

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-65-ES
MOD REFUNDIDO 3 (ABRIL 2013)**

PROMOTOR: PROMOSOL LA MEZQUITA, S.L Y OTROS.

SITUACIÓN: SUS-65-ES, EN EL EJIDO

ARQUITECTOS: JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO y MANUEL MARTOS HERRERO

I N D I C E	
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-65-ES.....	1
MOD REFUNDIDO 3 (ABRIL 2013).....	1
I.MEMORIA.....	4
1.JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	4
2.MEMORIA INFORMATIVA.....	4
2.1DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.....	4
2.2AGENTES INTERVINIENTES.....	4
2.3SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	4
2.4SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	4
2.5EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	5
2.6MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	6
2.7ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.....	8
2.8CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.....	10
2.9RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL P.G.O.U.....	10
2.10SUPERFICIE REAL DEL SECTOR.....	13
2.11APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR.....	13
2.12TECHO EDIFICABLE.....	14
2.13RESERVA TECHO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA.....	14
2.14DENSIDAD DE VIVIENDAS.....	14
2.15POBLACIÓN CONSIDERADA PARA EL SECTOR.....	15
2.16CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.....	15
2.17DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).....	16
2.18CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-65-ES.....	19
2.19REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLÓGICA.....	20
2.20INFRAESTRUCTURAS.....	27
2.21COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.....	38
II.ETAPAS DE DESARROLLO.....	40
3. PLAN DE ETAPAS.....	40
4.PLAZOS DE DESARROLLO.....	40
III.RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	42
5.CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	42
5.1PARCELACIONES.....	42
5.2CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	42
5.3NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	43
IV.ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.....	52
6.CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.....	52
V. ESTUDIO ECONOMICO.....	57
7.ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	57
8.MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	57
VI. PLANOS.....	58

9.PLANOS INFORMACIÓN.....	58
10.PLANOS DE ORDENACIÓN.....	58

I. MEMORIA

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se plantea el presente Plan Parcial con el objetivo de desarrollar uno de los tantos vacíos urbanos existentes en el municipio de El Ejido debido a las circunstancias de crecimiento por las que se ha visto afectado; de modo que el desarrollo de este Sector hará que se 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.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1 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.

2.2 AGENTES INTERVINIENTES

Este Plan Parcial designado como SUS-65-ES, ha sido encargado por los siguientes propietarios de suelo del sector:

D. José Molina Bonilla, que interviene como representante de la sociedad Promosol La Mezquita, S.L.

Dña. Ana Bayo Bazán, que interviene en su propio nombre y derecho.

D. Salvador Barranco Villegas, que interviene en su propio nombre y derecho.

Pretenden desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos en ámbito del Sector antes mencionado. La relación de las propiedades queda reflejada en el punto 1.4 del presente P.P.

Como técnicos redactores del presente documento, intervienen D. José Jesús Martín Palmero y por D. Manuel Martos Herrero, ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

2.3 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.

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

2.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

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

Aprobación inicial del Proyecto de Delimitación de Suelo. Publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el día 2/10/08, y habiendo sido efectuadas las notificaciones por parte del ayuntamiento. Dicho Proyecto de Delimitación ha sido promovido por Promosol La Mezquita, S.L.

2.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

2.5.1 GEOLOGÍA.

El suelo sobre el que se delimita el Sector, está formado por depósitos pleistocenos y holocenos. Morfológicamente, están dispuestos en formaciones amesetadas interrumpidas por procesos erosivos.

La zona más alta del Sector al Oeste del mismo, el suelo está formado por un conglomerado endurecido de bolas de cuarzo y cemento arenoso que contiene resto del sustrato con cantos angulosos de tamaño variable, aunque su potencia no sobrepasa el metro de espesor, con una dureza normalmente baja, permitiendo las excavaciones de una forma sencilla. Donde se producen afloramientos, estos están recubiertos por depósitos detríticos o por una costra caliza. Bajo la capa anteriormente descrita aparecen arenas margosas y limos rosas y rojos.

Al Este del Sector, en la parte más baja aparecen depósitos detríticos en morfología de depósitos de ladera o albiarales, sin estratificación clara, con cantos mayoritariamente angulosos y de variada naturaleza: cuarzós, calizas, etc.

2.5.2 GEOTECNIA.

Como ya se ha comentado anteriormente, distinguimos dos zonas en el ámbito del Sector desde el punto de vista geotécnico:

Los terrenos que ocupan aproximadamente el 90% del Sector, situados en las zonas más altas, se consideran rendziniiformes 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 1,50 kg/cm² a una profundidad de 1 m, con asientos inexistentes o escasos al existir en general una regular distribución de los materiales cohesivos. En excavaciones profundas, aparecen problemas de estabilidad de taludes derivados del grado de acaravamiento de estas litografías.

El resto de los terrenos, situados al Este, son depósitos detríticos en morfología de depósitos de ladera o albiarales; con espesor variable, pero nunca mayores de 2 mtrs. Es por tanto un material fácilmente excavable, con permeabilidad variable en función de la cantidad de materiales gruesos o finos.

Se trata de un suelo de baja capacidad portante e inestabilidad de laderas altas.

2.5.3 TOPOGRAFÍA.

Se acompaña en los planos de información un plano topográfico, donde se puede apreciar que el terreno presenta una caída de Oeste a este, con dos pendientes claras: en los primeros 2/3 de caída con una pendiente del 3,70 %, y a continuación en el 1/3 restante cae con una pendiente media del 7,30 %, hasta llegar a una zona llana en sus últimos metros, coincidiendo esta con la superficie de sistemas generales incluidos del Sector.

2.5.4 DRENAJE.

Se trata de terrenos de permeabilidad baja, con problemas de drenaje, pero debido a la pendiente del terreno, sin problemas de encharcamiento.

En el ámbito del Sector, no existe ninguna rambla, barranco o canalización, a la que viertan las aguas pluviales, sino que evacúan a través de los terrenos colindantes, favorecido por las pendientes del terreno.

2.5.5 VEGETACIÓN.

La superficie contiene cultivos basados en la agricultura intensiva bajo plástico, aunque también existen algunos huertos de frutales, y el resto de las zonas no están en explotación agrícola, estando baldías. En algunas de las zonas baldías existen Artales, estos artales se prevén que se trasladen, de conformidad con lo establecido en las observaciones de la ficha.



2.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

2.6.1 ACCESO Y SITUACIÓN.

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

Al Norte está limitado por el sector SUS-64-ES de El Ejido, el cual se encuentra actualmente en fase de ejecución de la urbanización.

Por el Oeste, está limitado por el AMPUR-35-ES, el cual se encuentra consolidado con edificaciones existentes.

Por el Sur, está limitado por el SUS-67-ES y SUS-66-ES. La urbanización del SUS-67-ES, se encuentran ya ejecutadas, mientras que en el SUS-66-ES, no se ha iniciado su desarrollo.

Al Este está limitado por el futuro parque metropolitano de El Ejido, actualmente es el Sistema General SEL-1/I. En este borde, y sobre el sistema General Incluido en el Sector (SGV-CSA/II-65-ES/1), discurrirá la C/ Castala, avenida de 32 metros de ancho que bordeará el parque antes mencionado.

Es importante en este caso decir que el Sector es atravesado de Norte a Sur más o menos por el centro del mismo, por una Avda. denominada calle "C", que da continuidad al bulevar de la C/ Huelva, el cual se encuentra en fase de ejecución en la actualidad por. 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:

Teniendo en cuenta que las obras de urbanización del SUS-64-ES, están casi finalizadas en la actualidad, se puede decir que desde el Norte, nuestro Sector tiene tres accesos importantes desde el Sector colindante, uno por la C/ Venezuela, otro por la C/ Huelva y otro por la C/ Castala.

Otro acceso importante es el que actualmente tiene desde el Sector SUS-67-ES, por las C/ "A" y "G" del mismo.

Desde el Oeste presenta accesos por las calles Zeta y Gamma.

2.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Actualmente en la zona no existe infraestructura de abastecimiento de agua que garantice el suministro para todo el Sector, el SUS-67-ES se encuentra ejecutado, teniendo por tanto la red de abastecimiento hasta el límite de nuestro sector. También existen redes de abastecimiento en la Calle Zeta de diámetro Ø100 y Calle Emilia Pardo Bazán con diámetro Ø100 dando suministro a todas las parcelas resultantes en el SUS-65-ES, todo esto se puede apreciar en el plano I-5 Infraestructuras existentes Abastecimiento, Saneamiento y Pluviales.

2.6.3 SANEAMIENTO.

Actualmente en el ámbito del Sector, no existe ninguna tramo de red de saneamiento, tan solo existe en la Calle Zeta de diámetro Ø200 y Calle Emilia Pardo Bazán con diámetro Ø250, al estar ejecutado el SUS-67-ES también tenemos suministro en las calles colindantes a nuestro sector y así poder garantizar el suministro a todas las parcelas resultantes en el SUS-65-ES, todo esto se puede apreciar en el plano I-5 Infraestructuras existentes Abastecimiento, Saneamiento y Pluviales.

2.6.4 PLUVIALES.

2.6.5 NO EXISTE RED DE PLUVIALES EN LOS SECTORES COLINDANTES SOLO EXISTE RED DE PLUVIALES EN EL VIAL SUR QUE UNE SANTO DOMINGO CON SANTA MARÍA DEL ÁGUILA.

2.6.6 TELEFONÍA.

En el ámbito del Sector al igual que las redes de Abastecimiento y Saneamiento hay red existente en la Calle Zeta, Calle Emilia Pardo Bazán y en el SUS-67-ES, todo esto se puede apreciar en el plano I-6 Infraestructuras existentes Telefonía, Alumbrado Público y Baja y Media Tensión.

2.6.7 ENERGÍA ELÉCTRICA.

2.6.7.1. Red de baja tensión existente.

Existe una red de Baja Tensión en la Calle Zeta, Calle Emilio Pardo Bazán y en el SUS-67-ES, todo esto se puede apreciar en el plano I-6 Infraestructuras existentes Telefonía, Alumbrado Público y Baja y Media Tensión.

2.6.7.2. Red de media tensión.

Existe una línea aérea de media tensión en el ámbito del Sector, que discurre por el Sur y el Este del mismo, todo esto se puede apreciar en el plano I-6 Infraestructuras existentes Telefonía, Alumbrado Público y Baja y Media Tensión.

2.6.7.3. Red de alumbrado existente.

La línea de alumbrado público está en las Calles Zeta y la Calle Emilia Pardo Bazán y en el SUS-67-ES, todo esto se puede apreciar en el plano I-6 Infraestructuras existentes Telefonía, Alumbrado Público y Baja y Media Tensión.

2.6.8 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.

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

Tal y como queda representado en el plano MOD I-4 de la estructura de la propiedad que desarrolla el Sector SUS-65-ES, tiene con una superficie bruta de 48.060,73 m², a la cual se le vincula una superficie de 2.826,00 m² como Sistemas Generales Incluidos, y una superficie de 7.263,00 m² como Sistemas Generales Adscritos. Por tanto la superficie total incluida los sistemas generales del sector, es de 58.149,73 m².

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

Corresponde a Promosol La Mezquita, S.L., representada por los administradores mancomunados: D. José Luis Callejón Palmero, y D. Francisco José Molina Bonilla, la titularidad de las siguientes fincas:

- Finca catastral 62887/05, con una superficie real de 198,66 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.
- Finca catastral 62887/06, con una superficie real de 937,54 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.
- Finca catastral 64885/10, con una superficie real de 4.986,77 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.
- Finca catastral 64885/09, con una superficie real de 5.509,07 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.
- Finca catastral 61891/06, con una superficie real de 765,56 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.
- Finca catastral 64885/08, con una superficie real de 14.804,38 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.

Corresponde a Dña. Mercedes Villegas García, la titularidad de la siguiente finca: Finca catastral 64885/07, con una superficie real de 8.033,75 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.

Corresponde a D. Salvador Barranco Villegas, en régimen de ganancial con Dolores Callejón Ufarte la titularidad de la siguiente finca, junto a la empresa Promosol La Mezquita, S.L: Finca catastral 64885/08, con una superficie real de 6.318,74 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.

Corresponde a D. Gabriel Aguilera Martín, junto con Ana Bayo Bazán, la titularidad de la siguiente finca: Finca catastral 67882/02, con una superficie real de 9.090,14 m², de los cuales 6.239,14 m² se encuentran dentro de los límites de sector y 2.826,00 m² corresponden a Sistemas Generales incluidos y 25,00 m² corresponden a Sistemas Generales Adscritos.

Corresponde a Ana María Callejón Palmero, la titularidad de las siguientes fincas:

- Finca catastral 58908/06 con una superficie de 1.240,22 m² que corresponden a Sistemas
- Finca catastral 58908/07, con una superficie de 2.698,35 m² que corresponden a Sistemas Generales

Corresponde a Ana María Palmero Martín, respectivamente, la titularidad de las siguientes fincas:

- Finca catastral 58908/05 con una superficie de 1.675,47 m² que corresponden a Sistemas Generales
- Finca catastral 58908/06 con una superficie de 440,57 m² que corresponden a Sistemas Generales
- Finca catastral 58908/07 con una superficie de 64,95 m² que corresponden a Sistemas Generales

Corresponde a D. Gabriel Aguilera Palmero, la titularidad de la siguiente finca: Finca catastral 64885/03, con una superficie real de 220,17 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.

Corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, la titularidad de la siguiente fincas:

- Finca catastral 58908/05 con una superficie de 702,84 m² que corresponden a Sistemas Generales
- Finca catastral 58908/06 con una superficie de 34,58 m² que corresponden a Sistemas Generales
- Finca catastral 58908/07 con una superficie de 381,01 m² que corresponden a Sistemas Generales

Existe una parcela en lindero en litigio de 46,95 m² que se encuentran dentro de los límites del sector

Correspondiente a D. Gabriel Aguilera Palmero, la finca catastral es la 64885/08, con una superficie real de 220,17 m² que se encuentran dentro de los límites de sector.

2.7.1 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES.

VER PLANO DE PROPIEDADES MODI-4 Y PLANO CATASTRAL MODI-2

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

2.8 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.

2.9 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 estructurantes, la ubicación de las zonas verdes, etc.

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

De controlar las dimensiones de las manzanas edificables y a la postre, de los fondos máximos edificables, con objeto de que 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.

2.9.1 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:

Respecto a la delimitación exacta del Sector, se han introducido modificaciones a fin de ajustarlas a los sectores colindantes SUS-64-ES y SUS-67-ES, que ya están desarrollados. Además con el objeto de ajustarnos a los límites de fincas reales, se ha modificado al límite con él SUS-66-ES, esta modificación se recoge en el Proyecto de Delimitación que ya se encuentra aprobado, además se ha consensuado con el Ayuntamiento, para que sea tenido en cuenta en el desarrollo del Sector colindante en su momento.

Con respecto a la linde Oeste del Sector con el AMPUR-35-ES, se ha ajustado a linde real, ya que como se ha dicho esta zona está consolidada.

Teniendo en cuenta los ajustes anteriores, la superficie bruta del Sector ha pasado de los 48.119 m² según la ficha del P.G.O.U. a los 48.060,73 m²

Se ha introducido una nueva calle al Oeste de la C/ Almedina, dividiendo la manzana propuesta por el P.G.O.U. en dos mitades, con objeto de controlar los fondos edificables de la misma. Además se han ajustado las posiciones de las calles Almedina y la C/ "E", reduciéndose los anchos de las manzanas M-10 y M-9.

Se ha ajustado la ubicación de la C/ "H", en función de la superficie necesaria según dotaciones de zona verde ZV-3.

Se ha ajustado los anchos de las medianas (zonas verdes), de la C/ "C", pasando de los 10 m a los 12 m de ancho para que puedan ser consideradas áreas de juego y recreo para niños. Debido a lo anterior, y teniendo en cuenta que las obras de urbanización del SUS-67-ES están recepcionadas, será necesario modificar las dimensiones del trozo de zona verde incluido en el SUS-67-ES, que es continuación de la zona ZV-2, para conseguir un espacio homogéneo.

2.9.2 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-65-Es, es la siguiente:

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL. EL EJIDO SUR		Identificación PGOU: SUS-65-ES		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
48.119	10.089	0,781265	45.476	40.928	4.548	- 0

Uso Global m2	Coficiente 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	-	31.063	65	311	9.319	45.476
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,65	31.063	65	311	9.319	45.476

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS	
- S.G INCLUIDOS: SGV-CSA/II-65-ES/1: 2826 m2 (total) - S.G.ADSCRITOS: SEL-13-69-ES/1: 7238 m2 (total)) Y SEL-1/1: 25 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 2008**
 El Ejido, a 12 de FEBRERO de 2008

EL SECRETARIO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	16.521	1,03	1,00	17.016	Espacios Libres	5.592
R. Unifamiliar AD	14.543	1,03	1,90	28.460	Equipamientos	6.834
-	-	-	-	-	TOTAL	12.426
-	-	-	-	-	Viario	20.142
TOTAL	31.063	-	-	45.476		

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN		
Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

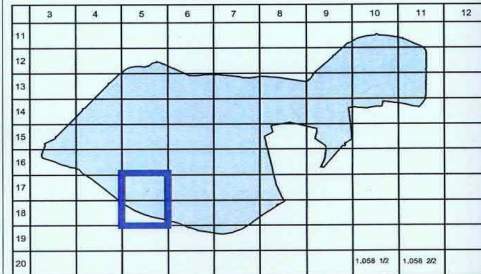
OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo al sur de Aucme-Ejido Sur, y remate del mismo hasta el Parque de la Cañada de Ugijar, en unidades nucleadas central o linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral.
La configuración de un eje viario norte-sur de Aucme.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamiento 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.
Su tramitación se encuentra condicionada al cumplimiento de las medidas compensatorias, establecidas por las Consejería de Medio Ambiente en la Declaración de Impacto Ambiental.

LOCALIZACIÓN

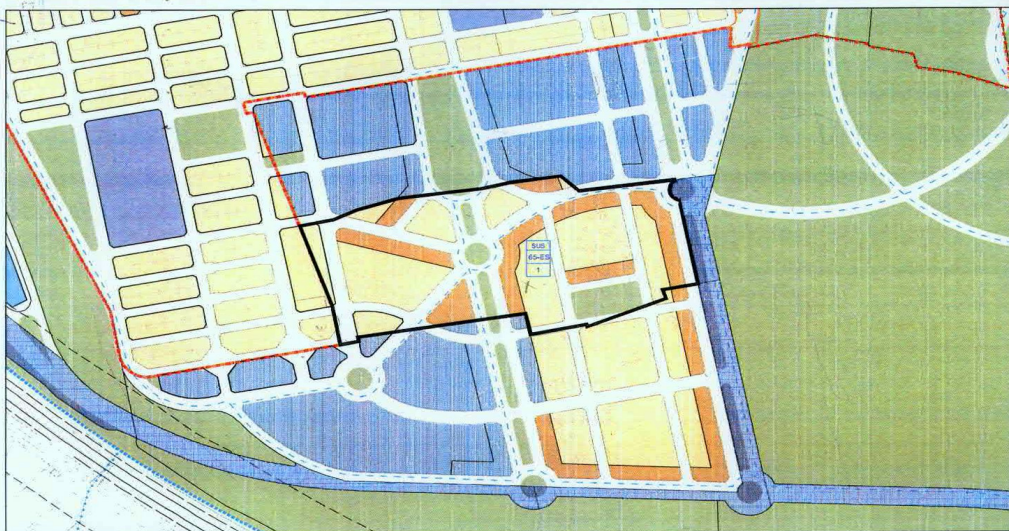


OBSERVACIONES

S.G. incluidos: SGV-CSA/II-65-ES/1: 2.826 m2 (total). S.G. adscritos: SEL-13-69-ES/1: 7.238 m2 (total) y SEL-1/I: 25 m2 (parcial)
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o de los Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con la aprobación previa.
En el Proyecto de Urbanización deberá incluirse las actuaciones previstas para el trasplante de los artales existentes en su ámbito, a las zonas establecidas como medidas compensatorias o a las áreas del Parque de la Cañada de Ugijar determinadas para ésta finalidad, mediante presentación de un plan de trasplante que habrá de ser aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



2.10 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR.

A la hora de obtener la superficie bruta real del Sector, se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

Se han realizado modificaciones en cuanto a su delimitación exacta a fin de ajustarlas a los límites de los sectores colindantes SUS-64-ES y SUS-67-ES, que ya están desarrollados.

Con respecto a la linde Oeste del Sector con el AMPUR-35-ES, se ha ajustado a linde real, ya que como se ha dicho esta zona está consolidada.

Con el objeto de ajustarnos a los límites de fincas reales, se ha modificado al límite con él SUS-66-ES, esta modificación se recoge en el Proyecto de Delimitación que ya se encuentra aprobado, además se ha consensuado con la propiedad colindante, para que sea tenido en cuenta en el desarrollo del Sector colindante en su momento.

Después de tener en cuenta las correcciones anteriores, la superficie bruta a considerar ha pasado de los 48.119 m² según la ficha del P.G.O.U. a los **48.060,73 m²**

Las superficies de los Sistemas Generales incluidos y adscritos al Sector, se mantienen según establece el P.G.O.U., estas son: 2.826,00 m² considerados Sistemas Generales Incluidos, localizados en el SGV-CSA/II-65-ES/1, y 7.263,00 m² considerados Sistemas Generales Adscritos, localizados en el SEL-1/I (25 m²) y en el SEL-13-69-ES/I (7.238,00 m²).

Por tanto la superficie total incluida los Sistemas Generales del sector, es de **58.149,73 m²**.

2.11 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.

Para calcular el Aprovechamiento lucrativo del Sector, hay que considerar los Sistemas Generales vinculados al mismo. En este caso, se da una circunstancia especial respecto a la superficie aportada de Sistemas Generales Adscritos, en la que se incluye una superficie que ya fue cedida mediante escritura pública en 1.990 al Ayuntamiento reservándose su propietaria, D.^a Ana María Palmero Martín el aprovechamiento correspondiente; posteriormente D.^a Ana María Palmero Martín transfirió dicho aprovechamiento a otras parcelas fuera del ámbito del SUS-65-ES, todo este proceso se dio previo a la aprobación del P.G.O.U. vigente(2.002); Por tanto como esta superficie de S.G. ya es propiedad del ayuntamiento como tal, y el aprovechamiento fue transferido fuera del SUS-65-ES, el que le correspondería a D.^a Ana María Palmero Martín como propietaria del suelo incluido en el SUS-65-ES, se reduce en **1.118,43 m²** x 0,781265 = 873,79 uas, por tanto el Aprovechamiento lucrativo del Sector se verá reducido en 873,79 uas.

Por tanto el aprovechamiento lucrativo correspondiente al SUS-65-ES será:

$$(58.149,73 \text{ m}^2 \times 0,781265) - (1.118,43 \text{ m}^2 \times 0,781265) = \mathbf{44.556,56 \text{ uas}}$$

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

Coef. 1 (de localización) 1,03

Coef. 2 (de ponderación por uso):

Para residencial unifamiliar AD	1,90
Para residencial plurifamiliar C2	1,00
Para Actividad económica en bajo	1,00

A partir de la distribución de techos o edificabilidades planteados en el presente P.P. según el cuadro resumen del punto I.3.11 y los coeficientes anteriores, se obtiene un **Aprovechamiento lucrativo REAL** de **40.985,19 uas**, lo que quiere decir, que no es posible consumir la totalidad del aprovechamiento asignado al SUS-65-ES obtenido en el párrafo anterior.

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

$$40.985,19 \text{ uas} \times 90\% = \mathbf{36.886,67 \text{ uas}}$$

El 10% del Aprovechamiento lucrativo, corresponde al Aprovechamiento asignado al Ayuntamiento de El Ejido, siendo este: El 10% del uas x 10% = **4.098,52 uas**

A la hora de adjudicar el aprovechamiento patrimonializable a D.^a Ana María Palmero Martín y Ana María Callejón Palmero, en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, hay que tener en cuenta que a estos propietarios les corresponden un Aprovechamiento menor que el que le correspondería si no hubiesen vendido en su momento el correspondiente a 1.118,43 m² suelo de Sistemas Generales Adscritos.

2.12 TECHO EDIFICABLE.

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, el techo edificable asignado es de 30.435,05 m² de techo, el cual está referido a una superficie bruta del Sector de de 48.119 m², por lo que el coeficiente de edificabilidad asignado es de 0,6455662 m²/m²s.

Como se ha visto en el punto I.3.3, la superficie bruta real medida del Sector, se reduce hasta 48.060,73 m², por lo que si aplicamos el mismo coeficiente de edificabilidad del P.G.O.U., se obtiene el techo edificable máximo del Sector:

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.O.	10.396,00 m ² t
Con tipología C2 y C2 – V.P.O.	20.039,05 m ² t

2.13 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.O.), acogidas a cualquier régimen de protección oficial u a otros regimenes de protección pública. Esta disposición se recoge 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.O., está sujeto a las determinaciones establecidas en el decreto 149/2006 sobre el Reglamento de Viviendas Protegidas en Andalucía y el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Según el cuadro resumen del punto I.3.11 del presente P.P., el techo residencial asignado al Sector es 30.435,05 m², por lo que el 30% del mismo tendremos que destinarlo a la promoción de vivienda protegida, esto es:

$$30.435,05 \text{ m}^2 \times 30\% = 9.130,51 \text{ m}^2 \text{ (V.P.O.)}$$

Pero al ser más restrictiva la indicada en la ficha del P.G.O.U. tendremos que dejar 9.319m²

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

$$30.435,05 \text{ m}^2 - 9.319 = 21.116,05 \text{ m}^2 \text{ (libre)}$$

2.14 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 65 viv/ha, por tanto, como la superficie bruta del Sector se ha visto reducida ligeramente respecto al P.G.O.U., el número máximo de viviendas habrá que calcularlo manteniendo la misma densidad de viviendas. Además se debe de cumplir con el estándar establecido por el P.G.O.U. El Ejido de 1 viviendas por cada 100 m² de techo edificable. Teniendo en cuenta estas condiciones el número máximo de viviendas según P.G.O.U. es 311 viv., pero al tener menos techo el número máximo de viviendas sería de 305viv. ■

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.O.:

PARCELAS RESIDENCIALES

Zona AD / resi. Unifamiliar	SUP. PARCELA	Nº VIV.
M1	1.106,10 m ² suelo	12 viv
M2	46,07 m ² suelo	1 viv
M3	914,29 m ² suelo	10 viv
M4	1.030,44 m ² suelo	11 viv
M8.2	1.431,23 m ² suelo	14 viv
M9.2	1.378,94 m ² suelo	13 viv
M10.2	1.615,99 m ² suelo	16 viv
M11.2	1.646,85 m ² suelo	15 viv
	9.169,91 m² suelo	92 viv

Zona C2 / resi. Plurifamiliar	SUP. PARCELA	Nº VIV.
M5	1.300,46 m ² suelo	33 viv
M6	1.351,97 m ² suelo	41 viv
M7	994,16 m ² suelo	25 viv
M8.1	890,84 m ² suelo	23 viv
M8.3	622,37 m ² suelo	19 viv
M9.1	556,54 m ² suelo	14 viv
M10.1	535,22 m ² suelo	14 viv
M11.1	1.744,29 m ² suelo	44 viv
	7.995,85 m² suelo	213 viv
Totales Resi.	17.165,76 m² suelo	305 viv

2.15 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 2,40 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 305 viviendas asignadas al Sector, se obtiene una población de **732 personas**.

2.16 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. En las manzanas M-5 y M-7, se ha regularizado su forma, para facilitar la edificación futura en los mismos; esta regularización se hace sin modificar la estructura viaria, introduciendo dos espacios libres el ZV-1 y ZV-2.

Respecto al criterio seguido para la ubicación de el uso residencial destinado a V.P.O. ha sido el de concentrarlo en una zona, de forma que sea más viable y factible la promoción de estas V.P.O. Se han ubicado las parcelas destinadas a la promoción de V.P.O. en el extremo Oeste del Sector en torno a la manzana donde ubicamos las parcelas de equipamientos: S.I.P.S.-2 y docente E-1; las parcelas asignadas a V.P.O. son: M2, M3.2, M5; M7 y M12.3. 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.O.), 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.O.) al interior, con fachada a las calles menos importantes.

Respecto al uso S.I.P.S., el criterio ha sido en primer lugar completar manzanas o parcelas con el mismo uso impuesta por la ordenación del Sector contiguo SUS-64-ES, estas parcelas son las denominadas: S.I.P.S.-1 y S.I.P.S.-3; el resto de la dotación de S.I.P.S. se ha ubicado junto a la parcela de uso docente, a esta se la ha denominado S.I.P.S.-2.

La dotación de uso docente se ha ubicado en una sola parcela junto a la de S.I.P.S., denominándola E-1.

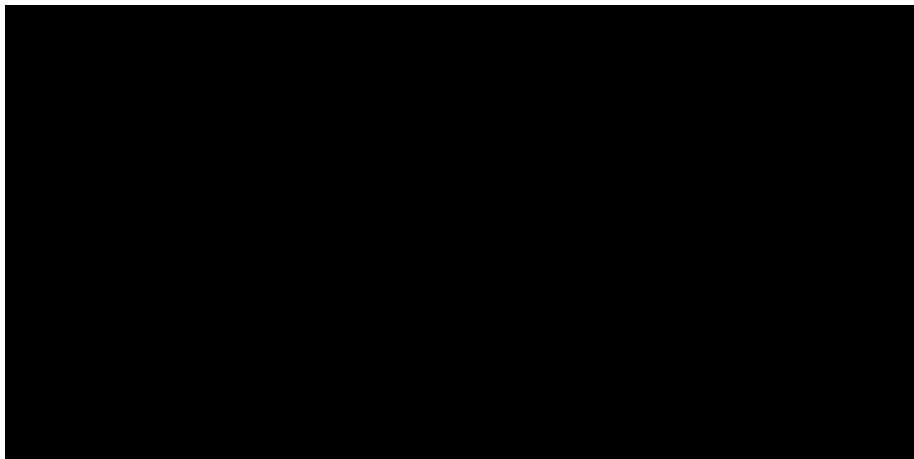
Respecto a la situación de los distintos espacios libres, el principal criterio ha sido el mantener la ubicación de los propuestos por el P.G.O.U. (ZV-1 Y ZV-2), aunque si se han modificado el ancho de las zonas ZV-1 y ZV-2, hasta los 12 m, con objeto de que puedan ser computables como áreas de juego y recreo para niños. Debido a lo anterior, y teniendo en cuenta que las obras de urbanización del SUS-66-ES están recepcionadas, será necesario modificar las dimensiones del trozo de zona verde incluido en el SUS-66-ES, que es continuación de la zona ZV-2, para conseguir un espacio homogéneo. Como ha sido necesaria más superficie de este uso, se han planteado las nuevas zonas ZV-1 y ZV-2, 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-3, 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.3.11.

2.17 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).

2.17.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.

Según el presente P.P. que desarrolla el Sector SUS-65-ES, las reservas de suelo para dotaciones públicas son:



En el cómputo de la superficie de viario, se han considerado aquellas zonas que aunque se tratan como espacios libres, no computan a ese efecto (V-1 y V-2), por tanto las consideramos viario.

2.17.2 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 el SUS-65-ES son los siguientes:

Se da la circunstancia, que la superficie de viario que aparece en la ficha del P.G.O.U. es mayor que la que realmente se establece en el presente P.P., esto se debe a que se ha comprobado que existe un error en dicha ficha, en el computo de las superficies netas de las parcelas; esta superficie según la ordenación propuesta en el P.G.O.U., sería 18.954,91 m², por tanto si a la superficie bruta de la ficha de 48.119 m², le quitamos la superficie de cesión obligatoria de 12.426 m² y los 18.954,91 m² de parcelas edificables, nos queda una superficie de viario de 16.738,09 m², que es menor que la que se establece en el presente P.P.

Las superficies referidas a espacios libres, equipamientos y Sistemas Generales, reflejadas en el cuadro anterior, se considerarán valores mínimos, a cumplir por la reserva dotacional final planteada en el presente P.P. Si los

comparamos con los valores de las reservas cedidas según el P.P. (Punto I.3.10.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

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

Para comprobar el cumplimiento de los estándares mínimos correspondientes a la reserva de dotaciones de Sistemas Locales para suelos con uso característico residencial, establecidos por el Reglamento de Planeamiento, hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una Unidad Básica de viviendas (305 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 30.4735,05 m². El cumplimiento con dicha reserva, se justifica con el siguiente cuadro:

Al ser más restrictivo los valores indicados en las fichas el P.G.O.U., las cesiones dejadas en el Plan Parcial son las siguientes:



Al igual que los metros de cesiones los aparcamientos considerados en ficha tendremos que dejar 311 en interior de parcelas y 155 en calles. La reserva de plazas de aparcamientos en la vía pública, se sobrepasa en 68, respecto al mínimo según L.O.U.A. de 155 plazas, ya que se prevé en este P.P. 223 aparcamientos en vía pública. Si tenemos en cuenta que no computamos las plazas de aparcamientos que impiden al acceso a las parcelas de las viviendas unifamiliares (23 plazas) obtenemos **200 plazas de aparcamiento reales**, aun seguimos cumpliendo el mínimo de las 155 plazas, sobrepasando dicha cantidad en 45 plazas.

2.17.4 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.

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

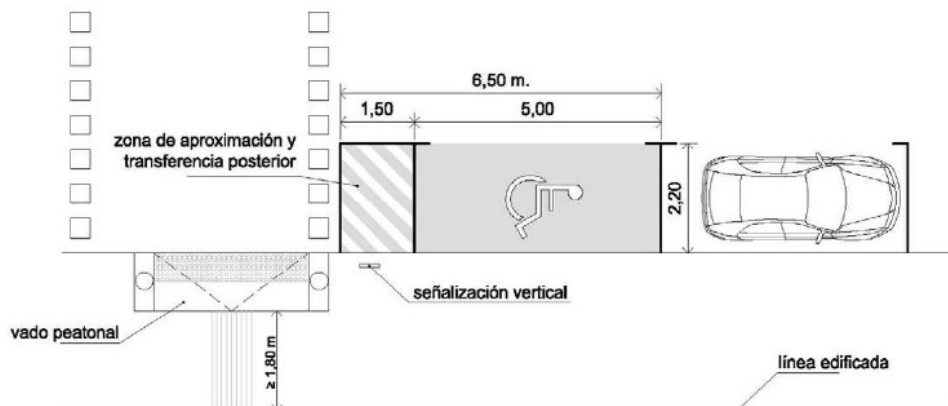
Artículo 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.*

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 \times 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 \times 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: $(31.025,38 \text{ m}^2 \text{ techo}/100) \times 0,50 = 155$ aparcamientos, por lo tanto, como mínimo debe de haber, las siguientes plazas para minusválidos:

$$155 \text{ plazas} / 40 = 3,87 \text{ plazas}$$

$$\text{Plazas reales en P.P. 223} / 40 = 5,575 = 6 \text{ plazas}$$

2.18 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-65-ES.

PARCELAS RESIDENCIALES

Zona AD / resi. Unifamiliar	SUP. PARCELA	Nº VIV.	ORDENANZA	EDIF.	TECHOS	APROVECHAMIENTO			Nº apar. Interior parcela
						COEF. 1	COEF. 2	UAS.	
M1	1.106,10 m ² suelo	12 viv	AD - VPO	1,23 m ² /m ²	1.356,00 m ² techo	1,03	1,90	2.653,69 uas	12 plazas
M2	46,07 m ² suelo	1 viv	AD	2,45 m ² /m ²	113,00 m ² techo	1,03	1,90	221,14 uas	1 plazas
M3	914,29 m ² suelo	10 viv	AD - VPO	1,24 m ² /m ²	1.130,00 m ² techo	1,03	1,90	2.211,41 uas	10 plazas
M4	1.030,44 m ² suelo	11 viv	AD - VPO	1,21 m ² /m ²	1.243,00 m ² techo	1,03	1,90	2.432,55 uas	11 plazas
M8.2	1.431,23 m ² suelo	14 viv	AD	1,11 m ² /m ²	1.582,00 m ² techo	1,03	1,90	3.095,97 uas	14 plazas
M9.2	1.378,94 m ² suelo	13 viv	AD	1,07 m ² /m ²	1.469,00 m ² techo	1,03	1,90	2.874,83 uas	13 plazas
M10.2	1.615,99 m ² suelo	16 viv	AD	1,12 m ² /m ²	1.808,00 m ² techo	1,03	1,90	3.538,26 uas	16 plazas
M11.2	1.646,85 m ² suelo	15 viv	AD	1,03 m ² /m ²	1.695,00 m ² techo	1,03	1,90	3.317,12 uas	15 plazas
	9.169,91 m ² suelo	92 viv			10.396,00 m ² techo			20.344,97 uas	92 plazas

Zona C2 / resi. Plurifamiliar	SUP. PARCELA	Nº VIV.	ORDENANZA	EDIF.	TECHOS	APROVECHAMIENTO			Nº apar. Interior parcela
						COEF. 1	COEF. 3	UAS.	
M5	1.300,46 m ² suelo	33 viv	C2	2,400 m ² /m ²	3.120,55 m ² techo	1,03	1,00	3.214,16 uas	34 plazas
			-		-		1,00		
M6	1.351,97 m ² suelo	41 viv	C2 - VPO	2,831 m ² /m ²	3.827,87 m ² techo	1,03	1,00	3.942,70 uas	42 plazas
			-		-		1,00		
M7	994,16 m ² suelo	25 viv	C2	2,400 m ² /m ²	2.385,56 m ² techo	1,03	1,00	2.457,13 uas	26 plazas
			-		-		1,00		
M8.1	890,84 m ² suelo	23 viv	C2	2,400 m ² /m ²	2.137,63 m ² techo	1,03	1,00	2.201,76 uas	23 plazas
			-		-		1,00		
M8.3	622,37 m ² suelo	19 viv	C2 - VPO	2,831 m ² /m ²	1.762,13 m ² techo	1,03	1,00	1.815,00 uas	19 plazas
			-		-		1,00		
M9.1	556,54 m ² suelo	14 viv	C2	2,400 m ² /m ²	1.335,46 m ² techo	1,03	1,00	1.375,52 uas	15 plazas
			-		-		1,00		
M10.1	535,22 m ² suelo	14 viv	C2	2,400 m ² /m ²	1.284,30 m ² techo	1,03	1,00	1.322,83 uas	14 plazas
			-		-		1,00		
M11.1	1.744,29 m ² suelo	44 viv	C2	2,400 m ² /m ²	4.185,55 m ² techo	1,03	1,00	4.311,12 uas	46 plazas
			-		-		1,00		
	7.995,85 m ² suelo	213 viv			20.039,05 m ² techo			20.640,22 uas	219 plazas
Totales Resi.	17.165,76 m² suelo	305 viv			30.435,05 m² techo			40.985,19 uas	311 plazas

ZONAS VERDES

ZV-1	Areas juegos	423,97 m ² suelo
ZV-2	Areas juegos	617,61 m ² suelo
		1.041,58 m² suelo

ZV-3	Jardines	4.660,00 m ² suelo
		4.660,00 m² suelo

S.I.P.S.

S.I.P.S.-1		193,21 m ² suelo
S.I.P.S.-2		2.867,57 m ² suelo
S.I.P.S.-3		357,06 m ² suelo
		3.417,84 m² suelo

DOCENTE

DOCENTE-1		3.790,00 m ² suelo
		3.790,00 m² suelo

CESION VIARIO

ZV-3		452,39 m ² suelo
ZV-4		6,82 m ² suelo
CALLES		17.526,34 m ² suelo
		17.985,55 m² suelo

SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS

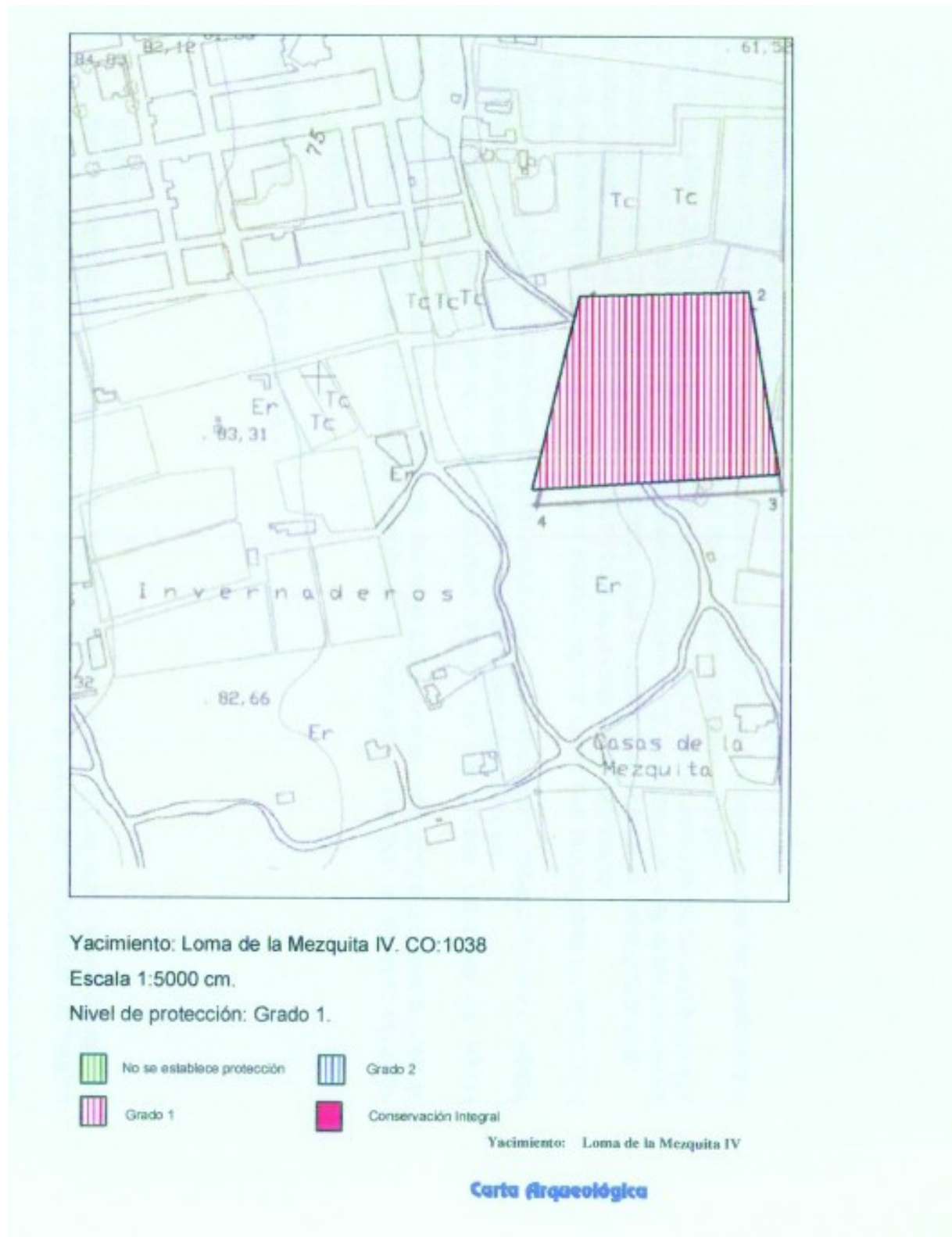
SG incl - 1		452,39 m ² suelo
SG incl - 2		786,11 m ² suelo
SG incl - 3 (calle)		1.587,50 m ² suelo
		2.826,00 m² suelo

ADSCRITOS

SG ads -1		7.238,00 m ² suelo
SG ads -2		25,00 m ² suelo
		7.263,00 m² suelo

2.19 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 existe en el interior del ámbito del Sector, una zona afectada por la Carta Arqueológica siguiente:



Topónimo 2:

1. DENOMINACION

. Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA IV
 . Código: 1038

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: ROMANO
 Específica: TARDIO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO
 Específica: VILLA

. Descripción del yacimiento:

Area situada en la confluencia este de la Loma de la Mezquita con la Cañada de Ugijar. El espacio actualmente está destinado a cultivos, tanto bajo invernadero como de huerta, en torno a varios cortijos agrícolas. En superficie se observan fragmentos cerámicos que, aunque escasos, pueden ser atribuidos a la Antigüedad Tardía (TS Clara D). En algunas zonas se aprecian restos constructivos que pudieran pertenecer a ese momento. Frente a un cortijo hemos constatado la presencia de un muro de difícil identificación cronológica, que contiene, tal vez reaprovechados, sillares de arenisca de factura regular. Integrada en los muros de una balsa muy próxima al cortijo tenemos constancia oral de que se encuentra una gran piedra de molino, que actualmente no puede localizarse en su estructura, por estar revestida de cemento.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105841 Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	--- Y
1.	516690,75	4069049,54
2.	516811,57	4069052,24
3.	516834,32	4068920,63
4.	516657,70	4068908,72

ayuntamiento de *alájar*

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

Destruído () Parcialmente destruido (X) Bajo () Medio () Alto ()

. Causas y agentes degradantes:

Agentes humanos: arado superficial, puesta en riego, obras privadas, cultivo bajo plástico, aterrazamientos.

. Medidas de conservación adoptadas:

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:

No consideramos que la ampliación de los espacios urbanos a esa zona suponga riesgo para la conservación del yacimiento, pues se ubican en un área destinada a espacios libres (parques y jardines), que se deben materializar con las adecuadas medidas cautelares.

. Incidencia previsible:

. Propuestas de conservación:

No consideramos necesario proponer alguna, ya que no disponemos de información suficiente sobre las posibles estructuras que se encuentran en el subsuelo o sobre la naturaleza del yacimiento arqueológico.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:

Ejecución del parque previsto en el planeamiento en redacción, con la aplicación de la medida cautelar establecida por el grado de protección que se le impone.

. Propuesta de intervención

Excavación arqueológica de urgencia: sondeos estratigráficos, ampliables a excavación en extensión en caso de resultado positivo.

Carta Arqueológica

Yacimiento: Loma de la Mezquita IV

Topónimo 2:

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

En el estado actual del yacimiento estas posibilidades son nulas. No obstante, en caso de realizarse excavaciones arqueológicas que pongan de manifiesto restos constructivos tardorromanos de suficiente entidad, su ubicación en un futuro parque urbano le confiere valiosas posibilidades de conservación integral y puesta en valor cultural, siempre en el marco de una oferta patrimonial global del municipio o dirigida a la difusión de los espacios urbanos y rurales de Murgí.

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:

- . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
- . Calificación del suelo: URBANIZABLE (ESPACIOS LIBRES)
- . Medidas de conservación: GRADO 1

Grado 1: (Aplicación de "Cautela Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionados a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contradice la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados.

6. BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de *stápo.*

7. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

Carta arqueológica

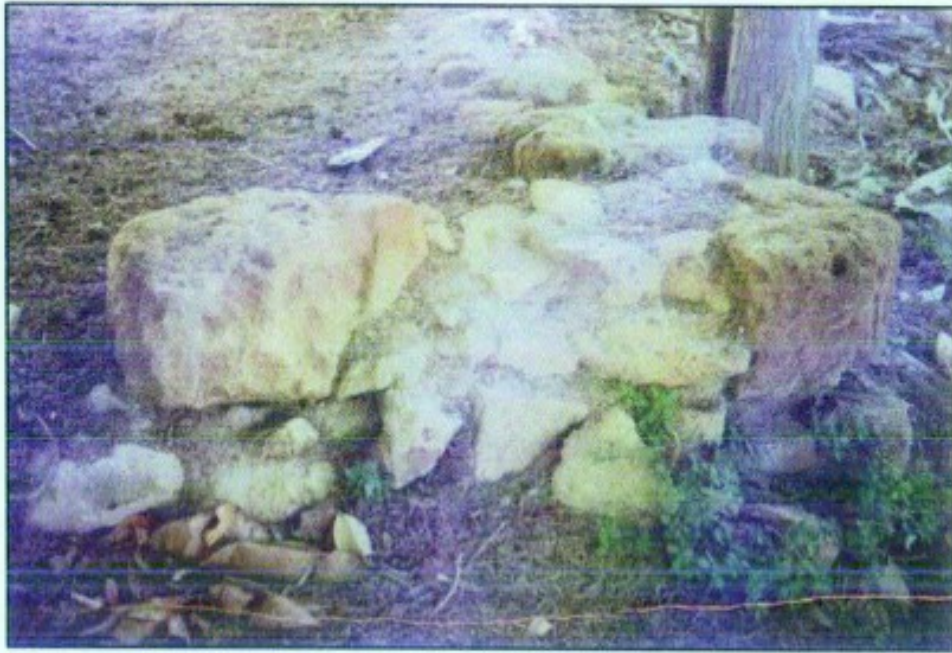


LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE UGIAR D. C4.7



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE UGIAR D. C4.8

Ayuntamiento de *el Águila*



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE UGUAR D. C4.9



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE UGUAR D. C4.10

Carta arqueológica

Como ya se ha dicho, el ámbito de nuestro Sector está afectado por una zona de protección arqueológica, referenciada en el P.G.O.U. de El Ejido como CO: 1038, que cuenta con una superficie total protegida de 20.220,24 m², de los que en nuestro Sector se incluyen 984,42 m², de los que en su totalidad están afectados por el Sistema general SGV-CSA/II-65-ES/1, por tanto no se ve afectada ninguna de las parcelas edificables, privadas o públicas del Sector. El grado de protección asignado a esta zona es el GRADO 1 de cautela arqueológica, donde el promotor en caso de remoción de tierras deberá de acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir bajo el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionadas a los resultados de las intervenciones arqueológicas.

En la actualidad en la zona protegida, existen diversas explotaciones agrícolas intensivas bajo plástico, con una antigüedad aproximada de 10 a 15 años, y anteriormente a esta los terrenos habían sido cultivados con parrales en terrazas a distinto nivel.

Según el artículo 4.2.3 de P.G.O.U., Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de "grado 1" deberán someterse previamente a una excavación arqueológica que afecte a la superficie mínima que a continuación se refiere, con las excepciones que se señalan:

Parcelas menores de trescientos metros cuadrados: 65% del espacio afectado por las obras.

Parcelas entre trescientos y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados: 50% del espacio afectado por las obras.

Parcelas entre cuatrocientos cincuenta y ochocientos metros cuadrados: 40 % del espacio afectado por las obras.

Parcelas mayores de ochocientos metros cuadrados: 30% del espacio afectado por las obras.

En cualquiera de los casos señalados, la profundidad de las catas arqueológicas deberá superar al menos en treinta centímetros la profundidad máxima que alcanzarán los movimientos de tierra previstos en el proyecto de obra o alcanzar el terreno arqueológicamente estéril.

No se acompañarán de excavación arqueológica previa las obras de urbanización e infraestructura que afecten a estos espacios, aunque deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra en condiciones similares a los espacios catalogados en la categoría de "grado 2".

Se consideran excluidas de la obligación de realizar una excavación arqueológica previa a los movimientos de tierra las parcelas inferiores a cien metros cuadrados de superficie o que siendo superiores, la profundidad máxima de las cimentaciones no supere los cincuenta centímetros de profundidad.

2.20 INFRAESTRUCTURAS.

2.20.1 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 Sectores SUS-64-ES y SUS-67-ES, contiguos ya desarrollados y en el AMPUR-35-ES, ya consolidado por edificaciones en la actualidad.

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, con mediana central y doble carril de circulación en cada sentido: la primera es la continuación del bulevar comprendido entre la C/ Huelva y la C/ La Línea, denominado en el ámbito de nuestro Sector como calle "C", en este caso sin previsión de aparcamientos junto a la calzada; y la segunda es C/ Castala, que como continuación de la ya existente al Norte de la misma en el Sector SUS-64-ES, si se prevé con dos bandas de aparcamientos en serie, entre la calzada y acera, una en cada sentido de circulación. Ambas están unidas a través de una calle de 14 mtrs. de ancha denominada C/ "D.", la cual va enlazando las distintas rotondas, consta de un solo sentido de circulación, y dotada de dos bandas de aparcamientos a ambos lados; en el tramo de la misma comprendido entre la rotonda de la calle "C" y la rotonda situada en el Sector SUS-67-ES, se ha adoptado el mismo sistema existente en un tramo de la calle: "sin orejeras" en los esquinas de manzana.

En la calle "C" se ha dispuesto un Boulevard de zona verde de 12 metros teniendo que ajustar lo ya ejecutado en el sector contiguo. Al igual que se va a modificar las aceras y zona verde de la Calle "C" en el sector contiguo por el sur. De la misma forma pasa en la calle "G" con la calle "I". Esto se puede ver en el plano MODP-1 Zonificación y Usos.

Como continuación de la ya existente por el Norte y Sur del Sector, el tramo de la C/ Venezuela, se plantea con 14 mtrs. de ancho, un solo sentido de circulación y dos bandas de aparcamientos en serie, uno a cada lado de la calzada, con el mismo sistema existente en los sectores colindantes, "sin orejeras" en los esquinas de manzana.

De igual manera ocurre en la Calle "B" es de un sentido de circulación y tiene a cada lado bandas de aparcamientos, seguimos con lo ya ejecutado en el sector colindante, aparcamiento "sin orejeras".



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

2.20.3 ESPACIOS LIBRES.

En el P.P. se proponen dos tipos de espacios libres:

Aquellos que no podremos tener en cuenta a la hora de justificar la dotación mínima de espacios libres según los estándares del Reglamento de Planeamiento, en cuyo caso se designan en el plano de zonificación y usos, con la letra "V". Estos espacios considerados como no computables, son: V-1 y V-2.

En términos generales estos corresponden con: 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.

El resto de espacios libres sí los podremos computar para justificar la dotación. En el presente P.P. se han mantenido los espacios libres propuestos por el P.G.O.U., y son: ZV-2 Y, ZV-3; 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-1 y ZV-2.

El tratamiento planteado para las zonas ZV-1 y ZV-2, será el mismo que el considerado para la mediana existente en el Sector SUS-67-ES, ya que estos se entienden como una continuidad de los ya existentes. Dicho tratamiento consiste generar una zona de paseo central separado 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.

En el tramo de calle "C" perteneciente al Sector SUS-67-ES, que es continuidad de la zona ZV-2, será obligatorio su modificación hasta el cruce con la C/ Gamma, para adaptar el ancho de la mediana central y aceras a los planteados en la sección tipo de calle 1-1 del plano MODP-4, que fundamentalmente está provocado por ensanchar la mediana de los 10 mtrs. existentes a los 12 mtrs., necesarios para que esta pueda considerarse zona de juego de niños.

Para el espacio ZV-3, debido a su mayor apertura respecto de las edificaciones colindantes y a su fuerte desnivel (en torno a los 7.00 m de caída desde la calle E hasta la calle Almedina), se propone un aterramiento progresivo en toda su longitud, mediante la división en cuantas franjas es necesario para salvar el fuerte desnivel y a la vez respetar las pendientes máximas para un itinerario practicable que dispone el cumplimiento a la Orden VIV/561/2010, sobre las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía. A la trama casi ortogonal de terrazas se le superpone un paseo central más duro en diagonal que genera movimiento en el conjunto, a la vez que divide, jerarquiza y unifica los diferentes espacios. Al mismo tiempo se ha optado por un tratamiento más orgánico en la disposición de la masa arbórea y de los juegos infantiles. Los diferentes materiales de acabados (pavimentación, albero, césped, etc) se van alternando a lo largo de la composición del plano horizontal, huyendo de una posible monotonía del conjunto.

Los espacios ZV-1 y ZV-2, 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 produce 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, se prevé la colocación de ficus en las aceras de C/ Venezuela, C/ "B", C/ "C", C/ "D" y C/ Castala.

2.20.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

En la zona existen canalizaciones de agua a las cuales debemos de conectar, las cuales se encuentran en las calles que llegan al Sector desde el AMPUR-35-ES y desde el Sector SUS-67-ES. No tenemos en cuenta las posibles conexiones con el Sector SUS-64-ES, ya que se encuentra en el momento de redacción del presente P.P. en ejecución, y por tanto sin recepcionar por parte del Ayto. de El Ejido, aunque si se prevé que si en el momento de ejecución de las obras de urbanización, se pudiese conectar, estas se conecten a las existentes en el SUS-64-ES. En total se prevén los siguientes puntos de conexión:

Con la red existente en el ámbito del AMPUR-35-ES, dos puntos, uno en la C/ Gamma y otro en la C/ Delta.

Con la red existente en el ámbito del Sector SUS-67-ES, seis puntos de conexión, uno en la C/ Venezuela, uno en la C/ "B", dos en la C/ Gamma y otros dos en la C/ "C".

Se prevé que en el futuro podamos también considerar las conexiones con la red existente en el SUS-64-ES (hoy en ejecución). El número de conexiones con este Sector serán probablemente 5.

La red interior del Sector será ejecutada con tubería de fundición, discurrirá bajo la calzada a $\frac{1}{3}$ 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 MODP-8 de Red de Abastecimiento, y serán de $\varnothing 100$, $\varnothing 150$ y $\varnothing 250$, 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 C/ "C/" y C/ Castala, se dispondrán dos líneas de abastecimiento de $\varnothing 250$, bajo la calzada de cada sentido de circulación.

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 hidrantes de incendio con dos bocas de $\varnothing 75$ mm, y una toma de $\varnothing 100$ mm, de forma que el radio de alcance de cada boca sea menor a 150 mtrs. Cada hidrante debe ser apto para un caudal de 500 litros/minuto. La red tendrá capacidad para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes próximos.

Se dispondrán bocas de riego de $\varnothing 45$ mm, de forma que la separación entre dos puntos sea menor de 50 mtrs.

La profundidad de las tuberías será igual o mayor de 1m medido desde la generatriz superior, lo que se corregirá en planos.

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.

2.20.4.1. Cálculo 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 933 habitantes, resulta:

$742 \text{ hab.} * 250 \text{ l./h./d.} = 185.500 \text{ litros/día.}$

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.

$742 \text{ hab.} * 350 \text{ l./h./d.} = 259.700 \text{ litros/día.}$

2.20.5 RED DE SANEAMIENTO.

El Sector debe evacuar las aguas negras conectándolas a la red municipal existente fuera del ámbito del Sector, ya que no existe ninguna red en el interior, esta red estaría en el ámbito del AMPUR-35-ES, en el SUS-67-ES y en el futuro SUS-64-ES actualmente en proceso de urbanización. 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. queda reflejada en el plano MODP-9, y se divide en dos zonas separadas:

La primera evacua hacia el Sector SUS-67-ES, y recoge las aguas arriba de la C/ "C", planteando 4 puntos de conexión, uno en la C/ Venezuela, uno en la C/ Gamma y dos en la C/ "C".

La segunda gran zona, evacua en un punto de conexión existente en la C/ Castala del SUS-64-ES, y recoge las aguas debajo de la C/ "C". debido a las pendientes del terreno con caída hacia el Sur, las calles vierten aguas hacia el Sector SUS-66-ES, pero como este Sector aun no ha comenzado su proceso de urbanización, no podemos contar con la posibilidad de conectar la red en la red de este, aunque en un futuro sí, por tanto, y mientras se urbaniza él SUS-66-ES, se ha dispuesto en las calles: "E", Almedina y Castala, una red de bombeo desde el punto más bajo de estas calles hasta su vertido a la red prevista en la C/ "D".

Existen dos tramos independientes en la C/ "A" y C/ Venezuela, que se conectarán a la red existente en el SUS-64-ES

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, de diámetro interior de $\varnothing 300$ mm. y seguirán el trazado de la red viaria, situados a $\frac{1}{3}$ 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.

2.20.6 SISTEMA DE PLUVIALES.

Se da la circunstancia de que en los sectores colindantes no existe o no se ha previsto red de recogida de aguas pluviales, (AMPUR-35-ES, SUS-64-ES y SUS-67-ES), por lo que en acuerdo con los servicios de Obras Públicas del Ayuntamiento de El Ejido, se ha tomado la determinación de no dotar al SUS-65-ES, de red de pluviales, por la razón anteriormente expuesta, y también debido a que precisamente el borde Norte del Sector es una "limatesa" a partir de la cual arranca el vertido hacia la parte suroeste del mismo, y por tanto los caudales no son significativos.

Únicamente y en acuerdo con los servicios de Obras Públicas del Ayuntamiento de El Ejido, se ha colocado un tramo de red de pluviales en la C/ Castala, con el fin de que se recoja el vertido proveniente desde la C/ "C", impidiendo de este modo que las aguas pluviales evacuen directamente sobre el futuro parque metropolitano de El Ejido, sin control.

La situación del tramo proyectado de red de pluviales, será paralelo a la rasante de la mediana central de la C/ Castala, e ira por el centro de la misma, con una pendiente mínima del 0,8%. Dicha canalización será PVC Ø500 liso, color teja con unión de junta elástica bilabiada.

Este tramo de red no entrará en servicio hasta que se conecte en el futuro con la red que se proyecte en el ámbito del SUS-66-ES, por lo que os sumideros permanecerán taponados hasta este momento. Para permitir la conexión futura, se coloca al final de la C/ Castala un pozo de conexión.

La canalización de pluviales, se deberá de instalar 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, no se permite la colocación de imbornales transversales, siempre se colocarán en las zonas de limahoyas de las mismas tal y como se indica en el plano de la red de pluviales MODP-10 y estos serán de 700x250 mm. 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.

2.20.7 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Respecto a la red de media tensión, no existe ninguna red en el interior del Sector en la actualidad, aunque si en los sectores colindantes que ya están ejecutados, en la C/ Zeta, C/ Gamma, C/ Venezuela y en las calles del ASUS-67-ES. Con las calles del SUS-64-ES, también se podrá conectar cuando se decepcionen sus obras de urbanización.

En el interior del Sector se prevén tres 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.

2.20.7.1. Previsión de potencias

En el Sector SUS-65-ES, considerando un grado de electrificación elevada para las viviendas, según la ITC-BT-10 del REBT, y aplicando los coeficientes de simultaneidad incluidos en ella, obtenemos la siguiente previsión de potencia para todas las parcelas incluidas en el Sector, las viviendas que se han tenido en cuenta para la previsión de potencia es la estimada según el apartado I.3.7.

CUADRO DE PREVISIÓN DE POTENCIAS ELÉCTRICAS	SUS-65-ES
----------------------------------------------------	------------------

Parcela / manzana	Uso	Tipología	Electrificación	Unidad/ es	Coef. Smult. (ICT-BT-10)	Previsión de potencia eléctrica	
M1	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	12 viv	12	69.000,00 w	
						Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	69.000,00 w
						Nº C.G.P. previstos	12 C.G.P.
M2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	1 viv	1	9.200,00 w	
						Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	9.200,00 w
						Nº C.G.P. previstos	1 C.G.P.
M3	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	10 viv	10	57.500,00 w	
						Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	57.500,00 w
						Nº C.G.P. previstos	10 C.G.P.
M4	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	11 viv	11	63.250,00 w	
						Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	63.250,00 w
						Nº C.G.P. previstos	11 C.G.P.
M5	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	33 viv	21,3	195.960,00 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	1.324,34 m ²	-	26.486,80 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	241.446,80 w			
Nº C.G.P. previstos	2 C.G.P.						
M6	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	41 viv	25,3	145.475,00 w	
		Zonas comunes	2.000 w/portal	3 portales	-	6.000,00 w	
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w	
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	1.351,97 m ²	-	27.039,40 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	193.514,40 w			
Nº C.G.P. previstos	2 C.G.P.						
M7	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	25 viv	17,3	159.160,00 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.	Garaje	20 w/m ²	761,47 m ²	-	15.229,40 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	186.389,40 w			
Nº C.G.P. previstos	2 C.G.P.						
M8.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	23 viv	16,3	149.960,00 w	
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w	
		Ascensor	5.000 w/ascensor	2 ascensores	-	10.000,00 w	
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m ²	900,00 m ²	-	18.000,00 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	181.960,00 w			
Nº C.G.P. previstos	2 C.G.P.						
M8.2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	14 viv	14	128.800,00 w	
						Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	128.800,00 w
						Nº C.G.P. previstos	14 C.G.P.
M8.3	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	19 viv	14,3	82.225,00 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.	Garaje	20 w/m ²	622,13 m ²	-	12.442,60 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	106.667,60 w			
Nº C.G.P. previstos	1 C.G.P.						
M9.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	14 viv	11,3	103.960,00 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	560,61 m ²	-	11.212,20 w	
			Previsión de potencia para la Parcela / Manzana	122.172,20 w			
Nº C.G.P. previstos	1 C.G.P.						

M9.2	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.
M10.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	14 viv	11,3	103.960,00 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/m²	539,42 m²	-	10.788,40 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						121.748,40 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
M10.2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	16 viv	16	147.200,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						147.200,00 w
Nº C.G.P. previstos						16 C.G.P.
M11.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	44 viv	26,8	246.560,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	3 portales	-	6.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	4 ascensores	-	20.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m²	1.752,67 m²	-	35.053,40 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						307.613,40 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
M11.2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	15 viv	15	138.000,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						138.000,00 w
Nº C.G.P. previstos						15 C.G.P.
ZV-1/ ZV-2/ ZV-3/ ZV-4	Espacio libre	Area de Juegos	1,00 w/m²	1.041,58 m²	-	1.041,58 w
	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m²	4.660,00 m²	-	4.660,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						5.701,58 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SPS-1/ SPS-2/ SPS-3	Equipamiento	SI.PS	100,00 w/m²	3.417,84 m²	-	341.784,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						341.784,00 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
DOCENTE-1	Equipamiento	Equi. Docente	100,00 w/m²	3.790,00 m²	-	379.000,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						379.000,00 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
V-1/V-2/ CALLES	Viaro	Isetas en viario	1,00 w/m²	459,21 m²	-	459,21 w
	Viaro	Calles	1,50 w/m²	17.516,34 m²	-	26.274,51 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						26.733,72 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SG ind-1 / SG ind-2 / SG ind-3 (Calle)	Sst. Generales ind.	Jardín	1,00 w/m²	1.238,50 m²	-	1.238,50 w
	Sst. Generales ind.	Calles	1,50 w/m²	1.587,50 m²	-	2.381,25 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						3.619,75 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

Coef. simultaneidad (según Instrucción 14/ Oct/ 2004) 0,800
LA POTENCIA TOTAL SIM ULTANEADA PREVISTA : 2.360,72 Kw

CUADRO DE ESTIMACIÓN DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN SUS-65-ES

	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
CT-2	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
CT-3	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
4 trafos		Max. Carga activa simultaneada del Sector / Unidad				2.520,00 Kw

2.20.7.2. 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.

2.20.7.3. Distribución interior de media y baja tensión.

Tal y como se refleja en el plano MODP-12, está formada por una red de Baja Tensión a 400/230 v, que partirá desde los tres nuevos centros de transformación.

La canalización de media tensión para alimentar a los C.T. discurrirá por el eje de la calzada, con tubos de PVC corrugado de doble capa de Ø200 mm. El esquema de distribución de dicha red queda reflejado en el plano MODP-12. Se prevé un punto de conexión con la red prevista en el SUS-64-ES, en el eje de la C/ "G", justo en el límite del Sector junto a un C.T. previsto en el Sector colindante.

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

2.20.7.4. Alumbrado Público.

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

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

Se estima serán unos 67 puntos de luz de 250 w, que demandan una potencia total de:

P. alumbrado = 67 x 250 w x 1,8 x 0,9 = 27,135 Kw.

2.20.8 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 2008-320. El trazado de la red se ajusta al que la compañía Telefónica ha facilitado, correspondiente al asesoramiento anterior, el cual está reflejado en el plano MODP-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.

2.20.9 RED DE GAS NATURAL

La red de gas natural se ha planteado bajo las directrices de Gas Natural Andalucía S.A., 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.

2.20.9.1. 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. (ENAGAS). En los contratos de entrega de gas natural suscrito por ENAGAS figuran como características de calidad las siguientes:

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)
Poder calorífico superior.....	11.05 – 12.21 KW (9.500 - 10.500 Kcal/Nm ³)
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm ³
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de transporte y distribución.....	M.P.B (4 bar > p > 0.4 bar)
Presión de distribución.....	M.P.A (0.05 bar < p < 0.4 bar)

Presión máxima llave acometida.....	1.500 mm c.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mm c.a.
Aire teórico combustión.....	10.13 Nm ³ /Nm ³ gas
CO ₂ total en humos.....	1.007 Nm ³ /Nm ³ gas

Composición:

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

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

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

Índice de Wobbe	13.160 5%
Índice de Delbourg	45 10%
Índice de puntas amarillas	Máx. 210

2.20.9.2. Descripción y resumen de las instalaciones

Se realizará el trazado reflejado en el plano MODP-14 del P.P. , con conducciones de características de una red de distribución de MPA.

2.20.9.2.1. Resumen de Trazados

Se diseña el trazado más idóneo para atender a todos los posibles puntos de suministro, constituyendo una red de suministro **de 1.448 ml. M.P.A.** con las siguientes características:

Material	Diámetros (mm)	Red (m)	Presión
P.E.	160	87	MPA
P.E.	110	678	MPA
P.E.	90	627	MPA
P.E.	63	56	MPA

2.20.9.2.2. Acometidas

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

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

2.20.9.3. Cálculos y dimensionado

2.20.9.3.1. Cálculo de Espesores

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

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

2.20.9.3.2. Consumos

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

2.20.9.3.3. Dimensionado de Red

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

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

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

Donde:

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

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

d_s = densidad relativa del gas

L_E = Longitud equivalente expresada en m.

Q = Caudal (m^3 / h)

D = Diámetro de la conducción (mm)

2.20.9.3.4. Velocidades de diseño

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

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

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

Donde:

V = velocidad del gas (m/seg)

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

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

2.20.9.4. Plano del esquema de la red realizado por Gas Natural.

Ver Plano MODP-14 Red de Gas Natural.

2.20.10 RESIDUOS

Para el cálculo de su volumen, se toma como promedio aproximado la producción de 1,0 Kg/día/hab., lo que equivale a un volumen de 4 litros que multiplicados por los 933 habitantes previstos totalizan un volumen sin compactar, de 3.732 litros/día.

2.21 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% de el 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 TREINTA Y CUATRO MIL, OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS, CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (134.839,54 €), 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.

II. ETAPAS DE DESARROLLO

3. 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 P-15.

4. PLAZOS DE DESARROLLO

Según el artículo 2.2.4 apartado 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 Reparcelación deberá presentarse en el Ayuntamiento antes de que transcurran un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o la constitución de la Junta de Compensación si esta fuese exigible.

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.

En cuanto a la construcción de la vivienda Libre, nos acogeremos a lo establecido en el P.G.O.U.

En cuanto a la construcción de vivienda de Protección Oficial, los plazos serán los siguientes:

Como criterio general, se establece que su desarrollo se deberá realizar de forma acompasada con el resto de las promociones y equipamientos del sector, de forma que la ejecución de las obras de las viviendas protegidas no queden relegadas al final del desarrollo del sector, y a su finalización cuenten con todos los servicios y equipamientos necesarios.

De forma más concreta, se establece un periodo máximo de diez (10) años, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, para solicitar la Calificación Provisional de las viviendas de protección pública ante la administración competente, y a partir del momento en el que obtenga esta calificación provisional, treinta (30) meses para solicitar la Calificación Definitiva de la promoción ante la administración competente.

La descripción y plazos de los actos administrativos que supone la obtención de la Calificación Provisional y Definitiva, se establecen en la Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía, en la que en la SECCIÓN 2ª de Competencias propias de los municipios, en el artículo 9.2, establece la competencia municipal en cuanto a la tramitación de la V.P.O.:

Art 9.2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.*
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.*
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.*
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.*

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:

Expianación 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 innecesidad.

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 trascripción 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.

5. 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 plurifamiliares adosadas.

La "AD -V.P.O." de viviendas unifamiliares adosadas protegidas.

La "C2 -V.P.O." de viviendas plurifamiliares adosadas 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.O.	1.90
Para residencial plurifamiliar C2 y C2 – V.P.O.	1.00
Para Actividad económica en bajo	1.00

5.1 PARCELACIONES

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA. 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 LOUA, 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.

5.2 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:

5.2.1 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.

5.2.2 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 UNE 23405 y 23406 de protección contra incendios, así como bocas de riego.

5.2.3 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.

5.2.4 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.

5.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

5.3.1 CIMENTACIÓN.

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

5.3.2 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.

5.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

5.3.3.1 Determinaciones Generales.

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

5.3.3.2 Condiciones de parcela

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

5.3.3.3 Condiciones de ocupación de parcela

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

5.3.3.4 Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

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

5.3.3.5. Condiciones de Calidad e Higiene

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

5.3.3.6. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

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

5.3.3.7. Condiciones de Seguridad en los Edificios

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

5.3.3.8. Condiciones Estéticas

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

5.3.3.9. Condiciones Medioambientales

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

5.3.3.10. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas

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

5.3.3.11. Condiciones Particulares de los usos.**5.3.3.11.1. Determinaciones generales**

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

5.3.3.11.2. En Uso Residencial.

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

5.3.3.11.3. En Uso de Actividad Económica

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

5.3.3.11.4. En Uso de Espacios Libres

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

5.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA “C2” DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.**5.3.4.1. 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

5.3.4.2. 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.

5.3.4.3. 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.

5.3.4.4. 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.

5.3.4.5. Parcela mínima.

En la subzona C2 será de 120 m².

5.3.4.6. Diámetro mínimo.

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

5.3.4.7. Ocupación máxima.

La ocupación no está limitada en ninguna planta.

5.3.4.8. 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

5.3.4.9. Separación a Linderos.

No se permite.

5.3.4.10. 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.

5.3.4.11. Altura mínima.

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

5.3.4.12. Áticos.

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

5.3.4.13. 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 mtrs. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

5.3.5 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA “C2-V.P.O.” DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA EN MANZANA CERRADA.**5.3.5.1. Definición.**

La ordenanza C2 - V.P.O. 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.

5.3.5.2. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar.

5.3.6 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA “AD” DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**5.3.6.1. 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.

5.3.6.2. 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.

5.3.6.3. 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.

5.3.6.4. 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.

5.3.6.5. Parcela mínima.

En la subzona Ad será de 75 m².

5.3.6.6. Diámetro mínimo.

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

5.3.6.7. Ocupación máxima.

En las dos subzonas será libre.

5.3.6.8. 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.

5.3.6.9. Separación a Linderos.

No se permite la separación al lindero lateral.

5.3.6.10. Altura máxima edificación.

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

5.3.6.11. Altura mínima.

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

5.3.6.12. Áticos.

No se permiten áticos.

5.3.6.13. 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 mtrs. Respecto de la medianera, dentro de la parcela y tratar el paramento retranqueado como fachada.

5.3.7 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA “AD-V.P.O.” DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA PROTEGIDA.

5.3.7.1. Definición.

La ordenanza AD - V.P.O. 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 diámetro mínimo y uso, que se establecen a continuación.

5.3.7.2. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AD-V.P.O. será de 4 m.

La disminución del diámetro inscrito en esta ordenanza, se plantea debido a la posibilidad de construir según el plan de vivienda andaluz, viviendas de superficie reducida, lo cual solo es posible conseguir con la construcción en una sola crujía limitada por el presente P.P. a 4 m.

5.3.7.3. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial unifamiliar.

5.3.8 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

5.3.8.1. 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.

5.3.8.2. 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.

5.3.9 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 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.

5.3.9.1. 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.

Se podría compatibilizar el uso de docente con el S.I.P.S. para cumplir las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

5.3.9.2. Normas para parcelas de uso de interés público y social SIPS.

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

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

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

Cuando el Planeamiento no haya establecido expresamente la calificación para este uso y se pretenda implantar por ser compatible en la zona de Ordenanza en que se encuentre, se procurarán emplazamientos próximos a zonas verdes o viario estructurante, de forma que ocupen lugares predominantes dentro de la trama urbana para prestar un mejor servicio a la población a la que se destinan.

Los usos Asistenciales y Religiosos sólo podrán autorizarse en edificios para estos usos exclusivos ó compartido con otros usos de servicios públicos.

Se podría compatibilizar el uso de S.I.P.S. con el docente para cumplir las dotaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento.

5.3.10 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.

Los Centros de Transformación podrán ser del tipo prefabricados, de forma que se puedan desplazar sin tener que desconectarlos del servicio, hasta situarlos sobre la acera, en el momento en que se comience la ejecución

de las edificaciones sobre las parcelas a las que se le haya asignado la ubicación del CT prefabricado, con el fin de que una vez ejecutado el edificio, se permita la reubicación del CT en un local situado en la planta baja del edificio construido. Teniendo en cuenta lo anterior, se deberán de adoptar las medidas técnicas necesarias, para permitir la movilidad del CT.

Tal y como se puede apreciar en el plano MODP-12 Red de alta y baja tensión los tres centros quedan distribuidos a lo largo del sector. Dos de los Centros de Transformación van en los bajos de edificios y el tercero van entre la parcela de S.I.P.S-2 y la E-1 Docente.

IV. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

6. 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:

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

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

- a) Redacción de planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso del suelo y edificación _____
 Redacción de proyectos de urbanización _____
(rellenar Anexo I)
- b) Obras de infraestructura y urbanización _____
 Mobiliario urbano _____
(rellenar Anexo I)
- c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
 - Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público, aunque no se realice obra alguna.
 - Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____
(rellenar Anexo II para interiores)
(rellenar Anexo I para exteriores)
- d) Construcción o reforma de:
 - Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* _____
 - Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____
(rellenar Anexo III para interiores)
*(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados *)*
*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*
- e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias
Anexo V (No redactado).

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.º 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
— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	si	
— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.		
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 8 %.	-
	— 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 $\leq 8\%$. Trans. $\leq 2\%$.	-
	— 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 Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	-
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	-
	— 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.	-	
	* 1 ASEO 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	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	si	
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	si	

(No en zonas exteriores de viviendas)	— 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 ECONOMICO

7. ESTUDIO ECONOMICO 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:

Según el desglose del cuadro superior, el PEM de las obras de urbanización, de las obras necesarias para desarrollar el contenido del presente P.P., asciende a la cantidad de **UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTICIENCO MIL, TRESCIENTOS VEINTE NUEVO EUROS, CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS.**

8. MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

Dado el valor de los terrenos de las mismas características de los incluidos en el ámbito del P.P., en la comarca del Campo de Dalías y concretamente en el T.M. de El Ejido, el Promotor del P.P., podrá financiar las obras de urbanización e implantación de los servicios, accediendo a préstamos hipotecarios sobre los terrenos de su propiedad con lo que quedará plenamente garantizada la posibilidad de acometer y terminar las obras que se contengan en el Proyecto de urbanización que desarrolle el P.P. del Sector SUS-65-EN del P.G.O.U. de El Ejido.

VI. PLANOS

9. PLANOS INFORMACIÓN

Plano	Descripción	Escala
MOD I-1	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.SISTEMAS GENERALES	E.VARIAS
MOD I-2	ESTADO ACTUAL TOPOGRÁFICO	1/500
MOD I-3	PLANO CATASTRAL	1/1.000
MOD I-4	PLANO DE PROPIEDADES	1/1.000
I-5/I-6	INSTALACIONES EXISTENTES	1/1.000

10. PLANOS DE ORDENACIÓN

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