

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-14-EN
REFUNDIDO 2
(ENERO 2014)**

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUS-14-EN

SITUACIÓN: SUS-14-EN, EN EL EJIDO

ARQUITECTOS: JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO Y MANUEL MARTOS
HERRERO

I. MEMORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

MEMORIA INFORMATIVA.

- I.1.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
- I.1.2 AGENTES INTERVINIENTES
- I.1.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- I.1.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
- I.1.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
 - I.1.5.1 GEOLOGÍA.
 - I.1.5.2 GEOTECNIA.
 - I.1.5.3 TOPOGRAFÍA.
 - I.1.5.4 DRENAJE.
 - I.1.5.5 VEGETACIÓN.
- I.1.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
 - I.1.6.1 ACCESO Y SITUACIÓN.
 - I.1.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
 - I.1.6.3 SANEAMIENTO
 - I.1.6.4 TELEFONÍA
 - I.1.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - I.1.6.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- I.1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
 - I.1.7.1 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES
 - I.1.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL REPARTO DE LA PARCELA DE USO DOCENTE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO

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

- I.1.8 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.
- I.1.9 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL P.G.O.U..
 - I.1.9.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.
 - I.1.9.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)
- I.1.10 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR
- I.1.11 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR
- I.1.12 TECHO EDIFICABLE
- I.1.13 RESERVA TECHO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA
- I.1.14 DENSIDAD DE VIVIENDAS.
- I.1.15 POBLACIÓN CONSIDERADA PARA EL SECTOR
- I.1.16 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.
- I.1.17 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).
 - I.1.17.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.
 - I.1.17.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO
 - I.1.17.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA L.O.U.A.
 - I.1.17.4 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
 - I.1.17.5 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.
- I.1.18 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-14-EN
- I.1.19 REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLÓGICA.
- I.1.20 INFRAESTRUCTURAS.
 - I.1.20.1 VIARIO.
 - I.1.20.2 CARRIL BICI
 - I.1.20.3 ESPACIOS LIBRES
 - I.1.20.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

- I.1.20.5 RED DE SANEAMIENTO.
- I.1.20.6 SISTEMA DE PLUVIALES.
- I.1.20.7 ENCAUZAMIENTO DEL TRAMO AFECTADO DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS.
- I.1.20.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- I.1.20.9 RED DE TELEFONÍA.
- I.1.20.10 RED DE GAS NATURAL
- I.1.20.11 RESIDUOS
- I.1.21 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

II. ETAPAS DE DESARROLLO

PLAN DE ETAPAS.

PLAZOS DE DESARROLLO

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- III.1.1 PARCELACIONES
- III.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - III.1.2.1 RED VIARIA.
 - III.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
 - III.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.
 - III.1.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- III.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN
 - III.1.3.1 CIMENTACIÓN.
 - III.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.
 - III.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
 - III.1.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2" DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.
 - III.1.3.5 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2-V.P.P." DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA EN MANZANA CERRADA.
 - III.1.3.6 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD" DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.
 - III.1.3.7 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD-V.P.P." DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA PROTEGIDA.
 - III.1.3.8 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES
 - III.1.3.9 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES
 - III.1.3.10 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

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

V. ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VI. PLANOS

PLANOS INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ANEXO 1.

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DE LA CUENCA DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS A SU PASO POR EL SUS-14-EN.

I. MEMORIA

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

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

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

MEMORIA INFORMATIVA.

I.1.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

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

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

I.1.2 AGENTES INTERVINIENTES

Este Plan Parcial designado como SUS-14-EN, ha sido encargado por la Junta de Compensación denominada: Junta de Compensación del SUS-14-EN, como representante de la Junta de Compensación es Don Manuel Domínguez Villegas, la Junta de Compensación del SUS-14-EN es la que pretende desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos en ámbito del Sector antes mencionado, la cual a su vez la componen los propietarios de las fincas incluidas en la superficie bruta del Sector y las correspondientes a los Sistemas Generales adjuntos, que según el P.G.O.U. de El Ejido han sido asignados al Sector. La relación de las propiedades queda reflejada en el punto 1.4 del presente P.P.

Este documento está redactado por D. José Jesús Martín Palmero y por D. Manuel Martos Herrero, ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con números de colegiado respectivamente 167 y 188.

I.1.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, según se establece en el P.G.O.U. de El Ejido.

De acuerdo con la configuración del Sector y la distribución de las fincas, es necesaria la constitución de Junta de Compensación. La cual ya ha sido constituida con fecha 23 de Mayo de 2008,

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

I.1.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

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

- Aprobación de las bases y estatutos
- Constitución de la Junta de Compensación

En este caso no ha sido necesaria la aprobación de la delimitación de suelo para los Sistemas Generales, ya que la totalidad de los mismos son incluidos, y además con anterioridad al inicio del proceso de desarrollo urbanístico, se ha suscrito entre el Ayto. de El Ejido y los propietarios de los mismos un acuerdo urbanístico, por el que se permite al Ayto. de El Ejido la utilización de los mismos, sin que ello suponga la pérdida de los derechos urbanísticos por parte de sus propietarios.

I.1.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

I.1.5.1 GEOLOGÍA.

El suelo sobre el que se delimita el Sector, presenta una litografía de margas y arenas margosas de la edad pliocena, apareciendo además roca de dureza baja, permitiendo las excavaciones de una forma sencilla.

I.1.5.2 GEOTECNIA.

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

La capacidad de carga del terreno es baja, estimando una tensión admisible media del terreno de 1,20 kg/cm² a una profundidad de 1 m, con asentamientos inexistentes o escasos al existir en general una regular distribución de los materiales cohesivos. En excavaciones profundas, aparecen problemas de estabilidad de taludes derivados del grado de acarreamiento de estas litografías.

I.1.5.3 TOPOGRAFÍA.

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

I.1.5.4 DRENAJE.

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

El suelo delimitado por el Sector está en la actualidad limitado por el Este con la Rambla de los Aljibillos, la cual cruza de NW a SW El Ejido.

I.1.5.5 VEGETACIÓN.

La superficie contiene cultivos basados en la agricultura intensiva bajo plástico, aunque también existen algunos huertos de frutales, y el resto de las zonas no están en explotación agrícola, estando baldías.

I.1.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

I.1.6.1 ACCESO Y SITUACIÓN.

El Sector se ubica al norte del núcleo de El Ejido y sus límites son los siguientes:

Al Norte y Este, está limitado por la futura Avda. Séneca de El Ejido, por tanto limitada por los sistemas generales SGV-CNA/II-14-EN/1 y el SGV-CNA/II-15/A-EN/2. En la actualidad este límite del Sector está ocupado en un tramo de unos 60 mtrs., por la rambla de Los Aljibillos que cruza El Ejido de NW a SW.

Por el Oeste, está limitado por el SUS-13-EN.

Por el Sur, es limitado por el SUS-13-EN, y por el suelo urbano consolidado, por la calle Taiga y por un equipamiento docente ya consolidado.

Es importante en este caso decir que el Sector es atravesado por la Ronda del Oeste de 32 mtrs. de ancho, la cual se convertirá en una de las vías más importantes del entramado viario de El Ejido.

Actualmente el Sector cuenta con varios accesos, uno desde la Ctra. Venta Vieja por el Norte y otro por el Callejón Don Gabriel por el Sur.

En el momento que el Sector SUS-13-EN esté desarrollado y la Avda. Séneca esté ejecutada, los accesos al Sector serán desde cualquier dirección, especialmente serán importantes los accesos desde la futura Avda. Séneca, ya que las calles que arrancan en la misma tienen continuidad hacia el Sector SUS-13-EN, la más importante es la Ronda del Oeste, en cuyo intersección se plantea una gran rotonda que garantiza la fluidez del tráfico.

I.1.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Actualmente en la zona no existe infraestructura de abastecimiento de agua que garantice el suministro para todo el Sector, tan solo existe un ramal que abastece a las edificaciones existentes en el entorno al Callejón Don Gabriel, que conecta con la canalización de Ø150 que discurre por la Avda. Príncipes de España, por tanto habrá que reforzar esta canalización o conectar a través de la infraestructura del Sector SUS-13-EN, para garantizar el suministro a todas las parcelas resultantes en él SUS-14-EN.

I.1.6.3 SANEAMIENTO

Actualmente en el ámbito del Sector, no existe ninguna tramo de red de saneamiento, tan solo existe en el Callejón Don Gabriel un ramal de Ø200, que da servicio a las viviendas existentes en la zona, que a su vez conecta con el existente de Ø250 que discurre por la Avda. Príncipes de España. Al igual que la red de abastecimiento, habrá que reforzar esta canalización o conectar a través de la infraestructura del Sector SUS-13-EN, para garantizar el suministro a todas las parcelas resultantes en él SUS-14-EN.

I.1.6.4 TELEFONÍA

En el ámbito del Sector tan solo existe una línea aérea que da servicio por El Callejón Don Gabriel, a las viviendas existentes y a las instalaciones de Carpintería Domínguez.

I.1.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.

I.1.6.5.1. Red de baja tensión existente.

Existe una línea aérea de baja tensión en el ámbito del Sector, que discurre por el Sur del mismo, paralelamente al borde actual del equipamiento docente (Colegio Diego Velásquez), y que parte del CT existente en el Sector junto a las instalaciones de Carpintería Domínguez.

I.1.6.5.2. Red de media tensión.

El Sector está cruzado de Este a Oeste por una línea aérea de media tensión, que conecta el C.T. existente.

I.1.6.5.3. Red de alumbrado existente.

La única línea de alumbrado público existente esta el Callejón don Gabriel, consistente en una hilera de báculos de 7 mtrs., situados en la acera Oeste del mismo, con conexión al existente en la Avda. Príncipes de España.

I.1.6.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El uso principal de los terrenos incluidos en el ámbito del Sector, es el uso agrícola intensivo bajo plástico.

Respecto a las edificaciones existentes, existen en el ámbito del Sector edificaciones con usos distintos, las cuales en el caso de que queden fuera de ordenación o su uso sea incompatible con los propuestos en el presente P.P., serán objeto de indemnización tras su valoración y tasación, las cuales se realizarán y aportarán junto con el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por usos, las edificaciones existentes son:

Vinculadas al uso agrícola, sin importancia relevante. Existen edificaciones destinadas a almacenamiento de utensilios de maquinaria agrícola, y en algunos casos es el lugar donde se sitúa el cabezal de riego de la explotación. Además existen varios embalses de agua para el uso agrícola.

Con uso residencial, la relación de viviendas existentes en el interior del Sector es la siguiente:

- Vivienda propiedad de Dña. Ana María Fuentes Fernández.
- Vivienda propiedad de D. Gonzalo Díaz Valentín y Dña. Josefa Maldonado Valverde.
- Vivienda propiedad de Dña. María García Moreno y sus Herederos

Con uso industrial, las instalaciones de Carpintería Domínguez, cuyo titular del suelo es Promociones Almería Domínguez S.L.

I.1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Tal y como queda representado en el plano MODI-4 de la estructura de la propiedad que desarrolla el Sector SUS-14-EN, tiene con una superficie bruta de 62.548,40 m², a la cual se le vincula una superficie de 12.630,00 m² como Sistemas Generales. Por tanto la superficie total incluida los sistemas generales del Sector, es de 75.178,40 m².

Las Fincas aportadas situadas dentro de la delimitación del Sector junto con las correspondientes a Sistemas Generales incluidos, es la siguiente:

Finca catastral 65111/04, con una superficie real de 2.559,64 m², de los cuales 2.546,87 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 12,77 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a Ejibaue, S.L., representada por D. Antonio Huelmo Rozada.

Finca catastral 65111/03, con una superficie real total de 2.528,77 m², de los cuales 1.951,45 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 577,32 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a D. José Manuel Martín Valverde y Dña. Dolores Rivera Alonso, con carácter ganancial.

Finca catastral 65111/05, con una superficie real total de 3.929,87 m². La titularidad según Catastro corresponde a D. Gonzalo Díaz Valentín y Dña. Josefa Maldonado Valverde.

Finca catastral 65111/06, con una superficie real total de 3.991,75 m², de los cuales 2.747,36 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.244,39 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a Dña. María García Moreno, y sus hijos:

- Dña. María Romera García
- D. Ricardo Romera García
- D. Antonio José Romera García

Finca catastral 65111/01, con una superficie real de 3.446,49 m², de los cuales 1.883,37 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.563,12 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a Dña. Dolores Maldonado Maldonado.

Finca catastral 63115/14, con una superficie real de 4.197,40 m², cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 63115/13, con una superficie real de 3.110,90 m², cuya titularidad según Catastro corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 63115/12, con una superficie real de 2.714,12 m², de los cuales 2.701,83 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 12,29 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a D. José Gutiérrez Maldonado.

Finca catastral 63115/11 con una superficie real de 2.597,71 m², de los cuales 1.814,16 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 783,55 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Alberto Herrera Gutiérrez y Dña. María Josefa Gaitán Olvera.

Finca catastral 63115/10 con una superficie real de 1.999,62 m², de los cuales 337,72 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.661,90 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. José Gutiérrez Maldonado.

Finca catastral 63115/09 con una superficie de 515,72 m² que corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a Dña. Ana María Gutiérrez Martín.

Finca catastral 62101/07 con una superficie real de 1.107,22 m², cuya titularidad según Catastro corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, representado por Dña. María Gudelia López Peña.

Finca Camino Las Palomas, con una superficie real de 826,87 m², los cuales se encuentran dentro de los límites de Sector, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, representado por Dña. María Gudelia López Peña.

Finca catastral 62101/06 con una superficie real de 1.258,41 m². La titularidad según Catastro corresponde a Dña. Angelina Bedmar Alcalde, y sus hijos:

- Dña. Dolores Fuentes Bedmar
- Dña. Yolanda Fuentes Bedmar
- D. Serafín Fuentes Bedmar

Finca catastral 62101/08 con una superficie real de 1.800,42 m², cuya titularidad corresponde a Dña. Trinidad Fuentes Rodríguez y Rafael Hidalgo López.

Finca catastral 62101/13, con una superficie real de 3.664,30 m², cuya titularidad corresponde a Adra Playa Azul 2005, S.L., representada por D. Jose Miguel Mellado Valentin.

Finca catastral 62101/05, con una superficie real de 1.540,26 m², cuya titularidad corresponde a D. José Fuentes Rodríguez y Dña. María José Cuadrado Salazar.

Finca catastral 63115/08, con una superficie real de 6.645,12 m², de los cuales 5.068,96 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.576,16 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 63115/07, con una superficie real de 2.443,31 m², cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 62101/04, con una superficie real de 1.343,23 m², cuya titularidad corresponde a D. Francisco Antonio Fornieles Bretones y Dña. Encarnación López Alcántara.

Finca catastral 62101/09, con una superficie real de 1.077,84 m², cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Rodríguez y Dña. María Dolores López Aguilera, con carácter ganancial.

Finca catastral 62101/10, con una superficie real de 800,00 m², cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Rodríguez y Dña. María Dolores López Aguilera, con carácter ganancial.

Finca catastral 62101/12, con una superficie real de 635,59 m², cuya titularidad corresponde a Dña. Dolores Escobar Fuentes.

Finca catastral 62101/11, con una superficie real de 910,00 m², cuya titularidad corresponde a Inversiones Carpenter, S.L., representada por D. Miguel Ibarra Marín, Consejero Delegado Mancomunado.

Finca catastral 62101/03, con una superficie real de 1.177,98 m², cuya titularidad corresponde a Inversiones Carpenter, S.L., representada por D. Miguel Ibarra Marín, Consejero Delegado Mancomunado.

Finca catastral 63115/06, con una superficie real de 3.039,93 m², de los cuales 2.715,98 m² (-10.58) se encuentran dentro de los límites de Sector y 323,95 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. Dña. Ana María Fuentes Fernández es dueña de la nuda propiedad, y Dña. Rosalía Alfárez Gutiérrez dueña del usufructo vitalicio de la misma finca.

Finca catastral 62101/02, con una superficie real de 3.134,29 m², cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Escobar y María Encarnación García Guerra, casados en bienes gananciales.

Finca catastral 63115/05, con una superficie real de 4.289,00 m², de los cuales 3.178,73 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.110,27 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 63115/04, con una superficie real de 2.582,12 m², de los cuales 2.006,71 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 575,41 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario.

Finca catastral 63115/02, con una superficie real de 1.855,67 m², de los cuales 1.312,58 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 543,09 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Ernesto Fernández Rodríguez.

Finca catastral 63115/03, con una superficie real de 1.964,82 m², de los cuales 1.455,46 m² se encuentran dentro de los límites de Sector y 509,36 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Juan Miguel Fernández Rodríguez..

Finca catastral 63115/01, con una superficie real de 1.499,93 m², cuya titularidad corresponde a Adra Playa Azul 2005, S.L., representada por D. Jose Miguel Mellado Valentin.

I.1.7.1 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES

PROPIETARIO	SUPERFICIE	SG	SUP + SG
EJIBA UE S.L.	2.546,87 m ² Suelo	12,77 m ² Suelo	2.559,64 m ² Suelo
JOSE MANUEL MARTÍN VALVERDE	1.951,45 m ² Suelo	577,32 m ² Suelo	2.528,77 m ² Suelo
GONZALO DIAZ Y JOSEFA MALDONA	3.929,87 m ² Suelo		3.929,87 m ² Suelo
HERMANOS ROMERA GARCIA	2.747,36 m ² Suelo	1.244,39 m ² Suelo	3.991,75 m ² Suelo
DOLORES MALDONADO MALDONADO	1883,37 m ² Suelo	1.563,12 m ² Suelo	3.446,49 m ² Suelo
ALBERTO HERRERA GUTIERREZ	1.814,16 m ² Suelo	783,55 m ² Suelo	2.597,71 m ² Suelo
JOSE GUTIERREZ MALDONADO	3.039,65 m ² Suelo	1.674,19 m ² Suelo	4.713,84 m ² Suelo
PROMOCIONES ALMERIA DOMÍNGUEZ S.L.	19.996,01 m ² Suelo	3.261,84 m ² Suelo	23.257,85 m ² Suelo
ANA MARÍA FUENTES FERNÁNDEZ	2.715,98 m ² Suelo	323,95 m ² Suelo	3.039,93 m ² Suelo
JUAN FERNÁNDEZ RODRIGUEZ	1.455,46 m ² Suelo	509,36 m ² Suelo	1.964,82 m ² Suelo
ERNESTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	1.312,58 m ² Suelo	543,09 m ² Suelo	1.855,67 m ² Suelo
SALVADOR FUENTES ESCOBAR	3.134,29 m ² Suelo		3.134,29 m ² Suelo
FRANCISCO FORNIELES BRETONES	1.343,23 m ² Suelo		1.343,23 m ² Suelo
JOSE FUENTES RODRÍGUEZ	1.540,26 m ² Suelo		1.540,26 m ² Suelo
TRINIDAD FUENTES RODRIGUEZ	1.800,42 m ² Suelo		1.800,42 m ² Suelo
INVERSIONES CARPENTER S.L.	2.087,98 m ² Suelo		2.087,98 m ² Suelo
ADRA PLAYA AZUL S.L.	3.664,30 m ² Suelo	1.499,93 m ² Suelo	5.164,23 m ² Suelo
SALVADOR FUENTES RODRIGUEZ	1.887,84 m ² Suelo		1.877,84 m ² Suelo
DOLORES ESCOBAR FUENTES	635,59 m ² Suelo		635,59 m ² Suelo
HERMANOS FUENTES BEDMAR	1.258,41 m ² Suelo		1.258,41 m ² Suelo
AYUNTAMIENTO (COLEGIO)	1.107,22 m ² Suelo		1.107,22 m ² Suelo
ANA MARÍA GUTIERREZ MARTIN		515,72 m ² Suelo	515,72 m ² Suelo
CAMINO DE LAS PALOMAS	706,10 m ² Suelo	120,77 m ² Suelo	826,87 m ² Suelo
TOTAL	62.548,40 m² Suelo	12.630,00 m² Suelo	75.178,40 m² Suelo

I.1.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL REPARTO DE LA PARCELA DE USO DOCENTE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO

En el interior del ámbito del Sector, existe una parcela aportada propiedad del Ayuntamiento de El Ejido, la cual actualmente tiene un uso público docente, sin que exista edificación alguna en el mismo.

El artículo 112 de la L.O.U.A., en su punto 4, dice textualmente:

“En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.”

En aplicación del artículo anterior, se ha repartido proporcionalmente la superficie de dicha parcela entre los demás propietarios del Sector, ya que la superficie docente existente anterior es menor que la que resulta con este uso en el P.P. (1.107,22 m² < 5.885,26 m²), y por tanto se entiende que la existente se sustituye por la que como cesión docente establece el presente P.P.

En el módulo mínimo para enseñanzas equivalente a E.G.B más preescolar debería ser de 6.000 metros, en el SUS-14-EN juntándolos con los metros del SUS-13-EN, sobrepasamos la superficie mínima exigida. El E3 también se completaría con la parcela de docente que hay junto al límite de la unidad cumplimentando así la superficie exigida para el módulo mínimo

El Camino de las Palomas con una superficie de 826,87 m² se ha repartido entre los propietarios ya que la superficie existente del camino (viario) es menor que la que resulta con este uso en el P.P., y por tanto se entiende que la existente se sustituye por la que como cesión de viario establece el presente P.P.

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

I.1.8 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.

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

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es dar el primer paso para la creación de suelo residencial, con los servicios adecuados, y resolver la necesaria conexión entre dos zonas del núcleo de El Ejido, colmando de este modo un vacío urbano como ya se ha dicho anteriormente.

I.1.9 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL P.G.O.U..

En el presente P.P. se han introducido algunas modificaciones puntuales respecto a lo establecido por el P.G.O.U. , respetándose la situación de los viales estructurados, la ubicación de las zonas verdes, etc.

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

De controlar las dimensiones de las manzanas edificables y a la postre, de los fondos máximos edificables, con objeto de que no nos aparezcan patios de manzana excesivamente grandes.

Como consecuencia de regularizar y conectar con el viario existente o el planteado por el desarrollo del Sector contiguo, teniendo en cuenta sentidos de circulación, posición de aparcamientos, etc.

La ubicación de las parcelas de cesión obligatoria: Docente, S.I.P.S. y zonas verdes, con objeto de que estas queden bien ubicadas respecto a las ya existentes o las planteadas en el Sector contiguo.

I.1.9.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.

Las modificaciones introducidas en la ordenación planteada por el presente P.P. respecto a la ordenación propuesta por el P.G.O.U., han sido las siguientes:

1. Cambio de situación de la calle denominada "a", para ajustar la superficie de la parcela docente, completando la manzana docente E1 con la propuesta en la ordenación del SUS-13-EN. A la vez completamos la manzana de S.I.P.S. E2, con la propuesta en la ordenación del SUS-13-EN.

2. Se han propuesto nuevas calles: "e", "f", "k", "l" y "m", todas ellas con objeto de reducir los anchos de manzanas de forma que no se generen patios de manzana por aplicación del fondo máximo edificable.

La situación de la calle "m", permite ajustar la superficie de la parcela E4 de S.I.P.S., de forma que cuando se desarrolle el Sector contiguo se pueda completar la manzana con un único uso de S.I.P.S.

3. Se han ajustado los anchos de las franjas de zona verde hasta que se pueda inscribir círculo de Ø12 m, para que puedan conmutarse como tales, nos referimos a las zonas: ZV-2 y ZV-5.

4. El entorno del nudo propuesto por el P.G.O.U. en cruce de la calle Taiga y el Callejón de Don Gabriel, se resuelto con una rotonda, eliminando parte de la zonas verdes, ya que entendemos que estas dificultaban la circulación el ese nudo.

5. Para resolver el acceso a la Ronda Oeste de la calle "a", y manteniendo la calle "d", la cual ya estaba propuesta en la ordenación del SUS-13-EN, se propone una isleta en torno a la zona ZV-1.

6. En las manzanas M5 y M6, se han propuesto las zonas verdes ZV-3 y ZV-4, permitiendo esto que las parcelas M5-1, M5-2 y M6, puedan tener fachada a las zonas verdes.

I.1.9.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)

Según el P.G.O.U. de El Ejido, la ficha urbanística correspondiente al Sector SUS-14-EN, es la siguiente:

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL EL EJIDO NORTE

Identificación PGOU : SUS-14-EN

Área de reparto: AR-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
62.200	12.630	0,781265	58.462	52.616	5.846	- 0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	48.771	75	467	14.631	58.462
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,78	48.771	75	467	14.631	58.462

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G incluidos: SGV-CNA/II-14-EN/2 : 12630 m2 (parcial)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada en fecha 11 FEB 2003
 El Ejido, a 12 de FEBRERO de 2008

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	36.678	0,98	1,00	35.944	Espacios Libres	8.779
R. Unifamiliar AD	12.093	0,98	1,90	22.517	Equipamientos	10.730
-	-	-	-	-	TOTAL	19.509
-	-	-	-	-	Vialio	22.591
TOTAL	48.771	-	-	58.462		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

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

Hoja:

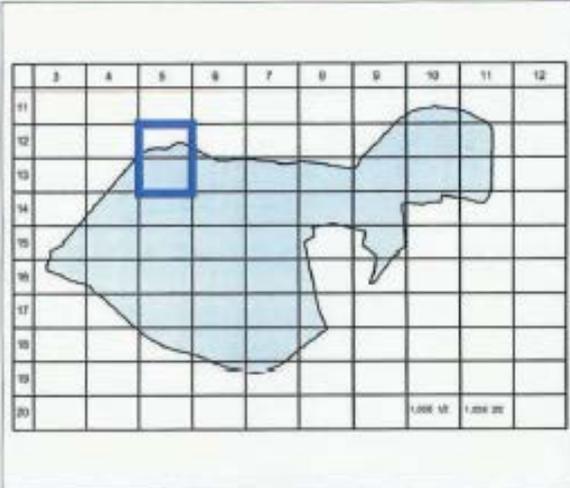
OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Aucme, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas excentricamente en borde de la 1ª circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Aucme y la ampliación de la 1ª circunvalación, y la configuración del nudo de acceso y distribución norte desde la Carretera de Sta. Mª Águla-Pampanico. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

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

LOCALIZACIÓN

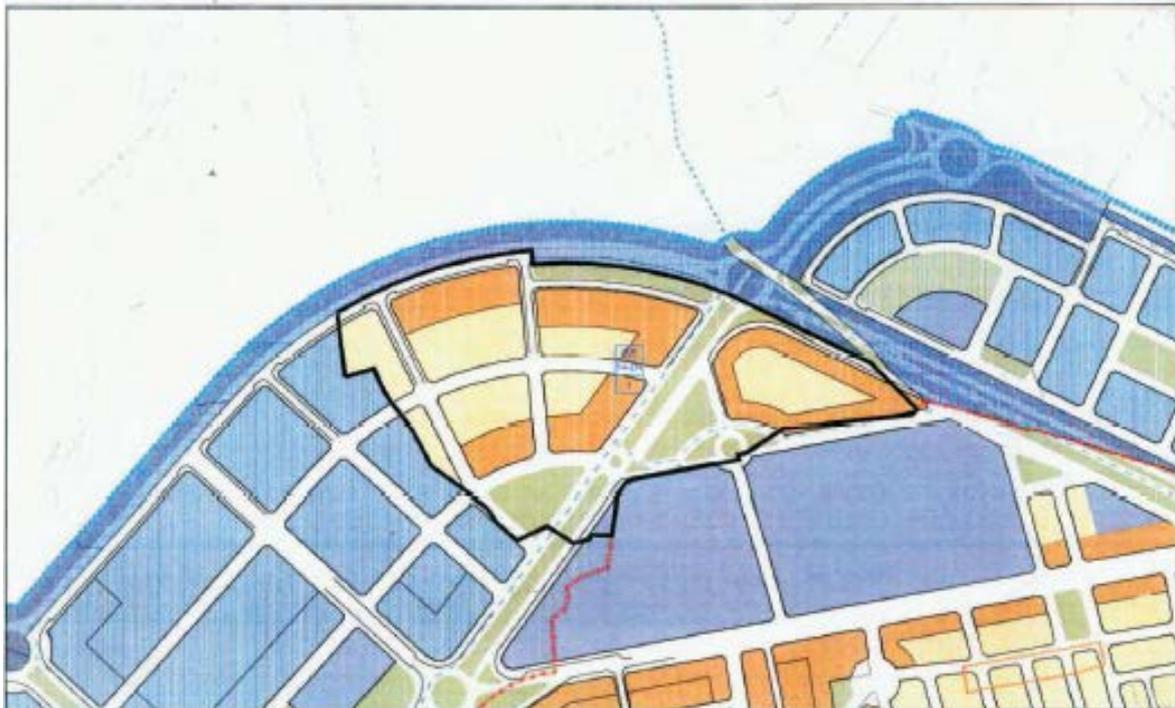


OBSERVACIONES

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

ORDENACIÓN

E:1:5000 ▲ N



I.1.10 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR

La superficie a tener en cuenta para la obtención del aprovechamiento lucrativo, será la suma de la superficie bruta real medida de 62.548,40 m², más la superficie destinada a sistemas generales incluidos en el Sector, 12.360,00 m, por tanto la superficie total incluyendo los sistemas generales, es de 75.178,40 m².

I.1.11 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR

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

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

$$0.781265 \times (75.178,40 \text{ m}^2) = 58.734,25 \text{ u.a.h.}$$

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

Coef. 1 (de localización)	0.98
Coef. 2 (de ponderación por uso):	
▪ Para residencial unifamiliar AD	1.90
▪ Para residencial plurifamiliar C2	1.00
▪ Para Actividad económica en bajo	1.00

A partir de los techos asignados y los coeficientes anteriores, se obtiene un Aprovechamiento lucrativo real de 52.914,32 u.a.h., lo que quiere decir que no es posible consumir la totalidad del aprovechamiento asignado en principio por el P.G.O.U.

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

$$52.914,32 \text{ u.a.h.} \times 90\% = 47.622,89 \text{ u.a.h.}$$

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

$$52.914,32 \text{ u.a.h.} \times 10\% = 5.291,43 \text{ u.a.h.}$$

I.1.12 TECHO EDIFICABLE

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, el techo edificable asignado es de 48.771,00 m² de techo, el cual está referido a una superficie bruta del Sector de de 62.200 m², por lo que el coeficiente de edificabilidad asignado es de 0,784099 m²t/m²s.

Como se ha visto en el punto I.3.4, la superficie bruta real medida del Sector, se amplía hasta 62.548,40 m², por lo que si aplicamos el mismo coeficiente de edificabilidad del P.G.O.U., se obtiene el techo edificable máximo del Sector:

$$62.548,40 \text{ m}^2 \times 0.784099 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 49.044,18 \text{ m}^2\text{t}$$

La superficie de techo edificable obtenida anteriormente, la distribuimos por usos de la siguiente manera:

Techo destinado a uso residencial:

▪ Con tipología Ad y Ad – V.P.P.	5.500 m ² t
▪ Con tipología C2 y C2 – V.P.P.	38.462,17 m ² t
▪ Techo destinado a Actividad Económica en bajo	5.082,03 m ² t

I.1.13 RESERVA TECHO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA

En todos los desarrollos urbanísticos de Andalucía, al menos el 30% del techo residencial, habrá que destinarlo a vivienda protegida (V.P.P.), acogidas a cualquier régimen de protección oficial u a otros regímenes de protección pública. Esta disposición se recoge en los siguientes artículos:

Artículo 23.b de la ley 13/2005 sobre las medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

Art. 1º de la Ley 1/2006 sobre la modificación de la ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía.

En nuestro caso la totalidad del techo residencial destinado a V.P.P. será de precio general, estando sujeto a las determinaciones establecidas en el decreto 149/2006 sobre el Reglamento de Viviendas Protegidas en Andalucía y el decreto 395/2008 sobre el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Según el cuadro resumen del punto I.3.10 del presente P.P., el techo residencial asignado al Sector es 43.962.15 m², por lo que el 30% del mismo tendremos que destinarlo a la promoción de vivienda protegida, esto es:

$$43.962,17 \text{ m}^2 \times 30\% = 13.188,65 \text{ m}^2 \text{ (V.P.P.)}$$

El resto del techo residencial se destinará a la promoción de vivienda libre:

$$43.962,17 \text{ m}^2 \times 70\% = 30.773,52 \text{ m}^2 \text{ (libre)}$$

I.1.14 DENSIDAD DE VIVIENDAS.

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, la densidad de viviendas respecto a la superficie bruta del Sector asignada es de 75 viv/ha, por tanto, como la superficie bruta del Sector se ha visto incrementado ligeramente respecto al P.G.O.U., el número máximo de viviendas habrá que calcularlo manteniendo la misma densidad de viviendas, esto es:

$$6,25484 \text{ ha} \times 75 \text{ viv/ha} = 469 \text{ viv}$$

El reparto de viviendas por parcela edificable propuesto en el presente P.P., se ajusta al siguiente cuadro, en el que además se distinguen por ordenanzas residenciales AD y C2, y si son viviendas libres o V.P.P.:

	PARCELAS	nº VIVIENDAS	REGIMEN DE VIV.
ORDENANZA Z-AD	M2	19 viv	libre
	M3	13 viv	libre
	M8.2	6 viv	V.P.P
	M9.1	6 viv	V.P.P
		44 viv	
ORDENANZA Z-C2	M1.1	35 viv	libre
	M1.2	35 viv	V.P.P
	M4	35 viv	libre
	M5	117 viv	libre
	M10	26 viv	libre
	M6	55 viv	libre
	M7.1	28 viv	libre
	M7.2	35 viv	V.P.P
	M8.1	31 viv	V.P.P
	M9.2	14 viv	V.P.P
	M9.3	14 viv	V.P.P
		425 viv	
		Total nº viv.	469 viv

I.1.15 POBLACIÓN CONSIDERADA PARA EL SECTOR

Según el P.G.O.U. de El Ejido, el estándar que se ha seguido para establecer el incremento poblacional en Sectores de suelo urbanizable, ha sido de 3 de habitantes por vivienda, por tanto para calcular la población que se le asigna a nuestro Sector, tendremos en cuenta el mismo parámetro, con lo que si tenemos 469 viviendas asignadas al Sector, se obtiene una población de 1.407 personas.

I.1.16 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.

Respecto al uso residencial, se han seguido los mismos criterios establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido en cuanto a la distribución de Tipologías y Ordenanzas, esto es, situando las ordenanzas de más altura y nº de plantas (C2), al exterior con fachada a las avenidas y calles más anchas, y por tanto más importantes; llevando la ordenanza de menor altura (AD) al interior, con fachada a las calles menos importantes.

Respecto al criterio seguido para la ubicación de el uso residencial destinado a V.P.P. ha sido el de concentrarlo en dos zonas, donde como mínimo se asignen 40 viv., para que sea más viable y factible la promoción de estas V.P.P. La primera zona se sitúa en la parte más al este del Sector, formada por las parcelas M7.2, M8.1, M8.2, M9.2 y M9.3, y la segunda en el extremo noroeste ubicada en la parcela M1.1. en cuanto a la asignación de las dos tipologías edificatorias a las parcelas, se ha seguido el mismo criterio que para las tipologías de vivienda libre, esto es, situando las ordenanzas de más altura y nº de plantas (C2 – V.P.P.), al exterior con fachada a las avenidas y calles más anchas, y por tanto más importantes; llevando la ordenanza de menor altura (AD – V.P.P.) al interior, con fachada a las calles menos importantes

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el uso docente, se ha ubicado con el principal criterio de completar manzanas completas, a partir de su ubicación en él SUS-13-EN (E1) y el docente consolidado del urbano directo (E3).

Respecto al uso S.I.P.S., el criterio es muy similar al seguido con el usos docente, ya que se han completado manzanas impuesta por la ordenación del Sector contiguo (E2), y se ha propuesto una parcela en el extremo Este del Sector, de forma que se complete la manzana con el mismo uso con el desarrollo del Sector contiguo (E4).

Respecto a la situación de los distintos espacios libres, el principal criterio ha sido el mantener la ubicación de los propuestos por el P.G.O.U. (ZV-1, ZV-2, ZV-5, ZV-6), pero ha sido necesaria más superficie de este uso, por lo que se han planteado las nuevas zonas ZV-3 y ZV-4, con el criterio de permitir generar fachadas de las parcelas edificables a los mismos y aplicar a partir de ahí los fondos máximos edificables, sin tener que introducir nuevas calles. De las zonas antes mencionadas, las ZV-4 y ZV-6, se pueden considerar jardines al permitir inscribir un círculo de Ø30 m y tener más de 1000 m² de superficie, el resto de las mismas se considerarán áreas de Juego y recreo para niños en las que se deberán de poder inscribir un círculo de Ø12 m, y cuenten con una superficie de más de 200 m².

Según los criterios anteriores, la distribución de ordenanzas y usos, queda establecida en el cuadro del punto I.3.10.

I.1.17 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).

I.1.17.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.

Según el presente P.P. que desarrolla el Sector SUS-14-EN, las reservas de suelo para dotaciones públicas son:

Sistemas locales		Reserva ampliada
Espacios libres (computables)		8.789 m ²
Equipamiento	Uso docente	10.790 m ²
	S.I.P.S.	
		19.579 m²
Viarío		22.877 m²
Sistemas generales Adscritos		12.630 m²

45 m²s / 100 m²techo resi.

I.1.17.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Según el P.G.O.U. de El Ejido las reservas para dotaciones establecidas para él SUS-14-EN son los siguientes:

Sistemas locales		
Espacios libres		8.779 m ²
Equipamiento	Uso docente	10.370 m ²
	S.I.P.S.	
Viario		22.591 m ²
Sistemas generales Adscritos		12.630 m²

Las superficies referidas a espacios libres, equipamientos y Sistemas Generales, reflejadas en el cuadro anterior, se considerarán valores mínimos, a cumplir por la reserva dotacional final planteada en el presente P.P., sin embargo la superficie de viario si se podría disminuir, ya que la misma obedece a criterios de ordenación, no de estándares. Si los comparamos con los valores de las reservas cedidas según el P.P. (punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

I.1.17.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA L.O.U.A.

Según el artículo 36 de la L.O.U.A., toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas anteriormente, por lo que al producirse incrementos de techo respecto a los previstos en el P.G.O.U., se deben de aumentar en la misma proporción y calidad las dotaciones previstas anteriormente.

Debido al aumentado el techo residencial como consecuencia del incremento de superficie bruta del Sector de los 48.771 m²t hasta los 49.044,18 m²t, para cumplir el artículo 36, hay que como poco incrementar como mínimo las reservas de dotacionales en un 1,0056%:

Sistemas locales		Reserva PGOU	Reserva ampliada
Espacios libres		8.779 m ²	8.789 m ²
Equipamiento	Uso docente	10.370 m ²	10.790 m ²
	S.I.P.S.		
			19.579 m²
Sistemas generales Adscritos		12.630 m ²	12.701 m²

Si comparamos los valores de las reservas ampliadas con las cedidas según el P.P. (punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

I.1.17.4 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Para comprobar el cumplimiento de los estándares mínimos correspondientes a la reserva de dotaciones de Sistemas Locales para suelos con uso característico residencial, establecidos por el Reglamento de Planeamiento, hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una Unidad Básica de viviendas (469 viv), y que la superficie de techo residencial, a la cual se ajustara la reserva de dotaciones según el artículo 17 de la L.O.U.A, es de 43.962,18 m²t. El cumplimiento con dicha reserva, se justifica con el siguiente cuadro:

Dotación Sistema Local según L.O.U.A. y Anexo Regl. Planeamiento)			
Esp. Libres	18,00 m ² /100 m ² techo resi.	⇒	7.913,19 m ²
Centros Docentes	12,00 m ² /100 m ² techo resi.	⇒	5.275,46 m ²
Servicio Interes Publico y Social	10,00 m ² /100 m ² techo resi.	⇒	4.396,22 m ²
	40,00 m²/100 m²techo resi.		17.584,87 m²

Si comparamos los valores de las reservas obtenidas por aplicación de los estándares con las cedidas según el P.P. (Punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

En el caso del cálculo de la reserva para la dotación de los aparcamientos tanto en vía pública como en el interior de las parcelas, se referirá al total del techo asignado al Sector (49.044,18 m² de techo):

Aparcamiento en vía pública	0,50m ² /100m ² techo	⇒	246 plazas
Aparcamiento en interior de parcela	1,00m ² /100m ² techo	⇒	490 plazas

La reserva de plazas de aparcamientos en la vía pública, se sobrepasa en 39, respecto al mínimo según L.O.U.A. de 246 plazas, ya que se prevé en este P.P. 285 aparcamientos en vía pública los cuales podemos contabilizar. Si tenemos en cuenta que no computamos las plazas de aparcamientos que impiden al acceso a las parcelas de las viviendas unifamiliares obtenemos 275 plazas de aparcamiento reales, aun seguimos cumpliendo el mínimo de las 246 plazas, sobrepasando dicha cantidad en 29 plazas.

I.1.17.5 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.

Según el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Orden VIV-561 2010 ley estatal de accesibilidad.

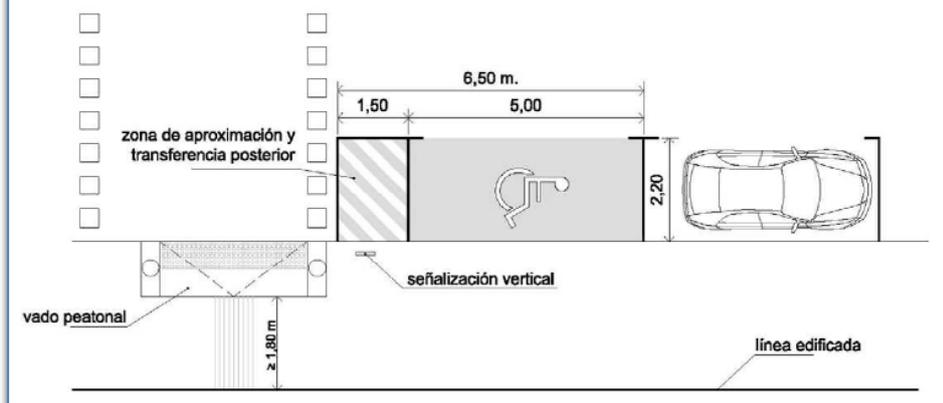
Artículo 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.*

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.

2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.

3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.

4. Las plazas dispuestas en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia posterior de una anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 1,50 m.



Como mínimo 1 por cada 40 plazas de aparcamiento situados en el viario, deben de destinarse a aparcamientos de minusválidos. La dotación mínima de aparcamientos en vía pública según L.O.U.A. son: $(49.044,18 \text{ m}^2 \text{ de techo} / 100) \times 0,50 = 246$ aparcamientos, por lo tanto, como mínimo debe de haber, las siguientes plazas para minusválidos:

$$246 \text{ plazas} / 40 = 6,15 \text{ plazas}$$

$$\text{Plazas reales en P.P. } 285 / 40 = 7,1 = 7 \text{ plazas}$$

I.1.18 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-14-EN

Parcelas	Superficie suelo	Uso / ordenanza	techo asignado	0,98	1,90	U.a.h. Asignadas	Nº de viviendas	Nº aparc. Interior de parcela	Edificabilidad
M2	2.007,42 m²	Resi. Unifamiliar / AD	2.375,00 m² const.	0,98	1,90	4.422,25 U.a.h.	19 viv	20 plazas	1,183 m²/m²
M3	1.330,14 m²	Resi. Unifamiliar / AD	1.625,00 m² const.	0,98	1,90	3.025,75 U.a.h.	13 viv	14 plazas	1,222 m²/m²
M8,2	526,64 m²	Resi. Unifamiliar / AD - V.P.P.	750,00 m² const.	0,98	1,90	1.396,50 U.a.h.	6 viv	6 plazas	1,424 m²/m²
M9,1	633,33 m²	Resi. Unifamiliar / AD - V.P.P.	750,00 m² const.	0,98	1,90	1.396,50 U.a.h.	6 viv	6 plazas	1,184 m²/m²
M1,1	1.027,31 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	3.145,04 m² const.	0,98	1,00	3.082,14 U.a.h.	35 viv	37 plazas	3,061 m²/m²
M1,2	1.058,82 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	3.152,57 m² const.	0,98	1,00	3.089,52 U.a.h.	35 viv	37 plazas	2,977 m²/m²
M4	1.027,77 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	3.146,45 m² const.	0,98	1,00	3.083,52 U.a.h.	35 viv	37 plazas	3,061 m²/m²
M5	3.739,76 m²	Resi. Plurifamiliar / C1	10.597,44 m² const.	0,98	1,00	11.220,03 U.a.h.	117 viv	122 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	851,57 m² const.	0,98	1,00		-		
M10	1.100,43 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	2.378,50 m² const.	0,98	1,00	3.301,51 U.a.h.	26 viv	27 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	990,39 m² const.	0,98	1,00		-		
M6	2.324,09 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	5.023,36 m² const.	0,98	1,00	6.972,74 U.a.h.	55 viv	58 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	2.091,68 m² const.	0,98	1,00		-		
M7,1	1.177,39 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	2.544,85 m² const.	0,98	1,00	3.532,41 U.a.h.	28 viv	29 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	1.059,65 m² const.	0,98	1,00		-		
M7,2	1.059,97 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	3.156,00 m² const.	0,98	1,00	3.092,88 U.a.h.	35 viv	37 plazas	2,977 m²/m²
M8,1	959,24 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	2.856,08 m² const.	0,98	1,00	2.798,96 U.a.h.	31 viv	32 plazas	2,977 m²/m²
M9,2	422,36 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	1.257,55 m² const.	0,98	1,00	1.232,40 U.a.h.	14 viv	15 plazas	2,977 m²/m²
M9,3	434,29 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	1.293,07 m² const.	0,98	1,00	1.267,21 U.a.h.	14 viv	15 plazas	2,977 m²/m²
18.828,96 m²			49.044,20 m² const.			52.914,32 U.a.h.	469 viv	490 plazas	

ZV-1	1.760,49 m²	Esp. Libres
ZV-2	2.218,86 m²	Esp. Libres
ZV-3	1.156,84 m²	Esp. Libres
ZV-4	1.703,58 m²	Esp. Libres
ZV-5	1.949,62 m²	Esp. Libres
8.789,39 m²		

ZV-6(nc)	106,72 m²	No computa
ZV-7(nc)	578,93 m²	No computa
ZV-8(nc)	78,54 m²	No computa
ZV-9(nc)	7,62 m²	No computa
ZV-10(nc)	201,06 m²	No computa
ZV-11(nc)	92,24 m²	No computa
ZV-12(nc)	197,79 m²	No computa
1.262,90 m²		

E1	5.539,76 m²	DOCENTE
E2	3.323,95 m²	S.I.P.S.
E3	345,55 m²	DOCENTE
E4	1.580,47 m²	S.I.P.S.
10.789,73 m²		

Viario	22.877,42 m²
--------	---------------------

Sist.Gene.Incl.	12.630,00 m²
-----------------	---------------------

El Ejido, a Enero 2014

José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

I.1.19 REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLÓGICA.

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

I.1.20 INFRAESTRUCTURAS.

I.1.20.1 VIARIO.

Como en el resto de las zonas del núcleo de El Ejido, se ha mantenido el sistema de red viaria en malla, conectando el viario propuesto con las calles perimetrales al Sector dando continuidad a las mismas, y con las planteadas en el desarrollo del Sector SUS-13-EN contiguo por el Este.

Ver plano MODP-4 Secciones Tipo de Calles.

El sistema del viario interior está condicionado por la existencia de dos grandes avenidas estructurantes de la trama urbana del núcleo de El Ejido, de 32 mtrs. de ancho: la Ronde del Oeste y la Avda. Séneca, ambas se cruzan en el ámbito del Sector; están planteadas con una mediana en el centro y dos carriles de circulación en ambos sentidos de circulación.

La Ronda del Oeste recogerá la mayoría del tráfico rodado de la zona de Ejido-Norte hacia el suelo no urbanizable donde están las explotaciones agrarias, se plantea por tanto como una vía de tráfico lento, a la que acometen las demás calles secundarias del Sector. La sección tipo correspondiente a esta vía es la Tipo 4, disponiendo en el centro de la misma una mediana de 12 mtrs. de ancho (en el P.G.O.U. se plantea de 10 mtrs.), considerada espacio libre. Respecto a la previsión de plazas de aparcamiento, tan solo se han previsto en el tramo situado más al Sur, como continuación del propuesto en él SUS-13-EN (mediana de 10 mtrs.), en el resto no hay previsión de aparcamiento en la vía; a este tramo corresponde la sección Tipo 5.

La otra gran avenida, la Avda. Séneca, representa la gran ronda exterior de El Ejido, planteada para un tráfico más rápido, limitando los accesos a la misma en todo lo posible por razones de seguridad vial. A partir de la rotonda en el cruce con la Avda. del Oeste, en el extremo Noroeste del Sector, tal y como se establece en el P.G.O.U., se dispone una vía de servicio paralela, separándolas por una franja verde de 8 mtrs.; a esta vía de servicio es a la que llega el viario interior. A esta vía le corresponde la sección Tipo 1, en la que se separan los dos sentidos de circulación con una mediana estrecha, de 1 metro. de ancha, ya que como hemos dicho se trata de una vía más rápida, y su misión es la de únicamente de separar por seguridad los carriles de circulación. Respecto a la dotación de aparcamientos en la vía, aquí si se han dispuesto dos bandas de aparcamientos, entre la cazada y la acera, una para cada sentido de circulación.

Otro nudo importante dentro del esquema viario planteado, es el de la rotonda donde se encuentran el Callejón Don Gabriel, la C/ Taiga, la C/ "I", la C/ "J" y la C/ "K".

Respecto al viario interior, se han planteando calles de un solo sentido de circulación, de 10.55 y 12 mtrs. de ancho. Respecto a la forma de disposición de los aparcamientos en la vía, se han seguido dos criterios:

En las calles continuación de las planteadas en él SUS-13-EN, de 12 mtrs. de ancho se ha seguido el sistema de aparcamientos fijos en el lado derecho de la calle según el sentido de circulación, lo cual plantea que la calzada no está en el centro de la calle, este corresponde con la sección de calle tipo 2.

En las calles "A" y "G", de 12 mtrs de ancho, que delimitan manzanas con tipología edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas, se han dispuesto aparcamientos fijos situados en el lado de la calle, que permita en el futuro la disposición de las puertas de acceso a los garajes de las viviendas unifamiliares sin que ello conlleve la disminución de las plazas de aparcamientos dispuestas en la calle. Estas calles corresponden al Tipo 5.

En las calles "I" y Taiga, de 12 mtrs. de ancho y correspondiente a la sección Tipo 5, se han dispuesto los aparcamientos en el lado de la calle correspondiente a fachadas de manzanas con uso distinto al residencial (S.I.P.S. y docente), o a uso residencial plurifamiliar, donde el acceso a garaje se realizará ocupando como mucho una plaza de aparcamiento.

En la calle "L", correspondiente a sección de calle Tipo 5 (vía de servicio), se han dispuesto los aparcamientos en el lado de la calle correspondiente a fachadas de manzanas con uso distinto al residencial, S.I.P.S. y a uso residencial plurifamiliar, donde el acceso a garaje se realizará ocupando como mucho una plaza de aparcamiento.

En el resto de las calles del Sector, se plantean calles de 10,55 mtrs. de ancho, correspondiente con la sección tipo 6. Con este sistema, el criterio de cómputo de las plazas de aparcamientos a efectos de cumplir con la dotación mínima de aparcamientos en vía pública obligatoria del Sector (punto I.3.10.4 del P.P.), será el siguiente:

- Si las dos fachadas de la calle corresponden a manzanas de tipología residencial plurifamiliar, se computarán el 100% de los aparcamientos planteados,
- Si una de las dos fachadas o las dos corresponde a la tipología de residencial unifamiliar adosada, no se computaran dichos aparcamientos

En los Planos se detalla la planta, las cotas a considerar en los perfiles longitudinales, y las secciones tipo.

Por lo que respecta a la capacidad de circulación de las calzadas en relación con el tráfico a considerar en la misma, se considera que adecuado el dimensionado de la red viaria propuesto, ya que como se ha descrito anteriormente, por el Sector pasan varias avenidas que por su dimensión son capaces de absorber un nivel de tráfico elevado (Avda. Séneca y la Ronda del Oeste).

Respecto al viario planeado por el P.G.O.U., se ha mantenido el viario estructurado establecido por el P.G.O.U., sufriendo algunas modificaciones en las demás vías, tal y como se dice en I.3.2.1 del P.P.

En la documentación gráfica se hace un análisis de las circulaciones, acorde con la Jerarquización del sistema viario. También se refleja la accesibilidad peatonal.

En el borde Sureste del Sector, en la futura calle Taiga, el límite del mismo no permite la apertura definitiva de dicha calle, este límite no ha podido corregirse por el propio P.P., ya que la naturaleza del suelo con el que linda es suelo urbano consolidado, y además pertenece a un uso de equipamiento docente. Este problema deberá de resolverlo el Ayuntamiento de El Ejido, ya que se debería de recurrirse a una expropiación por parte del mismo, para poder abrirse la calle.

I.1.20.2 CARRIL BICI

El carril bici estará situado en vía pública las características del carril bici se ven reflejadas en el Art. 10.6.6. Carriles para Bicicletas del P.G.O.U. Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

El carril bici transcurre por la Avenida Séneca, la Ronda del Oeste y la Calle Taiga, tal y como se puede ver en la documentación gráfica, MODP-1 Zonificación y Usos y en el plano MODP-4 Secciones Tipo de calles.

I.1.20.3 ESPACIOS LIBRES

En el P.P. se proponen dos tipos de espacios libres, uno que no lo podremos tener en cuenta a la hora de justificar la dotación mínima de espacios libres según los estándares del Reglamento de Planeamiento, en este caso el la designación de dicha zona en el plano de zonificación y usos, aparece las siglas "nc" (no computa); y los que si podremos computar para justificar dicha dotación, que son los demás.

Aquellos espacios considerados como no computables, estos son: ZV-7 (nc) a ZV-18 (nc). En términos generales estos espacios no computables han sido: las medianas estrechas, las zonas centrales de las rotondas y aquellos restos donde no se pueden inscribir círculos con diámetro mínimo de Ø 12 mtrs. El hecho de que no computen a efectos de cumplir con las dotaciones mínimas, no exime de la obligación de urbanizarlos, o sea de tratarlos como un espacio libre más, aunque se hace la salvedad con la ZV-18 (nc), ya que esta pertenece al sistema general SGV-CNA/II-14-EN72, y el tratamiento de la misma esta por acordarse con Medio Ambiente.

Respecto al sistema de espacios libres, se han respetado los propuestos por el P.G.O.U. ya que estos tienen un carácter estructurado, estos son: ZV-1, ZV-2, ZV-5 y ZV-6, y además se han incluido otros con el fin de cumplir con la dotación mínima según se justifica en el punto I.3.10.4 del P.P., estos son el ZV-3 y ZV-4.

El tratamiento planteado para las zonas ZV-8 (nc), ZV-5, ZV-2, será el mismo que el considerado para la mediana de la Ronda del Oeste en el proyecto de urbanización que desarrolla el Sector SUS-13-EN, ya que se entiende que estos tres espacios son una continuidad de los anteriores. Dicho tratamiento consiste generar una zona de paseo central separada de la calzada rodada por medio de un parterre con vegetación baja; en el límite de la zona peatonal central y el parterre, se dispondrán sendas hileras de álamos separados 10 mtrs. Intercalados con bancos.

Para los espacios ZV-1 y ZV-6, debido a su mayor apertura respecto de las edificaciones colindantes, se propone un tratamiento orgánico en cuanto a la distribución de masa arbórea, parterres y ubicación de juegos infantiles.

Los espacios ZV-3 y ZV-4, debido a que están limitados por edificaciones abiertas a los mismos, se plantean con una distribución menos orgánica, sometidos a una geometría más rígida, con tratamientos más duros, sobre todo en una franja de 6 mtrs. desde las fachadas de los edificios, ya que se prevé que por esta se producirá la entrada

a los locales comerciales que se ubicaran en las plantas bajas de los edificios. Para potenciar los aspectos geométricos antes descritos, se propone la plantación de palmeras en hilera, de forma que no se generen grandes espacios de sombra además de la que arrojan los edificios del entorno.

Respecto a la ubicación de árboles en las aceras de la vía pública, solamente se prevé la colocación de ficus en las aceras de la Ronda del Oeste, Avda. Séneca y C/ "I".

I.1.20.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

I.1.20.4.1. Garantía de abastecimiento

Según se contempla en el P.G.O.U. de El Ejido, está garantizado el abastecimiento de agua para consumo humano, para todos los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan, por tanto también para el SUS-14-EN, por tanto está garantizado el abastecimiento de agua por parte de los servicios municipales.

En cuanto al consumo de aguas para riego de espacios libres, de igual forma queda garantizado de la misma manera, el abastecimiento con las previsiones del propio P.G.O.U.

En cuanto a los puntos de conexión de la red prevista en el interior del Sector y la existente en la periferia del mismo, se plantean los siguientes puntos de conexión:

En la zona no existe ninguna canalización de abastecimiento directo de agua a la cual podamos conectar, tan solo existe un ramal que abastece a las edificaciones existentes en el entorno al Callejón Don Gabriel, que conecta con la canalización de Ø150 que discurre por la Avda. Príncipes de España.

Cinco puntos de conexión con la red prevista en el Sector SUS-13-EN contiguo:

- Dos puntos de conexión en la Ronda del Oeste, de Ø250 en fundición dúctil.
- Un punto en el final de la C/ "C" de Ø150 en fundición dúctil.
- Un punto en el final de la C/ "B" de Ø150 en fundición dúctil.
- Un punto en la Avda. Séneca de Ø300 en fundición dúctil.

I.1.20.4.2. Descripción de la red

La red interior del Sector será ejecutada con tubería de fundición, discurrirá bajo la calzada a 1/3 de la línea de bordillo, y se colocará en red mallada, no debiendo de quedar ninguna calle sin canalización. Los diámetros interiores se ajustarán a los indicados en el plano P-8 de Red de Abastecimiento, variando de Ø300 a Ø100, dependiendo de demanda. Se colocaran pozos de registro en todos los cruces y donde se ubiquen los hidrantes de incendios.

Debido al ancho de la Ronda del Oeste, se dispondrán dos líneas de abastecimiento de Ø250, bajo la calzada de cada sentido de circulación.

En la Avda. Séneca, se dispondrá una sola canalización bajo la calzada más cercana a las edificaciones de Ø300 continuación al previsto en el SUS-13-EN, Bajo la otra calzada, no será necesario colocar, ya que al otro lado ya nos encontramos con el suelo no urbanizable.

Al final de las calles en las que se prevea su continuación hacia otro Sector o calle, se colocarán tapones justo en el límite del mismo, que permitan su continuidad futura y cierre de la malla.

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

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

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

I.1.20.4.3. Calculo de la dotación necesaria de abastecimiento.

Siguiendo los criterios del P.G.O.U. de El Ejido, se prevé una dotación de 250 litros/habitantes/día; como se ha justificado una población de 1.407 habitantes, resulta:

$$1.407 * 250 \text{ l./h./d.} = 351.700 \text{ litros/día.}$$

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros, teniendo en cuenta el consumo necesario para riego y otros usos. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el consumo diario medio.

$$1.407 * 350 \text{ l./h./d.} = 492.450 \text{ litros/día.}$$

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

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

I.1.20.5 RED DE SANEAMIENTO.

I.1.20.5.1. Garantía de servicio.

El servicio de depuración y recogida de aguas residuales en el municipio de El Ejido está garantizado en las previsiones del P.G.O.U., ya que en sus previsiones, están contempladas las gestiones de las aguas residuales generadas en todos los sectores de suelo urbanizable, incluido por tanto el SUS-14-EN, por tanto son los servicios municipales los que lo están garantizando.

I.1.20.5.2. Descripción de la red

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

La red de saneamiento planteada en el presente P.P., planteada en el plano P-9, se divide en dos zonas separadas:

La primera que evacua a través del Callejón Don Gabriel, hasta conectar con la canalización existente en la Avda. de Príncipes de España. Esta red se ejecutará con una canalización de PVC de Ø 300 mm.

La segunda que afecta al resto del Sector, evacua a través de las conducciones generales que discurren bajo las calzadas de la Ronda del Oeste y la Avda. Séneca. Estas canalizaciones se plantean de PVC Ø 400 mm. El resto de las canalizaciones de esta segunda zona serán todas de PVC de Ø 300 mm.

Debido a que la red existente el Callejón de Don Gabriel es de Hormigón de Ø 200, y este es insuficiente para conectar con la canalización que nos llega de la zona 1 del Sector, se sustituirá este por un ramal de Ø300 hasta conectar con el existente en la Avda. Príncipes de España.

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

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

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

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

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya

tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

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

I.1.20.6 SISTEMA DE PLUVIALES.

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

Teniendo en cuenta que las pendientes dadas a las calles del Sector permiten que por gravedad puedan evacuar las aguas pluviales por la Avda. Séneca y una zona reducida del mismo por el Callejón Don Gabriel, las pendientes de la red de pluviales aproximadamente paralelas a las de la superficie de la cazada, estableciendo una pendiente mínima del 0,8%

Como ya se ha dicho las aguas pluviales recogidas en las calles: "I", "J" y parte de la "K", se prevé su evacuación a través de una canalización que será de PVC Ø300, la cual discurrirá por el centro de El Callejón Don Gabriel, que a su vez conectará con la existente en la Avda. Príncipes de España. El resto del Sector a través de dos canalizaciones generales serán de polietileno Ø800 mm con junta elástica, y discurrirán una por el centro de la mediana de la Ronda del Oeste, y la otra por bajo la calzada derecha de la Avda. Séneca. El resto de las canalizaciones del Sector correspondientes al viario interior, serán de Ø300 liso color teja con unión de junta elástica bilabiada, y discurrirán por el eje de las calzadas.

La canalización debiendo instalarse siempre por debajo de la red de agua potable, y a más de 1 m. cuando la distancia en horizontal entre ambas redes sea menor de 3 m.

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

Con respecto a la situación de los imbornales en la vía pública, estos se colocarán en las zonas de lima hoyas de las mismas tal y como se indica en el plano de la red de pluviales P-10. La conexión de los imbornales con la red, será de PVC liso Ø250. Si en el momento de la recepción de la urbanización la red principal de evacuación (Ø800), no estuviera en servicio, se sellarán los sumideros hasta el momento de su puesta en servicio.

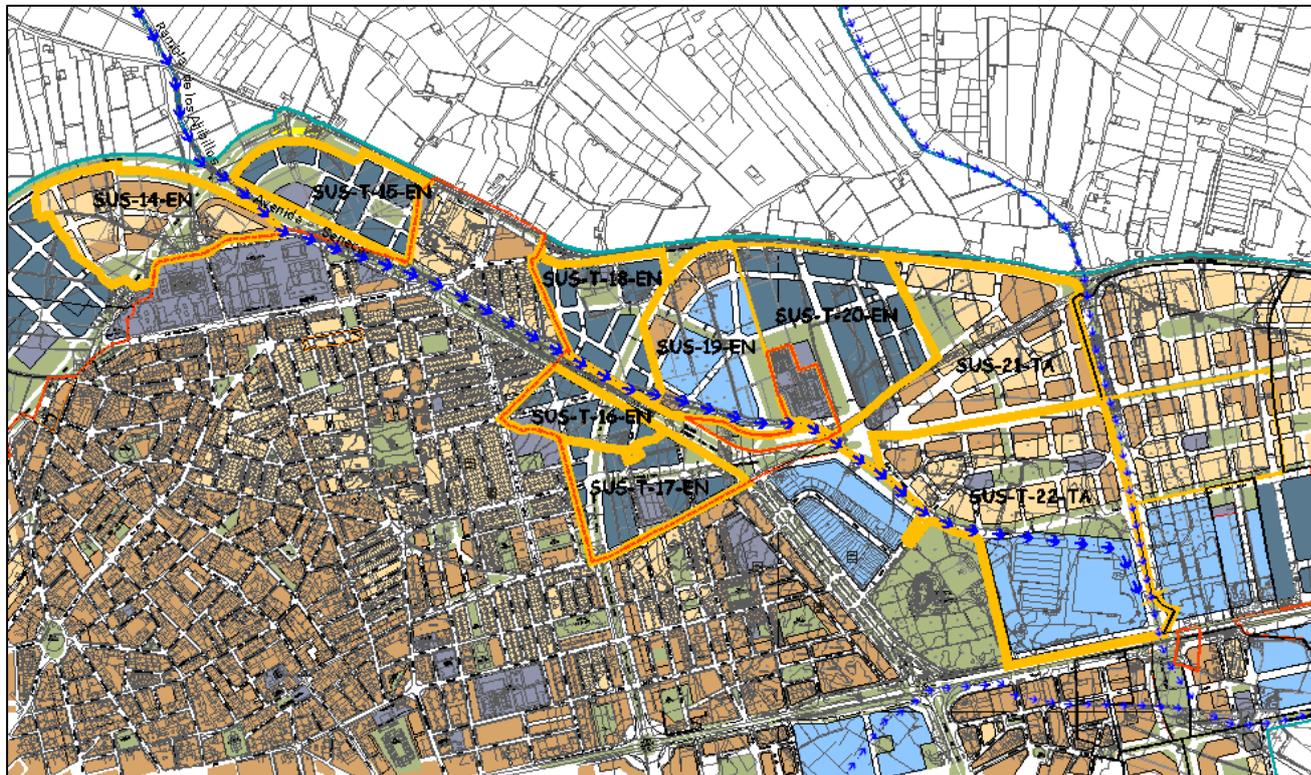
El caudal de pluviales se obtendrá en función de la superficie prevista para las cubiertas, considerando un valor de 100 litros/segundo/Ha.

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

I.1.20.7 ENCAUZAMIENTO DEL TRAMO AFECTADO DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS.

Como ya se ha comentado anteriormente, el Sector SUS-14-EN y los sistemas generales adjuntos al mismo, están limitados por el Este por la rambla de los Aljibillos. Esta rambla cruza de Norte a Sur el núcleo de El Ejido, afectando en su gran mayoría a sectores de suelo urbanizable que a día de hoy aún no están desarrollados; en tramo central de su recorrido, también pasa a través de suelo urbano consolidado.

Su trazado actual se puede ver en el plano siguiente:



Trazado actual de la rambla de Los Aljibillos en el núcleo de El Ejido.

I.1.20.7.1. Estado actual del cauce.

En la actualidad, el cauce de la rambla de los Aljibillos, aunque se encuentra definido por las distintas explotaciones agrícolas que lindan con él, sus muros de contención se encuentra en muy mal estado, en algunos tramos no existen, ya que por efecto de la actividad agrícola han ido desapareciendo, sobre todo en su margen izquierda (Este); la contención de la margen derecha (Oeste), se encuentra en mejor estado, existen tramos con muros de hormigón de hasta 2 mtrs de altura. La rambla en la actualidad se utiliza de paso y acceso a los distintos invernaderos que lindan con ella, a modo de carretera, por ello y para favorecer el acceso a muchos de ellos, se ha elevado la cota del cauce, de forma que existen encharcamientos en algunos puntos.

En algunos puntos, existe acumulación de residuos agrícolas, que estrechan aún más el cauce en algunos puntos.

El estado del mismo en el ámbito del Sector SUS-14-EN, se puede ver en las siguientes imágenes, correspondiente a un recorrido por el mismo, realizado en sentido Norte-Sur:



Vista 1.



Vista 2



Vista 3.



Vista 4.



Vista 5.



Vista 6.



Vista 7.



Vista 8.



Vista 9.



Vistas 10.



Vista 11.



Vistas 12.



Vista 13.



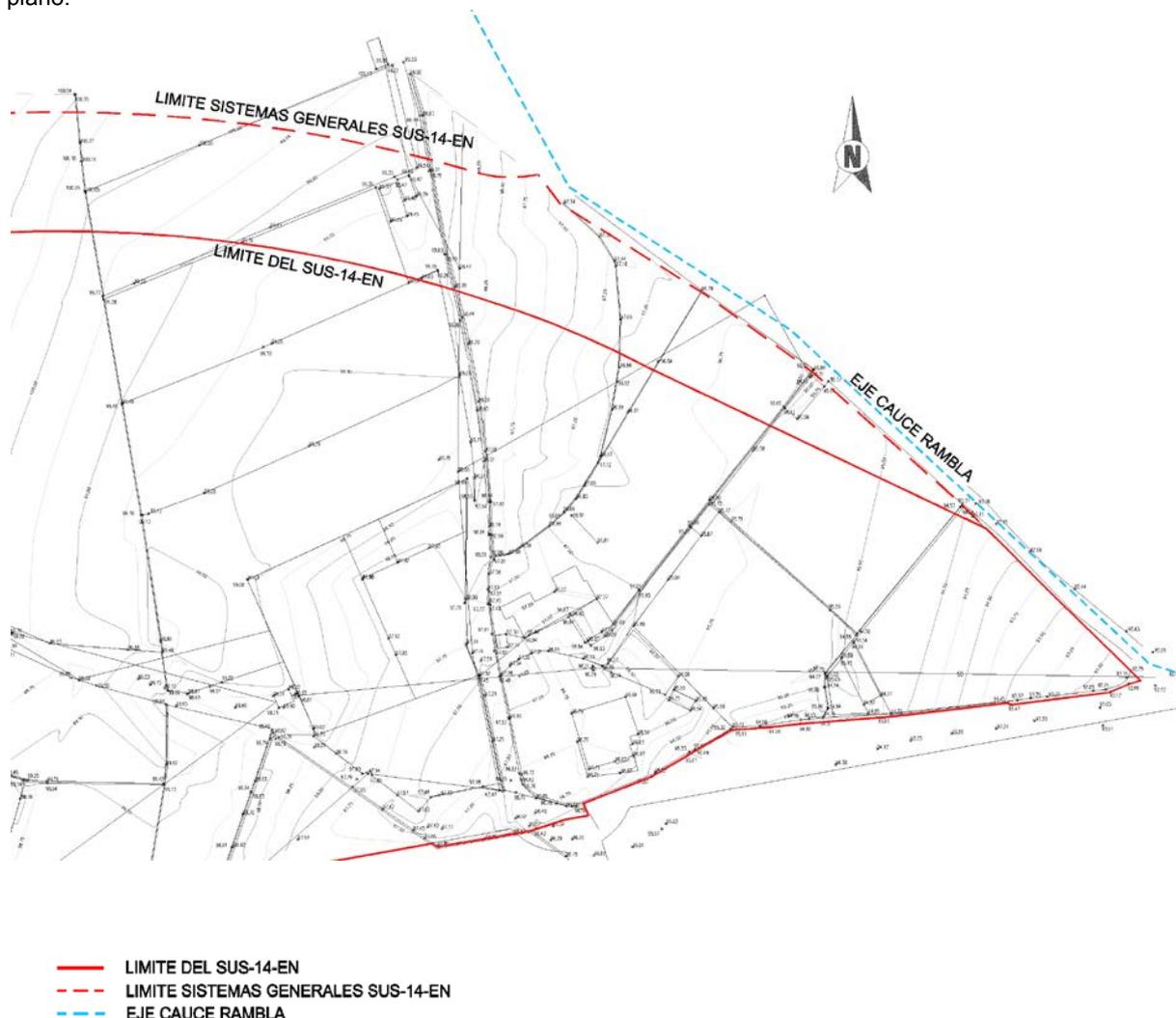
Vista 14.



Vista 15.

I.1.20.7.2. Situación de la Rambla respecto al Sector.

La rambla es el límite del Este del Sector, lo que implica que en la mayoría del tramo afectado, únicamente podremos actuar en el margen izquierdo de la rambla (Oeste), esta circunstancia queda reflejada en el siguiente plano:



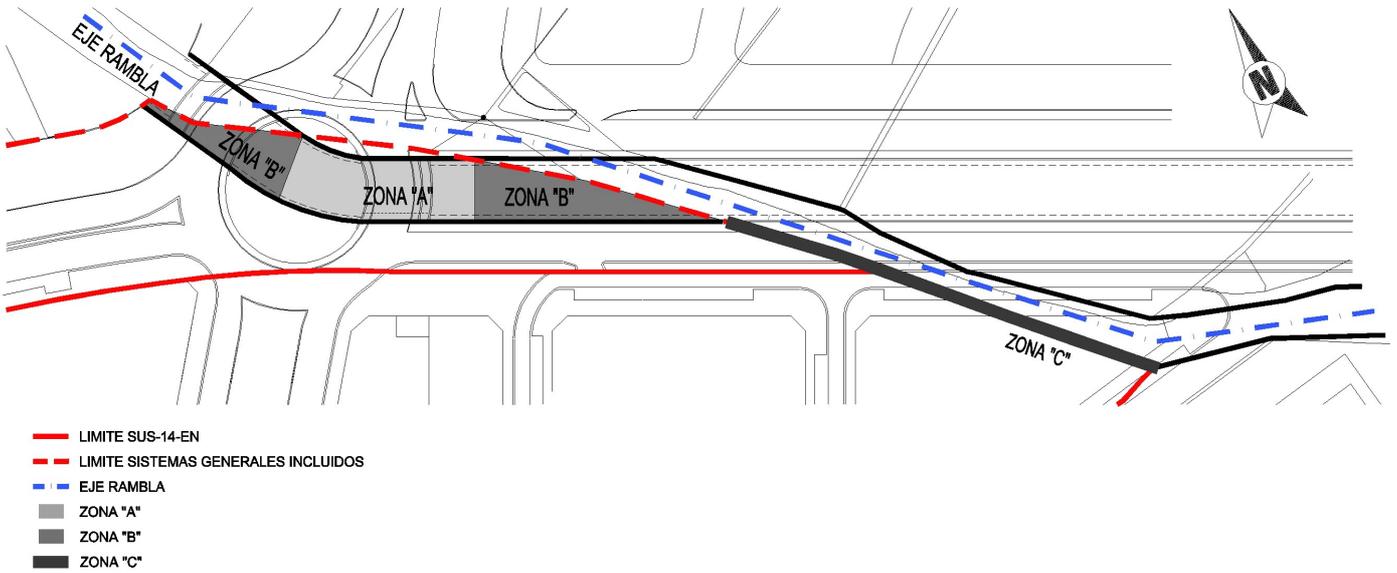
Ubicación del cauce actual de la rambla de los Aljibillos, límite del SUS-14-EN.

I.1.20.7.3. Propuesta de modificación del cauce, ajustándose a la determinación del P.G.O.U.

El P.G.O.U. de El Ejido, tiene previsto que el cauce de la rambla de Los Aljibillos, se modifique y desplace en todo el recorrido por el suelo urbanizable de Ejido Norte, de tal forma que el trazado se haga coincidir con el eje de la nueva Avda. Séneca.

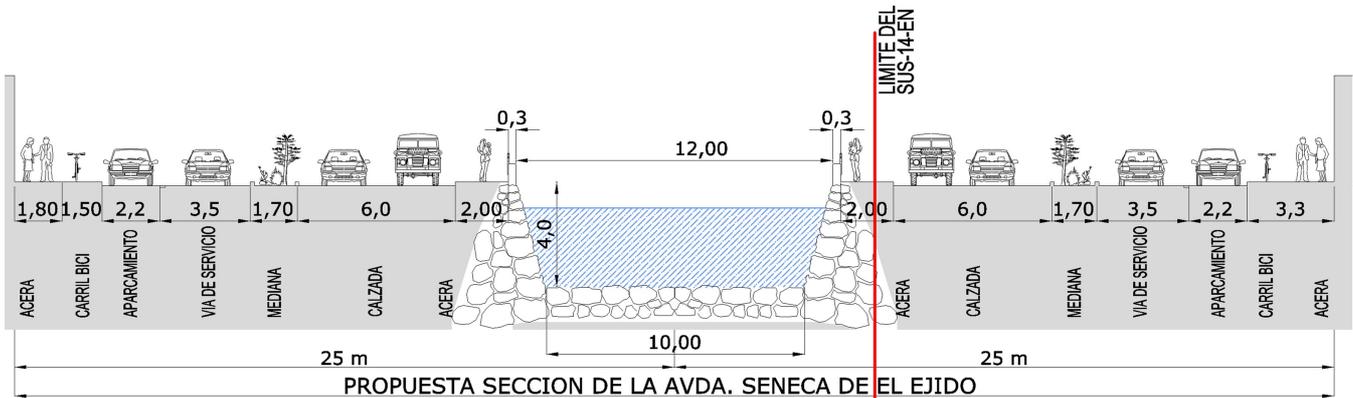
En el presente P.P. y siguiendo la directrices del P.G.O.U. de El Ejido, se plantea el inicio de la actuación de modificación del cauce actual de la rambla, justo desde el punto donde ésta entra en suelo urbanizable, al norte del núcleo de El Ejido. El primer Sector que se ve afectado por el nuevo trazado de la rambla, es precisamente el SUS-14-EN por su linde Este; a partir de aquí, aguas abajo, la rambla de los Aljibillos afecta a una gran cantidad de sectores, hasta que vuelve a seguir su cauce al sur-este del núcleo en suelo no urbanizable

Teniendo en cuenta que el trazado actual de la rambla de los Aljibillos limita nuestro Sector y S.G. incluidos por el Este, debemos de limitar la actuación que realicemos sobre la rambla, únicamente en el ámbito de nuestro Sector y S.G. incluidos, por razones obvias de propiedad del suelo donde actuamos. Esta situación plantea que la actuación sobre la modificación del cauce, sea distinta en tres zonas diferenciadas:

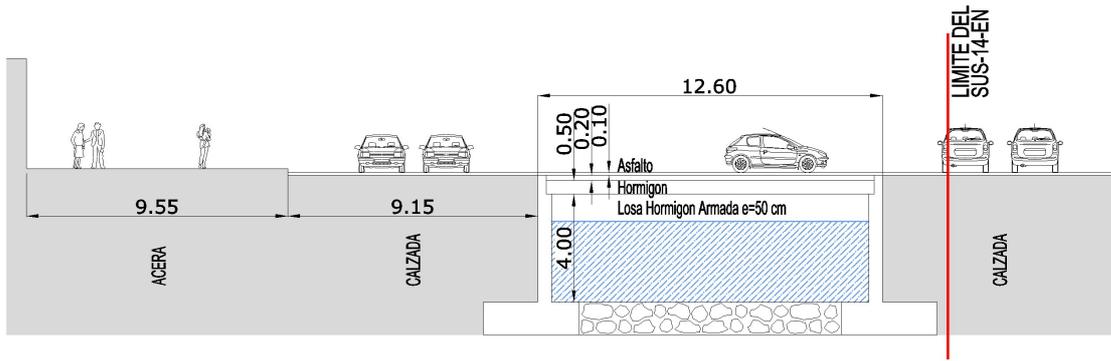


En la **zona "A"**, donde el cauce nuevo que discurrirá a eje de la Avda. Séneca, esté totalmente dentro del ámbito del Sector y S.G. incluidos, y como consecuencia podamos modificar el cauce actual de la rambla.

En la propuesta que se realiza en el presente P.P., el cauce de la rambla se modifica de posición y se lleva a eje por la Avda. Séneca contemplada en el P.G.O.U. de El Ejido. Se plantea la disposición a ambos lados del nuevo cauce, de un vial consistente en un doble carril para vehículos que circulen en un solo sentido, una vía de servicio separado del anterior por una mediana, y un acerado hasta la alineación de la edificación. Como protección del vial propuesto y el cauce de la rambla, se dispone un acerado flanqueado lateralmente por una barandilla y muro de protección, tal y como se puede apreciar en la sección siguiente:



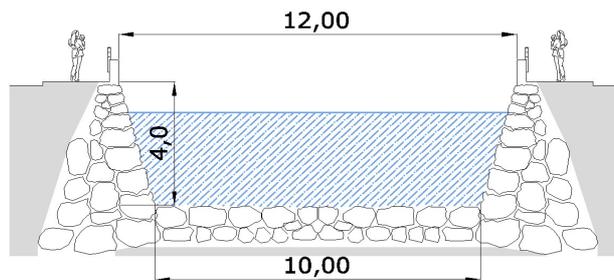
Sección transversal de la rambla de Los Aljibillos.



Sección transversal de la rambla de Los Aljibillos (ROTONDA).

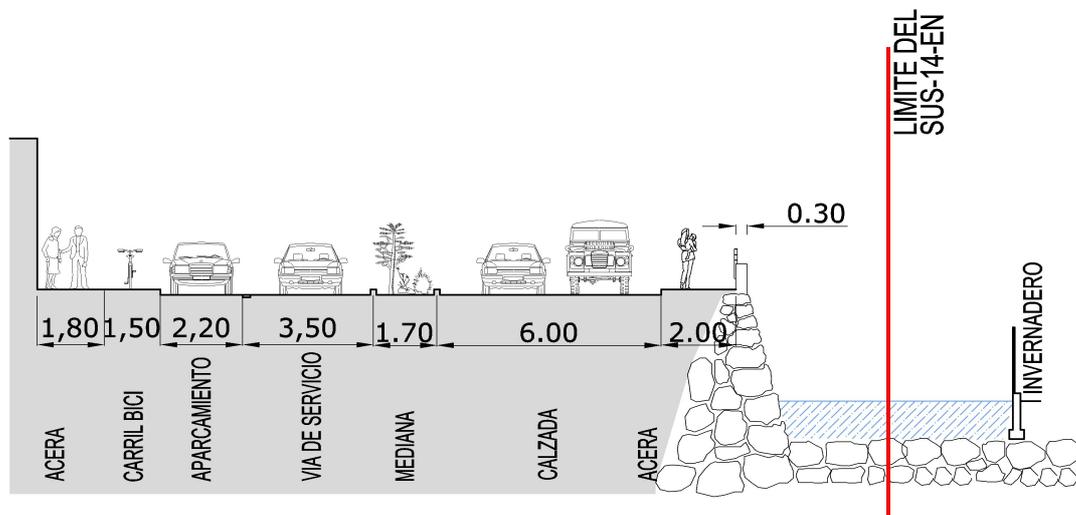
Al estar situado el nuevo trazado del cauce totalmente en suelo perteneciente al Sector o S.G. incluidos del SUS-14-EN, podemos actuar con el encauzamiento planteado en los dos márgenes del cauce.

En cuanto a las características y dimensiones de la sección del cauce, y tras realizar las comprobaciones hidráulicas incluidas en el Anexo "ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DE LA CUENCA DE LA RAMBLA DE LOS Aljibillos A SU PASO POR EL SUS-14-EN" al presente P.P., se ha planteado su ejecución mediante escollera de roca, con las dimensiones de anchura y calado que se reflejan en la siguiente sección.



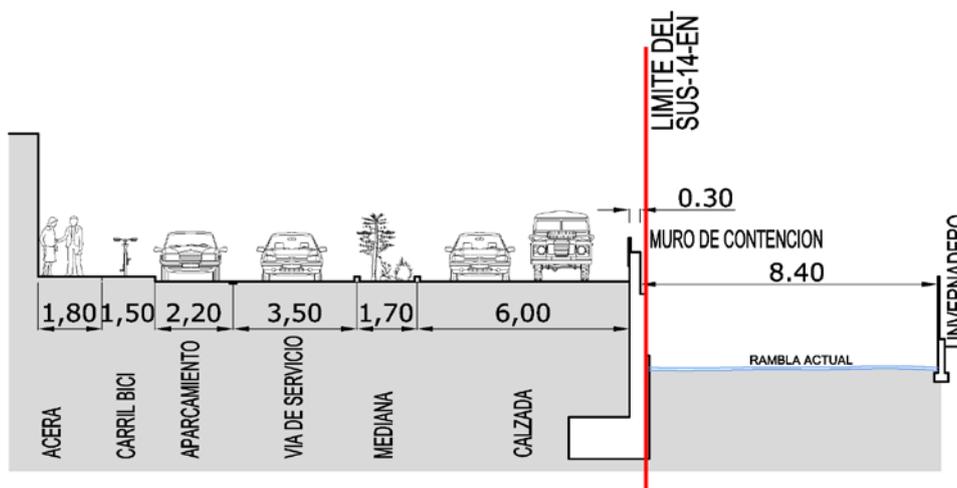
Sección transversal del nuevo cauce de la rambla.

En la zona "B", donde los terrenos que ocupa el nuevo trazado del cauce, no están totalmente dentro del Sector o S.G. incluidos, únicamente podremos ejecutar los muros de contención a un lado de dicho cauce, debido a que el otro lado está situado sobre terrenos fuera del Sector; quedando la sección del cauce como se representa continuación:



Sección transversal del nuevo cauce de la rambla, ejecutado solo en su margen izquierda.

En la **zona "C"**, donde el trazado nuevo del cauce no está dentro del ámbito del Sector ni S.G. incluidos, por lo que no es posible modificar el cauce actual; en este caso se plantea el refuerzo del muro de contención actual, o la ejecución de un muro de contención nuevo en el lado del cauce que linda con nuestro Sector, quedando la sección de la siguiente forma:



Sección transversal del cauce de la rambla, tras refuerzo de la contención izquierda del cauce.

Con esta solución se elimina el riesgo de inundaciones en el frente de nuestro Sector con la rambla, y en el momento que se urbanice el Sector de enfrente, se podrá modificar de forma definitiva el cauce la rambla a eje con la Avda. Séneca, según establece el P.G.O.U.

1.1.20.7.4. Zonas de protección de la rambla.

Según la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, a ambos lados de los cauces de la rambla han de preverse dos zonas de protección del cauce, una a 5 mtrs, denominada zona de Servidumbre, y otra a 100 mtrs, denominada Zona de Policía.

En nuestro caso, el SUS-14-EN, linda a la rambla de los Aljibillos por su margen derecha (aguas abajo), además como se ha reflejado en los puntos anteriores, según el P.G.O.U. de El Ejido, el trazado del cauce de la rambla se modifica para hacerlo coincidir por el eje de la Avda. Séneca.

Según se refleja en el plano siguiente, se han marcado las líneas de Servidumbre y de Policía respecto a los márgenes que se quedarían tras la actuación propuesta en el presente P.P., de tal forma que en un tramo se trazaran respecto al cauce modificado por la Avda. Séneca, y en el resto, se trazará respecto a la ubicación del cauce actual, ya que éste no se modifica en el ámbito del SUS-14-EN. Conforme se vayan desarrollando los sectores colindantes al SUS-14-EN, y el cauce de la rambla se vaya ajustando a su trazado por la Avda. Séneca, se tendrá que ir modificando las zonas de protección, ya que están son franjas paralelas al cauce.

Lo anterior, queda reflejado en el siguiente plano

I.1.20.7.4.2. Zona de policía.

Ta y como se refleja en el plano anterior, se ha delimitado la franja de policía paralelamente a la línea de dominio público hidráulico separada de esta 100 mtrs.

Los terrenos afectados por esta franja, están destinados a usos residenciales, espacios libres y viarios, por tanto estarán sometidos en un futuro a los movimientos de tierra que fueran necesarios para construir sobre ellos las instalaciones y edificaciones que se permitan.

I.1.20.7.5. Zona de riesgo de inundaciones.

En la actualidad, a ambos lados del cauce actual de la rambla, existen zonas potencialmente inundables en caso de avenida, pero como ya se ha comentado en este documento y justificado por el Estudio hidrológico-hidráulico anexo a la presente memoria, se contemplan dentro del ámbito del Sector la realización de las obras necesarias de contención a ambos lados del cauce, para evitar precisamente la inundación de la superficie incluida en nuestro Sector, por tanto no existe riesgo de inundaciones en dicho ámbito.

I.1.20.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Respecto a la red de media tensión, en la actualidad existe una línea aérea de baja tensión en el ámbito del Sector, que discurre por el Sur del mismo, paralelamente al borde actual del equipamiento docente (Colegio Diego Velásquez), y que parte del C.T. existente en el Sector junto a las instalaciones de Carpintería Domínguez, dicha línea será necesaria su desmonte a si como el C.T.

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

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

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

I.1.20.8.1. Previsión de potencias

En el Sector SUS-14-EN, considerando un grado de electrificación elevada para las viviendas en régimen libre y básica en viviendas de V.P.O., según la ITC-BT-10 del R.E.B.T., y aplicando los coeficientes de simultaneidad incluidos en ella, obtenemos la siguiente previsión de potencia para todas las parcelas incluidas en el Sector, las viviendas que se han tenido en cuenta para la previsión de potencia es la estimada según el apartado I.3.7.

La previsión de potencia eléctrica, se ajusta al siguiente cuadro:

CUADRO DE PREVISIÓN DE POTENCIAS ELÉCTRICAS

SUS-14-EN

Parcela / manzana	Uso	Tipología	Electrificación	Unidad/es	Coef. Simult. (ICT-BT-10)	Previsión de potencia eléctrica
M1.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	35 viv	22,3	205.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	1.045,42 m ²	-	20.908,40 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						245.068,40 w
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
M1.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	35 viv	22,3	128.225,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	1.077,70 m ²	-	21.554,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						168.779,00 w
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
M 2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	19 viv	19	174.800,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						174.800,00 w
Nº C.G.P. previstos						19 C.G.P.
M 3	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	13 viv	13	119.600,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						119.600,00 w
Nº C.G.P. previstos						13 C.G.P.
M4	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	35 viv	22,3	205.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	1.038,95 m ²	-	20.779,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						244.939,00 w
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
M5	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	117 viv	63,3	582.360,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	5 portales	-	10.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	10 ascensores	-	50.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m ²	851,75 m ²	-	85.175,00 w
		Garaje	20 w/m ²	3.804,30 m ²	-	76.086,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						803.621,00 w
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.
M6	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	55 viv	32,3	297.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	3 portales	-	6.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	5 ascensores	-	25.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m ²	2.091,68 m ²	-	209.168,00 w
		Garaje	20 w/m ²	2.324,09 m ²	-	46.481,80 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						583.809,80 w
Nº C.G.P. previstos						4 C.G.P.

PLAN PARCIAL DEL SUS-14-EN (REFUNDIDO 2)

M7.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	28 viv	18,8	172.960,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	2 ascensores	-	10.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m ²	1.077,10 m ²	-	107.710,00 w
		Garaje	20 w/m ²	1.196,78 m ²	-	23.935,60 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						316.605,60 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
M7.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	35 viv	22,3	128.225,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	1.181,94 m ²	-	23.638,80 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
M8.1	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	31 viv	20,3	116.725,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	983,96 m ²	-	19.679,20 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
M8.2	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	6 viv	6	34.500,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.500,00 w
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.
M9.1	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	6 viv	6	34.500,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.500,00 w
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.
M9.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	14 viv	11,3	64.975,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	1 ascensores	-	5.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	425,30 m ²	-	8.506,00 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
M9.3	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	14 viv	11,3	64.975,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	1 ascensores	-	5.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	448,04 m ²	-	8.960,80 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
M10	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	26 viv	17,8	163.760,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	2 ascensores	-	10.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m ²	990,39 m ²	-	99.039,00 w
		Garaje	20 w/m ²	1.100,43 m ²	-	22.008,60 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
ZV-1 a 5 (ZONAS VERDES)	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m ²	7.085,81 m ²	-	7.085,81 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						7.085,81 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
ZV-6(nc) a12(nc) (ZONA VERDE NO COMP.)	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	1.262,90 m ²	-	1.262,90 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						1.262,90 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
DOCENTE-E1	Equipamiento	Equi. Docente	100,00 w/m ²	5.539,76 m ²	-	553.976,00 w

PLAN PARCIAL DEL SUS-14-EN (REFUNDIDO 2)

DOCENTE-E3	Equipamiento	Equi. Docente	100,00 w/m ²	345,55 m ²	-	34.555,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.555,00 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SIPS-E2	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m ²	3.323,95 m ²	-	332.395,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						332.395,00 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
SIPS-E4	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m ²	1.580,47 m ²	-	158.047,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						158.047,00 w
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
VIARIO	Viario	Calles	1,50 w/m ²	22.877,42 m ²	-	34.316,13 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.316,13 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SUP. SISTEMA GENERAL	Viario	Isletas en viario	1,00 w/m ²	6.046,92 m ²	-	6.046,92 w
ADSCRITO	Espacio libre	Calles	1,50 w/m ²	6.313,08 m ²	-	9.469,62 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						15.516,54 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

Coef. simultaneidad (según Instrucción 14/Oct/2004) 0,800

LA POTENCIA TOTAL SIMULTANEADA PREVISTA : 3.718,30 Kw

Para dar servicios a este suministro se han previsto instalar 4 centros de transformación con dos transformadores cada uno, el CT-1, CT-2, CT-3 Y EL CT-4 se ha previsto de obra, integrados en los bajos de los edificios plurifamiliares. Las características y cargas asignadas a cada uno se reflejan en el siguiente cuadro:

	Nº de trafos	Nº de LINEAS / trafo	Potencia activa / trafo	Coef. Simult.(inst. 14/Oct/2004)	Carga unitaria activa asignada	Maxima Carga total activa simultaneada
CT-1	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-2	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-3	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-4	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
8 trafos		Max. Carga activa simultaneada del Sector / Unidad				3.890,00 Kw

I.1.20.8.2. Alimentación exterior.

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

I.1.20.8.3. Distribución interior de media y baja tensión.

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

La canalización de media tensión para alimentar a los C.T. discurrirá por el eje de la calzada, con tubos de PVC corrugado de doble capa de Ø200 mm. El esquema de distribución de dicha red queda reflejado en el plano P-12. Se prevé un punto de conexión con la red prevista en el SUS-13-EN, en el eje de una de las calzadas de la Ronda del Oeste.

La canalización de baja tensión, discurrirá bajo acera, con tubo de PVC corrugado de doble capa de Ø160 mm, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de calles y se registrará mediante arquetas normalizadas por la Compañía Sevillana Endesa, como se indica en el plano P-12.

I.1.20.8.4. Alumbrado Público.

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

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

Se estima serán unos 88 puntos de luz de 250 w, que demandan una potencia total de:

$$P. \text{ alumbrado} = 88 \times 250 \text{ w} \times 1,8 \times 0,9 = 35.64 \text{ Kw.}$$

I.1.20.9 RED DE TELEFONÍA.

Como ya se ha dicho, no existe en la zona ninguna red de telefonía, por lo que toda ella será de nueva ejecución. Para ello se ha requerido a la compañía telefónica un asesoramiento, al que le corresponde el número 2008-382. El trazado de la red se ajusta al que la compañía Telefónica ha facilitado, correspondiente al asesoramiento anterior, el cual está reflejado en el plano P-13.

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

I.1.20.10 RED DE GAS NATURAL

La red de gas natural se ha planteado bajo las directrices de Gas Natural, empresa encargada de la distribución en núcleo de El Ejido, el trazado de dicha red, queda reflejado en el plano MODP-14 del P.P., dicho asesoramiento se actualizara en el Proyecto de urbanización por los cambios de dimensionamiento de las parcelas y los posibles cambios de criterios establecidos por la encargada de la distribución.

Características del gas a suministrar (g.n.)

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

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)
Poder calorífico superior.....	11.05 – 12.21 KW (9.500 - 10.500 Kcal/Nm3)
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm3
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de transporte y distribución.....	M.P.B (4 bar>p>0.4 bar)
Presión de distribución.....	M.P.A (0.05 bar <p<0.4 bar)
Presión máxima llave acometida.....	1.500 mm c.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mm c.a.
Aire teórico combustión.....	10.13 Nm3/Nm3 gas
CO2 total en humos.....	1.007 Nm3/Nm3 gas

Composición:

Metano.....	91.204 CH4
Etano.....	7.399 C2 H6
Propano.....	0.759 C3 H8
Iso-butano.....	0.054 C4 H10
N-butano.....	0.067 C4 H10
Nitrógeno.....	0.517 N2

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

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

Índice de Wobbe 13.160 ± 5%

Índice de Delbourg 45 ± 10%

Índice de puntas amarillas Máx. 210

I.1.20.10.1.Descripción y resumen de las instalaciones

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

I.1.20.10.1.1. Resumen de Trazados

Se diseña el trazado más idóneo para atender a todos los posibles puntos de suministro, constituyendo una red de suministro de 1.791 ml. M.P.A. con las siguientes características:

Material	Diámetros (mm)	Red (m)	Presión
P.E.	160	283	MPA
P.E.	110	595	MPA
P.E.	90	565	MPA
P.E.	63	348	MPA

I.1.20.10.1.2. Acometidas

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

Debido a que desconocemos el número de clientes, no podemos indicar el número de acometidas necesarias.

I.1.20.10.2. Cálculos y dimensionado

I.1.20.10.2.1. Cálculo de Espesores

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

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

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

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

I.1.20.10.2.2. Consumos

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

I.1.20.10.2.3. Dimensionado de Red

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

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

$$Pa_2 - Pb_2 = 48.6 * dS * LE * Q^{1,82} / D^{4,82}$$

Donde:

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

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

dS = densidad relativa del gas

LE = Longitud equivalente expresada en m.

Q = Caudal (m³ / h)

D = Diámetro de la conducción (mm)

I.1.20.10.2.4. Velocidades de diseño

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

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

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

Donde:

V = velocidad del gas (m/seg)

Q = caudal del gas (m³ / h)

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

I.1.21 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

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

Artículo 1

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

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

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

Artículo 2. Plazos de desarrollo y ejecución.

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

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

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

Artículo 3. Ejecución de las obras de urbanización.

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

Artículo 4. Conservación de las obras de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.

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

Artículo 8.

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

Artículo 9. Plazo recepción definitiva de las obras.

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

Artículo 10. Recepción definitiva de las obras

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

Artículo 11. Periodo de garantía

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

Artículo 12. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

El promotor se compromete a garantizar el cumplimiento de los compromisos contraídos mediante la entrega al Ayuntamiento de una fianza en metálico, en valores públicos o en forma de aval por importe de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS, CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (199.256,34 €), equivalente al 7 % del coste total que resulta para la implantación de las obras de urbanización según evaluación económica contenida en el presente P.P.

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

Artículo 13. Cancelación de la fianza.

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

El Ejido, a Enero 2014

José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

II. ETAPAS DE DESARROLLO

II.1.1 PLAN DE ETAPAS.

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

II.1.2 PLAZOS DE DESARROLLO

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

El proyecto de urbanización deberá presentarse en el Ayuntamiento antes de que transcurran un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Los plazos de ejecución previstos para la ejecución de la urbanización, son de cuatro años (4), desde la publicación de la aprobación definitiva del P.P.

El plazo de ejecución de la edificación será de dos (2) años después del plazo teórico de finalización de la urbanización, o bien de dos años (2) desde la concesión de licencias de obras. Las viviendas protegidas tendrán igual plazo, deberán realizarse de forma acompañada con el resto de la promociones del Sector, para que no queden relegadas al final del desarrollo del Sector y que cuenten con todos los servicios.

Los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas lo referenciamos a la aprobación definitiva del Plan parcial y estará entorno a los 4 y 6 años.

El criterio de prioridades para la ejecución de las obras de urbanización que podrán simultanearse con la ejecución de la edificación según lo previsto en el art. 42 del R.G., será:

Explanación y terraplenado

Ejecución de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.

Ejecución de las bases de los viales y Acerados, bordillos y tendidos de la red eléctrica y telefonía.

Instalación de puntos de alumbrado público, bocas de riego e hidrantes, Acerado, capa de rodadura, jardinería, detalles de ornamentación y terminación de las obras de urbanización.

La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

- Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesaridad.
- Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas, así como presentación de fianza y compromisos, en concepto de mantenimiento y/o ejecución de dichas infraestructuras, conforme a los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, cuya transcripción literal, es la siguiente:

Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones Sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Calificación del suelo.

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

Dentro del uso Residencial podemos diferenciar las siguientes subzonas:

- La "AD" de viviendas unifamiliares adosadas
- La "C2" de viviendas plurifamiliar.
- La "AD -V.P.P." de viviendas unifamiliares adosadas protegidas
- La "C2 -V.P.P." de viviendas plurifamiliares protegidas

Las edificabilidades definidas en este Plan Parcial se verán ponderadas por un coeficiente de homogeneización, que será:

▪ Para residencial unifamiliar AD y AD - V.P.P.	1.90
▪ Para residencial plurifamiliar C2 y C2 – V.P.P.	1.00
▪ Para Actividad económica en bajo	1.00

III.1.1 PARCELACIONES

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

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

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

III.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

III.1.2.1 RED VIARIA.

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

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

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

El pavimento de acera se podrá terminar con piedra natural, artificial o algún material a base de conglomerante hidráulico con una resistencia características de al menos 150 Kg/cm².

III.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

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

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

III.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

III.1.3.1 CIMENTACIÓN.

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

III.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.

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

III.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

III.1.3.3.1. Determinaciones Generales.

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

III.1.3.3.2. Condiciones de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.3. Condiciones de ocupación de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.4. Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

Las establecidas en el capítulo 9.4 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.5. Condiciones de Calidad e Higiene

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

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

Las establecidas en el capítulo 9.6 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.7. Condiciones de Seguridad en los Edificios

Las establecidas en el capítulo 9.7 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.8. Condiciones Estéticas

Las establecidas en el capítulo 9.8 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.9. Condiciones Medioambientales

Las establecidas en el capítulo 9.9 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.10. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas

Las establecidas en el capítulo 9.10 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.11. Condiciones Particulares de los usos.

III.1.3.3.11.1. Determinaciones generales

Las establecidas en el capítulo 10.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.11.2. En Uso Residencial.

Las establecidas en el capítulo 10.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.11.3. En Uso de Actividad Económica

Las establecidas en el capítulo 10.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.3.11.4. En Uso de Espacios Libres

Las establecidas en el capítulo 10.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

III.1.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2" DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.

III.1.3.4.1. Definición.

Comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos, según la delimitación grafiada en los planos correspondientes. Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas

III.1.3.4.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.

Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.

Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad:

- Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
- Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
- Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
- Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

III.1.3.4.3. Condiciones de ordenación y alineación.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Podrán establecerse, por manzanas completas, retranqueos de fachadas que podrán ser destinados a jardines o aparcamientos.

III.1.3.4.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como uso compatibles se admiten:

Residencial en alojamiento.

En planta baja, Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 2, 3, 4 y 5 del apartado D) del Art. 10.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del apartado E) del Art. 10.3.3.

En Planta baja, comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m² de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m² en edificio residencial.

Servicios terciarios.

Dotacional y Servicios Públicos.

Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

III.1.3.4.5. Parcela mínima.

En la subzona C2 será de 120 m².

III.1.3.4.6. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona C2 será de 7 m.

III.1.3.4.7. Ocupación máxima.

La ocupación no está limitada en ninguna planta.

III.1.3.4.8. Fondo máximo.

El fondo máximo construible es de de 15 m. Este fondo se podrá sobrepasar cuando se den las condiciones establecidas en el art. del P.G.O.U. 9.3.5.5

III.1.3.4.9. Separación a Linderos.

No se permite.

III.1.3.4.10. Altura máxima edificación.

La altura máxima construible dependerá del ancho de calle, de modo que:

Calles inferiores a 4 metros de ancho	2 plantas / 7,5 metros.
Calles mayores o iguales a 4 metros de ancho	3 plantas / 10,50 metros.

III.1.3.4.11. Altura mínima.

En la subzona C2 la altura mínima es de 2 plantas.

III.1.3.4.12. Áticos.

Si se permiten áticos retranqueados 3 mtrs. respecto a la alineación oficial.

III.1.3.4.13. Tratamiento de medianerías en manzanas con diferentes ordenanzas.

Si en una misma parcela, se produce un cambio de ordenanza (la misma propiedad que se ve afectada por dos ordenanzas), se considerará la pared o cerramiento que se genere por la aplicación de las dos alturas distintas, como una fachada interior más. En el proyecto de obra tendrá que venir definida dicha pared o cerramiento como una fachada más.

Si por el contrario, cuando se produzca un cambio de ordenanza, que además coincide con un cambio de propiedad, se actuará con lo dispuesto en el artículo 9.4.15 apartado 3 del las normas del P.G.O.U. del El Ejido, por el que si en una parcela, generase medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 mts. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

III.1.3.5 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2-V.P.P." DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA EN MANZANA CERRADA.

III.1.3.5.1. Definición.

La ordenanza C2 - V.P.P. de vivienda plurifamiliar en manzana cerrada, surge por como consecuencia de la aplicación de las condiciones de la vivienda protegida, en cualquiera de sus regímenes, en parcelas donde las condiciones particulares coinciden con las de la ordenanza C2. Será de aplicación en nuevos desarrollos de suelo urbanizable y urbano no consolidado.

Como se ha dicho anteriormente, está basada en la ordenanza C2, por tanto, las condiciones particulares con las que se rige, son las establecidas en el artículo III.1.3.4 anterior, salvo las condiciones de uso, que se establecen a continuación.

III.1.3.5.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como uso compatibles se admiten:

Residencial en alojamiento.

Cualquier otro uso, incluido o considerado como compatible por el Plan de Vivienda o normativa aplicable en materia de vivienda protegida, que este en vigor en el momento de la promoción de la edificación.

III.1.3.6 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD" DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

III.1.3.6.1. Definición.

Comprende las áreas de reciente desarrollo, de expansión de los cascos urbanos, siendo su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

III.1.3.6.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.

Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

III.1.3.6.3. Condiciones de ordenación y alineación.

La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:

Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.

El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.

En caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10 metros.

En conjuntos de parcelas edificables contiguas que no integran una manzana completa, se autorizan en caso de que se prevean patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados,

mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.

III.1.3.6.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

Residencial en alojamiento.

Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4 del Apdo. D) del Art. 10.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m², y las comprendidas en los epígrafes 1 y 2 del Apdo. E) del Art. 10.3.3 con las mismas limitaciones.

Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m². este límite podrá ser incrementado hasta 100 m², siempre que no se elimine la plaza de aparcamiento obligatoria.

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

Dotacional y Servicios Públicos.

Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

III.1.3.6.5. Parcela mínima.

En la subzona Ad será de 75 m² .

III.1.3.6.6. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AD será de 6 m.

III.1.3.6.7. Ocupación máxima.

En las dos subzonas será libre.

III.1.3.6.8. Fondo máximo.

El fondo máximo construible en la subzona AD será de 15 m., esta limitación, no será de aplicación en planta baja, cuando no existan habitaciones vivideras en esta planta.

III.1.3.6.9. Separación a Linderos.

No se permite la separación al lindero lateral.

III.1.3.6.10. Altura máxima edificación.

La altura máxima construible es de 2 plantas / 7,5 mts ó 3 plantas/10,50 mts en el caso de que se actue por manzanas completas.

III.1.3.6.11. Altura mínima.

En la subzona AD la altura mínima es de 1 planta.

III.1.3.6.12. Áticos.

No se permiten áticos.

III.1.3.6.13. Tratamiento de medianerías en manzanas con diferentes ordenanzas.

Si en una misma parcela, se produce un cambio de ordenanza (la misma propiedad que se ve afectada por dos ordenanzas), se considerará la pared o cerramiento que se genere por la aplicación de las dos alturas distintas,

como una fachada interior más. En el proyecto de obra tendrá que venir definida dicha pared o cerramiento como una fachada más.

Si por el contrario, cuando se produzca un cambio de ordenanza, que además coincide con un cambio de propiedad, se actuará con lo dispuesto en el artículo 9.4.15 apartado 3 del las normas del P.G.O.U. del El Ejido, por el que si en una parcela, generase medianerías que quedaran vistas, la edificación que produzca dichas medianerías deberá retranquearse 3 mts. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

III.1.3.7 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD-V.P.P." DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA PROTEGIDA.

III.1.3.7.1. Definición.

La ordenanza AD - V.P.P. de vivienda unifamiliar adosada, surge por como consecuencia de la aplicación de las condiciones de la vivienda protegida, en cualquiera de sus regímenes, en parcelas donde las condiciones particulares coinciden con las de la ordenanza AD. Será de aplicación en nuevos desarrollos de suelo urbanizable y urbano no consolidado, siendo su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Como se ha dicho anteriormente, está basada en la ordenanza AD, por tanto, las condiciones particulares con las que se rige, son las establecidas en el artículo III.1.3.6 anterior, salvo las condiciones de uso, que se establecen a continuación.

III.1.3.7.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencia unifamiliar, admitiéndose como uso compatibles los siguientes:

El residencial en alojamiento.

Cualquier otro uso, incluido o considerado como compatible por el Plan de Vivienda o normativa aplicable en materia de vivienda protegida, que este en vigor en el momento de la promoción de la edificación.

III.1.3.8 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

III.1.3.8.1. Definición y Usos Pormenorizados.

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

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

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

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

III.1.3.8.2. Condiciones particulares de los espacios libres.

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

Se distinguen dos tipos: Jardines y áreas de Juego y recreo para niños:

Los Jardines, deben de reunir las siguientes condiciones:

- Tener una superficie no menor de 1000 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circunstante.

Las áreas de juego y recreo para niños han de reunir las siguientes condiciones:

- Tener una superficie no menor de 200 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 12 m.
- Deberán de equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

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

Áreas de plantación y ajardinamiento.

Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.

Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

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

III.1.3.9 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES

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

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

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

Docente

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

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

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

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

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

III.1.3.9.1. Normas para parcelas de uso docente

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación. Cuando estas actividades se ejerzan en plantas altas, les será de aplicación las condiciones de las oficinas.

III.1.3.9.2. Normas para parcelas de uso de interés público y social SIPS

No se autoriza el emplazamiento de los usos de Interés Público y Social en las plantas altas de los edificios residenciales, excepto los denominados Servicios en General si la superficie destinada a este uso no es superior a una planta ni a 200 m² construidos.

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

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

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

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

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

Los locales destinados a locutorios telefónicos públicos, deberán disponer de una zona de espera mínima de 100 m² que se incrementará en 10 m² por cada teléfono a partir de 10 teléfonos instalados.

III.1.3.10 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

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

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

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

Los Centros de Transformación que se contemplan el ámbito del presente P.P., son fabricados "in situ", se ubican en las plantas bajas de edificios plurifamiliares, por tanto debido a que se deben de dejar en servicio en el momento de la recepción de la urbanización, se ubicarán en un edificio cuya estructura quede integrada en la planta baja del edificio que se construya en el futuro, de tal forma que se integre en la fachada del mismo.

IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

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

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

PUBLICACIÓN..... 21 de julio de 2009

VIGENCIA..... 21 de septiembre de 2009

RÉGIMEN TRANSITORIO

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
 Redacción de proyectos de urbanización _____
 (rellenar Anexo I)
- Obras de infraestructura y urbanización _____
 Mobiliario urbano _____
 (rellenar Anexo I)
- Construcción, reforma o alteración de uso de:
 - Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna. _____
 - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
 (rellenar Anexo II para interiores)
 (rellenar Anexo I para exteriores)
- 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 *)
- 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 el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.

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 Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	si
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	cumple
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	si
	— Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y vados.	si
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	si
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 8 %.	-
	(tramos ≥ 3 mts.) ≤ 6 %.	-
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	-
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	si
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long ≤ 8 %.Trans. ≤ 2 %.	-
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	si
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	-
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	si
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	si
	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	si
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	si
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	si
	— Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	si
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts.	-
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	-
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long ≤ 8 %.Trans. ≤ 2 %.	-
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	-
	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	si
	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	-
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	-
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	-

Art. 23	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms, con tabica y sin bocel _____ <input type="checkbox"/> Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ <input type="checkbox"/> Ancho descansillos \geq Ancho libre peldaños. _____ <input type="checkbox"/> Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. _____ <input type="checkbox"/>	-
	— Tramos ≤ 10 peldaños.	-
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las partidas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts \varnothing en cada partición.	-
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms.	-
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	-
	— Huellas con material antideslizante.	-
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	-

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

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

	REGLAMENTO	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO Art. 48-59	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms.	-
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	-
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	-
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	si
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	-
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	-
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	-
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	-
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	-
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	-
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	-
	— Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms.	-

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

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

V. ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

Movimientos de tierra, desmontes y rellenos.	284.651,92 €
Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.	426.977,88 €
Red de alcantarillado.	426.977,88 €
Red de energía eléctrica en media tensión y centros de transformación	227.721,54 €
Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión	284.651,92 €
Alumbrado público	284.651,92 €
Red de telecomunicaciones	227.721,54 €
Jardinería y mobiliario urbano	85.395,58 €
Pavimentación y acerado	512.373,46 €
Señalización y mobiliario urbano	85.395,58 €
Total	2.846.519,20 €

Según el desglose del cuadro superior, el P.E.M. de las obras de urbanización, de las obras necesarias para desarrollar el contenido del presente P.P., asciende a la cantidad de DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL, QUINIENTOS DIECINUEVE EUROS CON VIENTE CÉNTIMOS.

Debido a la cercanía de los sistemas generales considerados como incluidos, consistentes en una parte de la Avda. Séneca, y por la influencia que esta urbanización tiene sobre el resto del Sector, se ha incluido el coste la ejecución de la urbanización de los 12.360 m² de viales y zonas verdes en el cálculo del anterior P.E.M.. Todo esto sin perjuicio de que posteriormente esto pudiera ser modificado en el proyecto de reparcelación o de Urbanización.

MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

Dado el valor de los terrenos de las mismas características de los incluidos en el ámbito del P.P., en la comarca del Campo de Dalias y concretamente en el T.M. de El Ejido, el Promotor del P.P., podrá financiar las obras de urbanización e implantación de los servicios, accediendo a préstamos hipotecarios sobre los terrenos de su propiedad con lo que quedará plenamente garantizada la posibilidad de acometer y terminar las obras que se contengan en el Proyecto de urbanización que desarrolle el P.P. del Sector SUS-14-EN del P.G.O.U. de El Ejido.

El Ejido, a Enero 2014

José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

VI. PLANOS**PLANOS INFORMACIÓN**

Plano	Descripción	Escala
I-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO. SISTEMAS GENERALES.	E. VARIAS
I-2	ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO.	1/750
I-3	PLANO CATASTRAL.	1/750
MOD I-4	PLANO DE PROPIEDADES.	1/750
I-5	INSTALACIONES EXISTENTES.	1/2.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano	Descripción	Escala
MOD P-1	ZONIFICACIÓN Y USOS.	1/750
MOD P-2	ACOTADO GENERAL.	1/500
MOD P-3	REPLANTEO DE VIARIO.	1/750
MOD P-4	SECCIONES TIPO DE CALLES.	1/100
MOD P-5	ORDENACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.	1/500
P-6	PERFILES LONGITUDINALES DE CALLES.	H1.000/V250
P-7	PERFILES LONGITUDINALES DE CALLES.	H1.000/V250
MOD P-8	RED DE ABASTECIMIENTO.	1/750
MOD P-9	RED DE SANEAMIENTO.	1/750
MOD P-10	RED DE PLUVIALES.	1/750
MOD P-11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.	1/750
MOD P-12	RED DE BAJA Y ALTA TENSIÓN.	1/750
MOD P-13	RED DE TELEFONÍA.	1/750
MOD P-14	RED DE GAS NATURAL.	1/750
MOD P-15	PLAN DE ETAPAS.	1/750

ANEXO 1.

Documentación adjunta al Plan Parcial realizado por Gustavo Valdivia Fernández (Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos).

**ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DE LA CUENCA DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS
A SU PASO POR EL SUS-14-EN.**