

en el Boletín Oficial de la Provincia, de su notificación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

No obstante, se podrá utilizar cualquier recurso, si así lo estima procedente (arts. 1 y 89.3 de la Ley 30/1.992).

En Dalías, a 14 de mayo de 2010.

EL ALCALDE PRESIDENTE, Jerónimo Robles Aguado.

1614/10

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

E D I C T O

El Ayuntamiento Pleno en la sesión ordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 2.009, adoptó el siguiente ACUERDO:

1º.-Aprobar definitivamente el Plan Parcial del SUS-4-P del Plan General del Ordenación Urbana de El Ejido, promovido por CRIADO Y LÓPEZ, S.L. Y OTROS, redactado por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, condicionada al cumplimiento de las prescripciones contenidas en los informes sectoriales, que son las siguientes:

- Informe de Obras Públicas y Transportes de la J.A. del 18/05/2009.

"Para cualquier actuación en las zonas de protección de la carretera se deberá solicitar la correspondiente autorización al Órgano competente de la Administración titular de la carretera".

- Informe de la Diputación de Almería del 28/05/2009.

"Antes del inicio de las obras de urbanización deberá solicitarse autorización a esta Excma. Diputación Provincial para la ejecución de obras en la zona de protección de la carretera, debiéndose redactar por técnico competente proyecto específico de acceso, con tipología de glorieta con los siguientes parámetros entre otros:

· Diámetro exterior mínimo: 40,00 m.

· Radio mínimo de borde interior de entradas y salidas: 20,00 m.

· Anchura mínima junto a isleta de deflectora en salidas de un solo carril: 6,00 m.

· Anchura mínima de carriles en zona anular: 5,00 m.

· Ejes de alineación concluyentes en centro de islote central.

También se aportará compromiso del Ayuntamiento de El Ejido de asumir el mantenimiento y conservación del alumbrado y jardinería de glorieta".

2º.-Se depositarán dos ejemplares en el Registro de Administrativo del Área de Urbanismo y Planeamiento.

3º. -Disponer la publicación del texto íntegro del presente Acuerdo y de las Ordenanzas citadas en el Boletín Oficial de la Provincia como exigen el art.. 41 LOUA y art. 70.2 LBRL, de 2 de abril de 1985, con notificación personal a todos los propietarios afectados. Asimismo se dará traslado a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en plazo de quince días del presente acuerdo, remitiéndose dos ejemplares diligenciados de este documento de planeamiento a efectos de registro.

4º. -Lo que se notificará a los interesados con expresa indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá ser interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sala de este orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES a contar del día siguiente a la práctica de la notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquél en que se cumpla el plazo de dos meses, teniendo en cuenta que durante el mes de agosto no correrá el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo. No obstante lo dispuesto anteriormente podrá interponer con carácter potestativo Recurso de Reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del día siguiente al del recibo de la presente notificación, y cuyo último día de interposición es aquel en que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone recurso de reposición no podrá plantear recurso Contencioso Administrativo hasta tanto no se resuelva aquél, o, en su caso, sea desestimado mediante silencio administrativo. Todo ello según dispone los arts. 109, 116 y 117 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de RJAPAC, según redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, así como arts. concordantes 8, 46 y 128 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro Recurso que estimen oportuno (art. 89.3 ley 30/92).

Dado en El Ejido, a 8 de febrero de 2.010

LA CONCEJALA DELEGADA DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO, Adela Cantón Suárez

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-4-P

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

I.1. Calificación del suelo.

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

Dentro del uso de Actividad Económica, en todas las parcelas edificables, se aplica el uso pormenorizado de Actividad Económica AE-2

Las edificabilidades definidas en este Plan Parcial se verán ponderadas por los coeficientes de homogeneización siguientes:

- | | |
|-----------|------|
| - Coef. 1 | 1,03 |
| - Coef. 2 | 2,00 |

I.1.1 PARCELACIONES

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la L.O.U.A. En ellos, se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169 de la L.O.U.A., concordante con el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

Se respetarán las condiciones de parcela mínima y fachada mínima indicadas en la ordenanza específica.

I.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el P.G.O.U. de El Ejido.

En el proyecto de urbanización se resolverán los problemas de abastecimiento de agua, eliminación de aguas residuales, red viaria, alumbrado público, telefonía y suministro de energía, de acuerdo con los siguientes artículos:

I.1.2.1 RED VIARIA.

Se adoptarán las secciones tipo reflejadas en los planos, con pendientes transversales mínimas de un 2 % en las calzadas y de un 1% en las aceras.

Las pendientes longitudinales serán variables y presentarán porcentajes bajos debido a la topografía del terreno.

El firme de las calzadas se diseñará siguiendo las directrices fijadas por las normas del M.O.P.T. sobre carreteras.

El pavimento de acera se podrá terminar con piedra natural, artificial o algún material a base de conglomerante hidráulico con una resistencia características de al menos 150 Kg/cm2.

I.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

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

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

I.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Se adoptará un sistema unitario para aguas fecales, que es el existente en el Municipio de El Ejido.

Para aguas pluviales se adoptará una escorrentía mínima de 100 litros por segundo y hectárea.

El caudal a evacuar para aguas fecales será igual al de agua potable.

Las pendientes de los conductos se fijarán de manera que la velocidad mínima del agua sea de 0,5 m/s y la máxima de 3 m/s.

I.1.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Para la red de media tensión, esta discurrirá por la calzada de las calles, adoptando las correspondientes medidas de protección respecto de las demás infraestructuras, establecidas por las correspondientes reglamentos y normas particulares de las compañías suministradoras.

Para la red de distribución de energía eléctrica en baja tensión se dejarán arquetas y tuberías de PVC160 bajo las aceras, según las secciones tipo de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad a efectos de que ésta coloque los conductores.

La iluminación horizontal media requerida para el alumbrado público será de 7,5 lux en el sistema viario.

Los apoyos, báculos y brazos murales serán galvanizados o de materiales plastificados resistentes a la intemperie y se adaptarán a los modelos que elija el Ayuntamiento.

I.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

I.1.3.1 CIMENTACIÓN.

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

I.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de la mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a cargo del promotor de la obra.

I.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

I.1.3.3.1. Determinaciones Generales.

Las establecidas en el capítulo 3.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.2. Condiciones de parcela

Las establecidas en el capítulo 3.2 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.3. Condiciones de ocupación de parcela

Las establecidas en el capítulo 3.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.4. Condiciones de Volumen y Aprovechamiento

Las establecidas en el capítulo 3.4 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.5. Condiciones de Calidad e Higiene

Las establecidas en el capítulo 3.5 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.6. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los Edificios

Las establecidas en el capítulo 3.6 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.7. Condiciones de Seguridad en los Edificios

Las establecidas en el capítulo 3.7 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.8. Condiciones Estéticas

Las establecidas en el capítulo 3.8 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.9. Condiciones Medioambientales

Las establecidas en el capítulo 3.9 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.10. Condiciones de aplicación a las Infraestructuras Urbanas

Las establecidas en el capítulo 3.10 del P.G.O.U. de El Ejido.

I.1.3.3.11. Condiciones Particulares de los usos.**I.1.3.3.11.1. Determinaciones generales**

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

I.1.3.3.11.2. En Uso de Actividad Económica

Las establecidas en el capítulo III.1.3.3.4 del presente P.P.

I.1.3.3.11.3. En Uso de Espacios Libres

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

I.1.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AE2" DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.**I.1.3.4.1. Definición.**

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje.

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados a alguna de las actividades de:

- Obtención y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución.
- Almacenaje de materias primas o productos elaborados, incluso su comercialización directa.
- Venta directa de productos al por mayor o menor.
- Prestación de servicios de carácter administrativo, burocrático, gestor, financiero o de profesionales liberales no considerados en el uso de vivienda.

I.1.3.4.2. Objetivos.

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, sobre todo en las zonas apoyadas en viarios importantes, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, incluyendo en proyecto el diseño de los espacios libres, los rótulos publicitarios y la iluminación exterior. Quedan prohibidos en estas zonas las cubiertas inclinadas visibles, en fachadas el revoco simple y el pintado superficial.

I.1.3.4.3. Condiciones de ordenación y alineación.

Las condiciones en cuanto a la ordenación y alineación de las parcelas son las siguientes:

- La edificación deberá guardar una separación en fachada a la línea de delimitación de parcela, según se establece en el punto III.1.3.4.9. En el caso de que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, se tratarán pormenorizadamente los paños medianeros que puedan quedar al descubierto.

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

I.1.3.4.4. Condiciones de uso.

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

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

En los supuestos de utilización de los parámetros de la Ordenanza A, previstos en el apartado 4 del Art. 11.3.1 será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle en el que podrá superarse la altura y el número de plantas hasta un

máximo de 10 mts. y 4 plantas, debiendo tener la edificación la condición de aislada dentro de la parcela, con retranqueos a todos los linderos iguales o mayores que la mitad de la altura adoptada.

I.1.3.4.5. Parcela mínima.

En la subzona AE2 será de 400 m².

I.1.3.4.6. Diámetro mínimo.

El diámetro mínimo a inscribir en la parcela de la subzona AE2 será de 12 m.

I.1.3.4.7. Ocupación máxima.

La ocupación está limitada en todas las plantas, al 80% de la superficie de la parcela.

I.1.3.4.8. Fondo máximo.

El fondo máximo construible es de libre.

I.1.3.4.9. Separación a Linderos.

Se obliga a una separación al lindero que separa de la vía pública de 5 m. con respecto a los demás linderos, la separación será libre. Esta norma general, tiene las siguientes excepciones:

- La separación a linderos en las parcelas con fachada a la Ctra. de Berja, será la marcada por el P.G.O.U. de El Ejido, a una distancia del eje actual de la Ctra. de 28,50 m, o lo que es lo mismo, un retranqueo de 7,50 m respecto del límite de la parcela.

I.1.3.4.10. Altura máxima edificación.

El número máximo de plantas será de 2 plantas, y la limitación de altura será de 15 m máximo.

I.1.3.4.11. Altura mínima.

En la subzona AE2 la altura mínima es de 1 plantas.

I.1.3.5 NORMAS PARAPARCELAS DE ESPACIOS LIBRES

I.1.3.5.1. Definición y Usos Pormenorizados.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

En el ámbito del Sector aparecen zonas verdes, definidos como espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Los espacios libres, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes como V, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino.

Los espacios de extensión superior a una (1) hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento.

I.1.3.5.2. Condiciones particulares de los espacios libres.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Se distinguen dos tipos: Jardines y áreas peatonales:

- Los Jardines, deben de reunir las siguientes condiciones:
 - Tener una superficie no menor de 1000 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
 - Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
 - Las áreas peatonales, deben de reunir las siguientes condiciones:
 - Tener una superficie no menor de 1000 m², en la que se puede inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 30 m.
 - La superficie de áreas peatonales, no podrá ser mayor del 40% de la superficie del P.P.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

I.1.3.6 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano P1 de Zonificación y usos se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

En el ámbito del presente P.P. se incluyen los siguientes usos pormenorizados:

- De servicios de interés público y social (S.I.P.S.)

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

- Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.
- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público.
- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en los planos de Ordenación, y que, por tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima de dos (2) metros cuadrados construidos por cada metro de suelo, excepto para el uso Deportivo que será de medio (0,5) metro cuadrado construido por cada metro de suelo. Cuando se trate de dotaciones privadas existentes la edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

I.1.3.6.1. Normas para parcelas de uso de interés público y social S. I.P.S.

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

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

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

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

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

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

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

I.1.3.7 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

En el suelo urbanizable no se podrán levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Los Centros de Transformación son del tipo prefabricados, PFU-4 y PFU-5, se ubicaran en la zona de retranqueo de la edificación respecto de la calle, ocupando una parcela independiente al uso de actividad económica, respetando las distancias a vallado y demás condiciones recogidas en las Normas Particulares y condiciones técnicas y de seguridad de Sevillana –Endesa.