

PROMOTOR:



ARUKA SUR S. L.



PLAN PARCIAL del Sector SUS-2-BA de Balerma El Ejido (Almería)

EMPLAZAMIENTO:

Sector SUS-2-BA de Balerma, El Ejido (ALMERIA)

FECHA:

NOVIEMBRE 2.009

EXPEDIENTE:

05-2009

AUTOR:

JUAN JOSÉ ALONSO BAÑOS
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniero T. de Obras Públicas

DISPONIBLE: Para hacer constar que este de
semanas la sede aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
NOV PLE

INDICE:

- 1.- MEMORIA EXPOSITIVA
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 3.- ORDENANZAS REGULADORAS
- 4.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION
- 5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- 6.- ANEXOS
- 7.- PLANOS



INDICE

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

- 1.1 Autor del encargo
- 1.2 Definición y finalidad del trabajo.
- 1.3 Descripción de los terrenos.
 - 1.3.1 Localización.
 - 1.3.2 Características físicas.
- 1.4 Situación urbanística.
- 1.5 Estructura de la propiedad.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1 Objetivos y criterios.
- 2.2 Justificación del cumplimiento de las reservas de dotaciones.
 - 2.2.1 Justificación de las dotaciones de conformidad con el PGOU.
 - 2.2.2 Justificación de las dotaciones de conformidad con el Reglamento de Planeamiento y la LOUA
 - 2.2.3 Cálculo de las reservas de plazas de aparcamientos.
- 2.3 Determinaciones del aprovechamiento del sector.
- 2.4 Estudio de superficies. Parcelación y tipologías.
- 2.5 Aplicación de aprovechamiento por tipologías. Edificabilidad.
- 2.6 Cuadro resumen de la ordenación.
- 2.7 Determinaciones para redes de infraestructuras y servicios.

3.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.- PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

6.- ANEXOS.

- 6.1 Ficha reguladora del sector.
- 6.2 Cumplimiento de los artículos 46 y 64 del reglamento de planeamiento.
- 6.3 Normas de accesibilidad. Cumplimiento del Decreto 72/ 92 de la Junta de Andalucía.
- 6.4. Certificados de Viabilidad, Suficiencia y Disponibilidad
- 6.5. Modificación de Deficiencias el Plan Parcial del Sector SUS-2-SA de Balerma como respuesta al Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes

7.- PLANOS.

- 7.1. Zonificación y Situación
- 7.2. Topográfico
- 7.3. Delimitación y Propietarios
- 7.4. Ordenación
- 7.5. Viario
- 7.6. Perfiles
- 7.7. Secciones
- 7.8. Abastecimiento
- 7.9 Saneamiento
- 7.10. Electricidad
- 7.11. Alumbrado Público Viario
- 7.12. Telefonía
- 7.13. Gas

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada al día 10 de NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.O.Y. FEI
EL SECRETARIO



DIRECCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINICIÓN DE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
en El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
DOY FEI
el. SECRETARIO.



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. AUTOR DEL ENCARGO.

Se redacta este Plan Parcial por encargo de ArukaSur, S. L. con domicilio en Avda. del Sabinal nº 832 de Roquetas de Mar (Almería) y con C.I.F. B-04.437.414, como propietario de más del 50% de la superficie del sector, en tanto se constituye la Junta de Compensación.

1.2. DEFINICIÓN Y FINALIDAD DEL TRABAJO.

Trata del Plan Parcial del Sector SUS-2-BA del PGOU de El Ejido, situado al norte del núcleo de Balerma.

1.3. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS.

1.3.1 Localización.

La delimitación del Sector SUS-2-BA realizada por el PGOU, excluyendo las dotaciones complementarias, queda encuadrada en el núcleo de BALERMA con los siguientes límites:

Nordeste: Calle de nueva apertura - calle LAS CUEVECILLAS
 Noroeste: Sector SUS-1-BA
 Sureste: ANCOR-1-BA- y AMPUR-4-RC-BA.
 Suroeste: Avenida México.

El Sector SUS-2-BA del Municipio de El Ejido, ocupa una superficie total según ficha del PGOU de **28.369,00 m²**, a los que hay que sumar las superficies correspondientes Sistemas Generales. El Sistema General Incluido SGV-1-BA/1, según indicaciones del Ayuntamiento de El Ejido, tiene una superficie mayor a la que aparece en la ficha del PGOU (una vez considerada la rotonda situada al noreste del sector). Las superficies definitivas tras ser corregidas por los técnicos municipales son:

S. G. Incluido: **SGV-2-BA/2 (Total)**

Superficie = 2.022,35 m²

Corresponde con parte del viario que limita al Sector al Nordeste.

S. G. Adscrito: **SEL-2/1 (Parcial)**

Superficie = 8.519m²

Corresponde con parte de terreno al sur del núcleo de El Ejido destinado para zona verde. *INTENCIÓN: Para hacer casas que no se acaben, ha sido aprobado el PLAN DE ORDENACIONAL, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009*

1.3.2 Características Físicas. *POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009*

Topografía: El terreno tiene una leve pendiente que desciende hacia el Sur. *PEL*

Geología y Geotecnia: el perfil litológico de los terrenos está formado por una capa de arena limosa de espesor variable, situada sobre una arenisca muy cementada. Esta información deberá ser confirmada por el procedente estudio geotécnico previo a la ejecución de cualquier edificio.

Usos y Condicionantes existente: la finca actualmente está ocupada por invernaderos y las construcciones anexas a dichas explotaciones.

Infraestructuras a considerar: los terrenos tienen su acceso por la calle llamada en el Plano del PGOU como Avenida México y por otros caminos agrícolas que recorren la zona. Los servicios urbanísticos a considerar se encuentran en dicha avenida al Sur del Sector, donde se prevé realizar en su día las acometidas correspondientes de conformidad con la información obtenida de las distintas Compañías.

Situación arqueológica: Estos terrenos no se encuentran afectados por previsión arqueológica alguna.

1.4. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El SECTOR SUS-2-BA del Municipio de El Ejido, ocupa una superficie total según ficha del PGOU de 28.369,00 m² a los que hay que sumar la superficie correspondiente a Sistemas Generales. De conformidad con lo previsto en ella, la superficie total del Sector, considerando los terrenos de los Sistemas Generales es de 38.910,35 m².

1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

RELACIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS Se enumeran a continuación las fincas que conforman el ámbito de gestión del Sector, con la superficie que les afecta y sus propietarios.

PARCELA 1.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 304,54m²

Parte dentro del S.G. incluido.- SGV-2-BA/2: superficie = 952,85m²

SUPERFICIE TOTAL: 1.257,39m²

PROPIETARIO: CIUDAD 2.010, S. A.

DOMICILIO: Calle Nuestra Señora de Lourdes edificio Zafra nº 6, Local 1 Motril.

REFERENCIA CATASTRAL: 0256901WF1605N0001TS

PARCELA 2.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 4.495,01m²

Parte dentro del S.G. incluido.- SGV-2-BA/2: superficie = 20,38m²

SUPERFICIE TOTAL: 4.515,39m²

PROPIETARIO: HÍSCIO SALMERÓN GARCÍA

DOMICILIO: Calle Cangrejo, 1-E-1. Balerma- El Ejido

REFERENCIA CATASTRAL : 0256907WF1605N0001DS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009


PARCELA 3.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 4.525,42m²

Parte dentro del S.G. adscrito.- SGV-2-BA/2: superficie = 942,94m²

SUPERFICIE TOTAL: 5.468,36m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido. REFERENCIA

CATASTRAL: 0256902WF1605N0001FS

PARCELA 4.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 7.611,61m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido. REFERENCIA

CATASTRAL: 0256906WF1605N0001RS

PARCELA 5.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 8.695,89m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido.

REFERENCIA CATASTRAL: 0256904WF1605N0001OS

REFERENCIA CATASTRAL: 0256905WF1605N0001KS

PARCELA 6.

Parte dentro del SECTOR SUS-2-BA: superficie = 2.681,03m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido.

REFERENCIA CATASTRAL: 0256903WF1605N0001MS

PARCELA 7.

Parte dentro del S.G. adscrito.- SGV-2-BA/2: superficie = 106,18m²

PROPIETARIO: AGRÍCOLA SJJ C.B.

DOMICILIO: CALLE ISLA N^º 6 T-OD-S

REFERENCIA CATASTRAL: POLÍGONO 37- PARCELA 215

PARCELA Adscrita 1.

Parte dentro del SECTOR SEL 2/1: superficie = 162,55m²

PROPIETARIO: CIUDAD 2.010, S. A.

DOMICILIO: CALLE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES EDIFICIO ZAFRA Nº 6 LOCAL
1, MOTRIL (GRANADA)

REFERENCIA CATASTRAL: 7183504 WF1678S 0001 ZU

PARCELA Adscrita 2.

Parte dentro del SECTOR SEL 2/1: superficie = 1.249,51m²

PROPIETARIO: HISCIO SALMERÓN GARCÍA

DOMICILIO: CALLE CANGREJO 1-E-1, BALERMA- EL EJIDO (ALMERÍA)
REFERENCIA CATASTRAL: 7183504 WF1678S 0001 ZU

PARCELA Adscrita 3.

Parte dentro del SECTOR SEL 2/1: superficie = 5.763,56m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido.
REFERENCIA CATASTRAL: 7183504 WF1678S 0001 ZU

PARCELA Adscrita 4.

Parte dentro del SECTOR SEL 2/1: superficie = 1.343,38m²

PROPIETARIO: ARUKASUR, S. L.

DOMICILIO: Carretera de Málaga nº 39. Santa M^a del Águila- El Ejido.
REFERENCIA CATASTRAL: 7183501WF1678S0001JU

OLICENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
abierta el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
NOT FEI



DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009 en EL EJIDO, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
Doy fe!
M. SECRETARIO.



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS.

La actuación está justificada por estar incluidos estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado a desarrollar en el primer cuatrienio del P.G.O.U de El Ejido, siendo por tanto objetivo de este Planeamiento el desarrollo urbano de los terrenos con los criterios establecidos en la ficha correspondiente del Plan General, si bien el viario se estructura con variaciones con respecto a lo graficado en dicho Plan, al objeto de obtener una parcelación de manzanas acorde con las tipologías de vivienda que el Plan Parcial pretende llevar a cabo. Se proponen 3 tipologías diferentes, buscando así la variedad dentro del propio Plan Parcial, y que son las siguientes:

A) La Unifamiliar Adosada (Ad) ya propuesta en la ficha del P.G.O.U, ubicadas todas en una misma parcela (P1), con unas dimensiones acordes a la tipología, y en cumplimiento de la parcela mínima establecida en el art. 11.1.5. del P.G.O.U., estableciéndose en el Plan Parcial el acceso individual para cada garaje.

B) Edificación Plurifamiliar Abierta (A), variante tipológica característica de zonas situadas en el extrarradio de los núcleos. Estas edificaciones exentas rodeadas de espacios libres, permiten una imagen urbana más permeable y más rica estéticamente, además de aportar una mayor calidad a los habitantes de las viviendas por los servicios comunes existentes en los espacios libres de la parcela, se ubicarán sobre las parcelas (P2) y (P4).

C) Manzana Cerrada (VPO-C2), tipología característica de la zona, idónea para el desarrollo de Vivienda Protegida. Su ubicación en la Avd. Méjico, le confiere una posición estratégica.

En la Redacción del Plan Parcial, se ha contactado con Enrique Montero García, redactor del sector colindante SUS-1-BA, por lo que se han coordinado las tramas y ordenanzas de las manzanas comunes. Las parcelas previstas para dotaciones han sido ligeramente ampliadas con respecto a la ficha del P.G.O.U. La ubicación de suelo para Equipamientos (SIPS y DOCENTE) al Noroeste del sector permite difuminar, una vez ejecutadas las obras de urbanización de los dos Planes Parciales colindantes,

VALIDENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DENTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009



la línea de separación de los sectores, consiguiendo parcelas más regulares. También se prevé una manzana exenta para Docente en la intersección de la Calle D y Calle Las Cuevecillas, junto a la Rotonda lo que le confiere una posición estratégica, que cumple las dimensiones exigidas por la Consejería de Educación. La situación de los Espacios Libres respeta las localizaciones del P.G.O.U. (determinación vinculante), pero aumenta sus dimensiones. Las parcelas V1 y V2 son colindantes con el otro sector (donde se dispone también espacio libre) consiguiendo zonas que cumplen las dimensiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento. Además, supone un gran pulmón verde que se asoma tanto a la Avenida de México como a la Calle Las Cuevecillas, uniendo los dos sectores con lo ya existente y el suelo no urbanizable. Tras todo lo expuesto, consideramos que se definen unas unidades coherentes en el aspecto formal, definiendo un viario estructuralmente adecuado para la accesibilidad a todo tipo de suelo y espacios urbanos.

2.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE DOTACIONES.

Se justifica la adecuación a las condiciones del PGOU, al Reglamento de Planeamiento y a la LOUA, con un número máximo de viviendas contempladas en el Plan Parcial de 213.

2.2.1. Justificación de las dotaciones de conformidad con el P.G.O.U.

Superficie de techo prevista en el PGOU: 21.281,00 m²

	Ficha P.G.O.U.	Plan Parcial
Techo Edificable	21.280,00 m ²	21.280 m ²
Espacios Libres	3.831,00 m ²	3.929,59 m ²
Equipamientos	2.554,00 m ²	3.132,13 m ²
SUMA	6.385,00 m ²	7.061,72 m ²

2.2.2. Justificación de las dotaciones de conformidad con el Reglamento de Planeamiento y la LOUA.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES - Ordenanza Ad.-

Superficie de parcelas: 2.768,12 m²s

Techo edificable: 3.600,00 m²t

Nº de Viviendas: 36 viv

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES - Ordenanza A.

Superficie de parcelas: 6.502,53 m²s

Techo edificable: 11.296,00 m²t

Nº de Viviendas: 109 viv

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES PARA -VPO-C2

Superficie de parcelas: 2.237,12 m²s

Techo edificable para viviendas: 6.384,00 m²t

Nº de Viviendas: 68 viv

TOTAL DE VIVIENDAS PREVISTAS: 213 viv

TOTAL TECHO EDIFICABLE: 21.280,00 m²t

Las dotaciones son las que corresponden a la Unidad Elemental por el Reglamento de Planeamiento y al artículo 17 por la LOUA.

2.2.3. Cálculo de las reservas de plazas de aparcamiento:

Mínimo exigible por el Art.17 de la LOUA, por techo de uso residencial:

0,5 x 21.280 m² /100 m² = 107 plazas.

En el viario se han establecido 124 plazas, superándose el estándar regulado en el Art. 17 de la LOUA.

Además de las plazas de aparcamiento públicas, son exigibles las plazas de aparcamiento privadas dentro de los edificios que establecen las ordenanzas correspondientes del PGOU de El Ejido. En edificación residencial son exigibles 1 plaza por vivienda, por lo que además de las públicas, se ha definido otras 218 plazas de aparcamiento dentro de la edificación, distribuidas de la siguiente manera:

36 Residencial Unifamiliar, 1 por vivienda.

114 Residencial Plurifamiliar, más de una por vivienda

68 Residencial Plurifamiliar (VPO), 1 por vivienda

2.3 DETERMINACIONES DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR.

Superficie del Sector (incluidos SS. GG.) 38.910,35 m² *Para hacer constar que este se ha aprobado DEFINITIVAMENTE*
 Área de Reparto AR-1 *que ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE*
 Aprovechamiento Medio 0,781265 u.a./m² *por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2009*
 Aprovechamiento Lucrativo Total u Objetivo: *El Ejido, a 17 de noviembre de 2009*
 $38.910,35 \times 0,781265 = 30.399 \text{ u.a.}$ *HOY FEI*
 Aprovechamiento Patrimonializable o Subjetivo: *27.359 u.a.*
 $30.399 \times 0,9 = 27.359 \text{ u.a.}$
 Aprovechamiento Cesión (10%): *3.040 u.a.*
 $30.399 \times 0,1 = 3.040 \text{ u.a.}$



2.4 ESTUDIO DE SUPERFICIES. PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍAS.

De conformidad con lo determinado en el Plano de Zonificación se definen las siguientes parcelas por Tipologías:

- Residencial unifamiliar -Ad-

Parcela P1 = 2.768,12 m²

- Residencial plurifamiliar -A-

Parcela P2= 3.499,83 m²

Parcela P4= 3.002,70 m²

SUMA: 6.502,53 m²

- Residencial Plurifamiliar para -VPO-C2

Parcela P3 = 2.237,12 m²

- Parcelas de Dotaciones -Espacios libres:

Parcela V-1= 2.793,78 m²

Parcela V-2= 1.135,81 m²

SUMA: 3.929,59 m²

- Parcelas de Dotaciones - Docentes:

Parcela D1 = 57,26 m²

Parcela D2 = 2.541,29 m²

SUMA: 2.598,55 m²

- Parcelas de Dotaciones S.I.P.S:

Parcela SIPS-S1- = 533,58 m²

- Parcelas de Instalaciones Especiales:

Parcela CT = 64 m²

- Vial: 11.757,86 m²

- Superficie Total del Sector con S.G. Incluido = 30.391,35 m²

2.5 APLICACIÓN DE APROVECHAMIENTO POR TIPOLOGÍAS - EDIFICABILIDAD.

- Residencial Unifamiliar (Ad).

Techo edificable 3.600,00 m²

Coeficiente de uso y tipología 1,90

Coeficiente de localización 1,00

Superficie Total Parcelas 2.768,12 m²

Edificabilidad 3.600,00 m²t / 2.768,12 m²s = 1,30 m²t/m²s

Aprovechamiento lucrativo total en Unifamiliar -Ad-

3.600,00 x 1,90 x 1,00 = 6.840,00 u.a.

- Residencial Plurifamiliar (A).

Techo edificable 11.296,00 m²

Coeficiente de uso y tipología 1,00

Coeficiente de localización 1,00

Superficie Total Parcelas 6.502,53 m²

Edificabilidad 11.296,00 / 6.502,53 = 1,74 m²t/ m²s

Aprovechamiento lucrativo total en Plurifamiliar -A-

11.296,00 x 1,00 x 1,00 = 11.296,00 u.a.

- Residencial Plurifamiliar (VPO-C2)

Techo edificable para vivienda VPO 6.384,00 m²

Coeficiente de uso y tipología 1,00

Coeficiente de localización 1,00

Superficie Total Parcelas 2.237,12 m²

Edificabilidad 6.384,00 / 2.237,12 = 2,85 m²t/ m²s

Aprovechamiento lucrativo total en Plurifamiliar -VPO-

6.384,00 x 1,00 x 1,00 = 6.384,00 u.a.



2.6 CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

SUS - 2 - BA	REG. PLANEAMIENTO	L.O.U.A.	PROPORCIÓN FICHA PGOU	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	18 m2s/viv = 3816,00	18 m2s/100m2t = 3830,58	3.831,00	3.929,59
	10% Sup. Ord. = 2836,90	10% Sup. Sector = 2836,90		
DOCENTES	10 m2s/viv = 2120	...	2.128,00	2.598,55
S.I.P.S.	2 m2s/viv = 424	...	426	533,58
TOTALES	30 m2s/100m2t = 6384,30		6.385,00	7.061,72

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEPARTAMENTO POQ EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de noviembre de 2009
DOT PEI

EL SECRETARIO

PARCELA	USO	ORDENANZA	SUP. (m2s)	TECHO (m2)	Nº VIV.	Nº PLAZAS GARAJE	EDIFICABILIDAD (m2/m2)	COEF. USO TÍPOLOGIA	UNIDAD LOCALIZACIÓN	COEF. LUCRATIVO (uah)	APROV.
P1	unifamiliar	Ad	2.768,12	3.600,00	36	36	1,3005	1,90	1,00	1,00	6.840,00
P2	plurifamiliar	A	3.499,83	6.079,79	59	61	1,7372	1,00	1,00	1,00	6.079,79
P3	plurifamiliar	VPO (C2)	2.237,12	6.384,00	68	68	2,8537	1,00	1,00	1,00	6.384,00
P4	plurifamiliar	A	3002,7	5.216,21	50	53	1,7372	1,00	1,00	1,00	5.216,21
CT	Centro Transformación	...	64
SUBTOTAL			11.571,77	21.280,00	213	218					24.520,00

V1	verde			
V2	verde			
1.135,81				
SUBTOTAL VERDE		3.929,59		

D1			
docente			
68,12			
D1			
docente			
2.539,85			
SUBTOTAL DOCENTE		2.541,29	
2.598,55			
S1			
S.I.P.S.			
522,75			
SUBTOTAL S.I.P.S		533,58	
522,75			
533,58			

RESUMEN POR ORDENANZAS					
ORDENANZA	SUP. PARCELAS	TECHO	Nº DE VIVIENDAS	Nº PLAZAS GARAJE	APROV. LUCRAT.
Ad	2.768,12	3.600,00	36	36	6.840,00
A	6.502,53	11.296,00	109	114	11.296,00
VPO(C2)	2.237,12	6.384,00	68	68	6.384,00
TOTALES	11.507,77	21.280,00	213	218	24.520,00

APARCAMIENTOS PÚBLICOS	124 PLAZAS
------------------------	------------

2.7 DETERMINACIONES PARA REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

Red Viaria.

La red viaria planteada mantiene los ejes estructurantes previstos por el PGOU, el resto se han ajustado para obtener manzanas adecuadas a las tipologías de edificación unifamiliar y plurifamiliar que se pretenden llevar a cabo. Todas las calles ajustan sus secciones transversales a las especificaciones municipales.

Las rasantes vienen condicionadas por los viales ya existentes, y a los puntos que se consideran fijos se han ajustado los perfiles longitudinales del viario, que podrán precisarse con más detalle en el Proyecto de Urbanización.

Constructivamente las calles se ajustarán a la especificación municipal de 20 cm de zahorra artificial tipo Z-1 y 9 cm de aglomerado, asfáltico en caliente, compuesto de dos capas, de los cuales la primera capa es de 5 cm tipo S-20 y la segunda capa de 4 cm tipo S-12. Los bordillos serán de 15 x 35 en hormigón prefabricado tipo bicapa, sobresaliendo 14 cm sobre la calzada como máximo. El acerado se ejecutará sobre una zahorra natural de 10 cm de espesor y una solera de hormigón de 10 cm de resistencia mínima 150 kg/cm².

En los puntos de acceso peatonal se tendrá en cuenta la normativa de accesibilidad definida en el Decreto 72/92, en especial el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan, que deberá contemplar la normativa específica de este Decreto que afecta a los recorridos peatonales, no pudiendo existir en los pasos de peatones desniveles sin plano inclinado, ni pendientes transversales mayores del 1 %. La anchura de estos pasos será de 1,80 m y existirán itinerarios con ancho mínimo de 1,20 m, siendo los pavimentos antideslizantes.

El viario proyectado tiene una capacidad para localizar como mínimo en superficie 124 plazas de aparcamiento, además de la previsión obligada de plazas de aparcamiento que se localizarán en el interior de las parcelas con un mínimo de 218 plazas.

El viario proyectado responde a las siguientes tipologías:

- Calle de 10 metros de ancho, con calzada de 5,70 m, dos aceras de 2,15 m y una banda de aparcamientos de 2,20 m.
- Calle de 14 metros de ancho, con calzada de 3,75 m, una acera de 2,55 m, otra variable con un mínimo de 1,50 m y una banda de aparcamiento en espina de 60º.
- Calle de 16 metros de ancho, con calzada de 9,20 m, dos aceras de 3,40 m y una banda de aparcamiento de 2,20 m.

- Calle de 20 metros de ancho, con mediana de 3,00 m, dos calzadas de 5,55m, dos aceras de 2,95 m y dos bandas de aparcamientos de 2,20 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINICIÓN DE LA

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

...hecha el día 10 de noviembre de 2009

EL EJIDO, a 17 de noviembre de 2009

...en el Ayuntamiento de EL EJIDO

SECRETARIA

Red de Abastecimiento de Agua.

La red de agua se abastecerá de la red municipal, en el punto indicado en la documentación gráfica, ajustando sus secciones y características a las definidas por la Administración Municipal.

Los materiales de las tuberías podrán ser cualquiera de los admitidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas para Abastecimiento de Poblaciones del Ministerio de Medio Ambiente. Las secciones se calcularán de manera que en cualquier punto de la red la columna de agua sea superior a 10 metros, por encima del último forjado.

Deberán disponerse 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 metros. Asimismo deberán disponer bocas de incendio instaladas en las aceras en superficie, compuestas por dos tomas de 75 mm y una toma de 100 mm dotadas de mecanismos que impidan la salida del agua en caso de golpeo y protegidas con carcasa metálica color rojo dotada de cierre. Se situarán de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 m. El trazado de la red discurrirá por la calzada a una distancia de la red de alcantarillado de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel superior al de ésta.

Red de Saneamiento.

Se realizará un sistema de recogida de aguas pluviales separado del de residuales. Este sistema recogerá las aguas de las cuencas superiores que vierten en la actualidad a través de estos terrenos.

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 40 m como máximo. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, situándose a una distancia de la red de abastecimiento de 1/3 del ancho de la calle, y a un nivel inferior al de ésta.

Energía Eléctrica.

Se prevé el suministro de energía eléctrica tanto para el Alumbrado Público como para la red de baja tensión desde el transformador previsto dentro del sector. A los efectos de la previsión global de potencia se

aplica por unidad media de vivienda en bloque plurifamiliar 5.750 vatios y en vivienda unifamiliar 9.200 vatios, ambos con un coeficiente medio de simultaneidad 0,7.

Estimado un número máximo de viviendas de 177 en tipología plurifamiliar y 36 en tipología unifamiliar:

Previsión de potencia en bloque plurifamiliar

$$177 \times 5.750 \times 0,7 = 712.425 \text{ vatios.}$$

Previsión de potencia en viviendas unifamiliares

$$36 \times 9.200 \times 0,7 = 231.840 \text{ vatios.}$$

Previsión total para viviendas 944.265 vatios

Previsión de potencia en equipamientos:

$$3.132,13 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 313.213 \text{ vatios}$$

POTENCIA TOTAL: 1.257.478 vatios

La red de distribución de energía eléctrica será subterránea, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calzada en que se realizará a 0,80 m, protegiéndose con una capa de hormigón.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro de 120 mm para un circuito (4 hilos), 150 mm para dos circuitos (8 hilos) y dos de 150 mm para más circuitos. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 metros como máximo y en los cambios de dirección, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ENERGIA ELECTRICA

El suministro en media tensión hasta el Centro de Transformación se realizará por red enterrada por el viario desde el punto que determine la Compañía Suministradora y se localiza en la documentación gráfica.

Red de Alumbrado Público.

Se prevé un sistema para luminarias de alumbrado público con las características precisadas por el Ayuntamiento que se concretan en el plano correspondiente en tipos de báculos de 7 y 9 m de alto.

La instalación será subterránea, utilizándose canalizaciones de 90 mm de diámetro como mínimo, a una profundidad no inferior a 60 cm bajo las aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm de espesor. Se dispondrán arquetas de registro cada 40 m como máximo y en los cambios de dirección, cubiertas con marco y tapa de fundición de hierro con la inscripción ALUMBRADO PUBLICO.

El proyecto de urbanización desarrollará esta red con los cálculos y especificaciones precisas acordes con los niveles de iluminación fijados por la normativa urbanística municipal, indicándose que la distribución de

luminarias previstas es orientativa, siendo únicamente vinculantes los niveles de iluminación establecidos en la referida normativa.

Red de Telefonía.

Las canalizaciones telefónicas se trazan por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas. Las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de las redes, se ajustan a la normativa de la Compañía Suministradora.

La compañía telefónica podrá introducir todas las adecuaciones que estime necesarias en el Proyecto de Urbanización.

Abastecimiento de gas.

Las canalizaciones para el abastecimiento de gas se trazarán subterráneas y por la vía pública. Las características en cuanto a cotas, registros, cámaras y demás elementos se ajustan a la normativa sectorial vigente y a las condiciones de las compañías suministradoras.

Jardinería y Espacios Libres. Red de Riego.

El Proyecto de Urbanización incluirá la jardinería y la ordenación de las parcelas de espacios libres. Las zonas ajardinadas incluirán una red de riego, vegetación tapizante y plantación de arbolado, así como el tratamiento de los espacios peatonales de acuerdo con las consideraciones de la normativa específica.

Mobiliario Urbano. El mobiliario urbano, básicamente papeleras, bancos y señalización viaria, se localizará en el Proyecto de Urbanización.



3. ORDENANZAS REGULADORAS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEANIVIENE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.O.F. F.E.



3. ORDENANZAS REGULADORAS.

La ficha reguladora para el Sector del PGOU establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo Edificable
Plurifamiliar	C2	11.537,00
Unifamiliar	Ad	9.743,00

El Plan Parcial, tras un estudio de las tipologías ha propuesto una ordenación de manzanas que permite un desarrollo de la edificación con tipologías Unifamiliar y Plurifamiliar en las que se proponen las ordenanzas Unifamiliar Adosada (Ad), Edificación Abierta (A) y Manzana Cerrada (VPO-C2), teniendo en cuenta que los m² destinados a VPO no pueden ser compatibles con ningún otro uso que no sea permitido por la normativa aplicable a las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Plan Parcial propone:

Tipología	Subzona	Techo edificable
Unifamiliar	Ad	3.600,00 m ²
Plurifamiliar	A	11.296,00 m ²
Plurifamiliar	VPO –C2	6.384,00 m ²
SUMA		21.280,00 m²

Por otro lado, dado que este Plan Parcial se proyecta en desarrollo de las previsiones del PGOU y respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en la ordenación planteada, en cuanto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial:

al documento de Ordenanzas del PGOU:

Título III: Normas Generales para la Edificación y Urbanización.

Título IV: Normas Particulares de las Zonas de Suelo Urbano.

y al documento de Normativa del PGOU:

Título IX: Normas Particulares de los usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DELEGADAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.O.Y. P.E. M. SECRETARIO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
Doy fe:
M. SECRETARIO



4. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN.

4. PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN DE ACTUACIÓN.

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante el sistema de actuación por compensación, conforme a lo previsto en la ficha reguladora del vigente PGOU para el Sector SUS-2-BA, pudiendo tener lugar su ejecución por dicho sistema mediante una o dos unidades que se delimitarán posteriormente, conforme a lo previsto en el Art. 106 de la Ley 7/2000 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sin perjuicio de la delimitación en el Sector de una o dos unidades de ejecución se redactará un único proyecto de urbanización que comprenda la superficie total, en el que se establecerán en orden de garantizar la adecuada ordenación de su diseño, en el que se establecerán fases de ejecución coincidentes con las unidades que se delimiten, excluidos los Sistemas Generales.

La programación y plazos serán acordes con lo previsto en la ficha del Sector.

Los propietarios admiten los parámetros máximos de número de viviendas y aprovechamiento que se indican en este documento y renuncian a los máximos que permite la Ley y Reglamentos vigentes y que no se hayan alcanzado con este Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.N.T. F.M.
EL SECRETARIO.



5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
sustanciada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
en la localidad de El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
DOY FE
EL SECRETARIO



5. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

ESTUDIO ECONÓMICO:

- Obras de Urbanización.

De conformidad con lo establecido en el Art. 55 del Reglamento de Planeamiento se determinan los costes del proceso de urbanización, estimándose un coste unitario de 18,24 euros/ m².

- Coste Global. 28.369 m² x 18,24 €/m² = 517.450,56 €

Porcentualmente corresponde por capítulos al siguiente desglose:

1. Movimiento de tierras. Pavimentación y Señalización	30%
2. Alumbrado y Baja Tensión	28%
3. Red de agua y riego	15%
4. Red de saneamiento	12%
5. Jardinería y varios	8%
6. Red de telefonía	5%
7. Red de gas	2%
Total	100%

- Otros Costes.

Proyecto y Dirección de Obras	35.000 €
Proyecto de Reparcelación, Gastos de expedición de nuevos Títulos de propiedad e imprevistos	25.000 €
- COSTE TOTAL:	577.450,56 €

ESTUDIO FINANCIERO:

Todos los costes de Planeamiento y Urbanización corresponden proporcionalmente a su coeficiente de propiedad a los propietarios del Sector y de los Sistemas Generales.

Los propietarios que promueven este Plan Parcial disponen y pueden acreditar los medios económicos suficientes para su ejecución, no obstante el valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros precisos para su transformación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009

Doy fe



6. ANEXOS.

DIFUSIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009

DDVV FE:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEPARTAMENTO
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

Localidad: EL EJIDO de NOVIEMBRE de 2009
 PEI: FEI

M. SECRETARIO.



6.1 FICHA REGULADORA DEL SECTOR.

Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Número: BALERMA	Identificación PGOU: SUS-2-BA	Área de影响: AR-1	Localización:																																																			
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sup. Sector m²</th> <th>Sistemas Generales S.G. m²</th> <th>Aprovech. Medio UAs / m²</th> <th>Aprovech. Objetivo UAs</th> <th>Aprovech. Subjetivo UAs</th> <th>Aprovech. Casión 10% UAs</th> <th>Exeso Aprovech. UAs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>28.369</td> <td>10.093</td> <td>0,781265</td> <td>30.049</td> <td>27.044</td> <td>3.005</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso Global m²</th> <th>Coefficiente Edificabilidad m²1 / m²2</th> <th>Edificabilidad máxima m²1</th> <th>Densidad de Viviendas Vv / Ha</th> <th>Nº máximo viviendas</th> <th>Edificabilidad V.P.O. m²1</th> <th>Aprovech. Objetivo UAs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial</td> <td>-</td> <td>21.280</td> <td>75</td> <td>213</td> <td>6.384</td> <td>30.049</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>0,75</td> <td>21.280</td> <td>75</td> <td>213</td> <td>6.384</td> <td>30.049</td> </tr> </tbody> </table> <p>DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado <u>10/11/2009</u> en la sesión celebrada el <u>10/11/2009</u> en la <u>sesión ordinaria</u> en fecha <u>10/11/2009</u></p> <p>SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS: Provisiones generales del PGOU que se cumplen en la sesión ordinaria en fecha <u>10/11/2009</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - S.G. INCLUIDOS: SGV-2-BA/2: 1.574 m² (total) - S.G. ADSCRITOS: SEL-2/1: 8.519 m² (parcial) 				Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UAs / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Casión 10% UAs	Exeso Aprovech. UAs	28.369	10.093	0,781265	30.049	27.044	3.005	0	Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² 1 / m ² 2	Edificabilidad máxima m ² 1	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² 1	Aprovech. Objetivo UAs	Residencial	-	21.280	75	213	6.384	30.049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOTAL	0,75	21.280	75	213	6.384	30.049	OBJETIVOS <p>La ordenación de la ampliación de suelo al norte de Balerma, y remata del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas centralmente, en continuidad con la estructura urbana existente. La configuración de la circunvalación de Balerma. La coexistencia de usos residenciales unifamiliares,</p> DETERMINACIONES VINCULANTES <p>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 las vías señaladas en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.</p> OBSERVACIONES <p>S.G. incluidos: SGV-2-BA/2: 1.574 m² (total) / S.G. adscritos: SEL-2/1: 8.519 m² (parcial). Será obligación de los promotores del Sector la realización de red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias el Sector y las procedentes de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que la indique Ayuntamiento en cada caso. Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del vial que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se reservará la transición a otra distinta) a las ordenanzas redactadas en manzanas comunes de cualquiera de los Sistemas colindantes que cuenten con aprobación previa.</p> <p>Si obtención se realiza por los procedimientos previos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.</p>	ORDENACIÓN
Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UAs / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Casión 10% UAs	Exeso Aprovech. UAs																																																
28.369	10.093	0,781265	30.049	27.044	3.005	0																																																
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² 1 / m ² 2	Edificabilidad máxima m ² 1	Densidad de Viviendas Vv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² 1	Aprovech. Objetivo UAs																																																
Residencial	-	21.280	75	213	6.384	30.049																																																
-	-	-	-	-	-	-																																																
-	-	-	-	-	-	-																																																
TOTAL	0,75	21.280	75	213	6.384	30.049																																																
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso Permanizado</th> <th>Edificabilidad máxima m²1</th> <th>Coef.1</th> <th>Coef.2</th> <th>Aprovech. UAs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R. Plurifamiliar C2</td> <td>11.537</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>11.537</td> </tr> <tr> <td>R. Unifamiliar AD</td> <td>9.743</td> <td>1,00</td> <td>1,90</td> <td>18.512</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>21.280</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>30.049</td> </tr> </tbody> </table> DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Actividad</th> <th>Instrumento</th> <th>Plazos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Planeamiento</td> <td>Plan Parcial (*)</td> <td>1º año</td> </tr> <tr> <td>Sistema de Actuación</td> <td>Compensación</td> <td>2,5 años</td> </tr> <tr> <td>Urbanización</td> <td>Proyecto de O.Urb</td> <td>+ 1 año</td> </tr> <tr> <td>Edificación</td> <td>Proyecto de O.Edific</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	Uso Permanizado	Edificabilidad máxima m ² 1	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	R. Plurifamiliar C2	11.537	1,00	1,00	11.537	R. Unifamiliar AD	9.743	1,00	1,90	18.512	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TOTAL	21.280	-	-	30.049	Actividad	Instrumento	Plazos	Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año	Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años	Urbanización	Proyecto de O.Urb	+ 1 año	Edificación	Proyecto de O.Edific	-									
Uso Permanizado	Edificabilidad máxima m ² 1	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs																																																		
R. Plurifamiliar C2	11.537	1,00	1,00	11.537																																																		
R. Unifamiliar AD	9.743	1,00	1,90	18.512																																																		
-	-	-	-	-																																																		
-	-	-	-	-																																																		
TOTAL	21.280	-	-	30.049																																																		
Actividad	Instrumento	Plazos																																																				
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año																																																				
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años																																																				
Urbanización	Proyecto de O.Urb	+ 1 año																																																				
Edificación	Proyecto de O.Edific	-																																																				

6.2 CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Este anexo documenta el cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

6.2.1. Justificación de las Necesidades o Conveniencias de la Urbanización.

Este Plan se redacta con base en las determinaciones del PGOU de El Ejido, correspondiendo al Sector SUS-2-BA.

6.2.2. Relación de Propietarios Afectados.

PROPIETARIO: Arukasur, S. L.

DOMICILIO: Avda. del Sabinal nº 832 de Roquetas de Mar (Almería)

PROPIETARIO: Ciudad 2.010, S. A.

DOMICILIO: C/ Nuestra Señora de Lourdes Edificio Zafra nº 6 Local 1, Motril PROPIETARIO: Hiscio Salmerón García

DOMICILIO: C/ Cangrejo 1-E-1, Balerma - El Ejido

PROPIETARIO: Agrícola SJJ C.B.

DOMICILIO: C/ Isla nº 6 T-OD-S, 04712 - El Ejido

6.2.3. Modos de Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización serán ejecutadas por contratación directa, actuando mediante el sistema de compensación.

6.2.4. Compromisos a Contraer.

El sector se desarrollará según los siguientes plazos:

- Un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, contando a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial y 6 meses para la constitución de la Junta de Compensación.

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

- Dos años para la terminación de las obras de urbanización, contando a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

- Cinco años para la solicitud de licencia para las viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública, y dos años más para su finalización.

- Un mes para la solicitud de recepción de las obras de urbanización, contando a partir de la finalización de estas.

- Antes del plazo mencionado del apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideran básicas, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.8 y que permiten solicitar licencia de edificación.

- Un mes para la iniciación de la edificación, contando desde la recepción de las obras de urbanización, o en su caso de las infraestructuras básicas.

- En el plazo de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial se ejecutará la edificación destinada a vivienda VPO.

Para la recepción de las obras de urbanización y al objeto de convocar este acto, el promotor lo notificará al Ayuntamiento con treinta días de antelación a la fecha prevista para la terminación de las obras, y si transcurriesen otros treinta días sin haber procedido al levantamiento de dicha Acta, denunciada de demora, se entenderá que las obras están recibidas al cabo de los treinta días sin haber realizado el Acta indicada, haciéndose cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras.

Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 7% de los costes de urbanización actualizados en concepto de garantía. Durante el período de garantía de un año, desde la recepción, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Transcurridos el período de garantía se devolverán las garantías o avales de actuación.



6.2.5. Garantías.

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos, será aportado por el promotor, aval bancario por importe del 7% del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica de este Plan Parcial.

Este aval será depositado en el Ayuntamiento.

6.2.6. Medios Económico de Toda Índole con los que Cuentan los Promotores Indicando Recursos Propios y la Fuentes de Financiación.

La relación de las obras que desarrollen este Plan Parcial, se estima que suponen un presupuesto de QUINIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA euros CON CINCUENTA Y SEIS céntimos (577.450,56 €), cifrando un módulo de 18.24 €/m², contando la promoción de este expediente con capacidad económica para que por medio de recursos propios poder acometer las obras referidas.

No obstante el valor de los terrenos pueden garantizar la gestión de los recursos financieros para su transformación.

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.O.F. F.E.I.
F. SECRETARIO.



6.3 NORMAS DE ACCESIBILIDAD. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/92 DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992**

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:a) Redacción y 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 piedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.(Ver lista no exhaustiva en Notas) 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 la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.

— Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc...

— En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

DIRECCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado. DEPARTAMENTO DE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
abierta el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 17 de Noviembre de 2009
 Doy fe: SECRETARIO
EXCMO. SEÑOR ALCALDE



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 Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	Si
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	Si
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Si
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	Si
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes 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.	Si
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	Si
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	Si
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	Si
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	Si
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	Si
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	Si
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	Si
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: — Anchura $\geq 1,80$ mts. — Largo $\geq 1,20$ mts.	Si
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	Si
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	No hay
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo	

complementarse con una rampa.

- Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.
- Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior)
- Contrahuella ≤ 16 cms.
- Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts.
- Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts.
- Tramos ≤ 16 peldaños.
- No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.
- Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.
- Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.
- 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.

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DE NUEVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
abierta el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
Doy fe
M. SECRETARIO.



ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	no hay
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	-
	— Pavimento antideslizante.	-
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) $\leq 12\%$.	-
	(recorrido ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	-
	transversal $\leq 2\%$.	-
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	-
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	-
	— Serán accesibles.	
	(No en zonas exteriores de viviendas)	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	
	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	Si
	(No en zonas exteriores de viviendas)	
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	Si
* APARCAMIENTOS	— Estarán señalizadas.	Si
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	Si
	2.º Mobiliario Urbano	
MOBILIARIO URBANO	NORMA	PROYECTO
	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	Si
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	Si
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	Si
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	Si
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	Si

— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	Si
— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	no hay
— Altura de boca de buzones 90 cms.	no hay
— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	no hay

OBSERVACIONES
- NO HAY OBSERVACIONES-

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 17 de noviembre de 2009
Doy fe
EL SECRETARIO



DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuar en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6.4. CERTIFICADOS DE VIABILIDAD, SUFICIENCIA Y DISPONIBILIDAD

Hermanos Pinzón nº 29 5º planta-04005 ALMERIA

Fecha: 18 de Enero de 2006

S/Referencia:

N/Referencia: 2006-576

N/Unidad: Creación de Red

Asunto: Solicitud de información sobre el SECTOR SUS-2-BA BALERMA DE EL EJIDO.

ARUKA-SUR S.L.

Muy Sr. mio:

Me refiero a su solicitud de fecha 15 de Enero de 2007, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el "SECTOR SUS-2-BA DE BALERMA" de El Ejido (Almería).

En relación con lo solicitado, les signifco en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no sosiaya el cumplimiento por los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística, de lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige "...recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran."

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, que en estos momentos nos encontramos en proceso de revisión de las mismas y con carácter provisional informamos, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el Proyecto Urbanístico de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

Página 1 de 2

Página 2 de 2



AVALENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
VIA TE:

SECRETARIO



En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U., para colaborar con esa sociedad, a través de los correspondientes convenios de colaboración, tanto en los aspectos de diseño como en los de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de comunicaciones electrónicas correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia.

Por otra parte, le comunico que Telefónica de España, S.A.U., como empresa habilitada para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el ámbito territorial que nos ocupa, estudiará en su momento todos los aspectos inherentes a la conexión de su red pública de comunicaciones electrónicas con la infraestructura de la presente actuación urbanística tan pronto como reciba la primera solicitud de servicio de cualquier usuario de la misma.

Por último, y a los efectos oportunos, le informo de que Telefónica de España, S.A.U. (empresa perteneciente al Grupo Telefónica, S.A.), es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicios de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el término municipal de El Ejido.

Sin otro particular, reciba un atento saludo,

José María Galindo
COORDINADOR CREACIÓN DE RED ALMERÍA
TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el dia 10 de NOVIEMBRE de 2009

El Ejido, a 17 del NOVIEMBRE de 2009



ARUKA-SUR, S.L.
Av. Sabinal nº 832
04740 Urb. Roquetas de Mar

Almería, 10 de Enero de 2007.

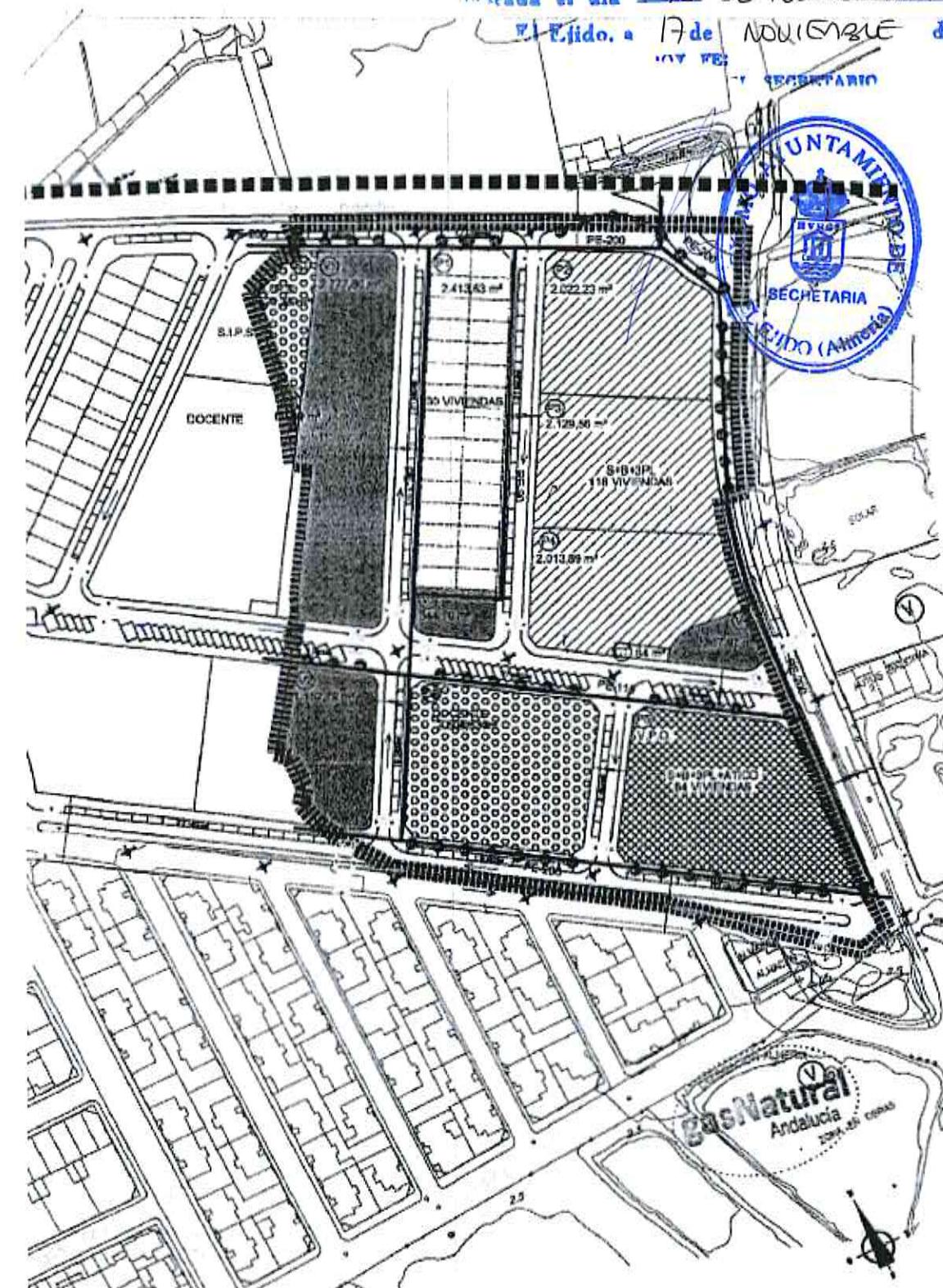
Asunto: Red de gas sector SUS-2-BA El Ejido.

Muy Sres. nuestros,

A la vista de la información aportada, referente a las infraestructuras de conducciones de gas natural correspondientes a la urbanización del sector SUS-2-BA en El Ejido, y una vez comprobada la viabilidad de conexión de las conducciones proyectadas con la red existente en el núcleo urbano central del municipio, damos nuestra conformidad al diseño presentado.

Atentamente,

Federico Muñoz Molina
Gas Natural Andalucía S.A.
Delegación Almería





SUS-2-BA

ENDESA DISTRIBUCIÓN ELECTRICA, S.L.U. con domicilio en Almería, Avda. de Federico García Lorca, 82 y en su nombre D. JOSE MARIA MOLINA CAÑADAS, como Responsable de NN.SS. del Departamento de Almería.

CERTIFICA: Que a efectos Urbanísticos, Sevillana-Endesa está de acuerdo y conforme con el planeamiento presentado para el Plan Parcial del SECTOR-SUS-2-BA del PGOU de 2002, en el T.M. de El Ejido (Almería), instalaciones promovidas por ARUKA SUR, S.L., según planos de referencia presentado por ENRIQUE MONTERO GARCIA como arquitecto redactores de los mismos, y del que se adjunta copia sellada.

Sevillana-Endesa da conformidad al Proyecto de Urbanización, en cuanto a ubicación de Centros de Transformación y canalizaciones eléctricas y para que con el mismo puedan continuar los trámites para constituir la Junta de Compensación, y los previos a la Aprobación del Proyecto de Urbanización, que deberá de contar con nuestra conformidad, momento en el cual le será de aplicación los condicionantes técnicos/económicos vigentes y estaremos en disposición de admitir la cesión y se hacemos cargo de la explotación de las instalaciones una vez realizado el correspondiente proyecto eléctrico y de conexión a la Red, con nuestro Vº Bº y si se realiza de acuerdo con el mismo.

El punto de conexión en vigor será el indicado en nuestra Carta de Condiciones de fecha 19 de octubre de 2006 o el que se fije dentro del Plan Director de Infraestructuras Eléctricas del Ayto. El Ejido y el Convenio de Gestión Urbanística de fecha que actualmente está elaborando el Excmo. Ayto. El Ejido.

CONDICIONES ESPECIALES

Dada la ubicación de su suministro y la situación actual de insuficiencia de la red de transporte, es necesario la ejecución de una serie de instalaciones cuya tramitación ya ha sido iniciada, con anterioridad a que puedan disponer total o parcialmente de la potencia solicitada. En concreto las instalaciones necesarias a ejecutar con carácter previo al suministro de su actuación son:

- Nueva Línea Doble Circuito Benahadux - Carboneras 220 kV + Transformación 400/220 kV en Litoral
- Nueva Entrada / Salida en Benahadux de la línea Caparacena - Litoral 400 kV + Transformación 400/220 kV en Benahadux

(Instalaciones recogidas en la Planificación Oficial publicada por el MITyC en Marzo 2006)

Por este motivo, queda condicionado el suministro a la finalización de las instalaciones mencionadas y a las incluidas en el mencionado Plan Director de Infraestructuras Eléctricas del Ayto. El Ejido.

Y para que conste a petición del interesado y surta efectos ante los Organismos pertinentes, se expide el presente Certificado en Almería a 12 de febrero de 2007.

Endesa Distribución Eléctrica S.L.
RESPONSABLE NN.SS.
Departamento de Almería

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado PERINIVIENIE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
abierta el día 10 DE NOVIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 17 de NOVIEMBRE de 2009
D.O.Y. FEI
SECRETARIO



6.5. MODIFICACIÓN DE DEFICIENCIAS EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-2-SA DE BALERMA COMO RESPUESTA AL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

En este anexo se han Enumerado las modificaciones necesarias para subsanar las deficiencias recogidas en el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes siguiendo el orden de dicho informe:

- Se han ajustado el número de viviendas a la nueva ficha del sector donde se recogen los nuevos aprovechamientos, cesiones y usos de acuerdo a la aprobación provisional del P.G.O.U. de fecha 11 de Febrero de 2.008 (Ver ficha en el Anexo 6.1 de este Plan Parcial).
- Se han modificado los techos plurifamiliares y unifamiliares siempre teniendo en cuenta las correcciones incluidas en la aprobación provisional del P.G.O.U. de 11 de febrero de 2.008 considerando las correcciones en el articulado para el "núcleo de Balerma".
- En la conformación de las manzanas se ha tenido en cuenta la continuidad con el viario procedente del suelo urbano consolidado contiguo y del sector SUS-1-BA cuyo plan parcial tiene aprobación definitiva por el Ayuntamiento de El Ejido. Los viales de carácter estructurante (Avenida Méjico y calle La Cuevecillas) se han mantenido en trazado y características, tal y como se indica en la ficha del sector como "DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTE".
- En cuanto a la formación de pantallas arquitectónicas, se ha procedido a grafiar los límites de las alineaciones interiores de la edificación, de manera que en ningún momento se produzca acumulación de volúmenes (ver plano 7.4)
- Con respecto a la longitud de las alineaciones de manzana, el P.G.O.U. no prohíbe superar los 80 metros, sino que utiliza el término "se procurará". De hecho es frecuente en los sectores

ordenados del P.G.O.U. la existencia de manzanas superiores, no obstante, se incorpora un nuevo vial (Calle F), con ello se disminuye la alineación de esta manzana.

- La calle A y Avenida de Méjico mantienen el ancho del sector contiguo (SUS-1-BA) y por tanto el mismo ancho de acera, dicho sector contiguo tiene aprobación definitiva del Plan Parcial dada por el Ayuntamiento de El Ejido, siendo los técnicos del Servicio de Obras públicas quién han definido las secciones tipo de los viales incluidos en el Plan Parcial, por lo que el técnico que suscribe se ha limitado ha reflejarlos en este documento.
- Se han previsto los accesos de vehículos al interior de parcelas, desplazando las plazas previstas en la manzana residencial unifamiliar al plurifamiliar y Zonas Verdes y siempre dejando una alineación sin aparcamientos en las manzanas de plurifamiliar.
- Se han corregido las dimensiones de los aparcamientos, siendo estos de 2.20x4.50 y 3.60x5.00 para minusválidos acorde al Decreto 79/1992 por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (ver planos 7.7.1 y 7.7.2).
- Se han colocado los salientes de acera necesarios para cumplir con el artículo 9.10.3 (Ver planos 7.4 y 7.5)
- Se ha tenido en cuenta una reserva mínima de aparcamientos privados de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso según la nueva ficha del sector de fecha de aprobación 12 de febrero de 2.008.
- Se ha corregido la relación de títulos del P.G.O.U. a los que remite el apartado 3 de la memoria.

- Con respecto a las reservas de suelo destinadas a V.P.O. ver el apartado 3 de la memoria.
- Se fija el siguiente plan de etapas para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial:
 - Plazo de Inicio: 5 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
 - Terminación de Viviendas V.P.O.: Se fija un plazo de 2 años para la ejecución de la obra.
- Con respecto a la posibilidad de realizar Estudios de Detalle en el sector en aplicación del artículo 15 de la L.O.U.A. y al remitirlos en la regulación de las ordenanzas de Edificación a diferentes títulos del P.G.O.U. de El Ejido no se podrá operar en el Sector mediante Estudio de Detalle al ser este un suelo urbanizable y no un suelo urbano de ámbito reducido.
- Se aportan los certificados de viabilidad, suficiencia y disponibilidad de los servicios de gas natural, telefonía y electricidad, quedando por tanto reflejada la conformidad de todos estos organismos con el diseño reflejado en el Plan Parcial.
- En relación a lo dispuesto en la ficha del sector con respecto a la necesidad de impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que el Ayuntamiento indique decir que será obligación de los promotores, no teniendo de momento indicaciones al respecto.

Considerando como válido todo lo expuesto en el Proyecto de Actuación presentado, desde el punto de vista del redactor del mismo, se pretende someter a juicio el presente documento, por parte del organismo competente para cotejar la información presentada, rogando que si fuese necesario reflejar algún documento u otro tipo de información, no duden en hacérnoslo saber para la pronta subsanación de la posible irregularidad.

El Ejido, Noviembre de 2009:

El Autor del Proyecto:



Fdo.: Juan José Alonso Baños

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniero Técnico de Obras Públicas



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día
10 de Noviembre de 2009
El Ejido, a 17 de Noviembre de 2009
D.P. FEI
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
EL EJIDO (Almería)

