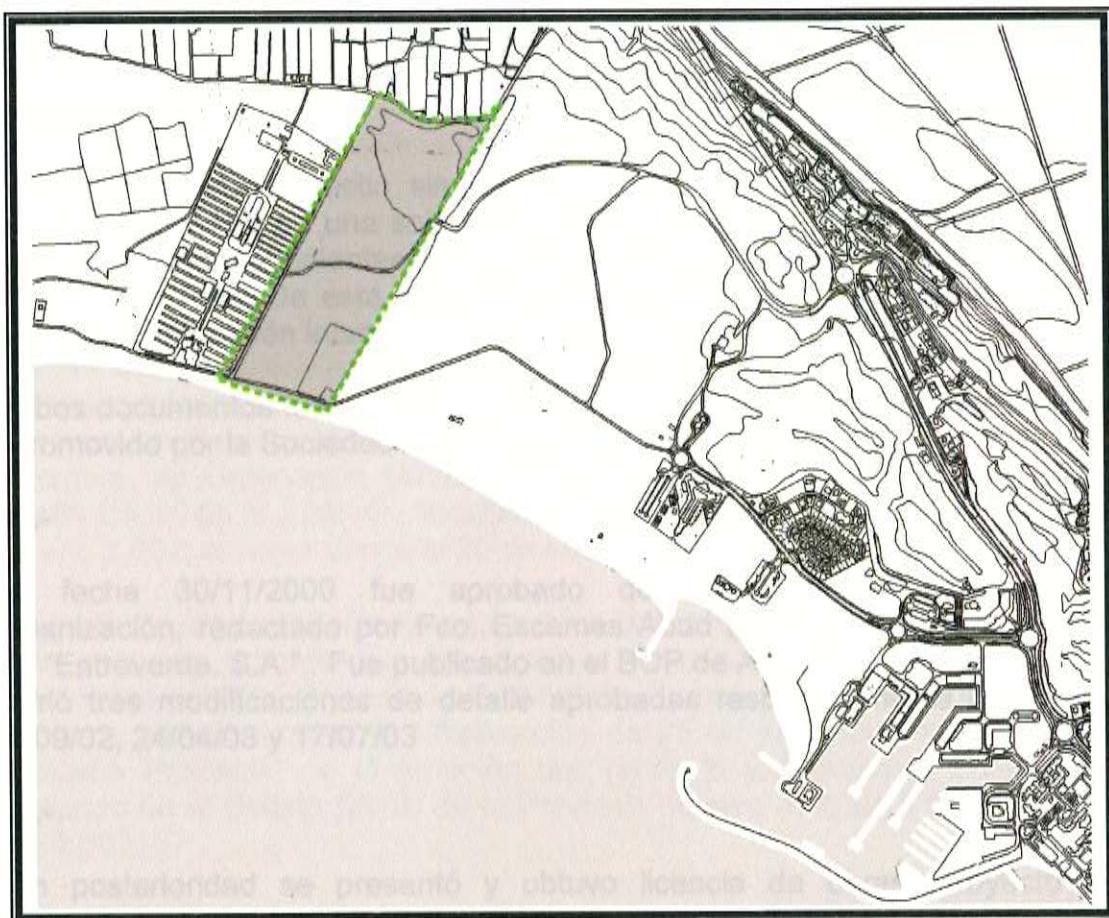


DIRECCIÓN: Para hacer constar que una de
nuestras ha sido aprobada *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE ~~EL EJIDO~~ ^{Almería}
solicitada el dia 18 de Octubre de 2005
El Ejido, a 18 de Octubre de 2005
Doy fe;

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN "MARINA DEL GOLF" DEL SECTOR 4-SM.
NÚCLEO DE SAN MIGUEL. ALMERIMAR. EL EJIDO.
(ALMERÍA)

AGREGACIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES



Texto Refundido
MAYO/ 2005

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
"MARINA DEL GOLF" DEL SECTOR 4-SM. NÚCLEO DE SAN MIGUEL.
ALMERIMAR. EL EJIDO. (ALMERÍA)
AGREGACIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES**

1.- ANTECEDENTES

1.1.-

El plan parcial que se modifica fue aprobado definitivamente el Veintiocho de enero de mil novecientos noventa y ocho (28/01/98), y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 52, el diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y ocho (27/03/98)

1.2.-

Se trató posteriormente una primera Modificación Puntual del documento de Plan Parcial. Esta Modificación puntual nº 1 fue aprobada definitivamente el seis de noviembre de dos mil (6/11/00) y publicada en el boletín Oficial de la provincia de Almería nº 227, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil (24/11/00)

Esta modificación consistió simplemente en la agrupación de las antiguas parcelas R-5 y R-6 en una sola con la denominación R-5 y que mantenía los parámetros correspondientes a la integración de ambas para no alterar las del conjunto del Plan. De esta manera la parcela R-7 pasó a denominarse R-6, manteniendo también intactas sus características y parámetros.

Ambos documentos fueron redactados por el arquitecto D. José Antonio Ordaz y promovido por la Sociedad mercantil "Entreverde, S.A."

1.3.-

En fecha 30/11/2000 fue aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, redactado por Fco. Escames Abad (Ing. de FCC) y promovido por "Entreverde, S.A.". Fue publicado en el BOP de Almería de fecha 12/03/01. Sufrió tres modificaciones de detalle aprobadas respectivamente en fechas: 26/09/02, 24/04/03 y 17/07/03

1.4.-

Con posterioridad se presentó y obtuvo licencia de obras, proyecto de edificación cuatro bloques residenciales en la parcela R-4, Proyecto promovido por PRASA y redactado por los arquitectos Rafael Toscano Burgos/Juan E. Toscano Burgos/ Ignacio Toscano Arriaga.

Cuenta con Estudio de Seguridad y Salud redactado por D. Rafael Toscano Burgos (Arquitecto) y D. Guillermo Vizcaíno Perea (Art. Técnico) con visado colegial de fecha 7/abril /2004

1.5.-

Con anterioridad a esta Modificación puntual se ha tramitado otra referente a la compatibilidad de usos de la Parcela R-5B, promovido por PROINDAL, S.L., entidad propietaria del aprovechamiento de dicha parcela y redactado por D. Antonio López Navarro ICCP..

El presente documento incorpora ya dicha Modificación.

1.6.-

La propiedad mercantil Onubense de Desarrollo inmobiliario, S.A. (ODEINSA), representada por D. Manuel Amador López es la nueva titular de los suelos con aprovechamiento lucrativo incluidos en el sector 4-SM que nos ocupa, excepción hecha de la referida parcela R-5b.

ODEINSA promueve el presente documento de Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial, documento redactado por el Arquitecto D. Joaquín Aramburu Maqua, colegiado por Madrid y Huelva (nº 2773 y 63 respectivamente) perteneciente a Argola Arquitectos, S.L.

1.7.-

El marco normativo regulador de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y dentro de ésta, del municipio de El Ejido, viene principalmente constituido por la Ley estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, así como por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA número 154, de 31 de diciembre del año 2.002, en vigor desde el 20 de enero del año 2.003.

Todo ello debidamente completado con los textos reglamentarios de aplicación, junto con las normas que no resulten incompatibles con la legislación autonómica del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido, aprobado definitivamente por Resolución de 25 de julio del año 2.002 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 152, de 9 de agosto del año 2.002.

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta documentación ha sido aprobado *Señor Alcalde*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, reunión
celebrada el día *11 de Octubre de 2005*
El Ejido, a *18 de Octubre de 2005*
D.O.Y. EM
EL SECRETARIO,

2.- TRAMITACIÓN Y REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

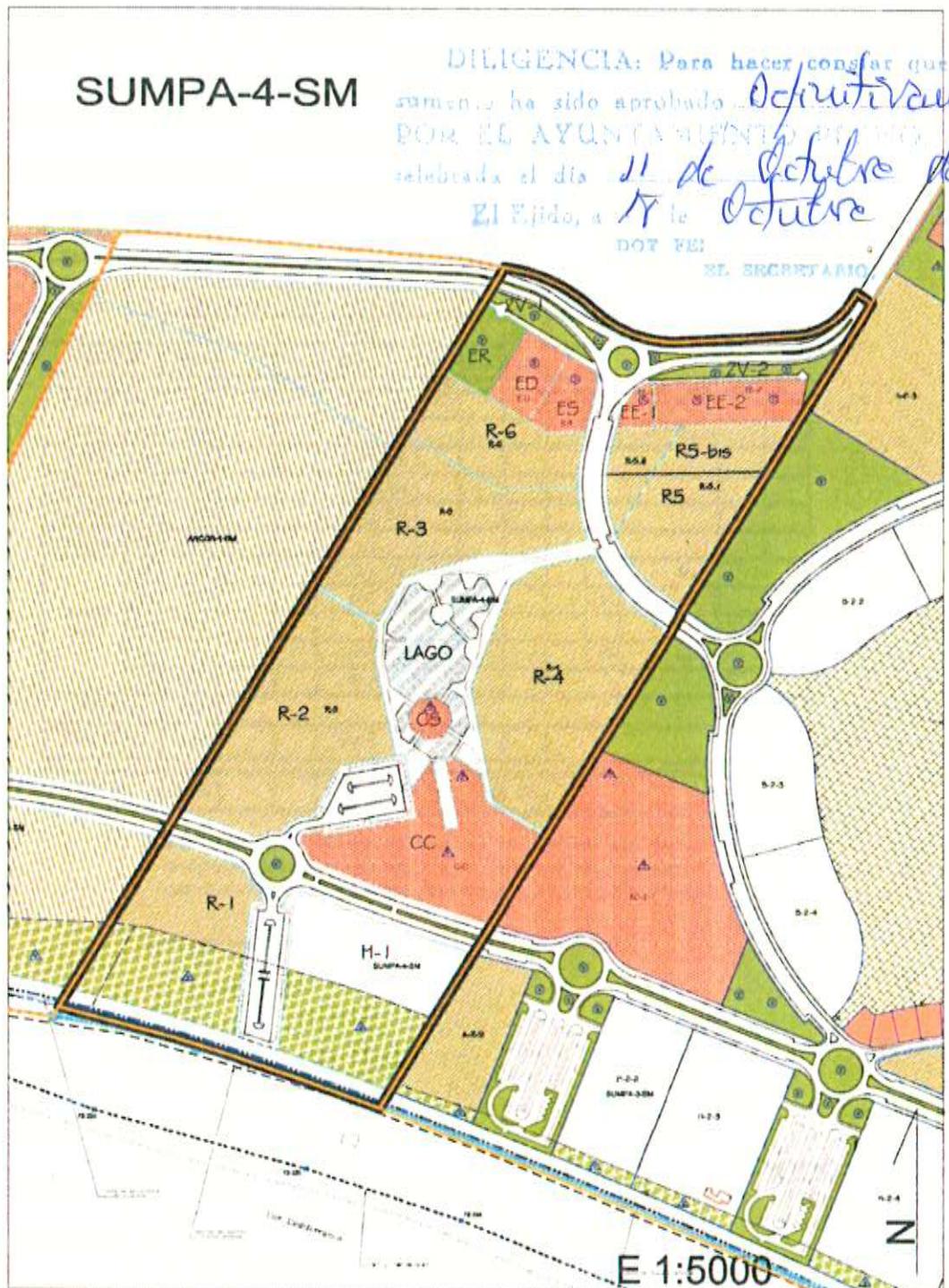
Se redacta la presente modificación del Plan Parcial del SUMPA 4-SM al amparo del artículo 7.3.2. del capítulo 7.3. del título VII del Plan General de Ordenación Urbana del municipio del El Ejido, que establece que la modificación de las SUMPA serán tramitadas como modificación de planeamiento de desarrollo, así como artículo 36.1 del capítulo IV de la LOUA que establece que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observándose iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicación y publicidad.

Por último, se plantea la propuesta planteada en este documento como modificación puntual de Plan Parcial por no suponer ni una alteración integral ni sustancial de la ordenación estructural prevista en dicho instrumento.

DILIGÉNCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO, en sesión
celebrada el día 11 de Octubre de 2025
El Ejido, a 18 de Octubre de 2025
Doy fe:
EL SECRETARIO,

3.- FICHA URBANÍSTICA VIGENTE SEGÚN PGOU DE EL EJIDO DE EL EJIDO PARA EL ÁMBITO (SUMPA 4-SM)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO



Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
 elcheada el dia 11 de Octubre de 2005
 El Ejido, a 17 de Octubre de 2005

USOS	PARC	SUPERF.	PARCIA	Ocup. %	EDIFICABIL. MÁX		USO - m ²		ORDEN	ALTURA	RETRAN.	VIVIENDA	APARC.	
					m ²	m ² /m ²	Res	Hotel						
RESIDENCIAL FLORAFAMAR	R1	19.117	1.500	40,00	10.706	0,95	10.706		A	B+3	13	14m(*)	107	51
	R2	24.534	1.500	35,00	10.550	0,43	10.550		A	B+3	13		105	53
	R3	20.022	1.500	35,00	7.809	0,39	7.809		A	B+3	13		78	39
	R4	25.292	1.500	35,00	9.728	0,37	9.728		A	B+3	13	Fachada libre y laterales 12h - n<3m	97	49
	R5	7.366	1.500	36,05	3.705	0,80	3.405		271	A	B+3	13	35	19
	R5b	9.489	1.500	36,05	4.775	0,90	4.465		389	A	B+3	13	44	21
	R6	10.000	1.500	35,00	5.900	0,89	5.900		A	B+3	13		59	30
	Total	116.820	1.500		53.173		52.653		60				56	26
FORESTA	H1	20.043		40,00	20.043	1,00		20.043	A	B+5	19	14m(*)	366 hb	
	Total	20.043			20.043		20.043						366 hb	
COMERCIAL- ADMIN.	CC	15.930	1.500	30,00	5.088	0,32			5.088	A	B+P	7,5	12h<31	
	CS	1.060	Individ.	7500	1.080	1,00			1.080	A	B+P	7,5	rosemita	
	Total	16.990			6.168				6.168					
TOTAL EDIF.		153.843			79.384		52.653	20.043	6.788				56	26
GURDERA C.C. 2000 OCIO DEPORTE EQUIP. SOCIAL EUROPEA (privada)	EE-1	1.100			550	0,50				FB+P		3m		
	EE-2	5.498			2.713	0,50				FB+P		3m		
	Total	6.598			3.263	0,50								
	ED	3.251			1.688	0,50								
	ES	2.815			2.111	0,75								
	LACO	15.777												
	ZV1	1.331			108	0,08				IP		3m		
ESPROCES UBRES	ZV2	1.335			108	0,08				IP		2m		
	ZV3	23.955	(*)											
	ER	3.289			263	0,08				IP		3m		
	Total	29.990			478									
REDMARA		52.889												
TOTAL DOTAC.		108.035			5.367									
TOTAL		201.846			84.750		52.653	20.043	6.788				56	26

(*) : Los primeros 10mts apartir de la linea de la calle Martin quedara libera edificacion p.dentro de linea
 d'altura a zonas ajardinadas, piscinas, areas de juegos, etc... De esta linea la edificacion de esta zona
 quedara limitada a una 14m aprox. Hasta el resto respecto a la linea de la edificacion quedara para S3SM

(**) : Las periferias de esta parcela han sido incorporadas dentro del plan de ordenacion (d.p.o.).

Ayuntamiento de *El Ejido*

Nota: Se ha detectado un error en los valores de las parcelas R-5 y R-5b los datos correctos deberian ser:

Parc	Sup. Neta	Parcela MN	Ocup. máx %	EDIFICABIL. MÁX		USO - m ²			ORDEN Zona	ALTURA		Retran queo	Viv. nº max	Aparc. Nº mín.
				m ²	m ² /m ²	Res	Hotel	Comer		Plan	m			
R-5	9489	1500	36,05	4775	0,50	4426			A	B+3	13		44	24
R-5b	7366	1500	36,05	3706	0,50	3435			A	B+3	13		35	19

ORDENANZAS PARTICULARES.-

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

- a) Residencial Plurifamiliar: Parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7
- b) Hotelera: Parcela H1
- c) Comercial: Parcelas CC - CS
- d) Parcela Lago.
- e) Escolar- educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.
- f) Deportivo : ED
- g) Equipamiento social: ES
- h) Espacios libres : ZV y ER

a) Residencial Plurifamiliar.

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela R1:	0,56	m^2/m^2
Parcela R2:	0,43	m^2/m^2
Parcela R3:	0,39	m^2/m^2
Parcela R4:	0,37	m^2/m^2
Parcela R5:	0,48	m^2/m^2
Parcela R6:	0,59	m^2/m^2
Parcela R7:	0,59	m^2/m^2

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m^2 aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja + 3 plantas y 13 mts de altura.

Ayuntamiento de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* por el Ayuntamiento de *El Ejido* en su sesión celebrada el día *11 de Octubre de 2005* a las *18 de Octubre de 2005* en *El Ejido*, a *18 de Octubre de 2005* DOY FE:

RT. SECRETARIO,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

Residencial:

R1:	40%
R2:	35%
R3:	35%
R4:	35%
R5:	35%
R6:	40%
R7:	35%

- Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 mts a partir de la línea de pretel del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas, áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en las parcelas R2, R3, R4, R5, R6 y R7 los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la 1/2 de la altura medida en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

- Parcela mínima:

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500 m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- Aparcamiento:

A efectos del computo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al vial público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE *EL EJIDO* *2005*
celebrada el dia *14 de Octubre de 2005*
El Ejido, a *18 de Octubre 2005*

una por cada 100 m² construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

b) Hotelera.

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Las condiciones de edificabilidad son:

- **Edificabilidad máxima:**

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ese uso es la siguiente:

Parcela H1: 1,00 m²/m².

- **Altura máxima:**

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de 8 + 5 plantas y 19 mts de altura.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

- **Ocupación máxima:**

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H1: 40%

- **Retranqueos:**

En la parcela H1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m, a partir de la línea de pretel del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación queda alineada a unos 14 m. aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMPA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

Ayuntamiento de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **Definitivamente**
POR EL AYUNTAMIENTO DE ~~EL EJIDO~~, en la reunión
celebrada el día **21 de Octubre de 2008**
El Ejido, a **17 de Octubre** ~~2008~~ **2015**
D.P. F.G.
P.D. SECRETARIO,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

- Aparcamiento:

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

c) Comercial-Administrativo.

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

Centro Comercial (CC) : Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

Comercial Singular (CS) : Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodeada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC : 0,32 m²/m²

Parcela CS : 1,00 m²/m²

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
celebrada el día *11 de Octubre de 2005*
El Ejido, a *18 de Octubre de 2005*
D.G.Y. F.M.

EL RESEÑANTE

- **Ocupación máxima:**

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

CC : 30%

CS : 75%

- **Retranqueos:**

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos.

- **Parcela mínima:**

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

d) **Parcela Lago.**

Esta parcela posee unas connotaciones totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado.

Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en ésta parcela es 0,00, al no contemplarse la posibilidad de ningún tipo de edificación sobre rasante en la envolvente del lago, ni en el interior del mismo. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuarto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, aseos, etc.) que se ejecutarán subterráneas con lo cual no computarán a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeñas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

e) **Escolar educativo.**

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0,50 m²/m².

La altura máxima será de planta Baja + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Ayuntamiento de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **Definitivamente**
POR EL AYUNTAMIENTO DE ~~el Ejido~~
celebrada el día **11 de Octubre de 2005**
El Ejido, a **18 de Octubre de 2005**
DOY FE:
M. SECRETARIO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

f) Deportivo.

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

g) Equipamiento social.

La edificabilidad es de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima planta Baja + 1P.

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

h) Espacios libres.

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la linea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **Definitivamente**
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
solicitado el día **11 de Octubre de 2005**
El Ejido, a **18 de Octubre de 2005**
D.O.Y.FE:
S.E. SECRETARIO

4.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación es por un parte la integración de varias parcelas residenciales en una sola y por otra, la eliminación de la dotación privada prevista como Lago y su transformación en otras dotaciones privadas de carácter comunitario.

El primero de los dos objetivos se justifica al plantearse un desarrollo integrado, con un único promotor lo que permite la creación unas dotaciones comunitarias recreativas y deportivas, de mayor calidad, singularidad, y mejor mantenimiento y uso. Ello solo es posible si este conjunto de instalaciones (piscinas de verano y climatizadas, jacuzzis, pistas de padel, minigolf, petanca, Kiosco-bar terraza) da servicio a un conjunto más amplio de usuarios.

El segundo de los objetivos, la eliminación del lago, dotación privada, se justifica precisamente por la dificultad de su correcto uso y mantenimiento posterior, con bombeos de agua desde el mar, lo que conseja su sustitución por otras instalaciones más adecuadas e igualmente singulares.

No obstante se mantiene la idea de la lámina de agua rodeando la parcela de comercial angular C-S.

Para conseguir estos dos objetivos se realizan los siguientes cambios:

4.1. Agregación de parcelas

Las parcelas de uso residencial R-2, R-3, R-4 y R-6 y la parcela de uso dotacional privado (LAGO) se incorpora en una sola parcela denominada R-2, con las siguientes características y condiciones urbanísticas que resultan de la agregación de las parcelas originales:

Superficie total	96.625 m ²
Edificabilidad total	33.986 m ²
Edificabilidad uso residencial	33.806 m ²
Edificabilidad uso dot. Privado	180 m ²
Coeficiente de edificabilidad	0,35 m ² /m ²
Porcentaje de ocupación	35%
Superficie de suelo destinado a dotación privada comunitaria (mínimo)	15.777 m ²
(Esta dotación se ubicará concentrada en una parcela única)	

La edificación y la urbanización interior podrán realizarse por fases sucesivas, sin necesidad de realizar un Estudio de Detalle.

DIFUSIÓN: Para hacer constar que este
ámbito ha sido aprobado
2006 EL AYUNTAMIENTO DE MARINA DEL GOLF
celebrada el día 11 de Octubre de 2005
El Edido, a 18 de Octubre de 2005
DOY FE
EL SECRETARIO.

4.2. Parcela de uso comercial CC

Se modifica puntualmente su forma, incorporando la obligación de ejecutar un estanque – jardín acuático.

No se modifica ninguno de sus parámetros urbanísticos, es decir, usos, superficie, edificabilidad, ocupación y alturas.

4.3. Parcela de uso comercial singular C-S

Se ajusta ligeramente su ubicación dentro del conjunto, manteniéndose todas sus condiciones urbanísticas vigentes, superficie, edificabilidad, uso ocupación, alturas, e incluso su disposición central y singular rodeada de una superficie de agua.

4.4. Ajustes del viario peatonal

El viario peatonal se ajusta a la nueva parcelación manteniendo en todo caso la misma accesibilidad al paseo marítimo y la playa y a todos los espacios de uso público, y la superficie total del mismo. Se ha optado por ampliar los accesos peatonales perpendiculares al paseo marítimo y la playa, dotándolos de mayor anchura.

DIRECCIÓN: Para hacer constar que este
informe ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE *EL Ejido*
celebrada el día *11 de Octubre de 2015*
El Ejido, a *18 de Octubre de 2015*
DOY FE:
EL SECRETARIO,

5.- DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

La documentación del Documento del Plan Parcial vigente (M. Puntual nº 1) constituida por: Memoria justificativa, Anexos, Ordenanzas Reguladoras, Estudio Económico financiero y plan de etapas, se modifica exclusivamente en lo que a continuación se recoge, permaneciendo el resto de los documentos, inalterados y vigentes.

5.1.- Memoria justificativa

- Pág. 20. Apartado 5. Análisis de la ordenación. El párrafo tercero se sustituye íntegramente por el siguiente:

"La otra vertiente la constituye el vial peatonal que garantiza la accesibilidad desde todos los frentes al paseo marítimo y la playa, así como a todos los suelos destinados a uso públicos, discurriendo siempre tangencialmente a las parcelas edificables, lo que posibilita un cómodo acceso a las mismas"

- Pág. 29. Apartado 7.1. Sistema viario. Subrayado: "justificación de las variantes adoptadas"

Se suprime el párrafo C)

- Pág. 35. Apartado 7.7. Lago interior.

Se suprime íntegramente.

5.2.- Anexo 1

- Pág. 39. Nombre y apellidos de los propietarios afectados.

ONUBENSE DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.
Domicilio Social: Calle Puerto nº 8-10 – 2º planta – HUELVA 21003

Actúa en calidad de representante:

D. Manuel Amador López.

DNI:

Domicilio Social: Calle Puerto nº 8-10 – 2º planta – HUELVA 21003

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Manuel Amador López*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO DE HUELVA
elcheada el día *11 de Octubre de 2005*
El Ejido, a *18 de Octubre de 2005*
D.O.Y. F.E.I.
el SECRETARIO.

5.3.- Anexo 2

CUADRO DE PARCELAS Y EDIFICABILIDADES

NUEVAS PARCELAS	Sup. Neta	Ocup. máx %	EDIFICABILIDAD MAX		USO -m ²		ORDEN Zona	Nº Plantas	ALTURA m	Retranqueo	Viv nº max	Aparc. Nº min.
			m ²	m ² /m ²	R	H	CC/CS					
H-1	20.043	40,00	20.043	1,00		20.043		A	B+5	19	14 m (1)	365 hab
R-1	19.117	40,00	10.706	0,56		10.706		A	B+3	13	14 m (1)	107
Parcela unificada (R2/R3/R4/R6 /LAGO)	96.625 (2)	35,00	33.987	0,35	33.987 (3)			A	B+3	13	Fachada libre y laterales a 1/2 h no < 3m	340
R-5	9.489	36,05	4.775	0,50	4.426			A	B+3	13		44
R-5b	7.366	36,05	3.706	0,50	3.435			A	B+3	13		24
CC	15.900	30,00	5.088	0,32				A	B+1P	7,5	1/2 h. no < 3 m	35
CS	1.080	75,00	1.080	1,00				A	B+1P	7,5	No se limita	19
TOTALES	169.620		79.385		52.554	20.043	6.788					526
												268

Leyenda:

H = Hotelero

R = Residencial

C-C = Centro comercial

C-S = Comercial Singular

EDIF. = Edificabilidad

Notas:

- (1) Los primeros 100 mts a partir de la línea de pretel del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego y recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m aprox. Hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el S-3 SM.
- (2) Incluye un mínimo de 15.777 m² para dotacional privado comunitario, de carácter recreativo y deportivo.
- (3) Incluye 180 m² destinados a Kiosco-Bar de uso privado comunitario.
- (4) Este porcentaje de ocupación se aplica exclusivamente sobre 80.448 m², la suma de las superficies de las antiguas parcelas R2, R3, R4 y R6 excluyendo la parcela "Lago"

DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado
ANTE EL AYUNTAMIENTO DE PEGUERO, en su reunión celebrada el día 11 de Octubre de 2005
Fijo, a 18 de Octubre de 2005
DOY FE:
SECRETARIO

CUADRO DE SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO Y DOTAÇÕES

PARCELA	M2 PARCELA	M2 CONTRUC.	EDIFICAB.
ZV-1	1.331	106	0.08 m2/m2
ZV-2	1.356	108	0.08 m2/m2
ZV-3	23.585	0	0.00 m2/m2
TOTAL ZV	26.272	214	

ER	3.289	263	0.08 m ² /m ²
TOTAL ER	3.289	263	

PASEO
MARÍTIMO 5.809 M2

EE-1 (GUARDERIA)	1.100	550	0.50 m2/m2
EE-2 (EGB)	5.426	2.713	0.50 m2/m2
TOTAL EE	6.526	3.263	

ED	3.251	1.626	0.50 m ² /m ²
TOTAL ED	3.251	1.626	

ES	2.815	2.111	0.75 m ² /m ²
TOTAL ES	2.815	2.111	

LEYENDA:

ZV = Zona verde

ER = Equipoamiento Recreativo

ER = Equipamiento Recreativo
EE = Equipamiento Escolar

EE = Equipamiento Escolar
ED = Equipamiento Deportivo

ED = Equipamiento Deportivo
ES = Equipamiento Social

ES – Equipamiento Social

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado De piek samente
POR EL AYUNTAMIENTO DE PLASCO, en su villa
el año de 11 de Octubre de 2005
Firmado a 18 de Octubre 2005
en la Escuela

**VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL SUELO,
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y NN.SS. DEL MUNICIPIO**

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR. 264.662 m2

M2 CONSTRUCCIÓN EN EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL: 52.553 m2

A efectos de determinar las reservas de suelo y las superf. de equipamiento se han considerado 526 unidades de 100 m²t cada una como referencia para dichas determinaciones.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

Cesión de zonas verdes (Art. 10 según R. Planeam.)

$$526 \text{ viv.} \times 15 = 7.890 \text{ m}^2$$

CESION DE ZONAS VERDES EN EL PLAN PARCIAL

ZV-1	1.331 m2
ZV-2	1.356 m2
ZV-3	23.585 m2
	26.272 m2 > 7.890 m2

CESION EN EQUIPAMIENTO RECREATIVO

Según R. Planeamiento

$$526 \text{ viv.} \times 6 \text{ m}^2 \text{ suelo/viv.} = 3.156 \text{ m}^2$$

EQUIPAMIENTOS RECREATIVOS CEDIDOS:

$$ER = 3.289 \text{ m}^2$$

$$3.289 \text{ m}^2 > 3.156 \text{ m}^2$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Declarativamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en su Pleno
celebrado el dia 11 de Octubre de 2005
El Eido, a 18 de Octubre de 2005
Doy fe:
EL SECRETARIO,

Estas superficies de cesión dentro del sistema de Espacios Libres y uso público se completan con la correspondiente al Paseo Marítimo, definido en planos de proyecto.

EQUIPAMIENTO RECREATIVO:	3.289,00 m ²
CESIÓN ZONAS VERDES:	26.272,00 m ²
PASEO MARÍTIMO:	5.809,00 m ²
<hr/> 35.370,00 m ²	

El total absoluto de la superficie correspondiente a la suma de todos los espacios libres y de uso público asciende a 35.370 m², de lo que se desprende que la previsión de espacios libres proyectados en la presente Urbanización, cubre sobradamente el 10% exigido en el Reglamento de Planeamiento y en la ficha del Sector.

CESIÓN PARA PREESCOLAR – GUARDERÍAS

Según R. Planeamiento

$$526 \text{ viv.} \times 2 \text{ m}^2/\text{viv.} = 1.052 \text{ m}^2$$

CESIÓN REAL

$$1.100 \text{ m}^2 > 1.052 \text{ m}^2$$

Dicha superficie de 1.100 m² equivale al 0,42% de la superf. total del Sector y es superior por tanto al porcentaje establecido en la ficha del Sector de 0,41%.

CESIÓN PARA EGB

Según R. Planeamiento

$$526 \text{ viv.} \times 10 \text{ m}^2/\text{viv.} = 5.260 \text{ m}^2$$

CESIÓN REAL

$$5.426 > 5.260 \text{ m}^2$$

Dicha superficie de 5.426 m² equivale al 2,05% de la superficie total del Sector y cumple por tanto, con el porcentaje estipulado en la ficha del mismo que asciende al 2,05%.

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Según R. Planeamiento

$$526 \text{ viv.} \times 6 \text{ m}^2/\text{viv.} = 3.156 \text{ m}^2$$

CESIÓN REAL

$$3.251 \text{ m}^2 > 3.156 \text{ m}^2$$

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "MARINA DEL GOLF"
DEL SECTOR 4-SM, NÚCLEO DE SAN MIGUEL. ALMERIMAR. EL EJIDO. (ALMERÍA)
AGREGACIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES

18

Dicha superficie de 3.251 m² equivale al 1,22% de la superficie total del Sector y es superior por tanto al porcentaje estipulado en la ficha del mismo, del 1,20%.

CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

Según R. Planeamiento

$$526 \text{ viv.} \times 4 \text{ m}^2 \text{ const./viv.} = 2.104 \text{ m}^2 \text{ const.}$$

CESIÓN REAL

$$\text{ES} = 2.815 \text{ m}^2 \text{ suelo} \times 0,75 \text{ m}^2 \text{ const.} = 2.111 \text{ m}^2 \text{ const.} > 2.104 \text{ m}^2 \text{ const.}$$

Dicha superficie de 2.815 m² supone porcentualmente un 1,06% contemplado en la dicha del Sector.

RESERVA PARA DOTACIÓN COMERCIAL

La normativa Subsidiaria establece un módulo de reserva de 6 m² const. por viv. ó por cada 100 m² const. de residencial sin superar dicha superficie destinada a uso comercial el 10% de la destinada a uso Residencial.

Dicha superficie destinada a uso Comercial se considera independiente del módulo de Reserva que establece el Reglamento de Planeamiento y que en nuestro caso sería de 2 m² const/viv.

La previsión de superficie destinada a uso Comercial en el presente Plan Parcial cumple con ambos requisitos.

Según se desprende del cuadro relacionado en la página nº 49, la superficie const. en el conjunto del Sector destinada a uso Comercial asciende a 6.788 m² que cumplen con todos los requisitos establecidos tanto por el Reglamento de Planeamiento, las NN.SS. y la ficha del Sector.

PLAZAS DE APARCAMIENTO

Prevista por el R.P.: 1 plaza / 100 m² superficie edificación.: 86.861 m² x 1 plaza/100 m² const. = 869 plazas.

En superficie se han dispuesto un total de 585 plazas de aparcamientos de los cuales el 2% se han previsto según indica la normativa, para minusválidos.

En cualquier caso sólo son computables, a efectos de dotaciones, como máximo el 50% del total previsto de 869 plazas, es decir 435 plazas en superficie de viales, el resto deben de incluirse en la ordenación interior de cada una de las parcelas edificables.

APROVECHAMIENTO MEDIO

El uso edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio lucrativo del sector debe ser cedido al Municipio, habiéndose previsto en éste Plan Parcial las parcelas R-6 y R-7, como parcelas afectas a ésta cesión, no obstante en virtud del art. 49 del Reglamento de Gestión Urbanística el promotor podrá sustituir la cesión por una contribución en metálico. Este último extremo sería definido mediante el correspondiente acuerdo entre Municipio y Promotor.

4.4. Ordenanzas reguladoras

- Pág. 67 . 4.3. Condiciones de uso. Apartado 2. – quedará cómo sigue:
2) Uso de vivienda – Residencial turístico.
El primer párrafo se sustituye íntegramente por el siguiente:
"Se refiere al uso de vivienda colectiva o plurifamiliar con carácter exclusivo en las parcelas R1, Parcela unificada (R2/R3/R4/R6/LAGO), R5 y R5b, siendo esta última compatible con el uso comercial y determinados usos industriales o de almacenaje."
- Pág. 76 a 83. 5. Ordenanzas particulares – se sustituye íntegramente por el siguiente texto.

5. ORDENANZAS PARTICULARES

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

a) *Residencial Plurifamiliar. Parcelas:*

-R1

- Parcela unificada (R2/R3/R4/R6/LAGO)

-R5

-R5b

b) *Hotelera*

c) *Comercial*

d) *Escolar-educativo: EGB – PREESCOLAR: EE*

e) *Deportivo: ED*

f) *Equipamiento social: ES*

g) *Espacios libres: ZV y ER*

a) *Residencial Plurifamiliar*

La tipología prevista es del tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2/R3/R4/R6/LAGO, R5 , teniendo la parcela R-5 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* por el AYUNTAMIENTO de *El Ejido*, el *11 de Octubre de 2005*
el *18 de Octubre de 2005* por el *Consejero*.

industrial en sus categorías definidas en las NNSS como talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de almacenaje.

La parcela R-5b además del residencial plurifamiliar tiene como usos compatibles el residencial unifamiliar y el comercial.

Las condiciones de edificabilidad son:

- *Edificación máxima:*

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela R-1	0,56 m ² /m ²	10.706 m ²
Parcela unificada (R2/R3/R4/R6/LAGO)	0,35 m ² /m ²	33.987 m ²
Parcela R-5	0,50 m ² /m ²	4.775 m ²
Parcela R-5b	0,50 m ² /m ²	3.435 m ²

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- *Altura máxima:*

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de P. Baja +3 plantas y 13 m. de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstas en el punto nº 26 del apartado 4.2. del presente Plan Parcial.

- *Ocupación máxima:*

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-

Residencial:

mento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Almería

Parcela R-1

celebrada el 40% de la superficie

Parcela unificada (R2/R3/R4/R6/LAGO) 35%⁽¹⁾

celebrada el 35% de la superficie

Parcela R-5

celebrada el 35% de la superficie

Parcela R-5b

celebrada el 36,05% de la superficie

- *Retranqueos*

En la parcela R-1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de pretil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas áreas de juego y recreo, etc. De esta manera nuestra edificación queda alineada a unos 14 m. aprox. Hacia el

⁽¹⁾ Este porcentaje de ocupación se aplica exclusivamente sobre 80.448 m², la suma de las superficies de las antiguas parcelas R2, R3, R4 y R6 excluyendo la parcela "Lago"

interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el P.P. "Almerimar II"

Dada la tipología de la edificación adoptada en las parcelas Parcela unificada (R2/R3/R4/R6/LAGO), R5 y R5b, los retranqueos a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como mínimo iguales a la $\frac{1}{2}$ de la altura medida en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R-1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su lindero Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificada, considerada también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos"

- *Parcela mínima*

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500 m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- *Aparcamiento*

A efectos del cómputo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se detraen de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de sup. construida de uso residencial a razón de una por cada 100 m² construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases anteriores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias en vigor, sobre éste tema.

b) Hotelera

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero compatible con el uso comercial en P. Baja.

Las condiciones de edificabilidad son:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en su sesión celebrada el día 22 de febrero de 2010, en la que se acordó lo siguiente:

El Ejido, a 22 de febrero de 2010.
D.O.T. FEI
EL SECRETARIO

- **Edificabilidad máxima**

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a ese uso es la siguiente:

Parcela H-1: 1m,00 m² /m²

- **Altura máxima**

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de B + 5 plantas y 19 m. de altura tal como recoge la ficha del sector, para las parcelas hoteleras del presente Plan Parcial.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en el punto nº 26 del apartado 4.2. del presente Plan Parcial.

- **Ocupación máxima**

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H-1: 40%

- **Retranqueos**

En la parcela H-1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m. a partir de la línea de petril del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, et. De esta manera nuestra edificación queda alineada a unos 14 m. aprox. Hacia el interior respecto a la alineación de la edificación abrogada para el P.P. "Almerimar II"

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero. Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "Cerramientos".

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

- **Aparcamiento**

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo

el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera. No obstante, en el cómputo total de plazas del presente P.P., existen en la red viaria un número de plazas que superan el 50% exigible por el R.P. a razón de 1 plaza / 100 m² superficie Edificada.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las Normas Subsidiarias en vigor, sobre éste tema.

c) Comercial – Administrativo

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

- **Centro comercial (CC):** Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.
- **Comercial Singular (CS):** Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodeada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se admite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías definidas en las NN.SS. tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye el uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

- **Edificación máxima**

La definida para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC: 0.32 m²/m²

Parcela CS: 1.00 m²/m²

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con las condiciones de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima

En ambas parcelas (CC y CS) será de B + 1 P. Y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan exclusivamente los elementos y construcciones previstas en el punto nº 26 del apartado 4.2 del presente Plan Parcial.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

Comercial: CC: 30%
CS: 75%

- Retranqueos

En la parcela CC, dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a linderos laterales con otras parcelas serán como mínimo la ½ de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a linderos:

- Parcela mínima

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1500 m² debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- Otras condiciones

La parcela CC deberá reservar y ejecutar la lámina de agua (estanque / jardín acuático) que rodea la parcela C9.

d) Escolar educativo

La parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza

General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de 0.50 m²/m².

La altura máxima será de PB + 1 P.

Las condiciones de ordenación, son las de edificación abierta con retranqueo mínimo de 3 m a linderos que no sean fachada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo compositivamente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

e) *Deportivo*

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de 0.50 m²/m².

El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

*La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueo de 3 m. mínimo a linderos que no sean fachada. **ALFILERES:** Para hacer constar que este do. Se cifra la altura máxima en PB + 1 P. que ha sido arredondado.*

f) *Equipamiento social*

La edificabilidad es de 0,75 m²/m² El Ejido, se de

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retranqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fachada.

Altura máxima PB + 1P

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social.

Compositivamente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

a) *Espacios libres*

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zona verde como a equipamiento Recreativo es de 0.08 m²/m², con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de deslinde de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación diseñada deberá quedar integrada con el entorno con un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fachada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima 1P.

4.5. Estudio económico – financiero

- Pág. 88. Apartado 8) Lago interior
Se suprime íntegramente este apartado
- Pág. 89. Resumen de costes previstos de urbanización.
Se suprime el capítulo referente al Lago interior.

4.6. Plan de etapas

- Pág. 92. Se suprime la referencia al lago interior en el primer y segundo párrafo de la página que queda como sigue:

“3^a FASE

En ésta fase se finalizarán las redes de distribución de agua, energía eléctrica, alumbrado, telefonía y saneamiento. Se llevará a cabo asimismo el acondicionamiento del terreno. Se iniciarán en un 30% de su coste la ejecución del Paseo Marítimo y en un 50% de su valor el ajardinamiento de los espacios libres y zonas de recreo.

4^a FASE

Se finalizará la pavimentación y tratamiento de suelos en viario rodado y peatonal, el alumbrado público, el Paseo Marítimo y la totalidad del ajardinamiento y tratamiento de zonas de recreo y espacios libres, así como los distintos elementos auxiliares pendientes de ejecución”.

4.7. Planos de información

No se modifican los del Plan Parcial vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en la sesión

celebrada el día

El Ejido, a de

doce de febrero de

en el año de

en el año de

4.8. Planos de Proyecto

- Se incorpora un plano P-1 de Situación
- Los planos P-1 – Zonificación
P-2 – Alturas
P-3 – Planta general de viario rodado
P-4 – Planta general de viario peatonal, zonas verdes
espacios libres

Se sustituyen por un nuevo plano que incorpora todos los contenidos

P-2 – Zonificación, alturas, planta general de viario rodado y
peatonal, zonas verdes y espacios libres

- Los planos P-5 – Replanteo de la ordenación
P-6 – Red viaria. Acotado

Se sustituyen por un nuevo plano que incorpora todos los contenidos

P-3 – Replanteo de la ordenación y de la red viaria, Cotas.

- Se incorpora un plano P-4 de ordenación no vinculante de la parcela resultante de la agregación.

El resto de los planos de proyecto (perfiles) no se modifican.

Madrid, 26 de mayo de 2005



DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado
POR EL AYUNTAMIENTO DE RUEDO, en la sesión
celebrada el dia

El Ejido, a de

DOY FE:

EL SECRETARIO.