actuante podrá asimismo, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

Artículo 164. Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.
3. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007.
DOY FE:
EL SECRETARIO.

Artículo 165. Procedimiento para la reparcelación

1. El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de ejecución, excepto en los casos siguientes:
 - a) Que se hubiera elegido el sistema de expropiación o compensación para la unidad de ejecución.
 - b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.
2. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la fecha de iniciación del expediente de reparcelación tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señala el artículo 102.5.
4. El proyecto de reparcelación se formulará:
 - a) Por los dos tercios de los propietarios interesados que representen, como mínimo, el 80 por 100 de la superficie reparcelable dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución. Para el cómputo de dichas mayorías se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de ejecución, cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta.
 - b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados, cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubieran subsanado, dentro del plazo que se les marque, los defectos que se hubieran apreciado en el proyecto que formularen.



Los proyectos redactados de oficio procurarán atenerse a los criterios expresamente manifestados por los interesados en los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución.

5. Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo de tres meses desde la presentación de la documentación completa.

Transcurrido este plazo sin que recaiga el acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo que el señalado para la Administración titular, a contar desde la presentación de la solicitud ante el Organismo autonómico.

6. Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados. El proyecto se entenderá aprobado si transcurrieran tres meses desde que hubiera finalizado el trámite de información pública ante el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma, sin que se hubiera comunicado resolución expresa sobre tal aprobación.

7. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado, sin que concurren las condiciones establecidas en este artículo, merezca la conformidad del Ayuntamiento o la Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE: EL SECRETARIO.

Artículo 166. Reglas para la reparcelación.

1. En todo caso, el proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
- b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 53, estuvieran vigentes, siempre que su fijación se hubiera hecho con base en el plan en ejecución.

En otro caso, las mencionadas parcelas se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, con aplicación, en su caso, de los coeficientes de ponderación asignados a los diversos usos y tipologías edificatorias, así como criterios correctores por localización y características de los terrenos en orden a su edificación si representaran un dato diferencial relevante.

- c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará al propietario interesado, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.
- d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo plan serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.



e) En los supuestos contemplados en el apartado d), si los gastos resultaren inútiles, según el planeamiento en ejecución, en los términos establecidos en el artículo 241, darán lugar a indemnización por parte de la Administración.

f) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución que no afecta a uso dotacional público deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan se fijarán atendiendo al precio medio en venta de las parcelas resultantes, sin incluir los costes de urbanización.

g) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos, cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan:

- a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.
- b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la

reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 167. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión, a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistemas de actuación correspondiente.

Artículo 168. Extinción o transformación de derechos y cargas.

1. Cuando no tenga lugar la subrogación real, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá la extinción de los derechos reales y cargas constituidos sobre la finca aportada, corriendo a cargo del propietario que la aportó la indemnización correspondiente, cuyo importe se fijará en el mencionado acuerdo.

2. En los supuestos de subrogación real, si existiesen derechos reales o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente a cargo del propietario respectivo.

3. Existiendo subrogación real y compatibilidad con el planeamiento urbanístico, si la situación y características de la nueva finca fuesen incompatibles con la subsistencia de los derechos reales o cargas que habrían debido recaer sobre ellas, las personas a que estos derechos o cargas favorecieran podrán obtener su transformación en un derecho de crédito con garantía hipotecaria sobre la nueva finca, en la cuantía en que la carga fuera valorada. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo. En defecto de acuerdo entre las partes interesadas, cualquier de ellas podrá acudir al Juzgado competente del orden civil para obtener una resolución declarativa de la compatibilidad o incompatibilidad y, en este último caso, para fijar la valoración de la carga y la constitución de la mencionada garantía hipotecaria.

4. No obstante lo dispuesto en los números 1 y 2, las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución se considerarán gastos de urbanización, correspondiendo a los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007
 NOY FEB
 MT. SECRETARIO.



Artículo 169. Inscripción del acuerdo y cargas incompatibles.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma que se establece en el artículo 310.

Artículo 170. Adjudicaciones de terrenos y supletoriedad de las normas de expropiación forzosa.

1. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, y en proporción de sus respectivos derechos, estarán exentas, con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

2. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

E) FASES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

Se ha previsto una única fase de ejecución de un año (12 meses).

F) CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

El promotor se compromete a entregar al Ayuntamiento de EL EJIDO todas las parcelas especificadas en el zonificación como de cesión obligatoria así como el porcentaje del aprovechamiento medio que corresponde a la administración:

- Viario.
- Espacios Libres Públicos.
- Equipamientos municipales.
- 10 % del aprovechamiento medio, libre de cargas de urbanización.
- Sistemas Generales adscritos.

Almería, septiembre de 2.006
El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.

C.I.F. B - 04465480
C/ Dr. J. Sánchez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos; Col. 10.086

URGENCIA: Para hacer constar que este acuerdo ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 13 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FEI EL SECRETARIO.



ORDENANZA: Para hacer constar que el número ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL de El Ejido
celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE!
EL SECRETARIO.



V.-ORDENANZAS REGULADORAS.

V.- ORDENANZAS REGULADORAS

V.1.- GENERALIDADES.

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO celebrado el día 30 de NOVIEMBRE de 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE: EL SECRETARIO.



• **Objeto y ámbito de aplicación**

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de ordenación pormenorizado para el desarrollo del suelo apto para urbanizar SECTOR SUS-62-SD, cuyo ámbito está determinado en el plano correspondiente del Plan General de Planeamiento Municipal de EL EJIDO.

Mediante el mismo se define la ordenación concreta del ámbito territorial afectado, se establecen las condiciones en que puede llevarse a cabo la edificación y se configura el procedimiento de gestión a seguir para la ejecución del desarrollo urbano previsto.

• **Vigencia del Plan Parcial**

El Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

• **Revisión del Plan Parcial**

Será necesario proceder a la revisión del vigente Plan Parcial cuando el desarrollo residencial que contiene exigiese un

replanteamiento en profundidad de los principales parámetros urbanísticos del presente documento: actividades y usos, estructura y edificabilidad.

• **Regulación complementaria**

Para todo aquello que no figure en estas ordenanzas se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señale el PGOU de EL EJIDO y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Las modificaciones de las normas urbanísticas de las citadas Plan General serán de aplicación a estas ordenanzas en todo aquello que les afecte.

• **Terminología de conceptos.**

La terminología utilizada es la contenida en el PGOU de EL EJIDO.

V.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

V.2.1.- Calificación del suelo.

En el presente proyecto se formula la siguiente zonificación:


- Zona I: Sistema Viario.
- Zona II: Equipamiento-SIPS.
- Zona III: Espacios Libres Públicos.
- Zona IV: Servicios
- Zona V: Actividades Economicas AE-2.

V.2.2.- Parcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Cualquier división posterior al Proyecto de compensación estará sujeta a licencia de segregación.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169.a de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía concordante con el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. JOY FEI EL SECRETARIO.



V.3.- CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

En el proyecto o proyectos de urbanización se resolverán los problemas de riego, contraincendios, red viaria, alumbrado público y suministro de energía, de acuerdo con lo establecido en el titulo IX del PGOU de EL EJIDO.

V.3.1.- Proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el PGOU de EL EJIDO.

- **Objeto.**

Para llevar a la practica las determinaciones del PGOU en Suelo Urbano y las de los Planes Especiales en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar.

Los proyectos de Urbanización, tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento, en cuenta a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otras

análogas, sin que en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y de la edificación.

- **Ambito.**

Los proyectos de urbanización, habrán de referirse, como mínimo, al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Ejecución delimitado en el PGOU o con arreglo a los criterios establecidos en la misma y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cada proyecto de urbanización podrá abarcar varios polígonos completos, recomendándose que se extienda a la totalidad del Plan Parcial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho plan, o en las áreas de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento, y niveles de dotaciones y servicios que determinan el Proyecto.

- **Contenido y Documentación**

El contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización, deberán ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en el artículo 2.4.3 del PGOU de EL EJIDO.

- **Normas de tramitación**

Será de aplicación lo establecido al efecto en el PGOU de EL EJIDO, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, celebrado el día 20 de NOVIEMBRE de 2007 en el Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 NOY FEB
 PT. SECRETARIO



V.4.- NORMAS DE EDIFICACION

cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o línea de retranqueo) definidos oficialmente.

V.4.1.- Condiciones de aplicación general

DECLARACION: Para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007. DOY FE: EL SECRETARIO.

- **Condiciones de los usos previstos**

Serán de aplicación a todos los usos contenidos en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del título X del Plan General de Ordenación Urbanística de EL EJIDO.

V.4.2.2.- Desperfectos en Servicios Públicos.

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

- **Condiciones de edificación.**

Serán de aplicación a todas las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del título IX del PGOU de EL EJIDO.

V.4.2.3.- Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

No se autoriza ningún tipo de publicidad en los espacios públicos

V.4.2.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

V.4.3.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUANTO A USO, CARACTERISTICAS ESTETICAS Y TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA.

V.4.2.1.- Cimentación.

El cimiento de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los

V.4.3.1.- Condiciones de aplicación general.

Será de aplicación todo lo establecido en los título IX y X del PGOU de EL EJIDO.

V.4.3.2.- Condiciones Comunes de la Edificación.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Viario siendo complementario el uso de aparcamiento.

Será de aplicación subsidiaria lo establecido en el artículo 10.6 del PGOU de El Ejido.

V.4.4.- ORDENANZA ESPECIFICA ZONA 1: SISTEMA VIARIO.

▪ Ambito de aplicación.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que esta ordenanza ha sido aprobada DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
EL SECRETARIO

Pertencen a esta zona las zonas señaladas en el plano de "Zonificación" como "Viario"

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas , tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

▪ Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0.04 m²/m² y una altura máxima de tres metros.

V.4.5.- ORDENANZA ESPECIFICA ZONA II.: EQUIPAMIENTO-SIPS

▪ Ambito

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 9 , señalada en el Plano "Zonificación" como " Equipamiento-SIPS"

▪ Desarrollo

Mediante proyecto de edificación que proceda a concretar la localización de cada uno de los distintos usos de entre aquellos asignados a la parcela.

▪ Usos

Los usos predominantes son los siguientes:

Parque Deportivo

Social, cultural, sanitario o asistencial.

Comercial.

Parámetros de ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) en el Pleno celebrado el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007. El Fido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007. SECRETARIO

Todos los usos dotacionales se concentran en la parcela 1 con los siguientes usos y parámetros de ordenación.

USOS	SUPERFICIE ASIGNADA
Parque Deportivo	1.589,15
Comercial	794.56
Social	794.56

- La edificabilidad será de un 1 m²/m².
- La ocupación y altura se determinará en el proyecto de edificación.
- Parcela mínima: la correspondiente a la superficie asignada.

V.4.6- ORDENANZA ESPECIFICA ZONA III.: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

▪ *Ambito*

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas 10, 11, 12 y 13.

Pertenecen a esta zona las parcelas señalada en el Plano "Zonificación" como "Espacios Libres Públicos"

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

▪ *Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.*

Se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal y las actuaciones de urbanización, ornamentación, jardinería .y tratamientos paisajísticos.

También se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos.



V.4.7.- ORDENANZA ESPECIFICA IV.: SERVICIOS.

▪ *Ambito*

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas 14, 15, 16 y 17.

Pertenecen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano "Zonificación" como "Servicios"

▪ *Uso*

El uso exclusivo es para la ubicación de los centros de distribución de energía eléctrica (parcelas 14, 15 y 16) y para la instalación de la estación de impulsión de aguas residuales e instalaciones complementarias (parcela 17).

▪ *Parámetros de ordenación.*

La superficie construable en cada parcela será de 20 m² para las parcelas 14, 15 y 16 y de 40 m² para la parcela 17.

No tendrán más condicionamiento urbanístico que el derivado de la ordenación contenida en el proyecto de urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 5 de NOVIEMBRE DE 2007 en el Ejido, a las 23 de NOVIEMBRE de 2007
DÓY FE
EL SECRETARIO.



V.4.8.- ORDENANZA ESPECIFICA V: ACTIVIDADES ECONOMICAS (AE-2).

▪ *Ambito*

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

Pertenecen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano de "Zonificación" como "Actividades Economicas AE-2".

▪ *Normas Generales*

Se aplicará por defecto todo lo establecido para este uso en el artículo 11.8 del PGOU de EL EJIDO.

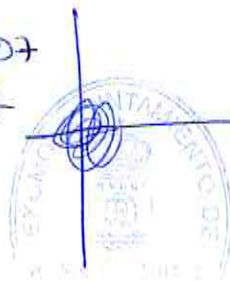
▪ *Usos*

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

- Industrias y almacenes comprendidas en los epígrafes 16 y 19 del apartado B) del Art. 10.3.3.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del Art. 10.3.3

- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del Art. 10.3.3
- Almacenamiento y comercialización de fertilizantes y fitosanitarios agrícolas.
- Almacenamiento y venta de carburantes.
- Alojamiento Turístico.
- Dotacional.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007
 SECRETARIO.



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

▪ **Altura máxima**

La altura máxima es de 2 plantas/15 metros.

▪ **Tipología**

La tipología es la correspondiente a nave industrial adosada.

▪ **Condiciones de aprovechamiento.**

Son las señaladas para cada parcela en el cuadro adjunto

Act. Economicas	sup m ²	Indice-edificabilidad m ² t/m ² s	Sup. Const m ² t
PARCELA Nº 1	5.507,84	1,0000	5.507,84
2	3.436,47	1,0000	3.436,47
3	3.468,76	1,0000	3.468,76
4	3.910,28	1,0000	3.910,28
5	3.161,85	1,0000	3.161,85
6	3.142,17	1,0000	3.142,17
7	5.320,36	1,0000	5.320,36
8	6.914,15	0,9180	6.347,27
	34.861,88		34.295,00

▪ **Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima será para todas las parcelas el 80%.

Fondo máximo: libre.

▪ **Condición de aparcamiento.**

Deberá disponerse en la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

▪ **Condiciones de posición.**

Se establece el retranqueo de 5 m. a la alineación oficial y libre al resto de los linderos y alineaciones.

▪ **Condiciones de parcelación.**

La parcela mínima será de 400 m² con un círculo inscribible de 12 metros de diámetro.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente proyecto de ordenación ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO celebrado el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007

DOY FE:
EL SECRETARIO.



Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.

C.I.F. B - 04465480
C/ Dr. J. Pérez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Col. 10.016



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL DE EL EJIDO
-heada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE 2007
SECRETARIO



VI.- EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

VI.1: EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

La estimación económica del coste de ejecución de las obras de urbanización y dotación de servicios se recoge en el cuadro que se adjunta al presente documento.

VI.2: ANALISIS DE LA INVERSION EN FUNCION DEL PLAN DE ETAPAS.

Se ha previsto una sola etapa de un año de duración para la ejecución de las obras de urbanización de cada una de las unidades de ejecución, siendo la inversión proporcional en ese periodo.

Dado que solo se ha previsto una etapa para la ejecución de la obra la inversión se realizará en una única etapa de un año de duración.

Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.
C.I.F. B - 04485480
C/ Dr. Jiménez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Col. 10.086



DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION				
UNIDAD DE OBRA	PRECIO	MEDICION	PRESUPUESTO	
SISTEMA VIARIO				
Movimiento de tierras	2,80 €/m3	158.912 m3	444.954 €.	
Firme de calzadas y aparcamientos	9,25 €/m²	21.595 m²	199.754 €.	
Señalización viaria	6.500,00 €/ud.	2 Ud.	13.000 €.	
Pavimentación de aceras	20,43 €/m²	11.772 m²	240.502 €.	
Encintado de aceras	10,08 €/m	4.709 m	47.470 €.	
Arbolado en línea	150,25 €/Ud.	196 Ud.	29.449 €.	
			975.128	€.
SANEAMIENTO				
Red de saneamiento: conducciones, elementos complementarios y acometidas	55,60 €/m	1.962 m	109.087 €.	
EBAR	25000 €/Ud.	1 Ud.	25.000 €.	
Conducción de impulsión Pluviales	35,4 €/m	655 m	23.187 €.	
	65,00 €/m	1.450 m	94.250 €.	
			251.524	€.
ABASTECIMIENTO				
Red de abastecimiento: conducciones y acometidas	52,75 €/m	4.800 m	253.200 €.	
Arquetas, valvulas, hidrantes y elementos accesorios	300,50 Ud.	42 Ud.	12.621 €.	
Conexión red municipal	45,00 €/m	55 m	2.475 €.	
			268.296	€.
RECOGIDA DE RESIDUOS				
Contenedores	390,65 €/Ud.	14 Ud.	5.469 €.	

ENERGIA ELECTRICA				
Red subterránea alta tensión	141,50 €/m	1.025 m	145.038 €.	
Centros de transformación	36.391,00 €/ud	6 Ud.	218.346 €.	
Red de Baja Tensión: conducciones, cableado, arquetas y elementos complementarios.	85,00 €/m	18.836 m	1.601.060 €.	
			1.964.444	€.

TELEFONIA				
Red de telefonía : conducciones, cableado, arquetas y elementos complementarios.	27,50 €/m	9.418 m	258.995 €.	

ALUMBRADO PUBLICO				
Red de Alumbrado Público: conducciones cableado, cuadros de control, arquetas y elementos accesorios.	25,24 €/m	9.360 m	236.246 €.	
Farolas: baculos, luminarias, lamparas y elementos complementarios.	553,00 €/ud	99 ud	54.747 €.	
			290.993	€.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS				
Urbanización parcelas	30,00 €/m²	7.946 m²	238.370 €.	

4.253.219 €.

G.G.	13%	552.918 €.
B.I.	6%	255.193 €.

PRESUPUESTO EJECUCION 5.061.330 €.



DIFERENCIA: Para hacer constar que el presupuesto ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 en El Ejido, a 13 de NOVIEMBRE de 2007

(* No se contabiliza la aportación para la construcción de la subestación eléctrica cuya determinación aún no ha sido concretada por ENDESA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-62-D ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO a las 10:00 horas el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FEI
El SECRETARIO



VII.-PLAN DE ETAPAS

VII.- PLAN DE ETAPAS.

Se prevé una única unidad de ejecución que se ejecutará por el sistema de cooperación.

Se prevé una sola etapa para la única unidad de ejecución

Las obras e instalaciones de urbanización se terminarán antes de que transcurran doce (12) meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

Los plazos de ejecución, a computar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación, son los siguientes:

Presentación Proyecto de Reparcelación.	3 meses
Presentación Proyecto Urbanización:	6 meses
Inicio Obras de Urbanización:	9 meses
Finalización Obras de Urbanización:	21 meses

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007 en el Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



- **Justificación expresa de la creación de dotaciones proporcionalmente a la creación y utilización del urbanizado.**

Se admite la urbanización y edificación simultánea de las parcelas condicionando la licencia de primera ocupación a la finalización de todas las obras de urbanización del sector con lo que se garantiza la necesaria dotación de todos los servicios a la fecha de utilización de las edificaciones.

- **Determinación de los niveles de infraestructura adecuados para posibilitar la utilización de los terrenos que se urbanicen sucesivamente.**

Las parcelas no podrán ser objeto de licencias de ocupación hasta que no dispongan de absolutamente todos los servicios, dotaciones e infraestructuras previstas en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización.

Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.
C.I.F. B - 04465480
C/ Dr. J. Pérez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Col. 10.096



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007
El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
DOY FE:
EL SECRETARIO



VIII.-JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992.

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

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL DE EL EJIDO, celebrada el día **23 de NOVIEMBRE** de **2007** en el Ejido, a **23 de NOVIEMBRE** de **2007**



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE

LA NORMA

TÍTULO:	PLAN PARCIAL de ORDENACION SECTOR SUS-62-SD
UBICACIÓN:	EL EJIDO
PROMOTOR:	DESARROLLO URBANISTICO DE EL EJIDO, S.L.
TÉCNICO:	FEDERICO GARCIA GONZALEZ; ING. DE CAMINOS.

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

- No será preceptiva la aplicación del Decreto a:
- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
 - b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
 - c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación
 Redacción de proyectos de urbanización
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización
 Mobiliario urbano
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
 (Ver lista no exhaustiva en Notas)
 Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)*
 Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada
(rellenar Anexo III para interiores)
*(rellenar Anexo I para exteriores 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)

TIPO DE ACTUACIÓN:

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

NOTAS:

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

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 5 DE NOVIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007



DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 de NOVIEMBRE de 2007 El Ejido, a 23 de NOVIEMBRE de 2007
 DOY FE. SECRETARIO

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

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.		
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE CUMPLE
	Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y obstáculos.	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
	VADO PARA PASO VEHÍCULOS	Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.
Pendiente transversal $\leq 2\%$.		CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	Anchura $\geq 1,80$ mts. Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	CUMPLE CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	CUMPLE
	Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE CUMPLE
	Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
ESCALERAS	Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	NO EXISTEN
	Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	NO EXISTEN
	Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	
	Dimensiones Huella (30 cms. (escalones curvos medido a 40 cms. borde interior) Contrahuella (16 cms. Longitud libre peldaños (1,20 mts. Longitud descansillos (1,20 mts.	
	Tramos ≤ 16 peldaños.	
	No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	
	Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	
	Huellas con material antideslizante.	
	Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.			
	NORMA	PROYECTO	
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	CUMPLE	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Pavimento antideslizante.	CUMPLE	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$. (recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE CUMPLE CUMPLE	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.		
	— Barandillas no escalables si existe hueco.		
	* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
		— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
	* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	CUMPLE
		— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
— Estarán señalizadas.		SI	
— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.		SI	

2.ª Mobiliario Urbano		
	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	SI SI SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Almería, septiembre de 2.006

El redactor del proyecto.

LANDURBS, S.L.
 C.I.F. B - 04465480
 C/ Dr. J. Pérez Canga-Argüelles, 19 - 2º C
 04005 ALMERÍA

Federico Garcia Gonzalez
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos
 Col. 10.036



DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
 cumento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
 por el AYUNTAMIENTO PLI de la estación
 de El Ejido, el día **5 DE NOVIEMBRE DE 2007**
 El Ejido, a **23 de NOVIEMBRE de 2007**

