

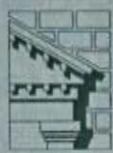
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL SECTOR SUS-3-SM EL EJIDO (ALMERIA)



PROMOTOR

RESIDENCIAL DE VISTA ALEGRE S.A.

CIF. A -03132060 AVD. DE LA LIBERTAD ,1 TORREVIEJA



ARQUITECTO

FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

MADRE MATILDE 3 2ºC 04711 EL EJIDO (ALMERIA)

tlf 950482476 fax 950485864 aydal@telefonica.net

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

(Ref. 10-00066835-001-01164)

Exp. 10-01339-MT
20/10/10 - Pág. 1 de 30

0048 FRANCISCO ESCOBAR PEREZ

- INDICE -

- MEMORIA -

0. Objeto y Encargo
1. Antecedentes
2. Marco Jurídico para la Modificación
3. Propietarios Afectados en el Sector SUS-3-SM
4. Justificación de la Modificación
5. Descripción de la Modificación
6. Consecuencias de la Modificación
7. Descripción Pormenorizada de la Modificación
8. Ordenanzas Reguladoras
 - 8.1. Ordenanzas Propuestas
 - 8.1.1. Residencial Plurifamiliar (RPI)
 - 8.1.2. Residencial Plurifamiliar (RP2)
 - 8.1.3. Residencial Plurifamiliar (RP3)
 - 8.1.4. Residencial Unifamiliar Adosada (Rad)
 - 8.1.5. Residencial Unifamiliar Aislada (RAi)
 - 8.1.6. Hotelero (H)
 - 8.1.7. Comercial (CC)

9. Conclusiones

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día *15 de Septiembre de 2011*
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE:

EL SECRETARIO.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal2telefonica.net



- INDICE -

- PLANOS -

00. Modificado – Información. Situación y Emplazamiento.
01. Modificado – Ordenación. Ordenación y Superficies.
02. Modificado – Ordenación. Red Víaria, Acotado General de Calles.
03. Modificado – Ordenación. Red Víaria. Sección tipo de Calles.
04. Modificado – Ordenación. Red Víaria. Supresión de Barreras Arquitectónicas Jardinería en Víario.
05. Modificado – Ordenación. Red Víaria. Indicación de Perfiles.
06. Modificado – Infraestructuras. Red Víaria. Perfiles Longitudinales 1
07. Modificado – Infraestructuras. Red Víaria. Perfiles Longitudinales 2
08. Modificado – Ordenación. Red Víaria. Replanteo de Viales.
09. Modificado – Ordenación. Replanteo de Parcelas.
12. Modificado – Infraestructuras. Red Abastecimiento de Agua Potable, Riego y Contra incendios.
16. Modificado – Infraestructuras. Red de Pluviales.
18. Modificado – Infraestructuras. Red Eléctrica de Baja Tensión.
19. Modificado – Infraestructuras. Red de Alumbrado Público.
20. Modificado – Infraestructuras. Red de Telefonía.
22. Modificado – Infraestructuras. Plan de Etapas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal2telefonica.net



DIFUSIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
SOY FER
el SECRETARIO.



DOCUMENTO 1. MEMORIA GENERAL MODIF. P.P. SECTOR SUS-3-SM

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



PROYECTO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-3-SM – EL EJIDO

0. OBJETO Y ENCARGO

Se redacta el presente documento de "Modificación del Plan Parcial del Sector SUS-3-SM", situado en el Municipio de El Ejido, a solicitud de la empresa promotora:

RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A.
Avda. de la Libertad, 1
03181 Torrevieja (Alicante)

El documento lo suscribe el Arquitecto D. Francisco Escobar Pérez, con la colaboración de D. Francisco Luque Mateo.

D. Francisco Escobar Pérez
Colegiado nº 48 – C.O.A.A.
C/ Madre Matilde, 3, 2º C
04700 El Ejido (Almería)
Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Definitivamente
en la reunión celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
en la localidad de El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO,

1. ANTECEDENTES

El Plan Parcial del Sector SUS-3-SM, (definido en el Plan general de Ordenación Urbana de El Ejido aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión de 25 de Junio de 2002), fue Aprobado Definitivamente el 17 de enero de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia el 8 de mayo de 2007.

Posteriormente se llevó a cabo la Revisión – Adaptación del P.G.O.U. de El Ejido, aprobada por la C.P.O.T. de Almería el 23-01-2009 y publicado en el Boja 175 de 07-10-2009. En este documento al Sector se le asigna la denominación de SUST-3-SM, manteniéndose todos los parámetros y ordenación del P. Parcial que fue aprobado.

Dado que la denominación ha cambiado, se aclara que utilizaremos en el documento la denominación anterior para que las referencias no originen confusiones.

Por encargo de la sociedad promotora Residencial Vista Alegre, S.A. que tramitó el Plan Parcial se redacta la presente modificación.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



POR EL AYUNTAMIENTO DE

celebrada el dia 15 de Septiembre de 20.

CACIÓN Estado de Oaxaca 200

BOX 集合

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

DOY FEI
Basándonos en el marco legal que rige a los planes parciales, la modificación que se propone surge como consecuencia de las dificultades de Reparcelación que han aparecido una vez constituida la Junta de Compensación del Sector e iniciados los procedimientos para la Compensación entre los propietarios afectados.

En concreto el problema que se ha planteado en la Junta de Compensación, es la imposibilidad de adjudicación a la mayoría de los afectados ya que las parcelas mínimas segregables según la ordenanza que se proponía es de 5.000 m², para todas las parcelas residenciales.

Dado que la gran mayoría de propietarios no disponen de coeficiente suficiente para la adjudicación de ese tipo de parcelas, no quedaba otra alternativa que la adjudicación en proindiviso a varios propietarios, o la compensación económica en el caso de ser requerida.

La adjudicación en pro indiviso, no es recomendable tratándose de propietarios con muy diversos intereses, además de las dificultades que se les presentarían para la gestión posterior; la segunda fórmula de compensaciones económicas hacia los propietarios que no alcanzarían la parcela mínima, hace inviable una reparcelación ya que son la mayoría los indemnizados frente a un pequeño grupo que debería afrontar el costo.

Es por estas razones que la presente modificación propone una ordenación pormenorizada sobre una de las macroparcelas adjudicándole a las subparcelas ordenanzas diferentes que posibiliten con la creación de nuevas parcelas mínimas, una mejor posibilidad de equidistribución de cargas y beneficios en el P. Parcial.

Desde el punto de vista urbanístico, se mejora la apariencia y función de la urbanización ya que se creará una mayor diversidad en la oferta, posibilitando (no contempladas anteriormente), la creación de unifamiliares aisladas y adosadas.

Justo esta transformación se propone en la zona Norte del Sector, la más elevada topográficamente que con la creación de unifamiliares generará una mejor conjunción con las zonas colindantes, minimizando los posibles impactos sobre los alcores de su límite.

Se estima que la solución propuesta mejora tanto los aspectos estéticos del Sector como los de diversidad de aprovechamiento y tipologías edificatorias.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C - 04700 El Ejido (Almeria)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 - Fax: 950-48.58.64
E-mail: aydal@telefonica.net

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En concreto sobre la parcela R-3 Residencial con una superficie de 25.480 m², se ha introducido una ordenación pormenorizada fragmentándola mediante una calle, y en las parcelas resultantes se crean ordenanzas diferentes, entre ellas:

- Una de Unifamiliares Aisladas, con parcela mínima de 250 m² (R3-1)
- Adosados con parcela mínima de 500 m² (R3-2).
- Otra con la ordenanza de plurifamiliar con parcela mínima de 1.500 m² (R3-3).

Por otra parte y tratando de mejorar las posibilidades de reparcelación, a la parcela R1 se le modifica la parcela mínima segregable, fijándola en 3.000 m². y a la parcela H (Hotelero) se le fija en 5.000 m². así como a la comercial de (CC) de 1.000 m².

El resto de parcelas mantienen sus características, pero reajustando las edificabilidades asignadas, manteniendo fijo el cómputo global asignado por el P. Parcial.

6. CONSECUENCIAS DE LA MODIFICACIÓN

Como consecuencia de la creación de una nueva calle pública, dentro de la parcela R3, los cómputos globales de superficies del P. Parcial varían y en los cuadros que posteriormente se incluirán se fijaran los nuevos parámetros.

A las subparcelas resultantes R3-1; R3-2; R3-3; se le han asignado, edificabilidades en correspondencia con las ordenanzas que se le asignan; y esto da como consecuencia un sobrante de edificabilidad en relación a la que tenía asignada.

Este sobrante se ha repartido de forma proporcional sobre el resto de parcelas del P. Parcial, con uso de Residencial Plurifamiliar.

La instrucción de un nuevo vial obliga a la creación de todas las infraestructuras necesarias, aspecto que la modificación recoge, contemplando las necesarias para su ejecución.

Este documento ha sido aprobado *definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO,
celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 14 de Octubre
DOY FE:
EL SECRETARIO.



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)

Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64

E-mail: aydal@telefonica.net



7. DESCRIPCIÓN PORMENORIZADA DE LA MODIFICACIÓN

A. Cambiando la pag. 43 del P. Parcial art. 3.1.

Cuadro General de Superficies (Modificado)

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUP. M/2	%
PARCELAS LUCRATICAS			
R	RESIDENCIAL	113.925	33,50
H	HOTELERO	23.811	7,00
CC	COMERCIAL	5.252	1,54
PARCELAS DE CESIÓN			
EQ	EQUIPO DOCENTE	17.145	5,04
	SERVICIO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL	19.600	5,76
ELP-AJ	E.L.P. – ÁREAS DE JUEGOS E.L.P. – PASEO MARÍTIMO	78.023	23,00
Z.V.	Z. VERDES NO COMPUTABLES	82.395	24,16
V + PK	VIARIO + APARCAMIENTOS		
TOTAL		340.151	100,00

Cuadro Pormenorizado de Parcelas del SUS-3-SM (Modificado)

CLAVE	DENOMINACIÓN	SUP. M2.	EDIF. m³/m²	TECHO	Nº VIV.	ORDENANZA	PARCELA MIN. (m²)
R1	Residencial	27.232	0,823752	22.432	358	RP2	3.000
R2	Residencial	26.368	0,823752	21.721	346	RP1	5.000
R3 - 1	Residencial	7.191	0,58	4.171	28	RAi	250
R3 - 2	Residencial	5.714	0,70	4.000	51	Rad	500
R3 - 3	Residencial	8.690	0,783889	6.812	108	RP3	1.500
R4	Residencial	20.538	0,823752	16.918	270	RP1	5.000
R5	Residencial	18.192	0,823752	14.986	239	RP1	5.000

TOTAL RESIDENCIAL	113.925	-	91.040	1400	-	
--------------------------	----------------	---	---------------	-------------	---	--

H	Hotelero	23.811	1	23.811	-	H	5.000
CC	Comercial	5.252	0,80	4.201	-	CC	1.000

DIFERENCIA: Para hacer constar que el incremento ha sido aprobado *Definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO DE *El Ejido*, celebrada el dia *15 de Septiembre de 2010* DOY FE:
El Ejido, a 4 de Octubre de 2010
DOY FE:
EL SECRETARIO.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C - 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



PARCELAS DE CESIÓN (NO COMPUTABLE A EFECTOS DE APROVECHAMIENTO)

CLAVE	SUP. M².	COEF. EDIF.	EDIF. M² T
EQ/SIPS 1	2.923	1,20	3.508
EQ/SIPS 2	2.473	1,20	2.968
EQ/SIPS 3	3.004	1,20	3.605
PD/SIPS 4	11.200	0,20	2.240
TOTAL SIPS	19.600		12.321
 EQ/D-1(EGB+BUP+PE)	 17.145	 0,20	 3.429
TOTAL EQUIPAMIENTO			
DOCENTE	17.145		3.429
 TOTAL EQUIPAMIENTO	 36.745		 15.750
 ELP-1	 532		
ELP-2	31.682		
ELP-3	2.375		
ELP-4	2.807		
ELP-5	27.768		
PM/ELP-6	12.859		
TOTAL ESPACIOS LIBRES	78.023		
 V+PK/ZV	 82.395		

Como se observa se mantienen los cómputos totales de edificabilidad y nº viviendas previstas en el P. Parcial y su ficha reguladora del P.G.O.U.

MENCIONA: Para hacer constar que el
plano ha sido aprobado *definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL
Ejido celebrada el dia *15 de Septiembre de 2011*
El Ejido, a *4 de Octubre* de *2011*
DOY FE:
EL SECRETARIO,



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8. ORDENANZAS REGULADORAS

Las ordenanzas que propone la Modificación del P. Parcial del Sector SUS-3-SM, afectan exclusivamente a las previstas para el Uso Residencial, Hotelero y Comercial en el apartado 6.4.1. del P. Parcial, manteniéndose en su totalidad todos los extremos contemplados en las demás disposiciones.

Se modifican las ordenanzas como sigue:

DIFUSIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión
celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO.



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8.1. Ordenanzas Propuestas

8.1.1. Residencial Plurifamiliar (RPI)

Afecta a las parcelas R2 – R4 – R5.

- Altura Máxima: 4 Plantas (bajo + 3 + ático)

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: Ático retranqueado 3 m. a fachada al mar y laterales, casetones de escalera, chimeneas, cuarto de instalaciones, remates compositivos.

- Uso Dominante: Residencial Plurifamiliar.
- Usos Compatibles: Usos deportivos privados, aparcamientos, espacios libres privados, piscina y locales sociales.
- Parcela Mínima: 5000 m².
- Aprovechamiento: 0,823752 m²/m².
- Ocupación Máxima: 40%
- Retranqueos: 3 m. a linderos, retranqueo mínimo entre edificios igual a la altura de ellos.
- Aparcamientos: 1 aparcamiento/vivienda.

DILIGÉNCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DGT PER
" " SECRETARIO



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8.1.2. Residencial Plurifamiliar (RP2)

Afecta a las parcelas R1.

- Altura Máxima: 4 Plantas (bajo + 3 + ático)

Edificaciones permitidas sobre altura máxima: Ático retranqueado 3 m. a fachada al mar y laterales, casetones de escalera, chimeneas, cuarto de instalaciones, remates compositivos.

- Uso Dominante: Residencial Plurifamiliar.
- Usos Compatibles: Usos deportivos privados, aparcamientos, espacios libres privados, piscina y locales sociales.
- Parcela Mínima: 3000 m².
- Aprovechamiento: 0,823752 m²/m².
- Ocupación Máxima: 40%
- Retranqueos: 3 m. a linderos, retranqueo mínimo entre edificios igual a la altura de ellos.
- Aparcamientos: 1 aparcamiento/vivienda.

AVISACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de acuerdo
POR EL AYUNTAMIENTO DE PLANO en sesión,
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 24 de Octubre de 2011
DOY FEI
EL SECRETARIO.



D. FRANCISCO ESCOBAR PEREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8.1.3. Residencial Plurifamiliar (RP3)

Afecta a las parcelas R3-3.

- Altura Máxima: 4 Plantas (bajo + 3 + ático)
Edificaciones permitidas sobre altura máxima: Ático retranqueado 3 m. a fachada al mar y laterales, casetones de escalera, chimeneas, cuarto de instalaciones, remates compositivos.
- Uso Dominante: Residencial Plurifamiliar.
- Usos Compatibles: Usos deportivos privados, aparcamientos, espacios libres privados, piscina y locales sociales.
- Parcela Mínima: 1.500 m².
- Aprovechamiento: 0,783889 m²/m².
- Ocupación Máxima: 40%
- Retranqueos: 3 m. a linderos, retranqueo mínimo entre edificios igual a la altura de ellos.
- Aparcamientos: 1 aparcamiento/vivienda.

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 1 de OCTUBRE de 2011
DOY FE:
F. SECRETARIO.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8.1.4. Residencial Unifamiliar Adosada (RAd)

Afecta a las parcelas R3-2.

- Altura Máxima: 2 Plantas / 7,5 m.

Sobre la altura máxima, exclusivamente, casetones de escalera, cuarto de instalaciones menores de 12 m², pérgolas y remates ornamentales.

- Uso Dominante: Residencial Unifamiliar Adosado.
- Usos Compatibles: Deportivos privados, aparcamientos, espacios libres privados, piscina, locales sociales y alojamiento turístico.
- Parcela Mínima: 500 m², para su edificación, pudiéndose segregar posteriormente en parcelas unifamiliares con mínimo de 150 m² con diámetro mínimo de 8 m.
- Aprovechamiento: 0,7 m²/m².
- Ocupación Máxima: 70%
- Retranqueos: 2 m. a alineaciones fijadas en la modificación del P. Parcial pudiendo adosarse en las medianerías.
- Aparcamientos: 1 aparcamiento/vivienda.

Declaro: Para hacer constar que este acuerdo ha sido aprobado de forma unánime por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 15 de septiembre de 2011 El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE: EL SECRETARIO,



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



*Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido***8.1.5. Residencial Unifamiliar Aislada (RAI)***Afecta a las parcelas R31 y R32, aprueba el día 15 de Septiembre de 2011*

- Altura Máxima: 2 Plantas 17,5 m, a 4 de Octubre de 2011
Doy fe

Sobre la altura máxima, exclusivamente, casetones de escalera, cuarto de instalaciones menores de 12 m², pérgolas y remates ornamentales.

- Uso Dominante: Residencial Unifamiliar Aislada.
- Usos Compatibles: Aparcamientos, espacios libres privados, piscina, deportivos privados, alojamiento turístico, residencias comunitarias, oficinas, docente y comercial menor de 200 m². construidos de forma independiente.
- Parcela Mínima: 250 m².
- Aprovechamiento: 0,58 m²/m².
- Ocupación Máxima: 60%
- Retranqueos: 3 m. a las alineaciones oficiales y linderos.
- Otras condiciones de edificación:
 - Agrupada en Parcelas Individuales:

La edificación podrá adosarse a uno de sus linderos formando grupos de apareados, para lo cual deben dar la conformidad los dos propietarios de las parcelas sobre las que se realice.

- Agrupadas en Parcela Conjunta:

Cuando se concentre en una sola edificación la superficie edificable correspondiente a varias unidades de vivienda, de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante.

Cumplirán los siguientes requisitos:

La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad.

Se tramitará mediante proyecto unitario y construcción simultánea.

El número máximo de viviendas para esta agrupación será de 4.

- Aparcamientos: 1 aparcamiento/vivienda.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)

Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64

E.mail: aydal@telefonica.net



8.1.6. Hotelero (H)

- Altura Máxima: 4 Plantas (B+3 plantas)
- Uso Dominante: Hotelero.
- Usos Compatibles: Hotelero, Aparthotel, Deportivo, Aparcamientos (resto igual a residencial).
- Localización: Parcela H-1 23.811 m^2 .
- Parcela Mínima: 5.000 m^2 .
- Aprovechamiento: $1,00\text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Ocupación Máxima: ~~$1,00\text{ m}^2/\text{m}^2$~~ 50%
- Retranqueos: Igual $\frac{1}{2}$ h. en todos sus linderos.
- Aparcamientos: Según normativa Hotelera Andaluza.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado El Ayuntamiento
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 14 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO.



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



8.1.7. Comercial (CC)

- Altura Máxima: Altura máxima de cornisa 10 m. (2 plantas)
Edificaciones permitidas sobre altura máxima: casetonas de escaleras, chimeneas, remates compositivos, cubiertas textiles en un máximo del 60% de terraza superior.
- Uso Dominante: Comercial y Terciario (locales comerciales y oficinas)
- Usos Compatibles: Aparcamientos privados, almacenes.
- Localización: Parcela CC-1 5.252 m².
- Parcela Mínima: 1.000 m².
- Aprovechamiento: 0,80 m²/m².
- Ocupación Máxima: 80%
- Retranqueos: 3 m. a linderos.
- Aparcamientos: 1/100 m² construidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Reprobado Reprobado
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 15 de Septiembre de 2011

El Ejido, a 1 de Octubre de 2011

SOY FE:

SECRETARIO



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

- Arquitecto -

C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



9. CONCLUSIONES

La presente modificación no afecta a elementos estructurales del Plan Parcial, solo interviene en la reordenación de la Parcela R3, en el nuevo reajuste de edificabilidades como consecuencia de ello y modifica las parcelas mínimas previstas.

La presente modificación regula únicamente los aspectos que se recogen en ella, quedando vigentes todos aquellos extremos y estipulaciones que regían el Plan Parcial Aprobado Definitivamente.

El Ejido, a 8 de Julio de 2.010.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitecto.

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2010
El Ejido, a 4 de Octubre de 2010
DOY FE:
EL SECRETARIO.



D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
- Arquitecto -
C/ Madre Matilde, 3, 2º C – 04700 El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23 / 48.24.76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



Dicho documento para hacer constar que este documento ha sido aprobado plenamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 15 de Octubre de 2011
DOY FE:



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO



REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)

TÍTULO:	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR SUS-3-SM
UBICACIÓN:	EL EJIDO (ALMERÍA)
ENCARGANTE:	RESIDENCIAL VISTA ALEGRE, S.A.
TÉCNICOS/AS:	D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009

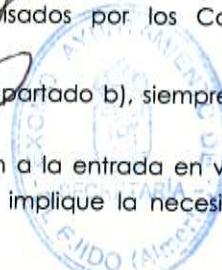
PUBLICACIÓN 21 de julio de 2009

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 solicite 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.

*El Ejido, a 14 de Octubre de 2011**DOY FE:*

(Ref. 10-0006835-001-0164)

Exp. 10-01339-MT
2010/10 - Pág. 25 de 30

0048 FRANCISCO ESCOBAR PEREZ



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.

DISPENSA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 1 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO.



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

1.º Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	TRAZADO Y DISEÑO — Ancho mínimo ≥ 1,50 mts. — Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22) — Pendiente transversal ≤ 2 %. — Altura de bordillos ≤ 12 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas. PAVIMENTOS: — Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo. — Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento. — Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	PROCEDE PROCEDE PROCEDE PROCEDE PROCEDE PROCEDE PROCEDE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 8 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 6 %. — Pendiente transversal ≤ 2 %.	PROCEDE PROCEDE
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación — Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long ≤ 8 %. Trans. ≤ 2 %. — Anchura ≥ 1,80 mts. — Rebaje con la calzada = 0 cm.	PROCEDE PROCEDE PROCEDE PROCEDE
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 — Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura ≥ 1,80 mts. Largo ≥ 1,20 mts. — Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	PROCEDE PROCEDE PROCEDE
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales — Dispondrán de pasos específicos de peatones — Cuando discurren paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	NO PROC. NO PROC. NO PROC.
ESCALERAS Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor. — Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio ≤ 50 mts — Dimensiones Huella ≥ 30 cms Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Ancho libre peldaños ≥ 1,20 mts. _____ Ancho descansillos ≥ Ancho libre peldaños. _____ Fondo descansillos ≥ 1,50 mts. _____ — Tramos ≤ 10 peldaños. — No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas. — Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 110 cms. — Si el ancho de la escalera ≥ 4,80 mts se dispondrán barandillas cada ≤ 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.	NO PROC. NO PROC.



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.
 Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 4 de Octubre de 2011
DOY FE:
EL SECRETARIO.

0048 FRANCISCO ESCOBAR PEREZ

Exp. 10-01339-MT (Ref. 10-0006535-001-01164)
2010/10 - Pág. 27 de 30

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

2.º 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.	PROCEDA
	— La altura del borde inferior de elementos volados $\geq 2,20$ mts.	PROCEDA
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	PROCEDA
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	PROCEDA
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	PROCEDA
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	PROCEDA
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	PROCEDA
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	PROCEDA
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	PROCEDA
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts. para que	PROCEDA

*Este documento ha sido aprobado Definitivamente
EL EJIDO POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, a 15 de Octubre de 2011
D.O.Y. P.E.*

	<ul style="list-style-type: none"> — 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. 	PROCEDE
	<ul style="list-style-type: none"> — Altura de grifos y caños en bebederos ≤ 70 cms. 	PROCEDE

ANEXO: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Agrupamiento
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 15 de Septiembre de 2011
El Ejido, el 24 de Octubre de 2011
DOY FE

EL SECRETARIO.



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.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinados artículos del Reglamento y sus disposiciones de desarrollo no exime del cumplimiento del resto de los artículos, de cuya consideración la presente ficha es documento acreditativo.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

07/2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión

celebrada el día 5 de Septiembre de 2011

El Ejido, a 5 de Octubre de 2011

DOY FE:

EL SECRETARIO,