P= 17/11/09

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO,

PLAN PARCIAL
SECTOR URBANIZABLE
SUS 7- ND
LAS NORIAS DE DAZA- EL EJIDO
(Modificado)

Noviembre 2006
Octubre 2007 (Modificado)
Febrero 2008 (Modificado)
Febrero 2009 (Corrección)
Febrero 2009 (Corrección.1)
Marzo 2009 (TEXTO REFUNDIDO)
Octubre 2009 (Correcciones Informe COUOT)
Noviembre 2009 (Correcciones Informe CVOT)

PROMOTOR: CONSULTORIA TECNICA DE OBRAS E INVERSION S.L.
C.I.F. B 04274197

ARQUITECTOS: JOSÉ MARÍA ECHARTE RAMOS
PABLO LACAMBRA CARRAL
IGNACIO BÉRTIZ COLOMER /Colaborador

MEMORIA

ÍNDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 y expedido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
umento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
ebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

MEMORIA

1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.1.- PRELIMINAR

El presente Plan Parcial del sector urbanizable, **SUS 7 ND**, se redacta por encargo de **CONSULTORÍA TÉCNICA DE OBRAS E INVERSIÓN S.L.**, en representación de: D. José Amat García, D.N.I. 27.188.902-G, con domicilio en C/Panaderos, 16, Las Norias de Daza, El Ejido, según Poder Notarial de fecha 16 de Noviembre de 2005, número 4997 de la Notaría de D. Alberto Agüero de Juan y los cónyuges D. Domingo Amat

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
EL SECRETARIO

García, D.N.I. 27.172.233-X y Dña. Dolores Berenguel Gómez, D.N.I. 27.209.366-K, con domicilio en C/Río Ter, F18, Roquetas de Mar, según Poder Notarial de fecha 16 de Noviembre de 2005, número 4996 de la Notaría de D. Alberto Agüero de Juan y de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en resolución de fecha 25 de julio de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería, de 9 de agosto de 2002, en su numero 152; representando el 60,49% de superficie de dicho SECTOR.

1.1.1. Datos del promotor.

CONSULTORÍA TÉCNICA DE OBRAS E INVERSIÓN S.L. CIF B04274197, de nombre comercial **Consultores & Asociados, arquitectura e ingeniería** ®, registrada en la Oficina Española de Patentes y Marcas bajo el número 223.150.
Domicilio social: C/ Martínez Campos, 25. CP 04002 ALMERÍA
Representante legal: Pedro J. Bértiz Colomer, Arquitecto Técnico
Contacto telefónico: 950 27 49 30/ Fax: 950 27 12 92
E-mail: consultores@consultoresyasociados.net
www.consultoresyasociados.net

1.2.- Características naturales del territorio

1.2.1.- Geología

Esta zona está encuadrada en la zona interna de la cordillera Bética. Concretamente atraviesa bien un substrato filítico ó calcáreo, en general perteneciente al Complejo Alpujárride, puntualmente recubierto por depósitos cuaternarios que enmascaran las irregularidades de un substrato rocoso muy plegado.

La litología predominante de dicho substrato es la correspondiente a la formación de Filitas y cuarcitas micáceo-feldespáticas del Manto de Murtas (Manto de Félix por algunos autores).

Respecto a los recubrimientos cuaternarios están constituidos por gravas arenosas y arcilloarenosas de redondeadas a angulosas, poligénicas y heterométricas con distribución y selección dependiente de su origen aluvial, coluvial ó aluvio-coluvial. Frecuentemente, estos últimos se encuentran cementados ó "encostrados" a techo.

Las características estratigráficas de los materiales que afectan a la traza de base a techo, son las siguientes:

a) Permo-Trias. Filitas y cuarcitas del Manto de Murtas (TRf).

Predominan las filitas en tonalidades grises azuladas ó moradas, pudiéndose presentar con tonos verdosos e incluso en tonalidades rojizas a techo. Se encuentran frecuentemente atravesadas por venas de cuarzo las cuales, debido a la gran tectonización que presenta la serie, forman "boudinages" y pliegues muy apretados. Presentan una esquistosidad principal muy apretada y penetrativa, confiriéndole el aspecto característico de estos materiales.

b) Triásico Medio-Sup. Dolomías y Calizas (TRD).

Son materiales calcáreos representados fundamentalmente por dolomías muy brechoides y, en menor medida, por calizas también con aspecto brechoide. Presentan tonalidades marrones y grises oscuras, en algunos casos negras, resultando frecuente la presencia de venas de calcita ó dolomita.

c) Cuaternario aluvial de cauce. Gravas arenosas (Qag)

Se limitan a los sedimentos que ocupan los lechos de los ríos actuales y están formados por bloques, bolos, gravas y arenas originarias de la erosión de los relieves circundantes, que han sufrido un proceso de transporte. Las gravas van de redondeadas a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
amento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
POR EL
EL SECRETARIO

subredondeadas y medianamente seleccionadas. Quedan fundamentalmente representadas en la Rambla de las Hortichuelas.

d) Cuaternario de ramblas. Bolos, arenas y gravas (Qar)

Se trata de materiales detríticos de facies terrestres cuyo depósito corresponde a circulaciones de agua esporádica de carácter torrencial que arrastra gran cantidad de sedimentos y rocas de los cauces existentes y de los relieves circundantes al desbordar los citados cauces, por lo que su morfología frecuentemente es irregular o errática abarcando grandes extensiones de terreno.

Litológicamente son bloques, bolos y gravas mal seleccionados y de matriz arenosa.

e) Cuaternario Coluvial. Gravas y bloques (Qcc)

Es un material resultante de la meteorización y erosión diferencial y posterior desprendimiento de materiales rocosos en laderas abruptas y mas o menos escarpadas. Los desprendimientos dan lugar a morfologías de tipo concha especialmente al pie de los relieves rocosos.
La litología predominante está formada por bloques y cantos calcáreos, cuarcíticos ó micaesquistosos en matriz arenosa algo arcillosa de alteración. El depósito está mal seleccionado y los bloques y cantos van de subángulosos a angulosos, su disposición es caótica y han sufrido un transporte corto. Suelen presentarse encostrados con abundantes caliches y tonos grises, ocres y anaranjados.

1.2.2.- Geotecnia

Como se observa en la columna estratigráfica, la última capa, sobre la que habrá que cimentar las edificaciones, la forman materiales cuaternarios, con buena capacidad portante y aptos para cimentaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
POR EL SECRETARIO

1.2.3.- Topografía

Está recogida en el plano taquimétrico que se acompaña. Sobre dicho plano se ha representado a su vez la planta de ordenación.

1.2.4.- Usos e infraestructuras existentes

Actualmente, el terreno objeto del Plan Parcial esta en su mayoría ocupado por instalaciones agrícolas, (invernaderos) así como las instalaciones necesarias para su mantenimiento, (balsas, caminos de servicio, pequeños almacenes etc.). Existen también dos viviendas que se ven afectadas por la delimitación del Sector SUS-7-ND.

Existen empero, amplias zonas de terreno sin ocupar por invernaderos y que pueden considerarse como terreno libre (Ver plano de estado actual y fotografía aérea de la zona).

En cuanto a las infraestructuras existentes, se describen también gráficamente en los Planos de Información adjuntos al proyecto, concretamente en plano solicitado al Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido en el que se incluyen todas las infraestructuras existentes.

1.3.- Estructura de la propiedad del suelo

Las propiedades han quedado reflejadas, así como el ámbito de actuación de el Proyecto de Delimitación aprobado por el Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido.

PROPIETARIOS SUS 7ND	FINCA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REAL (m2)	%
DOMINGO AMAT GARCIA Y DOLORES BERENGUEL GOMEZ.	1584913WF2617S0001OQ	35844		
DOMINGO AMAT GARCIA Y DOLORES BERENGUEL GOMEZ	1584901WF2617S0001BQ	35852	22.774,01	40,12
DOMINGO AMAT GARCIA	1584902WF2617S0001YQ	35846		
JOSE AMAT GARCIA	1584904WF2617S0001QQ	35874 35838	11.534,03	20,32
ANA BUENDÍA MORENO	1486811WF2618N0001TP	34.872/BIS 84639	5.080,80	8,95
DOMINGO, JOSÉ Y ENCARNACIÓN AMAT GARCÍA	1584911WF2627S0001FT	No inscrita	1.198,33	2,11
DOLORES LOPEZ ARENAS Mª DOLORES SANCHEZ LOPEZ	1486812WF2618N0001FP	59313	2.076,50	3,66

ANTONIA SANCHEZ LOPEZ JUAN ANTONIO SANCHEZ LOPEZ (COPROPIETARIOS)				
MANUEL LOPEZ GÓMEZ Y MARÍA FRUCTUOSO MORENO	1486813WF2618N0001MP 1486814WF2618N0001OP	46211 45965	739,71	1,30
MILAGROS CANO ESCOBAR	1486809WF2618N0001FP	22460/BIS	562,63	0.99%
VIAL INMUEBLES S.L.	1587001WF2618N0001XP	22946	42,85	0,08%
ENCARNA AMAT GARCIA	1584910WF2617S0001TQ	46250/BIS	437,15	0,77
FRANCISCO JOSÉ, MARÍA ADELA, MANUEL ANGEL Y JOSÉ Mª BERENGUEL REYES Y ADELA CARMEN REYES NAVARRO	1486809WF2618N0001FP 1486814WF2618N0001OP	No consta	646,90	1,14
ANTONIO RUIZ TORRES Y MERCEDES MARTÍN MALADONADO	1584909WF2617S0001MQ	45019	202.69	0,36
DIEGO MARTIN MALDONADO	1584906WF2617S0001LQ	45.017	1.993,40	3,51
SEVILLANA-ENDESA	1584912WF2617S0001MQ	No consta	16,00	0,03

TOTAL			**47.305,00**	**83,34**

PROPIETARIOS S.G.A. SEL 2/II	FINCA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REAL (m2)	%
Mª JESUS MALENO MALENO Y Mª ENCARNACIÓN MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	45105	2913,88	5,13
FRANCISCA Mª MALENO MALENO Y Mª ENCARNACIÓN MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	45107	5.050,56	8,90
JOSE MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	28925	1.489,56	2,63

TOTAL S.G.A. SEL 2/II			**9.454,00**	**16,66**

TOTAL SUS 7 ND (INCLUIDOS S.G.A. SEL 2/II)			**56.759,00**	**100,00**

1.4.- Aptitud de los terrenos para su utilización urbana

De acuerdo con la información ya comentada, los terrenos, tanto por geología y topografía, como por su accesibilidad y situación son aptos por su utilización urbana.

1.5.- Valores ecológicos

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO

El suelo objeto del Plan Parcial, no tiene interés desde los puntos de vista paisajístico, ecológico, histórico, ni artístico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
mento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

1.6.- Incidencia de legislación sectorial

Carreteras: No existen incidencias en este campo

Cauce público: No existen incidencias en este campo.

No tiene ninguna otra afección, ni en lo que respecta al patrimonio en materia de espacios naturales, ni en ninguna otra legislación específica.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

2.- DIAGNÓSTICO, PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El presente P.P.O. se justifica dada la evolución que ha experimentado el modelo de desarrollo establecido, desde su aprobación, por el PGOU, al establecerse una demanda de suelo para vivienda enmarcada en el desarrollo general del núcleo urbano de Las Norias de Daza, El Ejido, siendo por tanto objeto del presente P.P.O. el desarrollo urbano de los terrenos con los criterios, aprovechamientos, usos y topologías establecidos y expresados en la ficha correspondiente.

La ordenación contenida en el Sector que nos ocupa se establece de acuerdo con la coherencia de sus determinaciones, especificadas en la correspondiente ficha del PGOU (adjunta en el Anexo 1, Información) para la utilización racional y sostenible del suelo, asimismo el desarrollo del sector es viable dadas sus condiciones topográficas. En cuanto a las ya mencionadas determinaciones de la ficha, se ha respetado el viario definido como estructurante, sin embargo se han producido algunos ajustes menores en el viario secundario al objeto de definir manzanas que se adapten correctamente a las tipologías determinadas por el planeamiento general. Dicha modificación no supone en ningún momento aumento alguno de las unidades de aprovechamiento establecidas en el sector, y permite una ordenación mas clara del sistema viario así como una integración de las áreas rotacionales espacios libres y zonas residenciales.

El suelo objeto del presente Plan Parcial, viene delimitado y condicionado por lo siguiente:

- Se encuentra próximo al Núcleo principal de Las Norias de Daza, separado del mismo por una zona edificada sin colmatar y la Carretera de la Mojonera.

- Supone una bolsa de suelo de dimensiones considerables en proporción con el núcleo poblacional existente a la vez que su viario estructurante conforma la circunvalación de Las Norias.

- No presenta ningún tipo de afección, ni de carreteras ni de Medio Ambiente ni de espacios que revistan una especial protección según las determinaciones tanto de la LOUA como de la clasificación de suelo del propio PGOU de El Ejido.

- El terreno tiene una leve pendiente sin cambios orográficos bruscos y sin accidentes geográficos destacables.

- Se encuentra lindante con los Sectores de Suelo ANCOR-13ND y ANCOR-14ND, que completa el viario estructurante en su comunicación con el núcleo poblacional existente

Estos condicionantes han motivado la solución propuesta. La propuesta contenida en este documento modifica la propuesta anteriormente presentada, con fecha de Noviembre de 2006.

La nueva zonificación que se propone agrupa la tipología de vivienda plurifamiliar en parcelas completas, permitiendo la existencia de espacios libres de carácter privado, integrado con la edificación residencial. La agrupación de parcelas de vivienda plurifamiliares resuelve el problema de medianerías que se planteaban en la propuesta del PGOU, con un sistema de espacios libres y dotacionales integrado con las áreas residenciales.

Por otro lado, ya que se concentra la edificación plurifamiliar a lo largo del amplio bulevar que cruza el sector, se estima más acorde proponer la ordenanza plurifamiliar C1 en lugar de la C2, con la limitación de altura de B+3+A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.- Contenido del Plan Parcial de Ordenación

El presente Plan Parcial de Ordenación, se redacta con base en el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido (Ap. Def. BOP Nº 29 12-02-2004).

Asimismo el contenido del Plan Parcial de Ordenación se redacta con base en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y más concretamente en sus artículos:

7.- Instrumentos de planeamiento y restantes instrumentos de la ordenación urbanística.

13.- Planes Parciales de Ordenación.

17.- Ordenación de áreas urbanas y sectores.

18.- Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos.

19.- Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

Con base en este último artículo se han definido los documentos que componen el P.P.O. y su contenido, que en resumen son:

MEMORIA

- Información Urbanística.
- Diagnóstico.
- Memoria de Ordenación.
- Estudio Económico-Financiero.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Normas de Ordenación.
- Previsión de Programación y Gestión.

PLANOS

- De Información.
- De Proyecto.

3.2.- Determinaciones del Planeamiento General

De acuerdo con el PGOU de El Ejido, es de aplicación la siguiente ficha urbanística:

Localización

- Clave: SUS-7-ND
- Núcleo: Las Norias

Objetivos de la actuación

Los objetivos de la presente actuación se fijan en:

- La ordenación de la ampliación de suelo en la zona suroeste de Las Norias, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas, central y linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos y amplio viario perimetral.
- La Configuración de la Circunvalación Sur de Las Norias.
- La Coexistencia de Usos Residenciales Unifamiliares y Plurifamiliares.

Fases del proceso de desarrollo urbano

- Planeamiento: Plan Parcial

- Sistema de actuación: Se ha previsto una sola unidad de ejecución, a realizar en una etapa, por lo que coinciden la delimitación del sector, con la unidad de ejecución. Se propone el Sistema de Compensación como el más apropiado al caso que nos ocupa.

- Urbanización: Proyecto de urbanización y ejecución de obras ordinarias

- Edificación: Licencia Municipal de Obras

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 y elevado a 30 de DICIEMBRE de 2009 EL SECRETARIO.

Agentes inversores

- El presente Sector se desarrollará en todo su contenido por la iniciativa privada.

Ocupación actual y acciones a desarrollar con carácter previo

- Actualmente, el terreno objeto del Plan Parcial esta en su mayoría ocupado por instalaciones agrícolas, (invernaderos) así como las instalaciones necesarias para su mantenimiento, (balsas, caminos de servicio, pequeños almacenes etc.). Existen también dos viviendas que se ven afectadas por la delimitación del Sector SUS-7-ND. Existen empero, amplias zonas de terreno sin ocupar por invernaderos y que pueden considerarse como terreno libre (Ver plano de estado actual y fotografía aérea de la zona). En cuanto a las infraestructuras existentes, se describen también gráficamente en los Planos de Información adjuntos al proyecto, concretamente en plano solicitado al Exmo. Ayuntamiento de El Ejido en el que se incluyen todas las infraestructuras existentes.

- No existen otras obras a desarrollar con carácter previo.

Instalaciones y usos propuestos

- Infraestructuras básicas.
- Edificación para Uso Residencial Unifamiliar.
- Edificación para Uso Residencial Plurifamiliar.
- Dotaciones:

Espacios Libres, SIPS, Docentes.

Condiciones de aprovechamiento

- USO GLOBAL: RESIDENCIAL
- TIPOLOGÍA : Unifamiliar AD / Plurifamiliar C1

El cuadro resumen de las diferentes parcelas y usos es el que sigue:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
amento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-7-ND

CUADRO RESUMEN DE PROPUESTA DE ORDENACION.

	PARCELA	SUPERFICIE	Coef EDIF.	TECHO ED	Viviendas	Coef. USO	Coef. LOCAL.	Coef. De Paso	U.A.	USO	ALTURA MAXIMA	ORDENANZA
PLURIFAMILIAR	RP1	3127,95	2,5359	7.932,17	93	1	1	1	7.932,17	Res. Plurif	B+3+A	C-1
	RP2	2542,65	2,5355	6.446,89	75	1	1	1	6.446,89	Res. Plurif	B+3+A	C-1
	RP3	2745,92	2,6289	7.218,75	81	1	1	0,75	5.414,06	Res. Plurif	B+3+A	C-1'
	RP4-1	1164,90	2,6738	3.114,71	34	1	1	0,75	2.336,04	Res. Plurif	B+3+A	C-1'
	RP4-2	426,38	2,5785	1.099,41	13	1	1	1	1.099,41	Res. Plurif	B+3+A	C-1
	TOTAL	**10007,80**	**2,5906**	**25911,93**	**296**	**1**	**1**	**-**	**23.228,67**	**Res. Plurif**	**B+3+A**	**C-1/C-1'**

	PARCELA	SUPERFICIE	Coef EDIF.	TECHO ED.	Viviendas	Coef. USO	Coef. LOCAL.	Coef. De Paso	U.A.	USO	ALTURA MAXIMA	ORDENANZA
UNIF	RU1	3472,60	1,90	6.597,94	37	1,9	1	1	12.536,09	Res. Unif	B+2	Ad
	RU2	1070,55	1,90	2.034,05	11	1,9	1	1	3.864,69	Res. Unif	B+2	Ad
	TOTAL	**4543,16**	**1,9**	**8631,99**	**48**	**1,9**	**1**	**1**	**16.400,77**	**Res. Unif**	**B+2**	**Ad**

	PARCELA	SUPERFICIE	Coef EDIF.	TECHO ED.	Viviendas	Coef. USO	Coef. LOCAL.	Coef. De Paso	U.A.	USO	ALTURA MAXIMA	ORDENANZA
E. LIBRES	EL1	1820,29	-	-	-	-	-	-	-	Esp. Libres	-	Según PGOU
	EL2	1203,94	-	-	-	-	-	-	-	Esp. Libres	-	Según PGOU
	EL3	668,48	-	-	-	-	-	-	-	Esp. Libres	-	Según PGOU
	EL4	1602,30	-	-	-	-	-	-	-	Esp. Libres	-	Según PGOU
	EL5	1737,85	-	-	-	-	-	-	-	Esp. Libres	-	Según PGOU
	TOTAL	**7032,85**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Esp. Libres**	**-**	**Según PGOU**

	PARCELA	SUPERFICIE	Coef EDIF.	TECHO ED.	Viviendas	Coef. USO	Coef. LOCAL.	Coef. De Paso	U.A.	USO	ALTURA MAXIMA	ORDENANZA
SIPS	SIPS 1	2064,51	-	-	-	-	-	-	-	Serv. Publicos	-	Según PGOU
	SIPS 2	401,99	-	-	-	-	-	-	-	Serv. Publicos	-	Según PGOU
	TOTAL	**2466,50**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**S. Publicos**	**-**	**Según PGOU**

	DOCENTE											
DOTACIONES	DC EGB	5000,00	-	-	-	-	-		-	Dotacional	B+2	Según PGOU
	DC Preescolar	1000,00	-	-	-	-	-		-	Dotacional	B+2	Según PGOU
	TOTAL	**6000,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Dotacional**	**-**	**Según PGOU**

	RED VIARIA											
	SUPERFICIE	17204,70	-	-	-	-	-		-	-	-	-

	INFRAESTRUCTURAS											
	I1, I2, I3, I4	50,00	-	-	-	-	-		-	-	-	-

TOTAL	**47305,00**	**-**	**34443,92**	**344**	**-**	**-**		**39629,34**	**-**	**-**	**-**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

Programación

Cuatrienio de programación: 2.006 - 2.010

Año de inicio de las distintas fases y etapas:

- Planeamiento: 2.009
- Distribución de cargas y beneficios: 2.009
- Urbanización: 2.010
- Edificación: 2.010

Los tres últimos se entienden A PARTIR de la aprobación definitiva del presente documento y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Usos característicos y compatibles

El PGOU determina, como uso característico de ésta área de PAU, es decir, del presente Sector SUS-7-ND, las tipologías Ad y C2 del PGOU "Residencial Unifamiliar" y "Residencial Plurifamiliar".

En consecuencia, los usos pormenorizados que pueden darse, son los que se derivan del cuadro nº 13 con los porcentajes del cuadro nº 14, del PGOU.

3.3.- Detalle de los usos del Plan Parcial

PARCELA RP1

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial
Dotaciones

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Plurifamiliar (Superficie: 3.127,95m^2)
Infraestructuras I-1 (Superficie 12,50 m^2)

PARCELA RP2

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial
Dotaciones

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Plurifamiliar (Superficie: 2.542,65m^2)
Infraestructuras I-2 (Superficie 12,50 m^2)

PARCELA RP3

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial Protección Pública

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Plurifamiliar (Superficie: 2.745,92m^2)
Infraestructuras I-3 (Superficie 12,50 m^2)

PARCELA RP4-1

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial Protección Pública
Dotaciones

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Plurifamiliar (Superficie: 1.164,90m^2)

Infraestructuras I-4 (Superficie 12,50 m^2)

PARCELA RP4-2

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial
Dotaciones

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Plurifamiliar (Superficie: 426,38m^2)
Infraestructuras I-4 (Superficie 12,50 m^2)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

PARCELA RU1

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial

Uso Detallado:
Edificio Residencial / Unifamiliar (Superficie: 3.472,6m^2)

PARCELA RU2

Uso Genérico:
Residencial

Uso Global:
Zona de Edificación Residencial

Uso Detallado:

Edificios Residenciales / Unifamiliar (Superficie: 1.070,55m^2)

PARCELA EL1

Uso Detallado:
Espacios Libres EL-1 (Superficie: 1.820,29 m^2)

PARCELA EL2

Uso Detallado:
Espacios Libres EL-2 (Superficie: 1.203,94 m^2)

PARCELA EL3

Uso Detallado:
Espacios Libres EL-3 (Superficie: 668,48 m^2)

PARCELA EL4

Uso Detallado:
Espacios Libres EL-4 (Superficie: 1.602,30m^2)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

PARCELA EL5

Uso Detallado:
Espacios Libres EL-5 (Superficie: 1.737,85m^2)

PARCELA D1

Uso Genérico:
Dotacional

Uso Global:
Dotaciones

Uso Detallado:

Docente EGB (Superficie: 5.000m^2)

PARCELA D2

Uso Genérico:
Dotacional

Uso Global:
Dotaciones

Uso Detallado:
Docente PREECOLAR (Superficie: 1.000m^2)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

SIPS -1

Parcela SIPS 1 (Superficie: 2.064,51m^2) Deportivo.

SIPS -2

Parcela SIPS 2 (Superficie: 401,99m^2)
(344 m^2 Comercial / 1.032 m^2 Social)

3.4. - Viario

Viarios de segundo orden y calles y pasos peatonales (Superficie: 17.204,70m^2)

Se corresponde con los espacios de sistema local soporte de transporte y movilidad de vehículos y personas, sus características se definen en la normativa.

3.5.- Dotaciones. Justificación del cumplimiento de reservas

Se justifica la adecuación a las condiciones del PGOU y al Reglamento de Planeamiento, para un número máximo de 344 viviendas contempladas en el Plan Parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

	Ficha PGOU	PLAN PARCIAL
Techo edificable	34.444 m^2	34.443,97 m^2
Unidades de Aprovechamiento (UA)	44.344,00	39.629,34
ESPACIOS LIBRES	6.200 m^2	7.032,85 m^2
DOCENTE	4.133 m^2	6.000 m^2
S.I.P.S.	3.445 m^2	2.466,50 m^2

Las dotaciones son las que corresponden a la Unidad Básica del Reglamento de Planeamiento (R.P.) y a la LOUA (Art. 17)

	R.P.	LOUA (art. 17)	PLAN PARCIAL
ESPACIOS LIBRES	18 m^2/ viv 6.192m^2	18 m^2/ 100 m^2 techo 6.199,92 m^2	7.032,85 m^2
DOCENTE	12 m^2/ viv 4.128 m^2	-	6.000 m^2
S.I.P.S.	10 m^2/ viv 3440 m^2	-	2.064,51 m^2 / Deportivo 344 m^2 / Comercial 1.032 m^2 / Social
SUMA	-	30 m^2/ 100 m^2 techo 10.333,2 m^2	15.499,35 m^2

PLAZAS DE APARCAMIENTO	173 plazas	193 plazas

Nota 1: Parte de la superficie destinada a SIPS se emplea para completar las unidades docentes básicas de EGB y Preescolar.

3.5.1.- Sistemas Generales

La ficha del Sector definida en el PGOU de El Ejido define los siguientes sistemas generales:

Sistemas Generales Incluidos: 0,00 m2
Sistemas Generales Adscritos: 9.454,00 m2

Los sistemas generales se ubican en la zona denominada SEL-2-II según queda reflejado en planos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO:

La superficie total es la equivalente a la especificada en la ficha, esto es, 9.454,00 m2.

Comprobamos que se cumplen los estándares definidos por la LOUA para Sistemas Generales.

Art. 10.-1.A)c) Puntos c1) y c2) Como mínimo entre 5 y 10 m2 por habitante:

Se establece un límite de 344 viv. (Lo que equivale a 72,71 viv/Ha < 75 viv/Ha. que establece la LOUA)

Asignando una media de 2,9 / 3,00 habitantes a cada vivienda (obtenida de la *Estadística de tamaños medios familiares según tipología de hogar* para la provincia de Almería del Instituto Andaluz de Estadística para el año 2006) obtenemos:

344 Ud X 3 Habitantes / Ud = 1.032 Habitantes

Tenemos por tanto:

9.454 m2 (SGA) / 1.032 Habitantes = 9,16 m2 / Habitante.

Y por tanto:

5 m2 / hab. < 9,16 m2 / hab. < 10 m2 / hab.

Con lo que quedan cumplidas las determinaciones para Sistemas Generales establecidas en la LOUA.

Cabe destacar que se ha empleado el dato de 3 Habitantes por hogar como media de las posibles modalidades según las fuentes antes referidas. Sin embargo y como dato de comprobación aunque tomáramos el tipo de hogar con mayor numero de residentes, esto es "parejas con hijos: 3,8 hab. (4) / Hogar", las cifras resultantes serian:

344 Ud X 4 Habitantes / Ud = 1.376 Habitantes

Tenemos por tanto:

9.454 m2 (SGA) / 1.376Habitantes = 6.87m2 / Habitante.

Y por tanto:

5 m2 / hab. < 6.87 m2 / hab. < 10 m2 / hab.

Cumpliéndose aun los estándares previstos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do. número ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009 EL SECRETARIO

3.5.2.- Vivienda protegida.

Se destina parte de las parcelas RP-3 y parte de la RP-4 para emplazar el 30% de techo destinado a vivienda protegida.

Techo edificable total:	34.444,00 m2
Techo con destino a Viv. Protegida según LOUA (min. 30% s/total):	10.333,20 m2

La superficie necesaria para ubicar el destino a vivienda protegida se desarrollará en las siguientes parcelas:

Techo edificable de la parcela RP3:	7.218,75 m2
Techo edificable de la parcela RP4-1(parte destinada a v. protegida):	3.114,71m2
TOTAL (techo edificable destinado vivienda protegida):	10.333,46 m2

3.5.2.1.- Plazos establecidos para el suelo destinado a cualquiera de los regimenes de protección pública.

Solicitud de Clasificación a la Consejería	2 años
Inicio de las Obras	2,5 años
Terminación de las obras	5 años

Estos plazos se entienden A PARTIR de la aprobación definitiva del presente documento y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

3.6.- Aparcamientos, disposición y número

- **Según LOUA artículo 17**

  - Aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable.

  - Aparcamientos privados: una plaza por cada 100 m2 de techo edificable.

Como la edificabilidad es: 34.444 m2 de techo, resulta:

Aparcamientos públicos ..... 173 plazas
Aparcamientos privados 345plazas

- **Según Reglamento de Planeamiento**

  - Nº total de plazas de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m2 de edificación ó sea 345 plazas.
  - En red viaria: máximo el 50%
  - En resumen:

    Aparcamientos públicos ..... 173 plazas
    Aparcamientos privados ..... 345 plazas

  En tanto no se definan los edificios no puede obtenerse una estimación ajustada del número de plazas.

Por todo ello, finalmente, el número total de plazas de aparcamiento es:

Aparcamientos públicos ..... 173 plazas
Aparcamientos privados ..... 345 plazas

La disposición de las plazas de aparcamiento se ha establecido como sigue:

APARCAMIENTOS PÚBLICOS

- En los planos de ordenación se han grafiado un total de 193 plazas cuya situación ya se considera determinada, lo que supera el mínimo establecido por la LOUA; se prevé la merma que se producirá por acceso a aparcamientos privamos.

- De acuerdo con la normativa vigente, del número total de plazas de aparcamientos, se reservarán un 2% para minusválidos (mínimo 4 plazas)

APARCAMIENTOS PRIVADOS

- Se repartirán de forma proporcional en las parcelas de uso residencial

- De acuerdo con la normativa vigente, del número total de plazas de aparcamientos, se reservarán un 2% para minusválidos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
umento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

3.7.- Determinación del Aprovechamiento del Sector SUS-7-ND

- Superficie del Sector incluidos S.G. Adscritos 56.759,00 m^2
- Área de reparto AR-SUS-2
- Aprovechamiento tipo 0,78126 U.A.

3.7.1.- Aprovechamiento Patrimonializable Total

56.759,00 X 0,78126 X 0,9 = 39.909,18 U.A.

3.7.2.- Aprovechamiento Patrimonializable (Propietarios del Sector)

47.305,00 X 0,78126 X 0,9 = 33.261,75 U.A.

3.7.3.- Aprovechamiento Patrimonializable (S.G. Adscritos)

9.454,00 X 0,78126 X 0,9 = 6.647,42 U.A.

3.7.4.- Aprovechamiento Municipal

56.759,00 X 0,78126 X 0,1= 4.434,35 U.A.

3.7.5.- Aprovechamiento Lucrativo TOTAL (3.7.1.- + 3.7.4.-)

56.759,00 X 0,78126 = 44.343,54 U.A.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
A El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

SECRETARIA EL EJIDO (Almería)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

3.8.- Conexiones para infraestructuras

En los planos de información y también en los planos de ordenación se han indicado las infraestructuras existentes y los puntos de conexión con las mismas.

En el apartado 4 "Estudio económico financiero" se valoran, junto a las obras de urbanización del sector, las infraestructuras exteriores al mismo.

3.9.- Descripción de las infraestructuras

3.9.1.- Red viaria

La planta, geometría, secciones tipo y perfiles longitudinales, están definidos en los planos de ordenación P.2 y P.3.

3.9.2.- Abastecimiento de agua

3.9.2.1.- Descripción de la red

Se define en los planos P.4.

El suministro de agua a la urbanización que nos ocupa, está garantizado por la conexión a la red general existente (Ver plano de infraestructuras existentes, I.5).Sus secciones se ajustaran a las definidas por la Administracion Municipal. La red se ejecutara en fibrocemento de Presion y conectada a ella se preven bocas de riego e incendio de diametro 100mm. De forma que la distancia maxima a ellas desde cusalquier ponto sea 150 m.

Se ha previsto la construcción de una red conjunta para abastecimiento de agua potable a las distintas parcelas, para hidrantes contra incendios y bocas de riego.

La red sera de UPVC sanitario y circulara enterrada bajo la calzada a una profundidad media minima de 1,20 metros. Los diametros se definiran con

precision en el correspondiente Proyecto de Urbanizacion con un diametro minimo de 80mm.

3.9.2.2.- Dimensionamiento de la red

Para el suministro de la red, hemos tenido en cuenta:

- Estimación de la dotación de incendios

No es obligatoria la colocación de Hidrantes de Incendios.

No obstante se ha situado un hidrante de incendios en una posición centralizada en el ámbito de SUS-7-ND

- Estimación de la dotación para la población

Para cada una de las parcelas vamos a estimar la población equivalente.

Se estima como dato de partida que la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros, así como, que el máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres para tener en cuenta las variaciones de consumo.

Los cálculos realizados se resumen en los cuadros siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
mento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE: EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RP1	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	3.127,95	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	93	Estimacion m2 por Viv.	85
Habitantes estimados	372	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	112		

Caudal medio	Qm	1,3	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	3,9	Litros/seg

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RP2	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	2542,65	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	75	Estimacion m2 por Viv.	85
Habitantes estimados	300	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	90		

Caudal medio	Qm	1,05	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	3,15	Litros/seg

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RP3	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	2745,92	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	81	Estimacion m2 por Viv.	85
Habitantes estimados	324	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	98		

Caudal medio	Qm	1,14	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	3,42	Litros/seg

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RP4	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	1591,28	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	47	Estimacion m2 por Viv.	85
Habitantes estimados	188	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	57		

Caudal medio	Qm	0,66	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	1,98	Litros/seg

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RU1	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	3472,6	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	37	Estimacion m2 por Viv.	160
Habitantes estimados	148	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	45		

Caudal medio	Qm	0,53	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	1,59	Litros/seg

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	RU2	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Superficie m2	1070,55	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	11	Estimacion m2 por Viv.	160
Habitantes estimados	44	Estimacion Hab por Viv.	4
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	14		

Caudal medio	Qm	0,17	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,51	Litros/seg

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 en El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	Docente 1	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Factor de Proporcion	10%	Proporcion	0,03
Superficie m2	5000	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	50	Proporcion	30
Habitantes estimados	500	Estimacion m2 por Viv.	100
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	15	Estimacion Hab por Viv.	10

Caudal medio	Qm	0,18	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,54	Litros/seg

Entendiendo que la relacion de puntos por usuario entre Uso Docente y Vivienda es aproximadamente (para un consumo de 300 litro / Habitante-Dia) de 2,5 a 0,15 Se establece una proporcion de un 10% del consumo destinado a vivienda esto es 30 litros / Habitante-Dia. La proporcion de Habitantes se estima entendiendo que se aplica una media de 10 m2 por alumno (Incluyendo espacios comunes y zonas exteriores de ocupacion nula).

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	SIPS1	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Factor de Proporcion	10%	Proporcion	0,03
Superficie m2	2064,51	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	21	Proporcion	30
Habitantes estimados	210	Estimacion m2 por Viv.	100
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	7	Estimacion Hab por Viv.	10

Caudal medio	Qm	0,09	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,27	Litros/seg

Se aplica el mismo sistema de proporcionalidad (referido a vivienda) que se empleo para el calculo de Dotaciones de abastecimiento en la parcela DOCENTE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
POR EL SECRETARIO,

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	Docente2	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Factor de Proporcion	10%	Proporcion	0,03
Superficie m2	1000	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	10	Proporcion	30
Habitantes estimados	100	Estimacion m2 por Viv.	100
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	3	Estimacion Hab por Viv.	10

Caudal medio	Qm	0,04	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,12	Litros/seg

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO			
PARCELA	SIPS2	Dotacion Hab/dia (m3)	0,3
Factor de Proporcion	10%	Proporcion	0,03
Superficie m2	401,99	Dotacion Hab/dia (Litros)	300
Viviendas estimadas	5	Proporcion	30
Habitantes estimados	50	Estimacion m2 por Viv.	100
VOLUMEN DIARIO en m3/dia	2	Estimacion Hab por Viv.	10

Caudal medio	Qm	0,03	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,09	Litros/seg

Se aplica el mismo sistema de proporcionalidad (referido a vivienda) que se empleo para el calculo de Dotaciones de abastecimiento en la parcela DOCENTE.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

EL SECRETARIO

CALCULO DE REDES DE ABASTECIMIENTO	
PARCELA	EL(1,2,3,4,5)

Estimamos un 5% del Volumen diario estimado para viviendas.

VOLUMEN Viviendas en m3/dia	416	Porcentaje de reduccion	5%
VOLUMEN PROPORCION en m3/dia	20,8		

Caudal medio	Qm	0,25	Litros/seg
Caudal Punta	Qp	0,75	Litros/seg

RESUMEN				
PARCELAS	Nº Personas Equivalentes	Volumen Diario m3/dia	Caudal Medio Qm (l/sg)	Caudal Punta Qp (l/seg)
RP1	372	112	1,3	3,9
RP2	300	90	1,05	3,15
RP3	324	98	1,14	3,42
RP4	188	57	0,66	1,98
RU1	148	45	0,53	1,59
RU2	44	14	0,17	0,51
SUMA 1	1376	416	4,85	14,55
SIPS1	21	7	0,09	0,27
SIPS2	10	3	0,04	0,12
SUMA 2	31	10	0,13	0,39
DOCENTE 1	50	15	0,18	0,54
DOCENTE 2	10	3	0,04	0,12
EL(1,2,3,4,5)			0,25	0,75
SUMA 3	50	15	0,43	1,29
TOTAL	1457	441	5,41	16,23

3.9.3.- Saneamiento y Drenaje

3.9.3.1.- Introducción

La red de saneamiento prevista, tiene por objeto la recogida y vertido a la red municipal de las aguas residuales producidas en el Sector SUS-7-ND.

El trazado de la red se ha adecuado a la topografía del sector.

Se ha previsto que la red discurra por gravedad.

3.9.3.2.- Descripción de la red

Se han seguido las instrucciones dadas por los Técnicos Municipales, así como las recogidas en el PGOU.

Como ya se ha indicado, la red de saneamiento discurre por gravedad y recoge únicamente aguas fecales.

Se han situado pozos de registro con una distancia máxima entre ellos de 40 m., así como en puntos singulares como cambios de alineación ó pendiente.

En las cabeceras de todos los ramales se han previsto cámaras de descarga de 60 L/seg. de caudal de desagüe, para la limpieza de la red.

El diámetro mínimo de la tubería ha de ser de 250 mm. de UPVC serie teja liso.

En el plano P-5 se define en planta la red de saneamiento en el sector.

En dichos planos, se define el trazado en planta desde el sector hasta el punto de conexión con la red general de saneamiento.

3.9.3.3.- Caudal de aguas negras

Se tomará igual al del cálculo de la red de abastecimiento.

En el apartado "Red de abastecimiento", se obtuvo una demanda diaria de 484 m3/día, equivalente a un caudal medio de 5,92 L/seg. y un caudal punta (8 horas) de 17,76 L/seg.

3.9.4.- Energía eléctrica.

El estudio de las redes de distribución de energía eléctrica lo hemos dividido en:

1.- Red de Alta Tensión
2.- Red de Baja Tensión.
3.- Red de Alumbrado Público.

A continuación, describimos una y otra, como complemento de lo especificado en los correspondientes planos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido a 30 DE DICIEMBRE de 2009
POR EL SECRETARIO

Red de Alta Tensión.

Teniendo en cuenta la existencia de una línea Aérea de Alta Tensión, a 25 Kv, propiedad de la Compañía Sevillana de Electricidad, se ha previsto la acometida a la Urbanización, mediante una línea subterránea que entroncará en un poste de línea indicada en primer lugar, efectuando el paso de aérea a subterránea en dicho poste de entronque.

Las potencias de cálculo, se estudian, en una primera aproximación, (las definitivas deberán estudiarse y definirse en el Proyecto de Urbanización) en el apartado correspondiente a la Red de Baja Tensión.

La Red de Alta Tensión a 25 Kv se ha diseñado de forma que se prevén cuatro centros de transformación, que se denominan CT1, CT2, CT3 y CT4 (Parcelas de Infraestructuras I-1, I-2, I-3, I-4), situados según se indica en planos y desde los cuales partirán las distintas líneas en Baja Tensión para dar suministro a todas las parcelas de la Urbanización

Para la realización del Proyecto de Urbanización, en lo que se refiere a las redes de Alta tensión, deberán cumplirse las especificaciones del vigente Reglamento de Alta Tensión para Líneas de Alta y Centros de Transformación,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
EL SECRETARIO:

las recomendaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad como empresa suministradora de la energía, lo indicado en el PGOU de El Ejido y en particular lo siguiente:

1.- Las líneas de distribución en Alta Tensión serán siempre subterráneas, enterradas en zanjas bajo las aceras de las vías públicas, siempre que sea posible. Los pasos bajo calzada se realizarán bajo tubo de hormigón centrifugado de 200 mm de diámetro interior, instalando un segundo tubo de reserva.

2.- Los conductores que se utilicen en redes subterráneas, serán unipolares, de campo radial, en aluminio, con aislamiento seco, tendidos bajo tubo de PVC de 150 mm de diámetro interior y de color rojo para identificación.

3.- La profundidad mínima de la instalación de conductores de Alta Tensión, será de 1,00 metros, salvo en cruces o en casos especiales justificando siempre las distancias apropiadas. A 10 cm por encima del conductor se colocará una cobertura de aviso.

Red de Baja Tensión.

El estudio de las redes de Baja Tensión se ha efectuado partiendo de la conexión con la red general existente. Estará formada por las redes subterráneas, bajo tubo, a la tensión de 380 V entre fases y de 220 V. entre fases y neutro.

Desde estas redes se suministrará energía a las distintas parcelas y/ó viviendas a construir.

En el plano de planta correspondiente, se han indicado las distintas redes que parten del centro de transformación.

Demanda de potencia.

El cálculo de la potencia a consumir, que en el Proyecto de Urbanización deberá servir de base para el dimensionamiento de los Centros de

Transformación y de las Redes de Baja Tensión se realizará de acuerdo con la siguiente previsión de cargas.

$$PT = PI + P2 + P3 + P4$$

Siendo:

PT = Potencia total, en Kw., prevista en la zona de suministro considerado.
PI = Potencia total, en Kw. prevista para el uso de viviendas.
P2 = Potencia total, en Kw. prevista para el uso de centros de enseñanza (Equipamiento Docente)
P3 = Potencia total, en Kw. prevista para SIPS.
P4 = Potencia total, en Kw. correspondiente a la red de alumbrado público (Se entienden Incluidos los Espacios Libres).

El grado de electrificación mínimo, se establece reglamentariamente según el apartado 2.1.- de la Instrucción ITC-BT-10 que lo determina en función de la previsión de utilización (Estableciendo únicamente un valor de 160m2 a partir del cual es obligatorio el Grado de electrificación Elevado).

- Grado de electrificación Básico (5.750 W).
-Grado de electrificación Elevada (9.200 W). (Aplicable siempre que la Superficie de la Vivienda > 160m^2)

En lo que respecta al coeficiente de simultaneidad de un conjunto de viviendas el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión determina en su Instrucción ITC-BT-10 el coeficiente de simultaneidad correspondiente a un edificio de viviendas pero no indica nada de forma específica para conjuntos de edificios a efectos de coeficientes de simultaneidad en dicha Instrucción por lo cual se utilizan directamente los coeficientes contenidos en la ITC-BT-10.

P2 = Potencia total, en Kw. prevista para el uso de centros de enseñanza.

Se adoptará tanto para actividades docentes como guarderías el valor unitario de 200 a 500 W por plaza. Otros valores orientativos son los de 60 Kw. para

grupos de 25 aulas, 250 Kw. para Facultades de Letras, y 1.000 Kw. para Facultades y Escuelas Técnicas.

P3 = Potencia total, en Kw. previstos para SIPS.

- Edificios comerciales y de oficinas100 W/m^2 y por planta con un mínimo por abonado de 5 Kw.
- Locales de pública concurrencia tales como centros religiosos, salas de exposiciones y centros culturales, cinematógrafos, etc., 50 W/m^2.
- Para salas de cine puede adoptarse el valor de 25 Kw.
- Centros médicos o sociales 100 W/m^2.
- Clínicas 125 W/m^2 de planta pudiendo adoptarse el valor general para este tipo de edificios de 100 a 200 Kw.

P4 = Potencia total, en Kw., correspondiente a la red de alumbrado público.

Potencia total de alumbrado público cuando éste se encuentra determinado. Cuando no se encuentre determinada se adopta el valor de 2 W/m^2.

Según esto, tenemos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: El SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

POR EL SR. SECRETARIO

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	RP1		
Superficie m2	3127,95	Coef de Simultaneidad	51,3
Viviendas Estimadas	93	Potencia W/vivienda	5750,00
Viviendas Equivalentes	51,30		
Potencia TOTAL por Parcela W	294975,00		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	RP2		
Superficie m2	2542,65	Coef de Simultaneidad	42,3
Viviendas Estimadas	75,00	Potencia W/vivienda	5750,00
Viviendas Equivalentes	42,30		
Potencia TOTAL por Parcela W	243225,00		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	RP3		
Superficie m2	2745,92	Coef de Simultaneidad	45,3
Viviendas Estimadas	81,00	Potencia W/vivienda	5750,00
Viviendas Equivalentes	45,30		
Potencia TOTAL por Parcela W	260475,00		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	RP4		
Superficie m2	1591,28	Coef de Simultaneidad	28,3
Viviendas Estimadas	47	Potencia W/vivienda	5750,00
Viviendas Equivalentes	28,30		
Potencia TOTAL por Parcela W	162725,00		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
PARCELA	RU1

Superficie m2	3472,60	Coef de Simultaneidad	23,3
Vivendas Estimadas	37	Potencia W/vivienda	9200,00
Viviendas Equivalentes	23,30		
Potencia TOTAL por Parcela W	214360,00		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
PARCELA	RU2

Superficie m2	1070,55	Coef de Simultaneidad	9,2
Vivendas Estimadas	11	Potencia W/vivienda	9200,00
Viviendas Equivalentes	9,20		
Potencia TOTAL por Parcela W	84640,00		

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE OCTUBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de OCTUBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO.

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
PARCELA	Docente 1+2
Superficie m2	6000,00
Potencia TOTAL por Parcela W	60000,00

Estimado	60KW/25aulas

Se estima un maximo de 25 aulas.

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
PARCELA	SIPS1
Superficie m2	2064,51
Potencia TOTAL por Parcela W	103225,50

FACTOR W/m2	50

Estimado como 50W/m2

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO	
PARCELA	SIPS2
Superficie m2	401,99
Potencia TOTAL por Parcela W	20099,50

FACTOR W/m2	50

Estimado como 50W/m2

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO,

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	EL1		
Superficie m2	1820,29	FACTOR W/m2	2
Estimado como 2W/m2			
Potencia TOTAL por Parcela W	3640,58		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	EL2		
Superficie m2	1203,94	FACTOR W/m2	2
Estimado como 2W/m2			
Potencia TOTAL por Parcela W	2407,88		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	EL3		
Superficie m2	668,48	FACTOR W/m2	2
Estimado como 2W/m2			
Potencia TOTAL por Parcela W	1336,96		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	EL4		
Superficie m2	1602,30	FACTOR W/m2	2
Estimado como 2W/m2			
Potencia TOTAL por Parcela W	3204,60		

CALCULO DE SUMINISTRO ELECTRICO			
PARCELA	EL5		
Superficie m2	1737,85	FACTOR W/m2	2
Estimado como 2W/m2			
Potencia TOTAL por Parcela W	3475,70		

RESUMEN		
PARCELAS		DEMANDA TOTAL KW
RP1		294,98
RP2		243,23
RP3		260,48
RP4		162,73
RU1		214,36
RU2		84,64
Docente (1+2)		60,00
SIPS 1		103,23
SIPS 2		20,10
EL1		3,64
EL2		2,41
EL3		1,34
EL4		3,20
EL5		3,48
TOTAL KW		1.397,79

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 y El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

Normas para Baja Tensión:

Las condiciones y especificaciones generales que deberán cumplirse en el Proyecto de urbanización, serán las siguientes:

1. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido será siempre subterráneo. Las líneas discurrirán siempre por vías de dominio público.

2. Los conductores que se utilicen en redes subterráneas serán de cobre o de aluminio, aislados con papel impregnado o materias plásticas o elastómeros adecuadas. Estarán protegidos contra la corrosión del terreno y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos.

3. La profundidad mínima de la instalación de conductores, directamente enterrados o dispuestos en conductos, será de 0,60 metros, salvo en cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas.

Normas para Alumbrado Público

Teniendo en cuenta la disposición de la Red Viaria, se ha estructurado una red de alumbrado público en varios circuitos independientes, con sus correspondientes cuadros de protección y mando de forma que se minimicen las caídas de tensión en la instalación.

Las especificaciones a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización, serán las contenidas en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, las Normas Subsidiarias de Roquetas de Mar, así como las que se exponen a continuación:

1. Todas las canalizaciones serán subterráneas bajo tubo, a una profundidad mínima de 0,40 m respecto al pavimento terminado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 10 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
EL SECRETARIO

2. El conductor a emplear será del tipo 0,6/1 Kv en cobre.

3. En caso necesario, como caso excepcional y previa justificación, se podrá disponer el conductor sobre fachada, cumpliéndose las medidas de seguridad especificadas en el Reglamento para las redes aéreas. En ese caso, la sección mínima del conductor será de 2,5 mm^2.

4. En las canalizaciones subterráneas, la sección mínima de conductor será de 6 mm^2.

5. Todas las partes metálicas de la instalación (cuadros de mando, báculos, etc.) se conectarán a tierra, mediante un conductor común de tierra; "la puesta a tierra" se efectuará mediante picas de acero recubiertas de cobre.

6. Así mismo, toda la instalación irá dotada de dispositivos de corte para corrientes de defecto y para sobre intensidades.

7. Dada la zona de instalación, próxima al mar, se preferirá la utilización de báculos y brazos murales de plástico armado, y en caso de utilizarse de chapa de acero, deberán ser galvanizados.

8. Se aconseja que las luminarias sean cerradas con vidrio. Se preferirán aquellas que permiten alojar en su interior los accesorios de la lámpara. En zonas de poca vigilancia y con poco tráfico se podrán utilizar luminarias cerradas con plástico resistente a efectos térmicos y mecánicos, como por ejemplo, lo policarbonatos.

9. No se admitirán, salvo justificación debidamente razonada, lámparas que tengan filamento (incandescencia y luz mezcla), aconsejándose el empleo de lámparas de vapor de mercurio color corregido, o de sodio de baja o alta presión.

10. El encendido será por célula fotoeléctrica, regulable, para que se efectúe cuando la iluminación exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptor automático de relojería e interruptor de accionamiento manual.

11. Los conductores que discurren por el interior de los báculos y de los brazos no tendrán empalmes; en la conexión de las luminarias a la red, se emplearán secciones mínimas.

Los niveles de iluminación deberán ser como mínimo, los siguientes:

a) Viario principal 20 lux. Factor de uniformidad 1:3.
b) Viario secundario 12 lux. Factor de uniformidad 1:3
c) Vial compartida 8 lux. Factor de uniformidad 1:4
d) Plazas y paseos 5 lux. Factor de uniformidad 1:6
e) Parques y jardines 2 lux.

La red de Baja Tensión así como el Alumbrado Publico se definen en los planos P.6 y P.7 respectivamente.

3.7.5.- Comunicaciones

Se dispondrá subterránea conforme a las especificaciones de Telefónica.

En el plano P.8 se define la red de telefonía en planta.

3.9.6.- Jardinería

Se dispondrán especies mediterráneas de fácil aclimatación y que requieran un bajo consumo de agua.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009 El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009 DOY FE: EL SECRETARIO

3.9.7.- Supresión de Barreras Urbanísticas

(Ver plano P.9)

Las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía, aprobadas mediante el Decreto 72/1992, de fecha 5 de Mayo, establecen que en todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios, se reservará

una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 aparcamientos ó fracción, determinando sus características.

Se ha cumplido esta prescripción.

Los itinerarios peatonales cumplen todos los parámetros establecidos en el Decreto, su sección transversal es de 1,50 m. de ancho con una pendiente transversal máxima del 2%; longitudinalmente, la pendiente máxima es del 5%.

Igualmente se han dispuesto vados para supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales y cuya implantación se recoge en el citado plano.

En el Proyecto de Urbanización, se incluirán los planos necesarios para definir exactamente sus características, así como la ficha justificativa del cumplimiento de las normas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

3.10.- Ordenanzas Reguladoras

La ficha reguladora para el Sector SUS-7-ND establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo Edificable
Plurifamiliar	C-2	23.442,00 m^2
Unifamiliar	Ad	11.002,00 m^2
TOTALES		**34.444,00 m^2 (44.344 U.A.)**

El presente plan parcial tras el estudio de las tipologias ha propuesto una ordenación en manzanas (Que coincide sensiblemente con la propuesta por la ficha reguladora, con la modificaciones justificadas) que permite un desarrollo de la edificación acorde con dichas tipologías. En el presente PP se establece lo siguiente:

Tipología	Subzona	Techo Edificable
Plurifamiliar	C-1	15.496,47 m^2 (15.496,47 U.A.)
Plurifamiliar	C-1'	10.333,46 m^2 (10.333,46 U.A.)
Unifamiliar	Ad	8.631,99 m^2 (19.251,05 U.A.)
	TOTALES	**34.443,92 m^2 (40.979,49 U.A.)**

Plurifamiliar C1' es la ordenanza para la edificabilidad destinada a alguno de los regimenes de protección oficial. Mantiene los parámetros de la ordenanza C-1 no pudiendo ser compatibles con ningún otro uso que no sean los expresamente permitidos por La normativa aplicable a viviendas de régimen de protección pública.

Las ordenanzas C-1 y Ad se remiten a las condiciones que para ellas se establecen en el texto del PGOU. Incluso en lo tocante a la distribución y exigencia de plazas de aparcamiento privado.

Por otro lado dado que este Plan Parcial se redacta en desarrollo de las previsiones del PGOU de El Ejido, respetando sus determinaciones vinculantes y no existiendo otras consideraciones que las expuestas hasta el momento en

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE: EL SECRETARIO:

la ordenación planteada, en cuanto a ordenanzas, el presente documento se remite para su aplicación a los efectos dispuestos en la L-7/2002 para los Planes Parciales a los siguientes documentos del PGOU de El Ejido:

Normas Generales para la Edificación y Urbanización
Normas Particulares de Usos
Normas Particulares de las Zonas de Suelo Urbano
Normas Particulares para la Ordenanza de Manzana Cerrada / Subzona C-1
Normas Particulares para la Ordenanza de Viv. Unif. Adosada

4.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO (Y CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

En la LOUA, Disposición Transitoria novena: *"Legislación aplicable con carácter supletorio"*, mientras la ley no se desarrolle reglamentariamente es de aplicación, entre otros, el:

> Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO

Lo que implica, en lo que concierne al aspecto económico-financiero, de este apartado, que son de aplicación los artículos 46 y 64 del citado Reglamento de Planeamiento.

4.1.- Evaluación económica de las obras de urbanización

La evaluación de las obras a realizar tiene dos conceptos:

a) Obras de urbanización propiamente dichas, es decir las que se ubican en el interior del sector.

b) Obras de conexión de abastecimiento de agua y de saneamiento así como desvío de línea de A.T., exteriores al sector.

De acuerdo con las valoraciones del PGOU de El Ejido el importe del presupuesto de urbanización del Sector no podrá ser inferior a:

(*) Viario:	**17.204,70 m2**	**a**	**49,04**	**€/m2**	**=**
					843.718,49 €
Zonas libres	**7.032,85 m2**	**a**	**36,42**	**€/m2**	**=**
					256.136,40 €
TOTAL					**1.099.854,89 €**

Para las obras exteriores al Sector, indicadas en el plano P-10, se ha estimado un presupuesto total de:

Infraestructuras exteriores..... 60.017,05 €

El importe por partidas es:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión de fecha 3 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

EL SECRETARIO

a) Presupuesto de las obras de urbanización

1.- Movimiento de tierras	14%	153.979,70 €
2.- Pavimentaciones	24%	263.965,20 €
3.- Red de abastecimiento	9%	98.986,95 €
4.- Red de saneamiento	12%	131.982,60 €
5.- Red de dist. de energía eléctrica	15%	164.978,25 €
6.- Red de alumbrado público	13%	142.981,15 €
7.- Red de telefonía	9%	98.986,95 €
8.- Jardines y señalización	4%	43.994,20 €
TOTAL	100%	**1.099.854,89 €**

b) Obras exteriores al sector

Abastecimiento	.....	20.010,00 €.
Saneamiento	.....	30.007,05 €.
Desvío de línea de A.T.....		10.000,00 €.
	TOTAL	**60.017,05 €.**

==========

IMPORTE TOTAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este a
...ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
...brada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE: EL SECRETARIO.

a) Obras de urbanización ..... 1.099.854,89 €.
b) Obras exteriores al sector..... 60.017,05 €.

TOTAL 1.159.871,94 €.

==========

Estos presupuestos, ahora estimados, serán definitivos cuando se redacte el Proyecto de Urbanización y de las obras exteriores al sector.

4.2.- Justificación de la conveniencia de la urbanización

Queda justificada en el propio PGOU que han delimitado este sector para uso residencial del municipio de El Ejido

4.3.- Propietarios afectados

PROPIETARIOS SUS 7ND	FINCA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REAL (m2)	%
DOMINGO AMAT GARCIA Y DOLORES BERENGUEL GOMEZ. DOMINGO AMAT GARCIA Y DOLORES BERENGUEL GOMEZ DOMINGO AMAT GARCIA	1584913WF2617S0001OQ 1584901WF2617S0001BQ 1584902WF2617S0001YQ	35844 35852 35846	22.774,01	40,12
JOSE AMAT GARCIA	1584904WF2617S0001QQ	35874 35838	11.534,03	20,32
ANA BUENDÍA MORENO	1486811WF2618N0001TP	34.872/BIS 84639	5.080,80	8,95
DOMINGO, JOSÉ Y ENCARNACIÓN AMAT GARCÍA	1584911WF2627S0001FT	No inscrita	1.198,33	2,11
DOLORES LOPEZ ARENAS Mª DOLORES SANCHEZ LOPEZ ANTONIA SANCHEZ LOPEZ JUAN ANTONIO SANCHEZ LOPEZ (COPROPIETARIOS)	1486812WF2618N0001FP	59313	2.076,50	3,66
MANUEL LOPEZ GÓMEZ Y MARÍA FRUCTUOSO MORENO	1486813WF2618N0001MP 1486814WF2618N0001OP	46211 45965	739,71	1,30
MILAGROS CANO ESCOBAR	1486809WF2618N0001FP	22460/BIS	562,63	0.99%
VIAL INMUEBLES S.L.	1587001WF2618N0001XP	22946	42,85	0,08%
ENCARNA AMAT GARCIA	1584910WF2617S0001TQ	46250/BIS	437,15	0,77
FRANCISCO JOSÉ, MARÍA ADELA, MANUEL ANGEL Y JOSÉ Mª BERENGUEL REYES Y ADELA CARMEN REYES NAVARRO	1486809WF2618N0001FP 1486814WF2618N0001OP	No consta	646,90	1,14

ANTONIO RUIZ TORRES Y MERCEDES MARTÍN MALADONADO	1584909WF2617S0001MQ	45019	202.69	0,36
DIEGO MARTIN MALDONADO	1584906WF2617S0001LQ	45.017	1.993,40	3,51
SEVILLANA-ENDESA **	1584912WF2617S0001MQ	No consta	16,00	0,03

TOTAL			**47.305,00**	**83,34**

PROPIETARIOS S.G.A. SEL 2/II	FINCA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE REAL (m2)	%
Mª JESUS MALENO MALENO Y Mª ENCARNACIÓN MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	45105	2913,88	5,13
FRANCISCA Mª MALENO MALENO Y Mª ENCARNACIÓN MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	45107	5.050,56	8,90
JOSE MALENO VILLEGAS	6587110WF1668N0001UK	28925	1.489,56	2,63

TOTAL S.G.A. SEL 2/II			**9.454,00**	**16,66**

TOTAL SUS 7 ND (INCLUIDOS S.G.A. SEL 2/II)			**56.759,00**	**100,00**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO.

4.4.- Modo de ejecución de las obras de urbanización

Se ha previsto como sistema de actuación el de COMPENSACIÓN.

4.5.- Compromisos que contraen entre el urbanizador y el Ayuntamiento

1.- Serán de cuenta del urbanizador los gastos de urbanización previstos en el artículo 113 de la LOUA.

2.- El urbanizador se compromete a iniciar la tramitación del Proyecto de Urbanización, antes de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3.- Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, el urbanizador iniciará las obras y estas se desarrollaran de acuerdo con la planificación y los criterios establecidos por el PGOU.

4.- Será de cuenta del urbanizador, la completa urbanización e implantación de los servicios de los viales a los que den fachada las parcelas de cesión.

5.- Las obras de urbanización y los servicios serán entregados al Ayuntamiento para su conservación y mantenimiento mediante un Acta de Recepción. A partir de este momento comenzará el período de garantía y el Ayuntamiento prestará los servicios implantados y recibidos con carácter provisional. Transcurrido un año se procederá a la devolución de las fianzas constituidas. Durante el período de garantía, será de cuenta del urbanizador la subsanación de los defectos de construcción y averías, producidas por el uso indebido de los servicios.

4.6.- Garantías

La aprobación definitiva del Plan Parcial obligará al cumplimiento de estos compromisos a ambas partes y al urbanizador al resto de determinaciones, el cual, en garantía de su cumplimiento, constituirá una fianza mediante aval bancario, antes de la publicación definitiva por el porcentaje de la Evaluación

Económica del Plan que figura en el apartado 4.1 que determina la legislación vigente.

4.7.- Medios económicos

Para el desarrollo de la urbanización, se disponen de los recursos propios de los promotores, así como la financiación de la banca privada, en caso de ser necesaria, recurriendo a créditos hipotecarios sobre el valor de los terrenos estimado superior al coste de la implantación de los servicios.

Almería, Noviembre de 2.009

Pablo Lacambra Carral	José M. Echarte Ramos	Ignacio Bértiz Colomer
Arquitecto	Arquitecto	Arquitecto / Colaborador

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO.

SECRETARIA EL EJIDO (Almería)

ANEXO 1.- Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad y de Eliminación de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas.

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

(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

PLAN PARCIAL SECTOR SUS-7 ND
PROMOTOR: CONSULTORÍA TÉCNICA DE OBRAS E INVERSIÓN S.L.
SITUACIÓN: LAS NORIAS DE DAZA, EL EJIDO
ARQUITECTOS:

José María Echarte Ramos – Pablo Lacambra Carral – Ignacio Bértiz Colomer

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO.

PUBLICACIÓN **23 de Mayo de 1992**
VIGENCIA **23 de Julio de 1992**
RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992):

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 X
Redacción de proyectos de urbanización ..... □
(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización ..... □
Mobiliario urbano ..... □
(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(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, sólo apartados indicados *)*

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias ..... □
Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción X

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO,

SECRETARIA

EL EJIDO (Almería)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Alcalde, a 30 DE DICIEMBRE de 2009
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 Elementos de Urbanización e Infraestructura.	
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo ≥1,20 mts.	*SÍ CUMPLE*
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	-- 8%
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	2%
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	*10 cm*
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	*SÍ*
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	*SÍ*
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máx. de la malla será de 2cm	*SÍ*
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) ≤ 12 %. (tramos ≥ 3 mts.) ≤ 8 %.	*Si*
	— Pendiente transversal ≤ 2 %.	2%
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 8 %. Transversal 2 %.	*Si*
	— Anchura ≥ 1,80 mts.	*2 cm.*
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	2%
▯ 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 ≤ 1,80 mts. Largo ≥ 1,20 mts.	*2,20 m Int* Largo cumple
	— 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 existe*
	— 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 ≥ 1,20 mts. Longitud descansillos ≥ 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.	*"*

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

	1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.	
	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	*no existe*
	— Anchura libre ≥ 1,20 mts.	"
	— Pavimento antideslizante.	"
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) ≤ 12 %. (recorrido ≥ 3 mts.) ≤ 8 %. transversal ≤ 2 %.	"
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	"
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	"
▯ 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles. — Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	"
▯ APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	Si
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	— Estarán señalizadas.	Si
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	Si

	2.º Mobiliario Urbano	
	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— 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.	*3,00*
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	*Si*
	— Papeleras y teléfonos a altura ≤ 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.	*SÍ*
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	*Bancos, Si*
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	*Si*
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	*Si*
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	*No existe*

OBSERVACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE OCTUBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO.

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

X	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 actuarse 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

U ...GENCIA: Para hacer constar que este u
...mento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO,

ANEXO 2.- PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL SUS 7 ND Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS. LISTADO DE PROPIETARIOS SEGÚN PROYECTO DE DELIMITACIÓN APROBADO POR AYUNTAMIENTO,_ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE FECHA 25/10/2007 Nº 3.148 DE LA NOTARÍA DE ALFONSO RODRÍGUEZ GARCÍA Y ACTA DE MODIFICACIÓN DE LINDES APORTADA.

SUS-7-ND

		PROPIETARIOS	nº Finca Registral	SUP ESCRITURA	SUP REAL	SUP INCLUIDA EN EL P.D.S.U.	% Participación U.A.	% Participación U.A.	REF CATASTRAL
1	A	Domingo Amat Garcia Y Doña Dolores Berenguel Gomez	nº 35.852	9.480,00	9.480,00	7.889,52	13,90	40,12	1584901WF2617S0001BQ
	C	Domingo Amat Garcia Y Doña Dolores Berenguel Gomez	nº 35.844	5.733,00	5.733,00	5.733,00	10,10		1584913WF2617S0001OQ
	B	Domingo Amat Garcia	nº35.846	10.456,00	10.456,00	9.151,49	16,12		1584902WF2617S0001YQ
	a		nº 35.874	15.713,00	15.713,00	6.448,75	11,36		1584904WF2617S0001QQ
2	b	JOSE AMAT GARCIA	nº 35.838	6.000,00	6.000,00	5.177,84	9,12	20,46	1786603WF2618N0001BP
3	a	Ana Buendia Moreno	nº 34.782/Bis	4173	4.597,80	4.234,80	7,46	8,95	1486811WF2618N0001TP
	b		nº 84.639	846	846	846,00	1,49		04104A016004870000DL
4		Domingo, José y Encarnación Amat García	No está inscrita	1.411	1.411,84	1.411,84	2,49	2,49	1584911WF2627S0001FT
5		Dolores Lopez Arenas,Maria Dolores Sánchez López Antonia Sánchez López Juan Antonio Sánchez López	nº 59.313	2000	2.076,50	2076,5	3,66	3,66	1486812WF2618N0001FP
6	a	Manuel López Gómez y Maria	nº 45.965	7000	7.000,00	163,63	0,29	1,30	1486814WF2618N0001OP
	b	Fructuoso Moreno	nº 46.211	3000	3.000,00	576,08	1,01		1486813WF2618N0001MP
7		Milagros Cano Escobar	nº 22460/ Bis	4906,3	5.390,64	605,48	1,07	1,07	1486809WF2618N0001FP
8		Encarna Amat García	nº 46.250/bis	13.832	13.832,00	437,15	0,77	0,77	1584910WF2617S0001TQ
9		Francisco José, María Adela, Manuel Angel y Don Jose María Berenguel Reyes y Adela Carmen Reyes Navarro	no está inscrita	646,9	646,90	646,9	1,14	1,14	1587001WF2618N0001XP
10		Antonio Ruiz Torres , Mercedes Martin Maldonado y Carmen Maldonado Matillas	nº 45.019	526	526,00	72,73	0,13	0,13	1584909WF2617S0001MQ
11		Diego Martin Maldonado	nº 45.017	1.681,60	9.757,00	1.817,29	3,20	3,20	1584906WF2617S0001LQ
12		Sevillana-Endesa				16	0,03	0,03	1584912WF2617S0001MQ
13		Maria Jesús Maleno Maleno (SGA) Y Maria Encarnación Maleno Villegas	Nº 45.105	7000	7.000,00	3.055,57	5,39	5,39	6587110WF1668N0001UK
14		Francisca Maria Maleno Maleno Y Maria Encarnación Maleno Villegas	nº 45.107	7000	7.000,00	5.071,36	8,93	8,93	6587110WF1668N0001UK
15		José Maleno Villegas	nº 28.925	4.471	4.471,00	1.327,07	2,34	2,34	6587110WF1668N0001UK
						56.759,00	100	100	

803081007

05/200

CERTIFICO: Para hacer constar que este Pl. ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 de diciembre de 2009

El Ejido, a 30 de diciembre de 2009

DOY FE: EL SECRETARIO

ACTA MODIFICACIÓN DE LINDES y COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUS 7 ND. PGOU EL EJIDO

EL EJIDO A 25 ENERO DE 2.008

DILIGENCIA: Para hacer constar que este d
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO.

ACTA MODIFICACIÓN DE LINDES

En Las Norias de Daza, El Ejido (Almeria) a 25 de enero de 2.008,

COMPARECEN los señores que se relacionan a continuación propietarios de fincas incluidas en el ámbito del SUS 7ND del PGOU de EL Ejido con el objeto de modificar las lindes de las fincas que les afectan en la proporción que más adelante se reseña con la tabla y el plano adjunto, fincas descritas en la escritura de constitución de la Junta de Compensación del SUS 7ND, constituida el 25 de octubre de 2.007 en la Notaria de D.Alfonso Rodriguez Garcia, número de protocolo 3.148:

D.José Amat Garcia, con DNI 27.188.902G, mayor de edad, casado, como titular de la finca nº2 y cotitular de la finca nº4 (Herederos Amat Garcia).

D.Domingo Amat Garcia, con DNI 27.172.232 X, mayor de edad, en calidad de cotitular de la finca nº 4 (Herederos Amat Garcia).

D.Antonio Ruiz Torres con DNI 08.904.136-P casado con Dña. Mercedes Martin Maldonado con DNI 08.904.606-H, mayores de edad como propietarios de la finca nº 10.

D. Diego Martin Maldonado con DNI0.8912.952-S casado con Dña.Virginia Escobar Lucas con DNI 0.8913.551 Q, mayores de edad, como propietario de la finca nº11.

Y D. Pedro J Bértiz Colomer, arquitecto técnico, mayor de edad, con DNI 27.525.389 R ,administrador de la empresa urbanizadora CONSULTORÍA TÉCNICA DE OBRAS E INVERSIÓN S.L. CIF B04274197.

Los Srs Comparecientes Propietarios,

ACUERDAN

Modificar las lindes de sus propiedades conforme al plano adjunto, originando nuevas superficies y porcentajes de participación en los ámbitos del SUS 7 ND conforme se expresa en la tabla siguiente de conformidad con lo pactado en la reunión celebrada el día 15 de enero 2.008 en las fincas descritas asistiendo los propietarios de las mismas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
EL SECRETARIO

Propietarios SUS 7 ND (parcial)

25 enero 2.008

FINCA Nº	PROPIETARIOS	Nº FINCA REGISTRAL	SUP ESCRITURA	SUP INC EN SUS7ND	REF CATASTRAL	%PARTICIPACIÓN ACTUALES DEL SUS 7ND
2 a 2 b	JOSÉ AMAT GARCÍA	35.874 35.838	15.713 6.000	6.356,19 5.177,84	1584904WF2617S0001QQ 1786603WF2618N0001BP Suma total 11.534,03 m2	20,32 %
4	HEREDEROS AMAT GARCIA	No inscrita	1.411	1.198,33	1584911WF2627S0001FT	2,11 %
10	ANTONIO RUIZ TORRES, MERCEDES MARTÍN MALDONADO	45.019	526	202,69	1584909WF2617S0001MQ Casa 72,73m2 Resto 129,96m2	0,36 %
11	DIEGO MARTÍN MALDONADO	45.017	1.681	1.993,40	1584909WF2617S0001LQ	3,51 %

Nota: estos porcentajes y superficies no afectan al resto de propietarios.

Y como prueba de conformidad, firman la presente ACTA en Almería a 25 de Enero de 2.008

CERTIFICO: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO

CONSULTORÍA TÉCNICA DE OBRAS E INVERSIÓN, S.L.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009

El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009

DOY FE:

EL SECRETARIO

...ENCIA: Para hacer constar que este do...
...ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
...ada el día 9 DE DICIEMBRE DE 2009
El Ejido, a 30 de DICIEMBRE de 2009
DOY FE:
El SECRETARIO