

REFUNDIDO 4 (noviembre 2014)

**PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUS-68-ES
EJIDO (ALMERIA)
NOVIEMBRE 2014**

PROMOTOR:

Junta de Compensación del SUS-68-ES

I N D I C E

MEMORIA.

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

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.
- 1.2.2. Sistema de actuación.
- 1.2.3. El medio físico, características naturales del territorio.

1.3. MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

- 1.3.1. Acceso.
- 1.3.2. Abastecimiento de aguas.
- 1.3.3. Saneamiento.
- 1.3.4. Telefonía.
- 1.3.5. Energía eléctrica.

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

- 1.4.1. Aportación de suelo.

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

- 1.5.1. Relación entre las previsiones del Plan Parcial y el PGOU.
- 1.5.2. Condicionantes de la Promoción y del Ayuntamiento.
- 1.5.3. Descripción de la ordenación propuesta en el presente P.P.
- 1.5.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. Aprovechamiento.
- 1.5.5. Criterios de asignación de usos.
- 1.5.6. Techo edificable
- 1.5.7. Dimensionamiento del equipamiento comunitario (dotaciones).
- 1.5.8. Referencia a la carta arqueológica
- 1.5.9. Infraestructuras.
- 1.5.10. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
- 1.5.11. Compromisos adquirido por la Junta de compensación de terminación de la urbanización de la vía de servicio situada fuera del ámbito del sector.
- 1.5.12. Estudio de drenaje de las aguas pluviales
- 1.5.13. Estudio de tráfico y capacidad.
- 1.5.14. Ejecución de obras de infraestructura a ejecutar fuera del ámbito del sector SUS-68-ES.
- 1.5.15. Cuadro resumen ordenación del sector SUS-68-ES

PLAN DE ETAPAS.

1.6. ETAPAS DE DESARROLLO

1.7. PLAZOS DE DESARROLLO.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.8. GENERALIDADES

1.9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 1.9.1. Calificación del suelo.
- 1.9.2. Ponderación de usos y tipologías edificatorias.
- 1.9.3. Parcelaciones
- 1.9.4. Pefinición de dominio público, servidumbre y afección.

1.10. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 1.10.1. Abastecimiento de aguas.
- 1.10.2. Evacuación de aguas residuales.
- 1.10.3. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 1.10.4. Normas que deben cumplir los proyectos de urbanización.

1.11. NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 1.11.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.
- 1.11.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
- 1.11.3. Condiciones Particulares de los usos.

- 1.11.4. Normas particulares para la ordenanza de Zona de Actividades Económicas de grado 2 (A.E.2).
- 1.11.5. Normas para parcelas de espacios libres
- 1.11.6. Normas para parcelas destinadas a centro de transformación
- 1.11.7. Edificaciones permitidas hasta la línea de edificación.
- 1.11.8. Elementos publicitarios junto a la autovía.
- 1.11.9. Obra dentro de la zona de protección.
- 1.11.10. Consideraciones del nivel acústico frente a la autovía.

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

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1.12. PEM DE LAS OBRAS
- 1.13. MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ANEXO 1. ESTUDIO DE DRENAJE DE LAS AGUAS PLUVIALES EN EL SUS-68- ES Y SUS-69-ES

ANEXO 2. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE LA GLORIETA EN LA SALIDA 406 DE LA A7, MARGEN IZQUIERDO.

MEMORIA.

1.1. 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 uso comercial y servicios terciarios.

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.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.

Este Plan Parcial designado como SUS-68-ES, ha sido encargado, Junta de Compensación del SUS-68-ES con C.I.F. _____ y cuya dirección está en Calle Constantino, Nº 31, 1º-P de El Ejido, como representante de la sociedad actúa D. Francisco Carlos Maleno Lirola con D.N.I. _____ y dirección Calle Hipócrates nº5 en El Ejido, para cualquier notificación por parte de las administraciones correspondientes el domicilio será Calle Murgis nº 99. Este documento esta redactado por D. José Jesús Martín Palmero y por D. Manuel Martos Herrero, ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con números de colegiado respectivamente 167 y 188, con dirección fiscal en C/ Murgis nº 99 de El Ejido (Almería).

La superficie bruta del sector según medición real es de 42.842,00 m²; según el PGOU de El Ejido este sector tiene adjudicados 4.300,00 m² de Sistemas Generales adscritos, lo que hace un total, incluyendo los sistemas generales de 47.142,00 m²;

El planeamiento superior que desarrolla este PP es el PGOU 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.

1.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de compensación, según se establece en el PGOU de El Ejido.

De acuerdo con la configuración del sector y la distribución de las fincas, se ha constituido la Junta de Compensación.

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

1.2.3. El medio físico, características naturales del territorio.

1.2.3.a. Geología.

En el ámbito del Sector existen dos zonas diferenciadas, la primera que abarca todo el talud – alcor situado al sur-este del SUS-68-ES, consistente en una formación estable

de arenisca y calcarenitas, del plioceno terciario, que presenta una resistencia intrínseca media a la acción dinámica de los agentes erosivos; y la segunda zona que ocupa el resto del Sector, situado al oeste de la anterior zona, consistente en una formación estable con pendiente suave formada por depósitos aluviales de limos rosas y rojos de la era pliocuaternaria, con una resistencia intrínseca baja a la acción dinámica de los agentes erosivos.

1.2.3.b. Geotecnia.

Los terrenos incluidos en el Sector, se clasifican como: “unidad de limos arcillosos” por un lado y por otro como “unidad de areniscas y calcarenitas”. La tensión admisible del terreno en la zona mayoritaria de limos arcillosos, se estima en 1,00 Kg/cm², a una profundidad media de 1,50 m.

1.2.3.c. Topografía.

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

1.2.3.d. Drenaje.

Se trata de terrenos de permeabilidad media, llevándose a cabo el drenaje del terreno sin problemas.

1.2.3.e. Vegetación.

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

1.3. MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.3.1. Acceso.

El sector que se pretende desarrollar es una Unidad de Planeamiento dentro el Área Urbana Central del Núcleo de El Ejido siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: SGV-CSA/I-69-ES/1 y Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-69-ES.
- Sur: Límite de la A.U.C.M.E. y futura vía de servicio paralela a la autoría.
- Este: Sector de suelo urbanizable SUS-69-ES y SEL-13-68-ES/2.
- Oeste: Límite de la A.U.C.M.E.

Por otra parte, cabe reseñar que no se prevén Sistemas Generales Adscritos a esta unidad de planeamiento.

En el momento que los sectores periféricos estén desarrollados, los accesos al sector serán desde cualquier dirección, ya que todas las calles con orientación Norte-Sur, se prevé que se continúen en los sectores contiguos.

1.3.2. Abastecimiento de aguas.

El suministro de agua potable para toda el área de actuación queda garantizado por Ayuntamiento de El Ejido a través de su red de abastecimiento de agua existente en la zona, consistente en una canalización de abastecimiento en el Camino de los Majales de diámetro 63 mm que se conecta con la calle Luca de Tena.

1.3.3. Saneamiento.

Existe una red de saneamiento en el Camino de los Majales de un diámetro de 400 mm las aguas van hacia una bomba de impulsión que está justo antes de llegar a la Calle Luca de Tena.

1.3.4. Telefonía.

En cuanto a la red de telefonía existe una línea de Telefónica existente está en la Calle Méndez Pidal y la Calle Luca de Tena con arquetas M y un cuadro de Teléfonos en el cruce de la Calle Luca de Tena con la Calle García Lorca.

1.3.5. Energía eléctrica.

1.3.5.a. Red de Baja Tensión existente.

Existe una línea subterránea de Baja Tensión en la Calle Luca de Tena

1.3.5.b. Red de Media Tensión existente.

Existe un centro de transformación en la calle Luca de Tena, tanto en la Calle Luca de Tena como en la calle que está al norte del sector existen una L.M.T subterránea y una L.M.T Línea Aérea.

La L.M.T Línea Aérea llega hasta la parte este del Sector.

1.3.5.c. Red de Alta Tensión.

No existen líneas cercanas de Alta Tensión.

1.3.5.d. Red de Alumbrado existente.

Existe Red de Alumbrado Público en el Camino de los Majales con las siguientes características; Báculos de 9 mtrs., montadas con luminarias de HSRP-483 de Philips, y lámpara de VSAP de 250 w, a una distancia aproximada entre báculos de 36 metros. Hay un cuadro Eléctrico situado en la Calle Luca de Tena.

1.3.5.e. 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, estas son edificaciones vinculadas a las mismas explotaciones agrícolas, sin importancia relevante, 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.

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

1.4.1. Aportación de suelo.

Tal y como queda representado en el plano MOD I-3 de la Estructura de la Propiedad que desarrolla el Sector SUS-68-ES, tiene con una superficie bruta de 42.842,00 m², a la cual se le vincula una 4.300,00 m² como Sistemas Generales Adscritos. Por tanto la superficie total incluida los sistemas generales del sector, es de 47.142, 00 m². Las Fincas aportadas situadas dentro de la delimitación del Sector junto con las correspondientes a Sistemas Generares, es la siguiente:

PROPIETARIO	% PROP.	Nº REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	FINCA APORTADA		% PARTICI.
				SUP. APORTADA	TOTAL	
ANTONIO MALENO VILLEGAS	100 %	5890814WF1659S0001AH	23.494	3.640,00 m ²	13.563,81 m²	28,77 %
	100 %		11.678	947,84 m ²		
	100 %		16.264	3.494,00 m ²		
	100 %		16.271	5.481,97 m ²		
ANA ISABEL GIMENEZ FUENTES	100 %	5890814WF1659S0001AH	5.062	700,00 m ²	700,00 m²	1,48 %
FRANCISCO MALENO GIMENEZ	50 %	5890814WF1659S0001AH	16.266	8.550,27 m ²	8.550,27 m²	18,14 %
ISABEL MALENO GIMENEZ	50 %					
FRANCISCO MALENO LIROLA	100 %	5890814WF1659S0001AH	16.269	5.700,00 m ²	8.568,50 m²	18,18 %
	100 %		16.270	2.868,50 m ²		
P.I. BRASILIA	100 %	5890813WF1659S0001WH	25.353	4.024,27 m ²	4.024,27 m²	8,54 %
	100 %		59.849			
ANTONIO VILLEGAS	100 %	5890812WF1659S0001HH	16.268	3.408,60 m ²	8.492,09 m²	18,01 %
	100 %		3.700	2.818,24 m ²		
	100 %		1.884	2.265,25 m ²		
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890811WF1659S0001UH	98.799	778,79 m ²	778,79 m²	1,65 %
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890811WF1659S0001UH	57.741	869,47 m ²	1.133,09 m²	2,40 %
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890810WF1659S0001ZH	102.444	263,62 m ²		
LUIS CALLEJON LIROLA	100 %	5890815WF1659S0001BH	14.771	416,15 m ²	416,15 m²	0,88 %
ANA MARIA PALMERO MARTIN	100 %	5890806WF1659S0001ZH	17.338	85,27 m ²	85,27 m²	0,18 %
ANA MARIA CALLEJON PALMERO	100 %	5890806WF1659S0001ZH	17.302	829,76 m ²	829,76 m²	1,76 %
		5890807WF1659S0001ZH				
					47.142,00 m²	100,00 %

NOTA:

La parcela catastral número 5890810WF1659S0001ZH aparece catastrada a nombre de Doña Virtudes Gómez Arriola

La parcela catastral número 5890807WF1659S0001 aparece catastrada a nombre de Doña María Angeles Criado Gómez

Antonio Maleno Villegas con domicilio en Carretera de Málaga, numero 144 en El Ejido y con D.N.I. 27.100.623

Francisco Carlos Maleno Lirola con domicilio en Calle Hipocrates, numero 5 en El Ejido con D.N.I 27.190.489-G

Francisco Maleno Jiménez con domicilio en Carretera de Málaga, numero140 en El Ejido y con D.N.I 27.230.546-H

Isabel Giménez Fuentes con domicilio en Calle las Torres, numero 7 en Almerimar y con D.N.I 75.200.109-E

Isabel Maleno Giménez con Carretera de Málaga, numero 142 en El Ejido y con D.N.I 27.269.977-G

José Luís Jiménez Callejón Baena con domicilio en Calle Gladiolos, número 4, 3º B con D.N.I 27.489.943

Antonio Villegas López con Domicilio en Calle Felipe IV, número 3 y con D.N.I 27.083.796

Alfredo Castañeda Gutiérrez con domicilio en Calle Doctor Palmero, número 11, 1 en El Ejido y con D.N.I 27.263.317-Z

P.I. Brasilia S.L. con dirección en Calle La Parra S/N y con C.I.F B-04009395, en El Ejido

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

1.5.1. Relación entre las previsiones del Plan Parcial y el PGOU.

En el presente P.P. se han introducido algunas modificaciones respecto al PGOU, estas han sido las siguientes:

1.- En el presente PP, se han tenido en cuenta las previsiones del PGOU en cuanto al trazado de la principal calle que es paralela a la vía de servicio y va de noroeste a sureste, de forma que se garantiza la continuidad de las calles orientadas de noreste al suroeste, con el fin de que se conecten con la ordenación de los sectores contiguos. Respecto a la situación de la calle orientada de norte a sur, se ha mantenido. Se ha modificado con respecto al PGOU la calle que estaba orientada de noreste a sureste, en el PGOU solo existía una calle y nosotros en el presente Plan Parcial hemos ubicado cuatro calles.

2.- Respecto al PGOU no se ha modificado las ordenanzas de aplicación en el Sector, siendo esta AE2.

1.5.2. Condicionantes de la Promoción y del Ayuntamiento.

La necesidad de desarrollo de suelo de uso comercial o servicios terciarios 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 esta necesidad.

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es dar el primer paso para la creación de suelo de uso comercial o servicios terciarios, con los servicios adecuados, y resolver la necesaria conexión entre dos zonas del núcleo de El Ejido, colmando de este modo un vacío urbano.

1.5.3. Descripción de la ordenación propuesta en el presente P.P.

En el P.G.O.U. de El Ejido, se propone una ordenación del Sector, estructurada fundamentalmente entre dos calles, una paralela a la vía de servicio y la otra que parte de la nueva rotonda hacia el núcleo de El Ejido; transversalmente, se proponen tres calles que dividen al Sector, definiéndose la ubicación exacta de zonas verdes y del equipamiento.

En el presente P.P. se respetan tal y como aparece en el P.G.O.U. las vías estructurantes, introduciendo en la transversal una zona verde, ZV-1 dicha zona verde tiene una superficie superior a 1.000m² y se puede inscribir una circunferencia de 30 metros. Existe otra zona verde que divide la Manzana 4 y la Manzana 5 tiene una superficie mayor a 1.000 m² y se puede inscribir una circunferencia de 30 metros. Existe otra vía transversal de doble sentido de circulación con una dimensión total de 16 metros con dos carriles de 3.75 metros cada uno y una banda de aparcamientos de 2.50m, tal y como se puede apreciar en el plano MODP-3 Replanteo de viario y secciones tipo de calles.

La prolongación de estas zonas hacia el norte del Sector, en el SUS-69-ES, hace que se tengan que tener en cuenta en la ordenación del mismo llegado el momento.

En este momento la ordenación de los dos sectores esta consensuada, todas las calles que tienen continuidad con el SUS-69-ES tienen acera, aparcamientos y carril

de circulación igual. Las alineaciones de las manzanas 1,2 y 3 mantienen la continuidad.

En este punto hay que tener en cuenta que en cumplimiento de lo establecido el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, cuando las reservas de espacios libres sean mayores a 1000 m², alguna de ellas se destinará a jardines, donde al menos podrá inscribirse un círculo de diámetro ≥ 30 mtrs, y su superficie será ≥ 1000 m², lo cual se cumple en la zona ZV-1.

En la actualidad se encuentran ejecutadas las obras de la vía de servicio paralela a nuestro Sector, pudiéndose comprobar que se han ejecutado dos rotondas desde las que acceder al Sector, una parcialmente dentro del SUS-68-ES, en el extremo Sur-Este (encuentro de las calles "A" y "F"), y la otra en el extremo Sur-Oeste del SUS-69-ES, existiendo una separación entre ambas de 615 m², lo cual es una distancia excesiva, a la hora de garantizar la necesaria fluidez y agilidad a las entradas y salidas de vehículos, muchos de ellos pesados, hacia nuestro Sector y a los que se sitúan detrás del nuestro.

Salvo la calle "B", se plantean únicamente calles de un solo sentido, ya que teniendo en cuenta el uso de uso comercial o servicios terciarios del Sector, es importante bajo nuestro punto de vista que los vehículos, no se crucen de frente con otros, evitándose de esta forma muchas maniobras que obstaculizan el tráfico. Se han propuesto radios de giro mayores a los habituales en las esquinas donde se gira a la derecha y que no se plantea ningún giro a izquierdas.

Preveamos que a lo largo de toda la calle "A", la dotación de aparcamientos con un ancho de 3.50 m, con el objeto de que los vehículos pesados, más anchos (tipo trailer), puedan aparcar sin problemas de obstaculización a la calzada.

La calle "F", en el ámbito de nuestro Sector, se ha tazado con una ligera curvatura, con el propósito de no tener que demoler en talud vertical, parte del alcor existente incluido en el P.G.O.U. como Sistema General de Espacios Libres, ya que además este esta incluido en la carta arqueológica.

1.5.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. Aprovechamiento.

Según el PGOU el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto AR-SUS-2, donde se incluye el Sector SUS-68-ES, es de 0,781265, estableciendo un coeficiente de localización de 0,98; la superficie a tener en cuenta para la obtención del aprovechamiento lucrativo, será la suma de la superficie bruta real medida, 42.842,00 m², más los sistemas generales adscritos al sector, 4.300,00 m²; por tanto la superficie total incluyendo los sistemas generales, es de 47.142,00 m², por tanto el aprovechamiento lucrativo del sector es el siguiente:

$$0.78126 \times (47.142,00 \text{ m}^2) = 36.830,00 \text{ u.a.h.}$$

Para este Sector, se debe de ceder un 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, por tanto el aprovechamiento Patrimonializable será:

$$36.830,00 \text{ u.a.h.} \times 90\% = 33.147,00 \text{ u.a.h.}$$

FICHA URBANISTICA SEGÚN PGOU DE EL EJIDO.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL									
Superficie Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Superficie Total Incluidos S.G. m ²	Suelo Público m ²	Aprovech. Medio UAdm ²	Aprovech. Total UAs	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech.
42.842	4.300	47.142	-	0,781265	36.830	36.830	21.125	3.683	-

Uso Globales	Superficie Suelo m ²	Coficiente Localización	Coficiente Homogeneización	Aprovech. Total UAs
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
Act. Económicas	-	0,98	2,00	-
	23.490			36.830

Sistemas Generales	Superficie m ²
S.G. Incluidos	4.300
S.G. Adscritos	0
Otros	-
	4.300

Nº Max. Viviendas	Vivienda V.P.O. % Aprovech. Total	Coef. Edif.
75	75%	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada en fecha **27 MAR 2006**
El Ejido, a **31** de **Junio** de **2006**

EL SECRETARIO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Uso Pormenorizados	% Techo Edificable	Techo Edificable m ²	Coef. 1	Coef. 2	Aprovech.
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
Act. Econ. AE2	1	18791	0,98	2	36830
-	-	-	-	-	-
		18.791			36.830

S.Locales	Superficie m ²
Espacios Libres	4.284
Equipamientos	1.714
Total	5.998
Viario	13.354

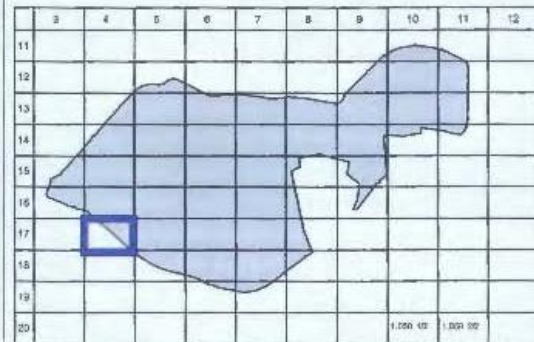
DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN		
Actividad	Instrumento	Pisos
Planeamiento	Plan Parcial	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6.5 años
Urbanización	Proyecto de O. Urban	+1 año
Edificación	Proyecto de O. Edific.	-

OBJETIVOS

La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al suroeste de la Loma de la Mezquita, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y con amplio viario perimetral.
La configuración del cinturón sur de Aucme.

DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

LOCALIZACIÓN**OBSERVACIONES**

S.G. incluidos: SGV-CSA/I-68-ES/2: 4,300 m² (parcial).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera 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 resantes con los ya aprobados.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



FICHA AREA DE REPARTO AR-SUS-2

FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	Categoría del Suelo	SUS
----------------	-------------	---------------------	-----

NOMBRE	2º CUATRIENIO	CÓDIGO	AR-SUS-2
--------	---------------	--------	----------

DATOS GENERALES

Aprovechamiento Lucrativo homogeneizable (U.A.)	3.041.712	Aprovechamiento Tipo homogeneizable (U.A./M2 suelo)	0,78126
Suelo de Sectores (M2)	3.352.814	Cesiones sistemáticas, excluidos S.G. (M2)	723.395
Sistemas Generales S.G. incluidos (M2)	172.012		
Sistemas Generales S.G. adscritos (M2)	368.491	Uso característico	Residencial Plurifamiliar

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

Observaciones:

En este Área de Reparto, la fijación de los distintos usos y tipologías pomenorizadas que como desarrollo del uso global turístico contemplará el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, tendrá la condición específica de que el techo edificable máximo del Sector SUS-2-SM está limitado en 26.032 metros cuadrados.

Particularmente en esos casos, la fijación de los coeficientes de homogeneización para los distintos usos y tipologías pomenorizadas como desarrollo del uso global turístico, serán objeto del Plan Parcial de Ordenación o del correspondiente Proyecto de Compensación.

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

Las cesiones de Zonas Verdes, Equipamientos, Viario, y S.G. que conforme al planeamiento de desarrollo procedan, observando las superficies mínimas de Zonas Verdes, Equipamientos y S.G. incluidos y adscritos señaladas en las fichas correspondientes de cada uno de los Sectores

UNIDADES DE PLANEAMIENTO DE SUELO URBANO INCLUIDAS EN EL ÁREA DE REPARTO

SUS-1-EN	SUS-33-S	SUS-67-ES	SUS-2-ND
SUS-2-EN	SUS-34-S	SUS-68-ES	SUS-4-ND
SUS-3-EN	SUS-42-S	SUS-71-ES	SUS-5-ND
SUS-4-EN	SUS-43-S	SUS-75-S	SUS-6-ND
SUS-6-EN	SUS-46-S	SUS-1-P	SUS-7-ND
SUS-14-EN	SUS-48-S	SUS-2-P	SUS-3-LR
SUS-15-EN	SUS-50-TA	SUS-3-P	SUS-6-LR
SUS-18-EN	SUS-55-SD	SUS-5-P	SUS-2-SM
SUS-19-EN	SUS-56-SD	SUS-10-P	SUS-3-SM
SUS-20-EN	SUS-58-SD	SUS-6-BA	SUS-4-SM
SUS-21-TA	SUS-60-SD	SUS-8-BA	SUS-5-SM
SUS-23-TA	SUS-61-SD	SUS-9-BA	SUS-2-GV
SUS-24-TA	SUS-62-SD	SUS-10-BA	
SUS-25-TA	SUS-72-SD	SUS-11-BA	
SUS-26-TA	SUS-66-ES	SUS-12-BA	

1.5.5. Criterios de asignación de usos.

Se han seguido los mismos criterios establecidos por el PGOU de El Ejido en cuanto a la distribución de Tipologías y Ordenanzas, según el siguiente cuadro:

Designación de parcela	Uso	Ordenanza edificatoria	Superficie
M1	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	265,16 m ²
M2	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	7.115,69 m ²
M3	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	9.355,74 m ²
M4	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	5.547,45 m ²
M5	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	1.311,39 m ²
			23.595,43 m²
SIPS	Eq. social	Eq. social	1.714,00 m ²
			1.714,00 m²
CT-1	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
CT-2	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
CT-3	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
			93,30 m²
ZV-1	Espacios libres	Espacios libres	2.985,29 m ²
ZV-2	Espacios libres	Espacios libres	1.398,80 m ²
ZV-3 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	399,42 m ²
ZV-4 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	666,73 m ²
ZV-5 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	166,60 m ²
			5.616,84 m²
Calles	Viario	-	11.822,44 m ²
TOTAL SUP. BRUTA DEL SECTOR			42.842,00 m²

El uso característico del Sector es el de uso comercial o servicios terciarios A.E.2, redistribuyendo el mismo en cinco manzanas, las cuales se separan por zonas a modo de bulevares de zonas verdes ZV-1 y por la Calle "E", casi en el extremo más al Este del Sector, frente a la rotonda hemos situado otra zona verde. El resto de las zonas verdes del sector como son las zonas verdes 3,4 y 5, no computarían, están distribuidas por el Sector, a modo de isletas, medianas y otros restos, que por su superficie o forma, no computa a efectos de cumplir con la dotación de espacios libres establecida por la L.O.U.A.

La parcela de equipamientos se ubica en el extremo de la manzana 4, con fachada a la calle "E" y la Calle "F".

Se han destinado tres parcelas para la ubicación de centros de transformación, en las manzanas 2, 3 y 4, con el objeto de una mejor distribución de cargas eléctricas.

1.5.6. Techo edificable

Como ya se ha indicado anteriormente, el aprovechamiento lucrativo del Sector es 36.830,00 u.a.h., por tanto si consideramos el coeficiente de homogeneización para la A.E-2 del área de reparto AR-SUS-2, de 2,00, y el coeficiente de localización según la ficha del P.G.O.U. de 0,98, se obtiene el siguiente techo máximo:

$$(36.830,00 / 2,00) \times 0,98 = \mathbf{18.791,00 \text{ m}^2 \text{ de techo máx}}$$

1.5.7. Dimensionamiento del equipamiento comunitario (dotaciones).

1.5.7.a. Dotaciones mínimas establecidas en el PGOU de El Ejido

Según el PGOU de El Ejido las dotaciones establecidas para el SUS-68-ES son los siguientes valores:

- Espacios libres 4.284,00 m²
- Docente 0,00 m²
- SIPS 1.714,00 m²
- Sistemas Generales incluidos 0,00 m²
- Sistemas Generales adscritos 4.300,00 m²

1.5.7.b. Estándares mínimos para dotaciones establecidas por la LOUA.

Según el artículo 17 de la LOUA, en cuanto a las reservas para dotaciones de sistemas locales para suelos con uso característico de uso comercial o servicios terciarios, establece los siguientes estándares de reservas dotaciones:

- Reserva para todas las dotaciones de uso de uso comercial o servicios terciarios entre el 14% y el 20 % de la superficie bruta del Sector, de los que el 10% como mínimo estará destinada a dotación de parques y jardines.

- Aparcamiento público: entre 0,50 y 1,00 plazas por cada 100 m² de techo edificable.
- Aparcamiento privado: como mínimo 1,00 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Según L.O.U.A.		Reservas del Plan Parcial		
Espacios libres	>10%	4.384,09 m ²	10%	cumple
SIPS+ resto dot.	4% < sup. <10%	1.714,00 m ²	4%	cumple
Aparc. en calle	de 0,5 a 1 plaza / 100m ² techo	197 plazas	1,05 plazas/100 m ² de techo	cumple
Aparc. en parcela	> 1 plaza / 100m ² techo	188 plazas	1,00 plazas/100 m ² de techo	cumple

Según el artículo 10.A.c. de la LOUA, referente al establecimiento de los estándares mínimos de reservas dotacionales publicas como sistemas generales, establece que para parques, jardines y espacios públicos hay que prever una reserva de entre 5 y 10 m² por habitante, aunque al tratarse de un Sector de uso comercial o servicios terciarios, la asignación de habitantes es nula o al menos muy baja, por lo que entendemos que con la reserva establecida por el P.G.O.U. de 4.300 m², es suficiente para cumplir con la L.O.U.A.

1.5.7.c. Reservas mínimas según el artículo 36 de la LOUA.

Según el artículo 36 de la LOUA, cuando se produzcan incrementos de techo, propuestos en el P.P., se deben de aumentar las dotaciones de suelo, de forma proporcional al incremento del techo.

En el presenta P.P., no se ha aumentado el techo de la ficha 18.791,00 m² establecidos por el PGOU.

	DOTACIONES SEGÚN FICHA P.G.O.U.	DOTACIONES P.P.
Espacios libres	4.284,00 m ²	4.384,09 m ²
Docente	0,00 m ²	0,00 m ²
S.I.P.S	1.714,00 m ²	1.714,00 m ²
	5.998,00 m²	6.098,09 m²

1.5.7.d. Reservas mínimas para plazas de aparcamientos de minusválidos.

Según el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, como mínimo 1 Plaza cada 50 o fracción de los aparcamientos situados en el viario, por lo que en este caso deben de destinarse a aparcamientos de minusválidos: $197 \text{ plazas} / 40 = 4.925 \text{ plazas} \approx 5 \text{ plazas}$.

Según la expresión anterior 5 plazas como mínimo debe de destinarse a uso exclusivo de personas con minusvalía, Hemos ubicado 10 plazas en la Calle "A" y 2 en la Calle "F".

1.5.8. 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 incluida en dicha Carta, la referencia a la que corresponde esta superficie, es CO: 1032.

La ficha incluida en la Carta es la siguiente:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES

CALLE LUCA DE TENA



Yacimiento: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles / Calle Luca de Tena. CO:1032
Escala 1:5000 cm.

Nivel de protección: Grado 1.

[Ver Plano](#)

- No se establece protección
- Grado 2
- Grado 1
- Conservación integral

Asentamiento de

Carta Arqueológica

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

Yacimiento: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles.
Topónimo 1: Calle Luca de Tena

1. DENOMINACION

. Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES / CALLE LUCA DE TENA
. Código: 1032

2. DESCRIPCION

. Clasificación cultural

Genérica: PREHISTORIA RECIENTE; ROMANO
Específica: BRONCE MEDIO; ROMANO TARDÍO

. Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO; LUGAR FUNERARIO
Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION; VILLA

. Descripción del yacimiento:

El yacimiento se sitúa en la ladera rocosa de la Loma y los terrenos bajos, invernados, en que concluye. En la ladera y el camino se observan algunos restos constructivos de piedra enlucida, que define pequeños ámbitos rectangulares, en un talud deleznable, próximo a desprenderse del sustrato rocoso. En el talud, como en la roca, se excavaron pequeñas cuevas que tal vez fueron empleadas como lugar funerario, tanto en el Bronce como quizá en época Tardorromana (semejantes en este caso a las de Onayar). En superficie el material arqueológico es muy escaso, no obstante, en 1952 una intervención arqueológica documentó un enterramiento argárico en cueva artificial, dotado de ajuar. En época más reciente un nuevo hallazgo casual se produjo en la ejecución del actual camino que discurre sobre los invernaderos. En este caso también se halló un ajuar plenamente argárico asociado a una tumba en covacha.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACIÓN:

. Cartografía:

. Hoja: 105841 Escala: 1:5000

. Coordenadas U.T.M.:

	- X	- Y
1.	515827,50	4069108,79
2.	515837,36	4069116,98
3.	515835,26	4069137,47
4.	516122,66	4068579,07
5.	516131,68	4068731,76
6.	516162,01	4068698,98
7.	516216,95	4068703,89
8.	516247,28	4068668,65
9.	516185,79	4068653,90
10.	516079,20	4068736,68
11.	516056,25	4068738,31
12.	515831,60	4068994,04

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencia

. Grado de Conservación:

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

. Causas y agentes degradantes:

. Agentes Naturales.
. Agentes humanos: cultivo bajo invernadero, trazado de camino agrícola, obras privadas.

. Medidas de conservación adoptadas:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

Yacimiento: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles.
 Topónimo 1: Calle Luca de Teus

4.2. Elementos de Riesgo

. Enumeración:
 . Agentes naturales.
 . Agentes humanos; obras públicas y privadas derivadas del desarrollo urbano de El Ejido.
 . Incidencia previsible:
 El talud que alberga los restos de una construcción está muy próximo a desprenderse del sustrato rocoso al que se haya adherido, con la consiguiente pérdida de los restos. Creemos improbable que alguna obra pública o privada pueda afectar al lugar, ya que se reserva el espacio como zona verde.
 . Propuestas de conservación:
 . Cobertura.
 . Consolidación de taludes.
 . Limpieza.

4.3. Usos compatibles

. Actividades compatibles/justificación:
 . Ajaruinamiento, previo informe arqueológico.
 . Obras públicas y privadas, previa intervención arqueológica.
 . Propuesta de intervención
 . Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas.

Con la sola percepción superficial no podemos adelantar propuestas concretas, no obstante, si en futuras excavaciones arqueológicas se pusieran de manifiesto estructuras funerarias y/o constructivas, su ubicación en el núcleo urbano de El Ejido y la proximidad a otros lugares de interés patrimonial propician evidentes posibilidades de ser integrado en una oferta cultural más amplia, de cara a una valorización cultural del poblamiento prehistórico y romano que trascienda al yacimiento de Ciavieja

5. SITUACIÓN LEGAL

. Nivel de protección:
 . Catálogo General de P.H. de Andalucía:
 . Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES (Zona verde).
 . 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

. ARRIBAS PALAU, A. (1952): Una sepultura argálica en El Ejido de Dalías (Almería). Ampurias XIV. Barcelona. Pp. 205-207.
 . CARA BARRIONUEVO, L.; MARTÍNEZ GARCÍA, J. (Eds.): Introducción al estudio de la arqueología en El Ejido.
 . SUÁREZ MÁRQUEZ, A.; CARRILERO MILLÁN, M.; LOPEZ MEDINA, Mª Juana; EGEA GONZÁLEZ, J. José (1998): Patrimonio Histórico de El Ejido. Ayuntamiento de El Ejido (Área de Fomento, Desarrollo y Turismo).

Ayuntamiento de 

Carta Arqueológica

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

7. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES. C3.28



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES. C3.29



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES. C3.30

Ayuntamiento de 

Carta Arqueológica

Como ya se ha dicho, el ámbito de nuestro Sector esta afectado por una zona de protección arqueológica, referenciada en el P.G.O.U. de El Ejido como CO: 1032, que cuenta con una superficie total protegida de 56.007,48 m², de los que en nuestro Sector se incluyen 26.015,61 m². 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.

Artículo 4.2.3. Condiciones particulares de los grados de protección. PGOU El Ejido

1. Previamente al inicio de cualquier obra que suponga remoción de tierra en los espacios protegidos en la categoría de "conservación integral" deberá realizarse una excavación arqueológica que se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviere atribuido sobre el subsuelo (art 59.2 ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía)

2. 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:

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

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

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

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

e) 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.

f) 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".

3. 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.

4. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de "grado 2" deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra durante la totalidad del tiempo que persistan éstos.

5. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios incluidos en la categoría “no se establece” están exentas de la obligación de realizar investigaciones arqueológicas.

1.5.9. Infraestructuras.

1.5.9.a. Viario.

Como ya hemos indicado se ha adoptado una red viaria en malla, adaptándonos al terreno y a la red existente. Es importante tener en cuenta la posición de nuestro Sector respecto a los colindantes, ya que presenta una forma alargada paralela a la nueva vía de servicio, por lo que hay que garantizar la permeabilidad a través del Sector hacia los situados más al norte del nuestro, teniendo en cuenta que el Sector cuenta con una fachada a la nueva vía de servicio de 540 mtrs de longitud, dicha parte de vía de servicio tiene realizada la base y subbase, la Junta de Compensación del SUS-68-ES se compromete a terminar con el asfalto y los bordillos, dicha vía de servicio se quedara ejecutada desde la rotonda al sureste del sector hasta el límite de los sistemas generales.

Desde el punto de vista del viario, existe un hecho importantísimo que afecta directamente al Sector, este es la nueva vía de servicio situada frente al Sector, desde la cual únicamente plantea dos accesos a toda la zona, el primero es una rotonda situada en el extremo sur-este del Sector, y el otro en el extremo sur-oeste del SUS-69-ES, existiendo una distancia entre ambas de 615 mtrs.

Paralelamente a esta nueva vía de servicio, en el P.P. se plantea una calle paralela a esta (ya aparece en el P.G.O.U.), con un solo sentido de circulación, como viario interior del Sector, que también se conecta con las rotondas de acceso. A lo largo de esta calle, se plantea una línea de aparcamientos en serie en toda su longitud, a los que se les ha dado un ancho de 3.50 mtrs, con objeto de que sirvan de aparcamientos de vehículos pesados, sin que se dificulte el tráfico de la vía.

Otro aspecto importante dentro de la ordenación del Sector, es la propuesta de las calles transversales “C”, “D” y “E” con un solo sentido de circulación y la Calle “B” y con dos sentidos de circulación, en torno a las zonas verdes ZV-1 se genera un Boulevard, que garantizan la permeabilidad hacia los demás sectores.

Desde la rotonda situada en el extremo sur-este, parte una nueva Calle “F”, de un sentido de circulación, con carácter estructurante, como acceso del núcleo de El Ejido directo desde la vía de servicio.

Hemos realizado una Calle nueva que conecta directamente la Calle “F” y la Calle “A” sin llegar a la Rotonda.

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

Por lo que respecta a la capacidad de circulación de las calzadas en relación con el tráfico a considerar en la misma, se considera que adecuado el dimensionado de la red viaria propuesto.

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

1.5.9.b. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Como ya se ha comentado anteriormente, existe en la actualidad una línea de abastecimiento de agua considerada como de transporte, en el camino de los Majales de diámetro 63 mm que conecta con la Calle Luca de Tena como se indica en el Plano I-4, también existe una Red de Abastecimiento en la vía de servicio paralela a la

autoría que en la actualidad se está ejecutando, desde la cual tenemos nuestros puntos de conexión a la Red de Abastecimiento.

Respecto a los puntos de conexión de la Red de Abastecimiento como he mencionada anteriormente están en la Calle "A" del Sector , se plantean tres puntos de conexión:

- Primer punto de conexión, como el segundo y el tercero se plantea la conexión a la línea de abastecimiento considerada como de transporte, todos los puntos están situados en la Calle "A" uno en el cruce con la Calle "C", otro con la Calle "D" y el tercero con la Calle "F" en la rotonda, todo esto se indica en el plano MOD P-6.

Al final de todas las calles se dispondrán de tapones colocados, para dar continuidad a la Red de Abastecimiento en los Sectores contiguos, de forma que se cierre cada vez mejor la malla.

Se prevé que en un día el consumo sea de 1 l/h/sg por hectárea, en nuestro caso tenemos 2,36 hectáreas de solar edificable con una actividad de uso terciario, es decir, su actividad será unas 10 horas al día aproximadamente.

Por lo tanto $0,416\text{l/h/sg} * 36.000\text{ sg}$ que tienen 10h hace un total de $14,97\text{ m}^3/\text{día}$

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

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

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

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

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

1.5.9.c. Red de saneamiento. Descripción y características del trazado.

La Red de Saneamiento planteada en el presente P.P., se plantea con una red en la Calle "A" hacia las que se dirigen las redes de las demás calles del sector.

El trazado de la red de saneamiento, se ha dispuesto de forma que no sea necesario el bombeo de en ningún tramo, sin que ningún tramo tenga una pendiente menor al 0,80%, tal y como se refleja en el plano MOD P-7.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, 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. el material de las mismas será PVC teja doble capa. En la Calle "F" se plantea una tubería perteneciente a Sistemas Generales de Infraestructuras, como se aprecia en el plano MOD P-7.

Las secciones mínimas de la red serán de 250 mm .y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/s, siendo la mínima de 0,5 m/s.

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

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

1.5.9.d. Sistema de pluviales.

Como los Sectores colindantes al SUS-68-ES, aun no están desarrollados, no podemos evacuar las aguas de lluvia a través de los mismos, por lo que en el presente P.P., se plantea evacuar todas las aguas según el plano MODP-8 Red de Pluviales, hay dos ramales de recogida de pluviales, el primero discurre por la Calle "A" y va hacia la canalización de red existente de (1200mm) el cual vierte sus aguas en las obras de infraestructuras contenidas en el Anexo: Estudio de drenaje de las aguas pluviales visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández y el segundo ramal discurre por la Calle "F" con diámetro 500mm el cual también vierte sus aguas a las obras de infraestructuras recogidas en el Anexo: Estudio de drenaje de las aguas pluviales visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández.

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.

Análisis de la evacuación de aguas por escorrentía superficial y a través de la Red de Pluviales en el ámbito del sector y sus alrededores.

1.5.9.e. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Sector SUS-68-ES, 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.

Se han previsto 3 centros de transformación, 2 centros de transformación de 2 transformadores de 400 KW y un centro de transformación de un centro de 630 KW , discurrendo la nueva canalización para alimentar a estos centros por la calzada del sector, como se indica en el plano MOD P-9.

La red de baja tensión se ha planteado en 3 zonas, cada una formada por varias parcelas. Cada una de las zonas anteriores, se alimentara de un centro de transformación situado en cada zona. 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, discurrindo la canalización por las aceras.

Previsión de potencias:

Parcela / manzana	Uso	Tipología	Electrificación	Unidad/es	Previsión de potencia eléctrica
M1	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	265,16 m ²	26.516,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					26.516,00 w
Nº C.G.P. previstos					1 C.G.P.
M2	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	7.115,69 m ²	711.569,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					711.569,00 w
Nº C.G.P. previstos					18 C.G.P.
M3	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	9.355,74 m ²	935.574,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					935.574,00 w
Nº C.G.P. previstos					24 C.G.P.
M4	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	5.547,47 m ²	554.747,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					554.747,00 w
Nº C.G.P. previstos					14 C.G.P.
M5	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	1.311,39 m ²	131.139,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					131.139,00 w
Nº C.G.P. previstos					4 C.G.P.
SIPS	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m ²	1.714,00 m ²	171.400,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					171.400,00 w
ZV-1	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m ²	2.985,29 m ²	2.985,29 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					2.985,29 w
ZV-2	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m ²	1.398,80 m ²	1.398,80 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					1.398,80 w
ZV-3	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	399,42 m ²	399,42 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					399,42 w
ZV-4	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	666,73 m ²	666,73 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					666,73 w
ZV5	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	166,60 m ²	166,60 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					166,60 w
ALUMBRADO VIARIO	Viario	Calles	1,50 w/m ²	11.822,43 m ²	17.733,65 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					17.733,65 w
Nº C.G.P. previstos					1 C.G.P.

Coef. simultaneidad por potencia prevista en CC.TT. (según Instrucción 14/Oct/2004) 0,80
 Coef. simultaneidad por potencia prevista en líneas de Media Tensión(según Instrucción 14/Oct/2004) 0,80
LA POTENCIA TOTAL SIMULTANEADA PREVISTA : 1.634,75 Kw

	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	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-2	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-3	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
5 trafos		Max. Carga activa simultaneada del Sector / Unidad				2.230,00 Kw

1.5.9.f. Red de Telefonía.

Se plantea la red de Telefonía con conexión a la red existente, la red de telefonía se ve reflejada en el plano MOD P-11, a partir de la Calle "A" que va del Noreste a Sureste y la cual se ramifica de Noreste al Sureste en las diferentes calles del Sector.

Se prevé un esquema de canalizaciones telefónicas subterráneas, según normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

1.5.9.g. Red de gas natural.

Una vez realizadas las consultas a Gas Natural, se ha resuelto la red de gas natural según se refleja en el plano MOD P-12. La red se plantea con una conducción de PE DN Ø200 en la Calle "A" de la cual salen conducciones Ø110 y Ø90.

Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

1.5.10. 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 PP debidamente urbanizadas, y en las condiciones establecidas por el presente PP y el Ayuntamiento de El Ejido.

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

El Ayuntamiento adquirirá la propiedad de las parcelas de cesión con la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, previa su aprobación por la Corporación, y la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 2. Plazos de desarrollo y ejecución.

El P.G.O.U. de El Ejido, establece 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.

Para la presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, el P.G.O.U. de El Ejido establece un año, 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.

Para la terminación de las obras de urbanización para los sectores comprendidos en el 1er cuatrienio, el P.G.O.U. de El Ejido establece cuatro años, 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 de 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 PP se establecen.

Artículo 8.

El Ayuntamiento de El Ejido se reserva la facultad de fiscalizar la gestión urbanística del PP, 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 SESENTA MIL DOSCIENTOS VEINTE TRES EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (60.223,32 €), equivalente al 7 % del coste total que resulta para la implantación de las obras de urbanización según evaluación económica contenida en el presente PP.

A eficacia de la aprobación definitiva del PP, 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 PP.

Artículo 13. Cancelación de la fianza.

Una vez recepcionadas 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.

1.5.11. Compromisos adquirido por la Junta de compensación de terminación de la urbanización de la vía de servicio situada fuera del ámbito del sector.

La Junta de Compensación del SUS-68-ES se compromete a terminar con el asfalto y los bordillos de la vía de servicio, dicha vía de servicio se quedara ejecutada desde la rotonda al sureste del sector hasta el límite de los sistemas generales.

1.5.12. Estudio de drenaje de las aguas pluviales.

Por exigencia del la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental), se adjunta al presente Plan Parcial como ANEXO 1, Estudio de drenaje de las aguas pluviales en el SUS-68-ES y SUS-69-ES, dicho documento esta visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández, en dicho estudio, se prevén una serie de obras de infraestructura que en ningún caso son competencia ni obligación de la Junta de Compensación en lo que se refiere a su ejecución y su posterior conservación, por ser exteriores al ámbito del sector y dar un servicio general al municipio, no exclusivo de este sector, por estar destinadas a recoger las aguas pluviales de una pluralidad de sectores que necesitan de este sistema general, para que dichas aguas pasen bajo la A7. Por lo tanto dichas obras no se van a ejecutar y por lo tanto no repercuten en los costes de urbanización. No se podrán ejecutar las obras de urbanización del sector hasta tanto no estén ejecutadas las obras contempladas en el ANEXO 1 Estudio de drenaje.

1.5.13. Estudio de tráfico y capacidad.

Según la orden ministerial FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, se deberá de aportar un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del nuevo desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de la carretera que deberá ser previo al informe e incorporado al Plan Parcial.

En base a lo anterior, se ha realizado un estudio de tráfico, adjunto como anexo 2 al presente Plan parcial, en el que se analiza la influencia que tendría a nivel de tráfico sobre la rotonda de acceso a la autovía A-7 en el PPKK 406+000, concluyendo que el incremento de tráfico que ocasionaría la puesta en servicio de las actividades a realizar en el ámbito del sector SUS-68-ES, no afecta al normal funcionamiento del nudo de tráfico que representa la rotonda mencionada, como se puede apreciar en el punto 3.5. Conclusión.

1.5.14. Ejecución de obras de infraestructura a ejecutar fuera del ámbito del sector SUS-68-ES.

Por exigencia del la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental), para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial del sector SUS-68-ES, será necesario ejecutar obras de infraestructuras que se encuentran situadas fuera de los límites del sector SUS-68-ES, tales como:

- Obras de acceso a la vía de servicio de titularidad municipal, en concreto las conexiones a las glorietas situadas próximas a los PPKK 406+250 y 407+000 de la autovía E15A7.
- Obras de desagüe de la red de drenaje.

1.5.14.a. Obras de acceso a la vía de servicio.

En relación a la duplicidad y accesos a la vía de servicio de la autovía E15 A7, de titularidad municipal, nos comprometemos a ejecutar dichas obras simultáneamente con las obras de urbanización del sector SUS-68-ES, debiendo de estar totalmente ejecutadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de El Ejido, las cuales se proyectarán de conformidad con la normativa vigente para las vías de servicio de titularidad estatal, y en concreto, lo establecido en:

- Guía de nudos viarios editada por ministerio de fomento en diciembre de 2012,
- Orden de 16 de diciembre de 1997 de accesos a carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- Recomendaciones sobre glorietas editadas por el MOPU en 1989.

1.5.14.b. Obras de desagüe de la red de drenaje.

De conformidad con los artículos 92 y 93 apartado 2ª del RD 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el reglamento general de carreteras, en relación a las obras de desagüe de la red de pluviales, con carácter previo a su ejecución, se deberá obtener la correspondiente autorización para la realización de las obras al Ministerio de Fomento.

La descripción de las obras de drenaje a ejecutar, se describen en el estudio de drenaje incluido en el anexo I del presente documento. En dicho estudio, se ha estudiado la capacidad del sistema de desagüe de la red de pluviales para precipitaciones esperables para un periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en la instrucción 5.2.I.C de drenaje superficial.

En relación a las obras de drenaje contenidas en el estudio mencionado anteriormente, se redactará un proyecto de construcción de obras de evacuación de la red de pluviales, las cuales se sitúan fuera del límite del sector SUS-68-ES, que garanticen que la actuación sobre el libre curso de las aguas superficiales, no incida sobre la seguridad vial de la circulación de las carreteras estatales. Con respecto a la redacción de este proyecto de construcción, así como la ejecución de las obras, teniendo en cuenta de que se trata de un sistema general, y según acuerdo alcanzado con el Ayuntamiento de El Ejido, serán ejecutadas por el Ayuntamiento.

1.5.15. Cuadro resumen ordenación del sector SUS-68-ES

Parcelas	Superficie suelo	Uso	techo asignado	U.a.h. Asignadas	Nº apar. Interior de parcela	Edificabilidad
M1	265,16 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	72,95 m ² const.	142,97 U.a.h.	1 plazas	0,275 m ² /m ²
M2	7.115,69 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	5.850,16 m ² const.	11.466,32 U.a.h.	59 plazas	0,822 m ² /m ²
M3	9.355,74 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	7.691,82 m ² const.	15.075,97 U.a.h.	77 plazas	0,822 m ² /m ²
M4	5.547,45 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-3	4.490,18 m ² const.	8.800,40 U.a.h.	45 plazas	0,809 m ² /m ²
M5	1.311,39 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	685,89 m ² const.	1.344,34 U.a.h.	7 plazas	0,523 m ² /m ²
	23.595,43 m²		18.791,00 m² const.	36.830,00 U.a.h.	188 plazas	

CT-1	31,10 m ²	Infra. Urbana
CT-2	31,10 m ²	Infra. Urbana
CT-3	31,10 m ²	Infra. Urbana
	93,30 m²	

ZV-1	2.985,29 m ²	Esp. Libres
ZV-2	1.398,80 m ²	Esp. Libres
ZV-3 (no computa)	399,42 m ²	Esp. Libres
ZV-4 (no computa)	666,73 m ²	Esp. Libres
ZV-5 (no computa)	166,60 m ²	Esp. Libres
	5.616,84 m²	

SIPS	1.714,00 m²
------	-------------------------------

Viario	11.822,43 m²
TOTAL	42.842,00 m²

Sist. Gene. Incl.	4.300,00 m²
-------------------	-------------------------------

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	47.142,00 m²
-----------------------------	--------------------------------

PLAN DE ETAPAS.

1.6. ETAPAS DE DESARROLLO

En el presente PP se plantea la urbanización de los terrenos afectados una sola etapa.

1.7. PLAZOS DE DESARROLLO.

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

- El proyecto de urbanización deberá presentarse en el Ayuntamiento antes de que transcurran un (1) año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Los plazos de ejecución previstos para la ejecución de la urbanización, son de cuatro años (4), desde la publicación de la aprobación definitiva del PP.
- El plazo de ejecución de la edificación será de dos (2) años después del plazo teórico de finalización de la urbanización, o bien de dos años (2) desde la concesión de licencias de obras.

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

- Explanación y terraplenado
- Ejecución de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento.
- Ejecución de las bases de los viales y Acerados, bordillos y tendidos de la red eléctrica y telefonía.
- Instalación de puntos de alumbrado público, bocas de riego e hidrantes, Acerado, capa de rodadura, jardinería, detalles de ornamentación y terminación de las obras de urbanización.

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

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

Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

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

Artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

Autoliquidación anticipada de las tasas e impuestos municipales procedentes.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.8. GENERALIDADES

Estas ordenanzas regirán en el área abarcada por el Sector SUS-68-ES del PGOU de El Ejido.

Tendrán vigencia indefinida, salvo las modificaciones que se puedan introducir de acuerdo con la legislación vigente.

En lo no previsto en las presentes ordenanzas se aplicarán las normas y criterios establecidos en el PGOU de El Ejido para el suelo urbano.

1.9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1.9.1. Calificación del suelo.

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

Dentro del uso de Actividad Económica en el ámbito del Sector, únicamente se establece una ordenanza de aplicación, la "A.E.2" de naves industriales.

1.9.2. Ponderación de usos y tipologías edificatorias.

Las edificabilidades definidas en este Plan Parcial se verán ponderadas por un coeficiente de homogeneización, establecidos por el área de reparto al que pertenece el Sector, siendo este coeficiente: 2.00, para el uso Actividad Económica "A.E.2"

1.9.3. 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.

1.9.4. Pefinición de dominio público, servidumbre y afección.

Dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

1.10. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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:

RED VIARIA.

Se adoptarán las secciones tipo reflejadas en los planos, con pendientes transversales mínimas en calzadas de un 2 %, los longitudinales del 0,50% 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.

1.10.1. Abastecimiento de aguas.

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

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

1.10.2. 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, no siendo menores del 0.80%.

1.10.3. 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 los 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.

1.10.4. Normas que deben cumplir los proyectos de urbanización.

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

1.11. NORMAS DE EDIFICACIÓN

1.11.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

1.11.1.a. 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.

1.11.1.b. 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.

1.11.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

1.11.2.a. Determinaciones Generales.

Las establecidas en el capítulo 9.1 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.b. Condiciones de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.2 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.c. Condiciones de ocupación de parcela

Las establecidas en el capítulo 9.3 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.d. Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

Las establecidas en el capítulo 9.4 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.e. Condiciones de Calidad e Higiene

Las establecidas en el capítulo 9.5 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en su documento básico HS de Salubridad.

1.11.2.f. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

Las establecidas en el capítulo 9.6 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en sus documentos básicos HS de Salubridad y SU de Seguridad de utilización.

1.11.2.g. Condiciones de Seguridad en los Edificios

Las establecidas en el capítulo 9.7 del PGOU de El Ejido, y el C.T.E. en su documento básico SU de Seguridad de Utilización.

1.11.2.h. Condiciones Estéticas

Las establecidas en el capítulo 9.8 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.i. Condiciones Medioambientales

Las establecidas en el capítulo 9.9 del PGOU de El Ejido.

1.11.2.j. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas

Las establecidas en el capítulo 9.10 del PGOU de El Ejido.

1.11.3. Condiciones Particulares de los usos.

1.11.3.a. En uso de Actividades Económicas.

Las establecidas en el capítulo 10.3 del PGOU de El Ejido.

1.11.3.b. En Uso de Espacios Libres

Las establecidas en el capítulo 10.5 del PGOU de El Ejido.

1.11.3.c. En Uso Rotacional de equipamientos.

Las establecidas en el capítulo 10.4 del PGOU de El Ejido.

1.11.4. Normas particulares para la ordenanza de Zona de Actividades Económicas de grado 2 (A.E.2).

1.11.4.a. Definición.

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la CN-340, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

1.11.4.b. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, sobre todo en las zonas comerciales en las franjas paralelas a la CN-340 entre El Ejido y Santa María del Águila y otras zonas apoyadas en viarios importantes de Aucme y el resto de núcleos, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño de los espacios libres, los rótulos publicitarios y la iluminación exterior. Quedan prohibidos en estas zonas las cubiertas inclinadas visibles, en fachadas el revoco simple y el pintado superficial.

1.11.4.c. Condiciones de ordenación.

La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin

retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.

La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones del Art. 9.8.13.

1.11.4.d. Condiciones de uso.

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

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

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

1.11.4.e. Parcela mínima.

En la subzona A.E.2 será de 400 m².

1.11.4.f. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona A.E.2 será de 12 m.

1.11.4.g. Ocupación máxima.

La ocupación máxima sobre la parcela edificable será del 80%.

1.11.4.h. Fondo máximo.

El fondo máximo construible será libre.

1.11.4.i. Separación a Linderos.

El retranqueo de la edificación a la alineación de calle será de 5,00 mtrs., no existiendo ninguna otra limitación respecto a los linderos de medianeras laterales y fondo.

1.11.4.j. Altura máxima edificación.

La altura máxima construible será de 2 plantas o 15 mtrs.

1.11.4.k. Altura mínima.

La altura mínima construible será de 1 planta.

1.11.4.l. Áticos.

No se permiten áticos retranqueados respecto a la alineación oficial.

1.11.5. Normas para parcelas de espacios libres

1.11.5.a. 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 o jardines definidos como espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial, uso comercial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Parques. Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

1.11.5.b. Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

Las zonas verdes, 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, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

En jardines de menos de una (1) hectárea pueden localizarse un máximo de mil quinientos (1.500) metros cuadrados destinados exclusivamente al uso deportivo.

Las zonas verdes de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

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.

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.

1.11.5.c. Normas para parcelas de uso de interés público y social SIPS

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

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

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

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

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

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

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

1.11.6. Normas para parcelas destinadas a centro de transformación

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.

1.11.7. Edificaciones permitidas hasta la línea de edificación.

Desde la línea de edificación hasta la carretera, queda prohibido cualquier tipo de construcción, reconstrucción o ampliación.

1.11.8. Elementos publicitarios junto a la autovía.

Prohibición de la publicidad visible desde la zona de dominio público de la autovía, permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios, indicados en los art. 89 y 90 del vigente Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, dada la afección negativa que supone la publicidad para la seguridad vial.

1.11.9. Obra dentro de la zona de protección.

Cualquier actuación que se realice dentro de las zonas de protección de la autovía A-7 quedará regulada por lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras que la desarrolla, y en concreto, a lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.

1.11.10. Consideraciones del nivel acústico frente a la autovía.

Las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústicos imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la ley 37/2003, de 17 de noviembre de Ruido (BOE 18/11/03) y en su caso, en la normativa autonómica.

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.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 1531/32	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	si
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	cumple
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	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 VEHICULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 8\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 6\%$.
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.		-
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 $\leq 8\%$. Trans. $\leq 2\%$.	-
	— 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 discurran 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	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	-
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≥ 50 mts	-

Art. 23	— Dimensiones Huella \geq 30 cms	-
	Contrahuella \leq 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 \leq 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 \geq 90 cms. y \leq 110 cms.	-	
— Si el ancho de la escalera \geq 4,80 mts se dispondrán barandillas cada \leq 2,40 mts	-	
— Huellas con material antideslizante.	-	
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	-	

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	REGLAMENTO	PROYECTO
RAMPAS Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio \geq 50 mts	-
	— Anchura libre \geq 1,50 mts.	-
	— Pavimento antideslizante.	-
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos \leq 9 mts	-
	— Pendiente Longitud \leq 3 mts. \leq 10 %.	-
	Longitud \leq 6 mts. \leq 8 %.	-
	Longitud $>$ 6 mts. \leq 6 %.	-
	transversal \leq 2 %.	-
	— Mesetas Ancho \geq ancho de la rampa Fondo \geq 1,50 m	-
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas 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.2877.1 (No en zonas exteriores de viviendas)	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	-
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	-
	— Espacio libre no barrido por las puertas Si solo hay una pieza \geq 1,20 m Si hay más de una pieza \geq 1,50 m	-
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	-
	— Espacio lateral al inodoro \geq 0,70 mts.	-
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	-
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	-
* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	si
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	si
	— Dimensiones Bateria: \geq 5,00 x 3,60 mts* Cordón: \geq 3,60 x 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.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

1.12. PEM DE LAS OBRAS

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

Movimientos de tierra, desmontes y rellenos.	86.033,32 €
Redes de distribución de agua, riego e hidrantes.	129.049,98 €
Red de alcantarillado.	129.049,98 €
Red de energía eléctrica en media tensión y centros de transformación	68.826,66 €
Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión	86.033,32 €
Alumbrado público	86.033,32 €
Red de telecomunicaciones	68.826,66 €
Jardinería y mobiliario urbano	25.810,00 €
Pavimentación y acerado	154.859,97 €
Señalización y mobiliario urbano	25.810,00 €
Total	860.333,19 €

Según el desglose del cuadro superior, el PEM de las obras de urbanización, de las obras necesarias para desarrollar el contenido del presente PP, asciende a la cantidad de OCHOCIENTOS SESENTA MIL, TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON DIECINUEVE CENTIMOS.

1.13. 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 PP, en la comarca del Campo de Dalías y concretamente en el T.M. de El Ejido, el Promotor del PP, 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 PP del Sector SUS-68-ES del PGOU de El Ejido.

Manuel Martos Herrero

Jose Jesus Martin Palmero

**ANEXO 1. ESTUDIO DE DRENAJE DE LAS AGUAS PLUVIALES EN EL
SUS-68- ES Y SUS-69-ES**

**ANEXO 2. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE LA GLORIETA EN LA SALIDA
406 DE LA A7, MARGEN IZQUIERDO.**