



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido.*

## DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, LAS MODIFICACIONES INCORPORADAS A LOS DOCUMENTOS ESTUDIO ACÚSTICO Y ORDENANZA EDIFICATORIA TIPOLOGÍA AE-2 DE LA INNOVACIÓN Nº 12 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SUS-19-EN Y SUST-20-EN, como corrección de los reparos contenido en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Medio Ambiente, ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria nº 1 celebrada en fecha 08 de Febrero de 2021.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 1/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



TÍTULO DOCUMENTO

**DOCUMENTO PRINCIPAL**

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO

**INNOVACIÓN Nº12 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANÍSTICA (PGOU) DE EL  
EJIDO**

FECHA DE REDACCIÓN:

**Abril-Mayo 2018**

FECHA DE EDICIÓN:

**Mayo 2018**

AUTOR:

**BERNARDO ARCOS FORNIELES**  
*Arquitecto Area de Urbanismo*  
email: [jefeurb@ajelido.org](mailto:jefeurb@ajelido.org)  
Tlf 950541000 ext 2620  
C/ Cervantes 131 04700  
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 2/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWwYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**Justificaciones al documento mayo de 2.019**

**CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSIÓN PREELIMINAR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO PARA CUMPLIMIENTO DE:**

A) INFORME SECTORIAL EMITIDO AL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE, POR EL SERVICIO PROVINCIAL DE DPH Y CALIDAD DE LAS AGUAS DE LA CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE FECHA 16 DE ABRIL DE 2.019.

B) INFORME EMITIDO POR EL MINISTERIO DE FOMENTO AL DOCUMENTO DENOMINADO PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y DEFENSA DEL CAUCE DE LA RAMBLA DE LOS AJILBILLOS A SU PASO POR LOS NÚCLEOS URBANOS DE EL EJIDO, SANTA MARIA DEL AGUILA Y LAS NORIAS Y ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO, de fecha 12 DE JULIO DE 2.018.

Con posterioridad al Acuerdo de Aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento en sesión de fecha 31 de mayo de 2.018, han sido solicitados y emitidos los informes sectoriales siguientes:

1º.- Informe de la **Consejería de la Igualdad, Salud y Políticas Sociales**, de fecha 21/08/2018, **FAVORABLE** en materia de salud y en materia de accesibilidad, al haberse resuelto las deficiencias indicadas en anterior Informe de fecha 15 de abril de 2.015.

2º.- Informe de la **Consejería de Cultura**, de fecha 09/10/2018, **FAVORABLE** por no afectar la Innovación a ningún bien incoado o inscrito del patrimonio histórico de Andalucía.

3º.- Informe de la **Consejería de Fomento y Vivienda**, de fecha 24/10/2018, **FAVORABLE** en materia de reserva y plazos de vivienda protegida.

4º.- Informe de la **Consejería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio**, de fecha 22/11/2018, **FAVORABLE** en materia de incidencia Territorial.

5º.- Informe del **Servicio Provincial de DPH y Calidad de las Aguas**, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Sostenible, de fecha 16 de abril de 2.019, con reparos. Para su subsanación se modifican los siguientes documentos:

a) **Documento principal de planeamiento**, se ajusta el borde norte de la rambla de los ajilbillos para hacerlo coincidir con el DPH técnico caudetar que ha sido remitido desde dicho servicio a través del repositorio CONSIGNA. Con ello se ha producido un reajuste en las superficies del sector que ha implicado rehacer el cuadro resumen de ordenación, planos de ordenación pormenorizada y estructural, ficha del sector y justificaciones del resto del documento.

b) Subsanación y justificación a los reparos en el documento denominado **Propuesta de Recuperación y Defensa del Cauce de la Rambla de los Ajilbillos** a su paso por los núcleos urbanos y Estudio Hidrológico Hidráulico. Para ello se ha corregido la propuesta de encauzamiento planteado adaptándola a la delimitación técnica caudetar y además se subsanan las siguientes deficiencias:

- Se amplia la escala utilizada en planos a escala 1/5.000, definiendo con mayor detalle el trazado propuesto.

- Se concreta en el documento que la sección planteada irá excavada en el terreno.

- Se eliminan los codos a 90º a lo largo del recorrido propuesto.

- Se prevén actuaciones para que el agua de escorrentía de la cuenca se reconduzca al encauzamiento propuesto.

- Respecto a que una vez diseñado, se vuelve a realizar la simulación para comprobar que el encauzamiento es capaz de soportar caudales para T=500 años, el documento técnico justifica los parámetros de cálculo utilizados.

- Respecto a la red de saneamiento y pluviales, está prevista como red separativa en el apartado 5.2.6.2 de la presente memoria.

- En relación con las administraciones implicadas en la financiación de la actuación prevista, será, dentro de la competencia que atribuye la legislación vigente sobre prevención de averías, ha de ser una actuación compartida entre Ayuntamiento como Promotor del presente instrumento de planeamiento urbanístico, los Promotores de los instrumentos de planeamiento urbanístico de sectores que se encuentren afectados por las obras de encauzamiento de la Rambla de los Ajilbillos, la Administración Autonómica como administración competente en materia de aguas y en su caso de subvenciones a las que la actuación propuesta pueda acogerse.

6º.- Informe del **Ministerio de Fomento**, de fecha 12 de julio de 2.019, con reparos. Para su subsanación se modifican los siguientes documentos:

a) Justificación a los reparos en el documento denominado Propuesta de Recuperación y Defensa del Cauce de la Rambla de los Ajilbillos a su paso por los núcleos urbanos y Estudio Hidrológico Hidráulico.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 3/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**CORRECCIONES INTRODUCIDAS EN LA VERSION PRELIMINAR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO PARA CUMPLIMIENTO DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE ALCANCE EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, en MATERIA DE AGUAS, en MATERIA DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA Y en MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

El expediente fue admitido a trámite para EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA ORDINARIA por Resolución del Delegado Territorial de la Consejería de Medio Ambiente en fecha 09/11/2016. Una vez recibido el DOCUMENTO DE ALCANCE, se procede a incorporar al documento de planeamiento las determinaciones ambientales que constan en dicho documento.

**EL DOCUMENTO DE ALCANCE INCORPORA LOS SIGUIENTES INFORMES SECTORIALES QUE ES NECESARIOS CORREGIR:**

**1º.- EN RELACION AL INFORME DE AGUAS, EL INFORME SECTORIAL DICE QUE:**

**CONCLUSIÓN**

De conformidad con el contenido del presente informe, en base al desarrollo de los puntos analizados, competencia de la Administración Hidráulica Andaluza, y descritos en la Instrucción relativa a la elaboración de informes en materia de agua a los planeamientos urbanísticos, se informe respecto a los documentos de BORRADOR DEL DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.GOU DE EL EJIDO (ALMERIA), en tanto no se proponga una ordenación ajustada a los usos legalmente establecidos en cuanto al dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de ramba de los Aljibillos, que:

- ALTERNATIVA O: por no modificar lo recogido en el P.GOU vigente, no precisa actualmente informe pero, las figuras urbanísticas que lo desarrollan en un futuro, no podrán ser informadas favorablemente.
- ALTERNATIVA 1: no podría informarse favorablemente.
- ALTERNATIVA 2: no podría ser informada puesto que no aporta propuesta de nueva ubicación del cementerio. En cuanto al resto del ámbito de la Innovación, al igual que la alternativa O, las figuras urbanísticas que la desarrollan el resto del ámbito de la Innovación en un futuro, no podrán ser informadas favorablemente.

**Por todo ello se considera imprescindible que el documento para la Aprobación Inicial de la Innovación nº 12 contemple lo siguiente:**

- Mejorar el estudio hidráulico aportado, conforme al Anexo de este informe. Con respecto a las medidas correctoras frente a la inundabilidad que se propongan, se considera imprescindible buscar una solución global que elimine el riesgo de inundación de dicho cauce en los deslindos sectores afectados.
- En la normativa del documento se incluirán las limitaciones de usos que existen en zona de Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Policía y zona inundable, atendiendo a la normativa vigente.



- Deberá incluir certificado actualizado de la empresa gestora de los servicios de abastecimiento y saneamiento que acredite la suficiencia del depósito de abastecimiento de agua potable para asumir el incremento del recurso debido a los nuevos desarrollos, de manera que se garantice capacidad de acumulación para 1,5 días en período punta, y la suficiencia de la EDAR municipal para asumir el incremento de las aguas residuales debido a los nuevos desarrollos.
- Incorporación de planos de la red en alta con las infraestructuras del ciclo integral del agua implicadas en la innovación.
- Apostar por una red de saneamiento de tipo separativa entre residuales y pluviales.
- Revisión del estudio económico financiero de acuerdo a las consideraciones del apartado 6.

**2º.- EN RELACION AL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE SALUD, IGUALDAD Y POLÍTICAS SOCIALES, DICE QUE:**

En relación al cementerio existente y su ampliación, indica:

Teniendo en cuenta lo estipulado en el art. 39.1.b. del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se recoge que alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada, las parcelas SIPS-2, y SIPS-4 NO CUMPLEN dicha limitación al quedar afectadas por la franja de 5 metros referida anteriormente, no siendo así para el caso de la parcela PAE-2, en la que ya la propia ordenanza de edificación (AE-2) establece una separación mínima a linderos de 5 metros, solución que podría plantearse igualmente para dichas parcelas SIPS-2 y SIPS-4 para cumplir dicha limitación.

Respecto a la parcela denominada SIPS-2, esta deberá calificarse como Sistema General de Equipamiento y quedar integrada en la parcela de 7.828 m2 destinada a ampliación del cementerio, resultando una única parcela para dicho uso, de 9.528 m2, por lo que deberán introducirse dichas modificaciones en el documento de Aprobación Provisional al objeto del cumplimiento de lo regulado en el art. 39.1.b.

Y en relación a la accesibilidad:

No obstante el Artículo 5.2.6.1. Red viaria del P.GOU, indica que existirán itinerarios con ancho mínimo de 1,20 m y desniveles máximos de 2 cm en pasos de peatones, debiendo corregirse al contradecir lo señalado en las fichas y los artículos 5, artículo 20 de la O.VIV 561/2010 y Artículo 16 del Decreto 293/2009.

**3º.- EN RELACION AL INFORME SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA:**

Sobre reserva y plazos de ejecución para este tipo de vivienda, indica:

Por tanto, este **INFORME ES FAVORABLE**, al incluir la preceptiva **reserva del 30%**, de la edificabilidad residencial para vivienda Protegida, pronunciándose además, sobre los **plazos de inicio y terminación**, así como la ubicación de las viviendas protegidas. No obstante, sería conveniente reflejar, también, en la correspondiente ficha del nuevo sector SUS-19-20-EN los plazos de inicio y terminación de las obras de las viviendas protegidas.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 4/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento, respecto a cada uno de los Informes sectoriales emitidos, las siguientes CORRECCIONES:**

**1º.- EN MATERIA DE AGUAS (en Anexo III).**

Se corrige la ordenación pormenorizada en los siguientes aspectos:

- Se mantiene el trazado actual de la rambla de los Aljibillos, se prevé su encauzamiento mediante muros de escollera inclinados, con el dimensionado resultante de los cálculos del estudio hidrológico, se dibujan las zonas de servidumbre y de policía.

- Se modifica la ubicación de las parcelas PAE-1 y D-1.

- Se establece una zona verde de amortiguación ambiental entre las parcelas edificables y el cauce de la rambla.

En el texto del Anexo II se introducen las siguientes justificaciones:

A) - Se mejora el estudio hidrológico aportado de acuerdo al informe en materia de aguas, incorporando además al documento la propuesta global para las ramblas que atraviesan el núcleo de El Ejido. Con las actuaciones propuestas se elimina el riesgo de inundación en los distintos tramos actualmente afectados:

B) Se incluye en la normativa del documento las limitaciones a los usos en zonas de servidumbre y policía de dominio público hidráulico, estableciendo las limitaciones uso en estas zonas atendiendo a la normativa vigente. Se incorporan los apartados 5.3.2.5 y 5.3.5.5. (zonas C1, C2 y AE-2).

C) Se incluyen los certificados actualizados de las empresas suministradoras, en relación a la capacidad de los depósitos de abastecimiento de agua y la suficiencia de la EDAR para asumir el incremento de aguas residuales.

D) Se incorporan al documento en el Anexo II, los planos de la red en con la infraestructura del ciclo integral del agua.

E) Se hace constar que la red de saneamiento ha sido prevista de tipo SEPARATIVA, para aguas residuales y pluviales. De esta forma queda descrita en el apartado 5.2.6.2. de la memoria.

F) El documento Anexo II incluye un presupuesto estimativo de gastos derivados de la propuesta global considerada para las actuaciones contempladas respecto a las obras de encauzamiento y defensa de la rambla de los Aljibillos.

De acuerdo con los certificados emitidos de las empresas gestoras de los servicios de abastecimiento y saneamiento, no son necesarias actuaciones en alta respecto a captación, transporte o tratamiento de aguas, ni respecto a concentración de vertidos o depuración y emisario, derivados de las determinaciones incluidas en la presente innovación.

**2º.- EN RELACIÓN AL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE IGUALDAD, SALUD Y POLÍTICAS SOCIALES.**

A) Se corrige el documento de planeamiento, modificando el emplazamiento del equipamiento denominado como SIPS-5, y considerando los terrenos donde éste se ubicaba inicialmente como Sistema General.

B) Se incluyen condiciones de retranqueo en la ordenanza de SIPS, de modo que la distancia de edificación al límite del cementerio sea de 50 metros.

En materia de accesibilidad.

Se corrige artículo 5.2.6.1. Red Viaria, se corrigen anchos mínimos de itinerarios peatonales y desniveles máximos de 2 cm en pasos de peatones, adaptándolo al contenido de la O.VV. 561/2010

**3º.- EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

A) Se incluye en la ficha del sector los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, atendiendo así a las recomendaciones del informe emitido por la Consejería de Fomento y Vivienda de la U.A.

Todas estas correcciones incorporadas para subsanación de las indicaciones del documento de alcance, no afectan sustancialmente al contenido del documento, son todas ellas de carácter pormenorizado. Tampoco alteran intereses públicos tutelados por órganos y entidades administrativas que hayan podido emitir anteriormente informes en el procedimiento.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 5/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## ÍNDICE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

#### **1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

#### **2.- INFORMACION Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.**

- 2.1.- Justificación de las determinaciones del plan vigente.
- 2.2.- Diagnostico descriptivo y justificativo.

#### **3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

- 3.1.- Contenido y objeto.
- 3.2.- Modificación de los sectores de suelo urbanizable SUS-19 y SUST-20-EN conformando un solo sector de suelo urbanizable ordenado.
- 3.3.- Determinaciones respecto a las reservas de terrenos en suelo no urbanizable para ubicación de 3 subestaciones de energía eléctrica.
  - 3.3.1.- Desarrollo de las determinaciones respecto a la infraestructura eléctrica
  - 3.3.2.- Características de las reservas de suelo para subestaciones. Participación de los sectores.
  - 3.3.3.- Evaluación de la demanda de potencia eléctrica a satisfacer.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

- 4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.
- 4.2.- Conveniencia y oportunidad.

#### **5.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL NUEVO SECTOR SUST-19-20-EN.**

- 5.1.- Memoria Informativa
  - 5.1.1.- Descripción de los terrenos.

#### 5.1.1.- Localización.

- 5.1.1.2.- Características físicas.
- 5.1.2.- Estructura de la propiedad.

#### **5.2.- Memoria justificativa**

- 5.2.1.- Justificación. Objetivos y criterios.
- 5.2.2.- Justificación de la adecuación a las condiciones del Art. 17 de la LOUA y al Reglamento de Planeamiento.
- 5.2.3.- Determinaciones del Aprovechamiento del sector.
- 5.2.4.- Estudio de Superficies, Parcelación y Tipologías.
- 5.2.5.- Aplicación de Aprovechamiento por Tipologías. Edificabilidad.
- 5.2.6.- Determinaciones para redes de Infraestructuras y servicios

#### **5.3.- Ordenanzas Regulatoras de la Edificación**

- 5.3.1.- Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.
- 5.3.2.- Normas Particulares para la ordenanza de Manzana Cerrada Subzona C1 y C2.
- 5.3.3.- Normas Particulares para la ordenanza de VIVIENDA PROTEGIDA (C-1-VPO).
- 5.3.4.- Normas particulares para la ordenanza de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad).
- 5.3.5.- Normas particulares para la ordenanza de ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE-2)
- 5.3.6.- Condiciones particulares del uso Equipamiento Docente.
- 5.3.7.- Condiciones particulares del uso Equipamiento Deportivo.
- 5.3.8.- Condiciones particulares del uso Equipamiento SIPS social.
- 5.3.9.- Condiciones particulares de las zonas Verdes y jardines.

#### **5.4.- Plan de etapas y Programa de Actuación.**

- 5.4.1.- Plazos de inicio y terminación de la vivienda protegida

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 6/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**5.5.- Estudio Económico Financiero.**

5.5.1.- Estudio Económico.

5.5.1.1.- Obras de Urbanización

5.5.1.2.- Otros Costes.

5.5.2. Coste Total

5.5.3.- Estudio Financiero

**5.6.- Cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento**

5.6.1.- Justificación de las necesidades o conveniencias de la urbanización

5.6.2.- Relación de propietarios afectados

5.6.3.- Modos de ejecución de las obras de urbanización

5.6.4.- Compromisos a contraer

5.6.5.- Garantías

5.6.6.- Medios económicos con los que cuentan los promotores

**5.7.- Cumplimiento del Decreto 293/2009, del 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía**

**6.- JUSTIFICACIONES NECESARIAS PARA OBTENCIÓN DEL INFORME SANITARIO FAVORABLE.**

**6.1.- Legislación aplicable**

**6.2.- Justificaciones de cumplimiento de las determinaciones exigibles en policía sanitaria mortuoria**

6.2.1. Cumplimiento del artículo 39 del Reglamento de Policía Mortuoria referente a la implantación de cementerios

6.2.2. Otros factores a tener en cuenta

**7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.**

**7.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.**

**7.2.- Justificación de no incremento poblacional.**

**7.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.1.A.c.1. de la LOUA).**

**8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.**

**9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.**

**9.1.- VOLUMEN VI.- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 1/5000, NÚCLEO AUCME.**

9.1.1.- ACTUALES

9.1.2.- MODIFICADOS.

**9.2.- VOLUMEN VII.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1/2000, NÚCLEO AUCME.**

9.2.1.- ACTUALES

9.2.2.- MODIFICADOS.

**9.3.- VOLUMEN VI.- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 1/10.000.**

9.3.1.- ACTUALES

9.3.2.- MODIFICADOS.

**9.4.- FICHA DEL ÁREA DE REPARTO.**

9.4.1. ACTUAL.

9.4.2. MODIFICADA.

**9.5.- CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES, NÚCLEO AUCME.**

9.5.1. ACTUAL.

9.5.2. MODIFICADA.

**9.6.- FICHA REGULADORA DEL SECTOR**

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 7/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

9.6.1.-ACTUAL.  
9.6.2.- MODIFICADA

**10.- ANEXO I.- CÁLCULO DE POTENCIAS ELÉCTRICAS DEMANDADAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL PGOU DE EL EJIDO.**

**11.- ANEXO II.-**

II.1.- PROPUESTA DE RECUPERACIÓN Y DE DEFENSA DEL CAUCE DE LA RAMBLA DE LOS ALIBILLOS A SU PASO POR LOS NÚCLEOS URBANOS DE EL EJIDO, SANTA MARIA DEL AGUILA Y LAS NORIAS Y ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO.

II.2.- CERTIFICADOS ACTUALIZADOS DE LAS EMPRESAS GESTORAS SOBRE SUFICIENCIA DE LOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO PARA ATENDER LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

II.3.- PLANOS DE LA RED EN ALTA CON LAS INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA IMPLICADAS EN LA INNOVACION.

**12.- ANEXO III.-**

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

**13.- ANEXO IV**

RESUMEN NO TECNICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 8/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

**I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.**

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
  - El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
  - El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
    - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
    - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
    - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005 (BOJA n 113 de 13 de junio de 2.005).
    - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
    - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMP4-4-BA, SUMP4-1-S, SUMP4-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMP4-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMP4-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMP4-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.008
    - ADAPTACIÓN A LA LOUJA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009
    - REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009
    - MODIFICACION Nº1 DE CARACTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.
    - MODIFICACIÓN Nº2 DE CARACTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el R.U. publicado en el BOP el 11/01/2011.
    - MODIFICACION Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
    - MODIFICACION Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
    - MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).
    - MODIFICACION Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.
- MODIFICACION PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMP4-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).
- MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)
- MODIFICACION Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).
- MODIFICACION Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.
- MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.
- MODIFICACION NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).
- MODIFICACION Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMP4-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).
- MODIFICACION Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013..
- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.
- MODIFICACION Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-A-G, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).
- MODIFICACION Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicial y provisionalmente, actualmente en trámite.
- INNOVACION Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN modulada por la necesidad de ampliación del cemento de El Ejido, en trámite de evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- INNOVACION Nº 13, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de parcelas detacionales en el ámbito del OE-3-SM, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 11/07/2016 (BOP 30/08/2016).
- INNOVACION Nº 14, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para redistribución de edificabilidad entre parcelas, ámbito OE-2-AS-LR. Aprobada definitivamente el 31/01/2017 (BOP 27/12/2017).

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 9/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



- INNOVACION Nº 15, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, PARA MODIFICACION PARCIAL DE NORMATIVA Y ORDENANZAS, DELIMITACION DEL SUT-4-S E INCLUSION DE FICHAS RESUMEN DE AMBIOS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO (AMPUR) NO INCLUIDOS EN EL REGENTE PGOU, aprobada definitivamente por el Ayto Pleno en sesión de 28 de julio de 2016 (BOP 12/09/2016).

- INNOVACION Nº 16, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de normativa en zona de influencia a núcleos de población del P.I. La Redonda. En trámite.

- INNOVACION Nº 17, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación de normativa que afecta a los edificios en situación de fuera de ordenación. En trámite.

- INNOVACION Nº 18, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para alterar las tipologías edificatorias en parcela del ámbito OE-4-SM. En trámite.

- INNOVACION Nº 19, ESTRUCTURAL DEL PGOU, modificación para reajuste de zona de protección territorial en suelo no urbanizable. En trámite.

- INNOVACION Nº 20, no ESTRUCTURAL DEL PGOU, para modificación de la carta arqueológica, incorporando a la misma un nuevo yacimiento arqueológico de tumbas megalíticas en paraje Derramadero de Ugijar.

## 2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU VIGENTE.

### 2.1.- Justificación de las determinaciones del plan vigente.

Una vez aprobado definitivamente el documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, se ha considerado necesario proceder a modificar las determinaciones preceptivas contenidas en dicho documento, tales como son las referentes a las reservas de terrenos para los sistemas generales que posibiliten la ampliación futura del cementerio de El Ejido, y la previsión de reserva de terrenos para ubicación de las subestaciones de electricidad, con el reparo de cuotas de participación entre diferentes sectores.

El documento de Revisión del plan vigente aprobado definitivamente en el año 2009, no establece ninguna previsión respecto a la obtención de suelo para nuevos cementerios ni su emplazamiento. El cementerio de El Ejido, está ubicado entre los sectores SUS-19-EN y SUST-20-EN, incluyendo la presente innovación la unión de ambos sectores para posibilitar la ampliación del mismo.

La superficie del cementerio actual se encuentra prácticamente agotada, haciéndose necesario la obtención de nuevo suelo para su ampliación.

### 2.2.- Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Teniendo en cuenta las carencias indicadas del documento vigente respecto a la previsión de terrenos para sistemas generales, se hace necesaria su definición en el documento vigente.

Teniendo en cuenta que la nueva legislación en policía mortuoria en Andalucía hace posible la ampliación del cementerio actual, por cumplir con todos los requisitos exigibles, el presente documento considera posible la ampliación del edificio en el emplazamiento actual, por los siguientes motivos:

- Ubicación próxima al núcleo urbano, que permite realizar visitas al edificio con desplazamientos sencillos a pie incluso.

- La evolución del crecimiento poblacional ha mantenido en años anteriores la población sin nuevos crecimientos, lo que hace que no se haya aumentado significativamente el número de defunciones.

- El cementerio actual dispone de dependencia y horno crematorio. Mantener el cementerio con la posibilidad de ampliación supone un ahorro al no tener que dotar, en caso de construir un nuevo edificio, de nuevas infraestructuras.

- El cementerio conforma un sistema general que ha de ser incorporado como tal de conformidad con lo establecido en el Art. 10.c. de la LOUA, determinaciones que son las que se pretende incorporar al vigente PGOU.

Por otro lado, se hace necesario también incluir en el PGOU el sistema general para implantación de la subestación eléctrica de El Ejido Norte. Actualmente según datos de la compañía suministradora, se hace necesario dotar a los sectores de dicha subestación, al estar casi agotado la disponibilidad de potencia eléctrica para los suministros actuales.

La presente modificación se tramita a instancia del Ayuntamiento de El Ejido, dentro de las competencias que atribuye a los municipios el Art. 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

El contenido de las modificaciones incorporadas se justifica detalladamente en los siguientes puntos.

## 3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACION.

### 3.1.- Contenido y objeto.

La presente innovación de planeamiento general incorpora todas aquellas modificaciones necesarias del documento actualmente vigente, para cumplir con los objetivos y finalidades descritos.

Por un lado incorpora la ordenación detallada de los sectores 19 y 20 de El Ejido Norte, los cuales pasan a ser urbanizables ordenados. Se define el sistema general sanitario para ampliación del cementerio de El Ejido, adscrito a dicho sector.

Por otro lado incorpora la reserva de terrenos del sistema general de infraestructura eléctrica de El Ejido Norte, que junto con las 2 previstas actualmente para los nuevos sectores de San Miguel y Avenida de la Costa conforman las 3 subestaciones de energía eléctrica necesarias, así como se establece la obligatoriedad del reparo de participación de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado, a efectos de fijación de potencias a demandar de la misma y reparo de costes a efectos de su implantación.

### 3.2.- Modificación de la ordenación de los sectores SUS-19-EN y SUST-20-EN, conformando un solo sector de suelo urbanizable ordenado.

El cementerio de El Ejido está clasificado como suelo urbano consolidado. Con la finalidad de posibilitar la ampliación del cementerio es necesario proceder a modificar los sectores colindantes al Este, Norte y Oeste.

### El sector SUS-19-EN ha tenido el siguiente desarrollo urbanístico:

- Plan Parcial presentado para su tramitación, pendiente de aprobación. Se trata de suelo urbanizable sectorizado, que no cuenta aun con ordenación pormemorizada.

### El sector SUST-20-EN ha tenido el siguiente desarrollo urbanístico

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 10/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 12/04/2007 y publicado en BOP 16/08/2007. Se trata de un sector que tiene ordenación pormenorizada aprobada.

**La presente modificación introduce las siguientes nuevas determinaciones en el PGOU:**

- 1º.- Se unifican ambos sectores en un único sector que se denomina SUST-19-20-EN
- 2º.- Se establece la categoría de SISTEMA GENERAL SANITARIO a los terrenos previstos para ampliación del cementerio de El Ejido.
- 3º.- Se incluye la ordenación pormenorizada para ambos sectores, con el objetivo de obtener el equipamiento docente con superficie suficiente para futura implantación de un centro escolar.
- 4º.- La ordenación pormenorizada se realiza de modo que se cumplan las determinaciones aplicables del Reglamento de Policía Mortuoria en Andalucía, con la nueva redacción dada en la disposición final sexta del Decreto 36/2014 que modifica el Decreto 95/2001.

**3.3.- Determinaciones respecto a las reservas de terrenos en suelo no urbanizable para ubicación de 3 subestaciones de energía eléctrica.**

Teniendo en cuenta la demanda de potencia eléctrica de los núcleos de población que constituyen el municipio de El Ejido, que según cálculos que se adjunta en el Anexo I del presente documento es de un total de 500.509,34 Kw.

Según cálculos, que se justifican a continuación es necesario fijar 3 reservas de suelo para la construcción de subestaciones de transformación eléctrica, que conforman sistemas generales, en las siguientes ubicaciones:

- S.E. Ejido Norte.
- S.E. Ejido Sur, Avenida de la Costa
- S.E. San Miguel,

Dichas subestaciones, junto con las 2 existentes en la actualidad en el Paraje de Pampanico y Las Cumbres, son suficientes para atender la demanda de suministros eléctricos futuros previsibles.

Mediante el presente instrumento se define la correspondiente a Ejido Norte y la red de media tensión que la suministra de energía eléctrica, su localización concreta queda definida en las hojas de ordenación estructural 2 a escala 1/10.000 que se incluyen en el presente documento. Encontrándose definidas las de Ejido Sur y San Miguel.

**3.3.1.- Desarrollo de las determinaciones respecto a la infraestructura eléctrica.**

El desarrollo de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento, se llevará a cabo mediante la tramitación de un PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS, el cual incorporará en su contenido todos aquellos elementos de detalle necesarios para la correcta implantación de la infraestructura eléctrica. Dicho Plan deberá definir con concreción la ubicación exacta de las subestaciones de Ejido Sur y San Miguel, manteniendo el esquema eléctrico definido.

**3.3.2.- Características de las reservas de suelo para subestaciones. Participación de los sectores.**

La obtención de las reservas de suelo establecidas en el presente instrumento, está prevista del siguiente modo:

**- Subestación eléctrica de Ejido Norte.**

Esta subestación está fijada sobre una parcela que en la actualidad es de titularidad municipal, que ha sido obtenida por cesión gratuita por la empresa eléctrica DIEESA para esta finalidad. En consecuencia no se le asigna aprovechamiento urbanístico a los terrenos, ni es necesario establecer ningún procedimiento para su obtención.

Los sectores de suelo urbanizable y unidades de suelo urbano no consolidado definidos en el Anexo I de este documento, participarán de forma proporcional en los costes de construcción e implantación, de acuerdo con las determinaciones que se incluyan en el plan especial indicado.

**- Subestación eléctrica de Ejido Sur.**

Ha sido incluido en el plano de ordenación estructural 1/10.000 la delimitación del sistema general de infraestructura eléctrica donde se ubica esta subestación. La obtención del suelo irá a cargo del canon urbanizador fijado en el documento de Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 11/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Los sectores de la Avenida de la Costa y sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado de Ejido Sur y Santo Domingo, y resto de núcleos, podrán participar en su implantación de acuerdo con las determinaciones que establezca el Plan Especial de Infraestructuras eléctricas.

Los sectores y unidades que precisen participar de forma proporcional en los costes de construcción e implantación, contribuirán a su implantación de idéntica forma que los que participan en la subestación de Ejido Norte.

Los terrenos de esta subestación no tienen asignado aprovechamiento urbanístico.

**- Subestación eléctrica de San Miguel.**

Ha sido incluido en el plano de ordenación estructural 1/10.000 la delimitación del sistema general de infraestructura eléctrica donde se ubica esta subestación. La obtención del suelo irá a cargo del canon urbanizador fijado en el documento de Revisión Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido.

El sector de suelo urbanizable S.UO-1-ESM y resto de sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado de la Ensenada, podrán participar en su implantación de acuerdo con las determinaciones que establezca el Plan Especial de Infraestructuras eléctricas.

Los sectores y unidades que precisen participar de forma proporcional en los costes de construcción e implantación, contribuirán a su implantación de idéntica forma que los que participan en la subestación de Ejido Norte.

Los terrenos de esta subestación no tienen asignado aprovechamiento urbanístico.

De este modo una vez conocido la potencia total de la subestación, y conocida la potencia que cada sector va a demandar, conocido también el coste de construcción del edificio y maquinaria, así como de las redes de transporte necesarias y de distribución a los sectores, el porcentaje de participación de cada sector o ámbito se obtendrá aplicando al coste total preciso para la puesta en funcionamiento de la subestación, la cuota de participación en función de la demanda de la potencia individualizada de cada uno de ellos respecto a la capacidad total de dicha infraestructura.

Todas estas determinaciones formarán parte del plan especial de infraestructura eléctrica, indicado en el punto 3.3.1. anterior.

Una vez aprobada la presente modificación de planeamiento, podrá concederse licencia de obras para construcción de la subestación de Ejido Norte y redes de distribución de energía eléctrica.

**3.3.3.- Evaluación de la demanda de potencia eléctrica a satisfacer**

Para la determinación de la demanda de potencia eléctrica necesaria para el desarrollo previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, que se incluye como ANEXO 1 del presente documento, se parte de los siguientes datos de las fichas de los sectores en desarrollo:

- Metros cuadrados de techo residencial plurifamiliar
- Metros cuadrados de techo residencial unifamiliar
- Nº máximo de viviendas
- Metros cuadrados de techo VPO
- Metros cuadrados de techo Actividades Económicas
- Metros cuadrados de techo Comercial
- Metros cuadrados de techo hotelero
- Metros cuadrados de techo docente
- Metros cuadrados de Equipamientos (SIPS)

- Metros cuadrados de Espacios Libres
- Metros cuadrados de Vario

Con los datos de partida indicados anteriormente, y a partir del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, se determina la demanda de potencia eléctrica a satisfacer.

**Áreas de uso residencial**

La potencia prevista en cada parcela de un área residencial se determina según el apartado 1 de la Instrucción de 14 de octubre de 2004, la cual establece que la potencia instalada en cada parcela será la suma de las que resulten en las cajas generales de protección que se prevean en la parcela. Para cada caja general de protección (C.G.P.) la potencia a considerar se calculará de acuerdo con la ITC-BT-10 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, aprobado por R. D. 842/2002.

Se ha considerado para todas las viviendas un grado de electrificación Básico (5.750 W/vivienda), dada la consideración de mínimo que tiene la presente normativa.

Para las viviendas unifamiliares, se ha considerado un coeficiente de simultaneidad de 1, y para las viviendas plurifamiliares se ha considerado el coeficiente de simultaneidad establecido en la tabla 1 de la ITC-BT-10.

Para los usos de Equipamientos, Comercial, Hotelero y Docente se considerarán 100 W/m<sup>2</sup> y un coeficiente de simultaneidad de 1.

Para la determinación de la potencia necesaria para alumbrado de espacios libres y viales se estima un valor de 1 W/m<sup>2</sup>.

Finalmente, para aquellos sectores que se han adherido a la subestación Tomillar se ha corregido la potencia obtenida con la solicitada en firme correspondiente a las necesidades reales una vez desarrollado el proyecto de urbanización.

**Áreas de uso industrial**

La potencia prevista en cada parcela de un área industrial se determina según el apartado 2 de la Instrucción de 14 de octubre de 2004.

Se ha considerado un valor de 50 W/m<sup>2</sup>, dado que la estimación se realiza para el conjunto del sector y que el diseño se realiza a valores mínimos.

Para la determinación de la potencia necesaria para alumbrado de espacios libres y viales se estima un valor de 1 W/m<sup>2</sup>.

Finalmente, para aquellos sectores que se han adherido a la subestación Tomillar se ha corregido la potencia obtenida con la solicitada en firme correspondiente a las necesidades reales una vez desarrollado el proyecto de urbanización.

**Potencia demandada en parcela por cada sector**

En la tabla adjunta se muestra la potencia demandada en parcela por cada sector urbanístico en desarrollo en base a los criterios de cálculo establecidos anteriormente, siendo la potencia total demandada en parcela de 500.509,34 kW.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 12/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### Potencia demandada en centros de transformación

La potencia demandada en centros de transformación se determina según establece la Instrucción de 14 de octubre de 2004 aplicando un coeficiente de 0,8 a la potencia prevista en todas las cajas generales de protección, es decir, a la potencia prevista en parcelas:

$$P_{CT} = P_{GT} \cdot 0,8 = 500509,34 \cdot 0,8 = 400407,47 \text{ kW}$$

### Potencia demandada en subestaciones AT/MT

La potencia demandada en las subestaciones AT/MT se determina según establece la Instrucción de 14 de octubre de 2004 aplicando un coeficiente de 0,85 a la potencia prevista en los centros de transformación que alimenten:

$$P_{SE} = P_{CT} \cdot 0,85 = 400407,47 \cdot 0,85 = 340346,35 \text{ kW}$$

### Subestaciones AT/MT necesarias

El número de subestaciones necesarias para atender la demanda que establece el Plan General Ordenación Urbanística de El Ejido se determina a partir de la potencia a satisfacer por las subestaciones AT/MT y el número de aparatos transformadores de cada subestación.

Se considera una subestación tipo de Endesa constituida por 3 aparatos transformadores de 40 MVA cada uno, con un factor de potencia 1.

Por tanto serán necesarias 3 subestaciones:

$$n_{SE} = \frac{P_{SE}}{3 \cdot 40000} = \frac{340346,35}{120000} = 3$$

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 13/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

#### 4.- JUSTIFICACIÓN EXPRESA Y CONCRETA DE LAS MEJORAS QUE SUPONE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

##### 4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada

El presente instrumento de planeamiento supone una mejora para el bienestar de la población, por los siguientes motivos:

Se incrementan las dotaciones públicas en sistemas generales. El presente instrumento incluye los siguientes:

- o Sistema general para ampliación del edificio cementerio de El Ejido, no previsto en el PGOU vigente. Mediante la gestión urbanística del sector SUST-19-20-EN se obtendrán los terrenos dotacionales.
- o Sistema General para infraestructura eléctrica, que se define y ubica en el plano de estructura general del territorio. Dicha parcela en la actualidad es de titularidad municipal, no siendo por tanto necesaria su obtención al haberse cedido por su titular anterior de forma gratuita al Ayuntamiento de El Ejido. En consecuencia no ha sido previsto que dicha incorporación genere aprovechamientos urbanísticos. La incorporación de este sistema general posibilita la aportación económica de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, para la construcción de una nueva subestación eléctrica, dando cobertura jurídica para dicha implantación.

Se incorpora la ordenación normenotizada de 2 sectores colindantes, lo que permite de este modo la agrupación de la parcela dotacional docente, generando así una parcela con un tamaño mayor y acorde a las necesidades educativas necesarias. Con la aplicación del PGOU vigente se hubiesen generado 2 parcelas dotacionales con una menor superficie, lo que dificulta la implantación de los edificios docentes que habitualmente requieren un espacio para el propio edificio además de una superficie donde se ubicarían los espacios deportivos y zonas de juego del centro escolar.

De este modo se cumple con los preceptos establecidos en el Art. 36 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística en Andalucía, quedando suficientemente demostradas y concretadas las razones de interés general que motivan la presente modificación.

##### 4.2.- Conveniencia y oportunidad.

La conveniencia y oportunidad deriva del agotamiento actual del edificio cementerio, que prácticamente no dispone de superficie para ejecución de nuevas sepulturas, así como la necesidad de adaptación de la capacidad futura a las determinaciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, que establece una previsión de suelo para 25 años, que en la actualidad no se cumple en nuestro municipio.

Por otro lado el desarrollo urbanístico de los nuevos suelos sectores, hace necesaria la participación de los mismos en la subestación eléctrica situada en la zona de Eljido Norte, por agotamiento de los suministros eléctricos actuales.

El presente modificado de PGOU resuelve ambos problemas planteados.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 14/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**5.- ORDENACIÓN DETALLADA DEL NUEVO SECTOR SUST-19-20-EN.**

**5.1.-Memoria informativa**

**5.1.1.- Descripción de los terrenos.**

**5.1.1.1. Localización.**

Los terrenos objeto de ordenación detallada de los sectores 19 y 20 de Ejido Norte, están situados en la zona Noroeste de El Ejido. Los linderos actuales son los siguientes:

**Norte: SUELO NO URBANIZABLE;**

**SUR: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SECTORES 17-EN, 21-TA y D.C.S.U. Rambla de los Ajilillos.**

**Este: LIMITE DE SUELO URBANIZABLE Y SECTOR SUS-21-TA.**

**Oeste: SUELO URBANIZABLE, SECTORES SUS-16-EN, SUS-18-EN.**

**5.1.1.2. Características físicas.**

**Superficie:** El SUST-19-20-EN ocupa una superficie total de 126.387,55 m<sup>2</sup> a los cuales hay que sumar la superficie correspondiente a sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado de 32.032,00m<sup>2</sup>, de los cuales 2.870,00 m<sup>2</sup> y 2.537,00 m<sup>2</sup> son sistemas generales varios incluidos, 1.279 m<sup>2</sup>, 8.508 m<sup>2</sup>, 2.336 m<sup>2</sup>, 38 m<sup>2</sup>, 2.831 m<sup>2</sup> y 2.105 m<sup>2</sup> son sistemas generales adscritos y finalmente 7.828 + 1.700 m<sup>2</sup> son sistemas generales incluidos para ampliación del cementerio. Estas cifras corresponden con lo establecido en la ficha reguladora del PGOU para este sector.

**Topografía:** la totalidad del terreno tiene pendiente Norte-Sur.

**Geología y Geotécnica:** los terrenos de esta área suelen estar formados por aportaciones sedimentarias procedentes de la Sierra de Gador formadas por alternancias de arcilla y gravas parcialmente cementadas, información que en su momento confirmará el procedente Estudio Geotécnico que debe ser previo a la ejecución de cualquier edificio.

**Usos y Condicionantes existente:** las fincas actualmente están ocupadas por invernaderos y las construcciones anexas a dichas explotaciones, tales como balsas y pequeños almacenes de aperos.

**Infraestructuras a considerar:** los terrenos tienen su acceso a través de los vialitos proyectados en los márgenes Norte, Sur, Este y Oeste del Sector. En cuanto a los servicios urbanos se considera a considerar se encuentran en situación próxima al Sector, donde se prevé realizar en su día las acometidas correspondientes de conformidad con la información obtenida de las distintas Compañías.

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

**5.1.2.- Estructura de la Propiedad.**  
 La propiedad del suelo del Sector corresponden a:

Ref. catastral	PROPIETARIO
7708301WF1770N0001TY	Antonio Correa Godoy
7708302WF1770N0001FY	Encarnación Correa Muñoz
7708303WF1770N0001MY	Promociones Derramados de Ugillar, S. L.
7708304WF1770N0001QY	Cecilio Fernández Viesente M <sup>te</sup> Carmen Criado Flores
7708305WF1770N0001KY	BUILDINGCENTER SAU
7708306WF1770N0001RY	Herederos de Francisco Sánchez Ruiz
7708309WF1770N0001XY	María Santiago Moreno
7708308WF1770N0001HY	Comunidad de regantes Miras Maldonado
7708310WF1770N0001DY	BUILDINGCENTER SAU
7708311WF1770N0001DY	Dolores Bayo Rubio
7708312WF1770N0001XY	Miguel A. Bayo Palmero
7708313WF1770N0001Y	Encarnación Palmero Ruiz
7708314WF1770N0001SY	Emerito Bayo Palmero
7708315WF1770N0001JY	Francisco Bayo Cruz
7708316WF1770N0001EY	Ruben Bayo Cruz
7708317WF1770N0001ZY	Isabel M <sup>te</sup> Bayo Cruz
7708318WF1770N0001UY	BUILDINGCENTER SAU
7708319WF1770N0001HY	Encarnación Palmero Fernández
6311501WF1761S0001OR	Amalia Palmero Fernández M <sup>te</sup> Josefa Palmero Fernández M <sup>te</sup> del Mar Palmero Fernández Desconocido
6711901WF1761S0001HR	M <sup>te</sup> Cristina Archilla Lopez
6711902WF1761S0001WR	Antonio Romero Fernández
6711903WF1761S0001LR	Antonia Archilla Lopez
6711910WF1761S0001QR	Herederos de Juan Cuadrado Maldonado
6711911WF1761S0001QR	Herederos de Virtudes Maldonado Maldonado
6711912WF1761S0001PR	Manuel Cruz Alvarez
6711913WF1761S0001LR	M <sup>te</sup> Dolores Fuentes Rodríguez
7308502WF1770S0001IF	M <sup>te</sup> Cecilia Jiménez Fernández Accessur Inversiones, S. L.
7308502WF1770S0001IF	M <sup>te</sup> Carmen Fuentes Ruiz Desconocido
7308507WF1770S0001UF	Rasa Janoniere
8289440WF1688N0001PE	Euria Sol, S. L. Inalcansa, S. L.
9497615WF1689N0001HQ	Proyectos Urbanos Manrique, S. L. Ramón Ruiz Gomez
7308504WF1770S	Alberto y Fca J Cuadrado Salmeron
7308503WF1770S	Francisco Guillermo y Gloria Salmeron Giménez
7308507WF1770S	Rasa Janoniere
7308508WF1770S	Rasa Janoniere
7308505WF1770S	Herederos de Maria Fernandez Acien
7308506WF1770S	Isabel Callejón Fernandez
7308507WF1770S	Rasa Janoniere
7308510WF1770S	Juan Jose Villegas Callejón
7308511WF1770S	Encarnación Valdivia Lopez
7506009WF1770N	Maria Encarna Callejón Fernández
7406008WF1770N	Cristina Lopez Perilla
7506002WF1770N	Gestión de Inmuebles Adquiridos, SL.
7506001WF1770N	Herederos de José Espinosa Lopez Parque Centro, S. L.

**5.2.- Memoria justificativa**

**5.2.1.- Justificación, Objetivos y Criterios.**

La actuación está justificada por estar clasificados los terrenos como suelo urbanizable, ser necesaria la obtención de las dotaciones para ampliación del cementerio de El Ejido. Siendo por tanto objetivo de ordenación pormenorizada los terrenos que conforman los sectores 19 y 20 de Eljido Norte, ordenándose de conformidad con los criterios establecidos en la ficha correspondiente del Plan General que en el presente documento se modifica.

La edificación pluri-familiar a desarrollar de conformidad con las ordenanzas Z-C1 y Z-C2 se prevé en las parcelas con fachada a la carretera de Santa M. del Águila a Pampanco y Avenida de Creta. La edificación unifamiliar con ordenanza Z-Ad se propone en las parcelas colindantes con el sector SUS-21-EN dando continuidad a esta tipología edificatoria. Se establece la ordenanza para actividades económicas en las manzanas existentes entre el cementerio actual y su ampliación proyectada, y la zonificación residencial. Las dotaciones locales correspondientes se localizan en el centro del sector, conformando el equipamiento docente una única manzana y el resto de dotaciones exigibles y espacios libres, en el entorno del sistema general proyectado para ampliación del cementerio.

Dado que la ordenación pormenorizada respeta básicamente los criterios y objetivos del P.G.O.U. en cuanto a ordenación, usos y estructura viaria, con algunas ligeras variaciones, así como espacios libres y dotaciones, tal y como se ha expresado en los puntos anteriores se estima suficientemente cumplimentando el artículo 9.8.3.3 del P.G.O.U. al definir las unidades que se consideran coherentes en el aspecto formal, definiendo un viario estructuralmente adecuado para la accesibilidad a todo tipo de suelos y espacios urbanos.

**5.2.2.- Justificación de la adecuación a las condiciones del Art. 17 de la LOUA y al Reglamento de Planeamiento.**

**Dotaciones locales:**

Espacios Libres: 28.096,54 m2  
 Docentes: 8.226,96 m2  
 S.I.P.S.: 7.018,50 m2

**Total dotaciones 43.344,00 m2**

Esto supone unas dotaciones de 53,03 m2 de suelo de dotación, muy superior a los 30 m2 por de suelo por cada 100 m2 de techo edificable, que establece como mínimo el Art. 17 de la LOUA para suelos urbanizables con uso característico residencial.

**Justificación de las dotaciones de conformidad con el Reglamento de Planeamiento:**

Techo edificable 81.728,42 m2  
 Nº de viviendas: 545 viviendas

Las dotaciones son las que corresponde a la Unidad Integrada, por ser el número de viviendas superior a 500 unidades.

- Espacios Libres** 15+6 = 21 m2/vv.  
 545 viv x 21 m2/vv = 11.445,00 m2 de suelo, **cumple** por ser < 28.096,54 m2 proyectados. Por otro lado, el 10% de la superficie del sector es de 0,1x126.387,55 = 12.639 m2 mínimo exigible, luego **cumple** igualmente este parámetro.

- Docentes** 12 m2 de suelo por vivienda.

545 viviendas x 12 m2/vv = 6.540,00 m2 mínimo < 8.226,96 m2 proyectados **cumple**

- S.I.P.S (mínimos exigibles según RP)

Parque Deportivo 545 viv x 6 m2/vv = 3.270,00 m2 de suelo.  
 Equipamiento comercial 545 viv x 1 m2/vv = 545 m2 construidos.  
 Equipamiento social 545 viv x 4 m2/vv = 2.180,00 m2 construidos.

El presente documento de innovación, establece las siguientes reservas de parcelas para dotaciones SIPS:

**Parque deportivo**, parcela SIPS-1 de superficie 2.789 m2, más la parcela SIPS-2 de superficie 1.109 m2, siendo la suma de ambas de 3.898 m2, luego **cumple**.

**Equipamiento comercial**, parcela SIPS-3 de superficie de suelo 599 m2, para albergar una superficie construida de 599 m2, luego **cumple**.

**Equipamiento social**, parcelas SIPS-4 de superficie 821,50 m2 de suelo, más la parcela SIPS-5 de uso social y superficie 1.700 m2 de suelo, para albergar una superficie construida de 2.180 m2 como reserva mínima, luego **cumple**.

Plazas de aparcamiento.

En cuanto a las reservas de plazas de aparcamiento públicas son precisas un mínimo de 413 plazas, según el estándar de 0,50 plazas por cada 100 m2 de techo edificable. En el viario se han establecido 423 plazas una vez deducidas los accesos a parcelas, cumpliéndose el estándar regulado en el Art. 17 de la LOUA. De dichas plazas se reservan a minusválidos 1 ud por cada 40 o fracción, conforme al Decreto 293/2009. La distribución de plazas es la siguiente:

CALLE	Nº PLAZAS aparcamiento	Deducción por acceso a parcelas
A	45	5
B	86	11
C	13	3
D	0	0
E	98	9
F	29	5
G	23	7
H	24	0
I	21	6
J	4	2
K	20	1
L	84	4
M	17	4
N	0	0
O	10	0
P	6	0
SUMA	480	57

TOTAL PLAZAS EN VIARIO: 480-57 = 423 Plazas > 413 exigibles

Además de las plazas de aparcamiento públicas, son exigibles las plazas de aparcamiento privadas dentro de los edificios que establecen las ordenanzas correspondientes del PGOU de El Ejido. En edificación residencial son exigibles 1 plaza por vivienda o por cada 100m<sup>2</sup> de techo edificable de cualquier uso con lo que además de las públicas, existirán otras 826 plazas de aparcamiento dentro de la edificación.

**5.2.3.- Determinación del aprovechamiento del Sector.**

- Superficie del Sector incluidos S.G = 158.419,55 m<sup>2</sup>
- Área de Reparto AR-SUS-1
- Aprovechamiento Tipo 0,781265 U.A/m<sup>2</sup>s

**5.2.3.1 Aprovechamiento Lucrativo Total.**

158.419,55 x 0,78126 = 123.766,86 U.A.  
 En el presente documento resulta ligeramente inferior por ajuste, de 123.369,33 U.A.

**5.2.3.2 Aprovechamiento Patrimonializable Total (Propiedad).**

123.369,33 x 0,9= 111.032,39 U.A.

**5.2.3.3 Aprovechamiento Municipal 10%.**

123.369,33 x 0,10 = 12.336,93 U.A.

**5.2.4.- Estudio de Superficies, Parcelación y Tipologías.**

La ficha del P.G.O.U para este Sector determina las siguientes tipologías

Residencial Plurifamiliar 37.420,28 m<sup>2</sup> edificables.  
 Residencial Unifamiliar 26.671,36 m<sup>2</sup> edificables.  
 Terciario AE-2 17.636,68 m<sup>2</sup> edificables.

De conformidad con lo determinado en el Plano de Zonificación, en el presente documento de innovación se definen las siguientes parcelas por Tipologías.

**Residencial plurifamiliar C1**

Parcela RP2.1-libre = 3.524,69 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RP2.2-VPO= 2.374,69 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie Total Ordenanza C1 = 5.899,38 m<sup>2</sup> de suelo  
 El 30% de techo de uso vivienda protegida, está referido al techo residencial que el PGOU en la presente innovación establece para el sector SUS-19-EN, debido a que el sector SUS-20-EN cuenta con plan parcial aprobado definitivamente sin que dicha reserva fuera exigible en el momento de su aprobación.

**Residencial plurifamiliar C2**

Parcela RP1 = 2.405,00 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RP3= 693,60 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie Total Ordenanza C2 = 3.098,60 m<sup>2</sup> de suelo

**Residencial Unifamiliar Ad**

Parcela RU1.1= 104,42 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU1.2= 4.434,58 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU2= 3.198,00 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU3= 1.684,00 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU4= 1.822,00 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU5= 2.264,00 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela RU6= 2.084,00 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie Total Ordenanza Ad = 15.491,00 m<sup>2</sup> de suelo

**Terciario Actividades económicas AE-2**

Parcela PAE.1= 4.945,23 m<sup>2</sup> de suelo  
 Parcela PAE.2= 11.563,50 m<sup>2</sup> de suelo

Superficie Total Ordenanza AE-2 = 16.508,73 m<sup>2</sup> de suelo

**Parcelas Dotacionales**

**Espacios libres:**

Parcela ZV-1= 18.238,81 m<sup>2</sup>  
 Parcela ZV-2= 2.210,00 m<sup>2</sup>  
 Parcela ZV-3= 1.145,00 m<sup>2</sup>

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 17/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Parcela ZV-4= 477,00 m2  
 Parcela ZV-5= 3.933,24 m2  
 Parcela ZV-6= 567,00 m2  
 Parcela ZV-7= 243,00 m2

Superficie Total Espacios Libres = 28.096,54 m2

**S.I.P.S.:**

Parcela SIPS-1= 2.789,00 m2 deportivo  
 Parcela SIPS-2= 1.109,00 m2 deportivo.  
 Parcela SIPS-3= 599,00 m2 comercial.  
 Parcela SIPS-4= 821,50 m2 social.  
 Parcela SIPS-5= 1.700,00 m2 social.

Superficie Total SIPS = 7.018,50m2.

**Docentes:**

Parcela Docente D1= 8.228,96 m2

Superficie Total DOCENTE = 8.228,96 m2

**Centros de Transformación**

Parcela CT-1= 27,54 m2  
 Parcela CT-2= 27,54 m2  
 Parcela CT-3= 27,54 m2  
 Parcela CT-4= 27,54 m2  
 Parcela CT-6= 27,54 m2

Superficie Centros de Transformación = 165,24m2.

**Vario :**

Vario= 41.880,60 m2

**Sistemas generales :**

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-19-EN/2 : 2.870 m2 (parcial)  
 - S.G INCLUIDOS: SGV-CNA/III-20-EN/2 : 2.537 m2 (total)  
 - S.G ADSCRITOS: SGV-CNA/II-14-EN/2: 1279 m2 (parcial), SGV-CNA/II-15/B-EN/2: 8508 m2 (parcial),  
 SGV-CNA/III-18-EN/2: 2336 m2(parcial), SGV-CNA/III-19-EN\_/2: 38 m2 (parcial),SEL-3-62-SD/2: 2831 m2(parcial) Y  
 SEL-6-46/C-S/2:2105 m2 (parcial), S.G. INCLUIDO Ampliación del Cementerio 9.528 m2

Total sistemas generales= 32.032,00 m2

Superficie Total del Sector = 158.419,55 m2

**5.2.5. Aplicación de aprovechamientos por Tipologías. Edificabilidad.**

**5.2.5.1. Residencial Plurifamiliar (C1).**

Techo edificable 25.958,97 m2  
 Coeficiente localización 1,00  
 Coeficiente de homogenización 1,00  
 Superficie Total Parcelas 5.899,38 m2

Edificabilidad media 25.958,97 m2/ 5.899,38 m2= 4,4003 m2e/m2s

Aprovechamiento lucrativo total en Plurifamiliar C1

25.958,97 x 1,00 x 1,00= 25.958,97 U.A.

**5.2.5.2. Residencial Plurifamiliar (C2).**

Techo edificable 11.461,31 m2  
 Coeficiente localización 1,00  
 Coeficiente de homogenización 1,00  
 Superficie Total Parcelas 3.098,50 m2

Edificabilidad media 11.461,31 m2/ 3.098,50 m2= 3,6989 m2e/m2s

Aprovechamiento lucrativo total en Plurifamiliar C2

11.461,931x 1,00 x 1,00= 11.461,31 U.A.

**5.2.5.3. Residencial Unifamiliar (Ad).**

Techo edificable 26.671,44 m2  
 Coeficiente de localización 1,00  
 Coeficiente de homogenización 1,90  
 Superficie Total Parcelas 15.491,00 m2

Aprovechamiento lucrativo total en Unifamiliar Ad

26.671,44 x 1,00 x 1,90= 50.675,75 U.A.

**5.2.5.4. Actividades económicas (AE-2).**

**Parcela PAE-1:**  
 Techo edificable 5.518,13 m2  
 Coeficiente de localización 1,00  
 Coeficiente de homogenización 2,00  
 Superficie Parcela 4.945,23 m2  
 Edificabilidad 5.518,13 m2/ 4.945,23 m2= 1,1159 m2e/m2s.

**Parcela PAE-2:**  
 Techo edificable 12.118,55 m2  
 Coeficiente de localización 1,00  
 Coeficiente de homogenización 2,00  
 Superficie Parcela 11.563,50 m2  
 Edificabilidad 12.118,55 m2/ 11.563,50 m2= 1,0480 m2e/m2s.

Aprovechamiento lucrativo total en Actividades Económicas AE-2.

17.636,68 x 1,00 x 2,00= 35.273,37 U.A.

**5.2.5.5 Asignación de Aprovechamientos a las Parcelas.**

Las edificabilidades medias obtenidas se han mantenido uniformemente y similares en las parcelas de residencial plurifamiliar, unifamiliar y actividades económicas, tal como se refleja en el cuadro de superficies adjunto, todo ello evidentemente sin variación alguna del aprovechamiento total.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 18/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## 5.2.5.6. Cuadro Resumen de la Ordenación.

CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION SECTOR SUST-19-20-EN									
PARCELA	USO	SUPERFICIE	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS	Indice edificab	TECHO EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO	ALTURA MAX	APARC PRIVADOS
		m2		ud	m2/m2s	m2 e	uah	nº plantas	en interior de parcela
RP1	Residencial	2.405,00	C2	75	3,6989	8.895,85	8.895,85	B+2+A	89
RP2.1	Residencial	3.524,69	C1	146	4,4003	15.509,69	15.509,69	B+3+A	155
RP2.2-VPO	Vivienda protegida	2.374,69	C1 (Viv prot)	95	4,4003	10.449,35	10.449,35	B+3+A	104
RP3	Residencial	693,60	C2	18	3,6989	2.565,56	2.565,56	B+2+A	26
<b>TOTAL PLURIFAMILIAR</b>		<b>8.997,98</b>		<b>334</b>		<b>37.420,38</b>	<b>37.420,38</b>		<b>374</b>
RU1.1	Residencial	104,42	Ad	1	2,0507	214,13	406,85	B+1	2
RU1.2	Residencial	4.334,58	Ad	59	1,7195	7.453,31	14.161,29	B+1	75
RU2	Residencial	3.198,00	Ad	44	1,7195	5.498,96	10.448,03	B+1	55
RU3	Residencial	1.694,00	Ad	23	1,7195	2.895,64	5.501,71	B+1	29
RU4	Residencial	1.822,00	Ad	25	1,7195	3.132,93	5.952,57	B+1	31
RU5	Residencial	2.264,00	Ad	31	1,7195	3.892,95	7.396,60	B+1	39
RU6	Residencial	2.084,00	Ad	28	1,7195	3.583,44	6.808,53	B+1	36
<b>TOTAL UNIFAMILIAR</b>		<b>15.491,00</b>		<b>211</b>		<b>26.671,36</b>	<b>50.675,58</b>		<b>267</b>
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>24.488,98</b>		<b>545</b>		<b>64.091,74</b>	<b>88.095,96</b>		<b>641</b>
PAE.1	actividades económicas	4.945,23	AE2	0	1,1158	5.518,13	11.036,26	B+1	56
PAE.2	actividades económicas	11.563,60	AE2	0	1,0480	12.118,55	24.237,10	B+1	129
<b>TOTAL ACT ECON</b>		<b>16.508,73</b>		<b>0</b>		<b>17.636,68</b>	<b>35.273,37</b>		<b>185</b>
<b>SUMA PARC PRIVADA</b>		<b>40.997,71</b>		<b>545</b>		<b>81.728,42</b>	<b>123.369,33</b>		<b>826</b>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>									
<b>ZONAS VERDES</b>									
<b>ESPACIOS LIBRES</b>									
DOCENTE D1	EDUCATIVO	8.228,96							
SIPS-1	DEPORTIVO	2.789,00							
SIPS-2	DEPORTIVO	1.109,00							
SIPS-3	COMERCIAL	599,00							
SIPS-4	SIPS SOCIAL	821,50							
SIPS-5	SIPS SOCIAL	1.700,00							
<b>SUMA DOTACIONES</b>		<b>15.247,46</b>							
<b>TOTAL ZV+DOTACIONES</b>									
CT-1		27,54							
CT-2		27,54							
CT-3		27,54							
CT-4		27,54							
CT-5		27,54							
CT-6		27,54							
<b>TOTAL CENTROS</b>		<b>165,24</b>							
<b>TRANSF</b>									
VIARIO		41.880,60							
<b>SISTEMAS GENERALES</b>		<b>32.032,00</b>							
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>158.419,55</b>							

**CUADRO RESUMEN UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-19**

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	TECHO (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /CM <sup>2</sup> S)	APROVECHAMIENTO (UAH)	Aparc. Privados
RP1	C2	2.405,00	8.895,85	75	3.6989	8.895,85	89
RP2.1	C1	3.524,69	15.509,69	146	4.4003	15.509,69	155
RP2.2-VPO	C1	2.374,69	10.449,35	95	4.4003	10.449,35	104
RU1.1	Ad	104,42	214,13	1	2.0507	406,85	2
PAE1	AE2	4.945,23	5.518,13		1.1158	11.036,27	56
CT-1	Transform.	27,54					
CT-2	Transform.	27,54					
CT-3	Transform.	27,54					
<b>TOTAL</b>		<b>13.436,65</b>	<b>40.674,80</b>	<b>317</b>		<b>46.298,00</b>	<b>406</b>

Espacios Libres			
ZV-1.1		8.738,88	
ZV-2		2.210,00	
ZV-3		1.145,00	
ZV-4		477,00	
ZV-5		3.933,24	
	Total	15.504,12	
Docente			
	D1	8.228,96	
SIPS			
	SIPS-1	2.789,00	
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>27.522,08</b>	

Vario	15.939,82	Aprov. Lucrativo total	46.694,78
SS.GG.	2.870,00	Aprov. Consumido	46.298,00

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>29.768,55</b>
---------------------	------------------

Aprovechamiento tipo 0,781285

Aprov. Lucrativo total 46.694,78

Aprov. Consumido 46.298,00

CUADRO RESUMEN UNIDAD DE EJECUCIÓN UA-20

PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	TECHO (M <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M <sup>2</sup> /CM <sup>2</sup> S)	APROVECHAMIENTO (UAH)	APARC. PRIVADOS
RU1-2	Ad	4.334,58	7.453,33	59	1.7195	14.161,33	75
RU2	Ad	3.198,00	5.498,98	44	1.7195	10.448,06	55
RU3	Ad	1.684,00	2.895,65	23	1.7195	5.501,74	29
RU4	Ad	1.822,00	3.132,94	25	1.7195	5.952,59	31
RU5	Ad	2.264,00	3.892,96	31	1.7195	7.396,62	39
RU6	Ad	2.084,00	3.583,45	28	1.7195	6.808,56	36
RP3	C2	693,60	2.565,56	18	3.6989	2.565,56	26
PAE2	AE2	11.563,50	12.118,55		1.0480	24.237,10	129
CT-4	Transform.	27,54					
CT-5	Transform.	27,54					
CT-6	Transform.	27,54					
<b>TOTAL</b>		<b>27.726,30</b>	<b>41.141,42</b>	<b>228</b>		<b>77.071,55</b>	<b>439</b>

Espacios Libres			
	ZV-1,2	10.782,42	
	ZV-7	243,00	
	ZV-8	567,00	
	Total	11.592,42	
Docente			
SIPS			
	SIPS-2	1.109,00	
	SIPS-3	599,00	
	SIPS-4	821,50	
	SIPS-5	1.700,00	
	Total	4.229,50	
<b>TOTAL DOTACIONES</b>		<b>15.821,92</b>	
Vario		25.940,38	
SS.GG.		29.162,00	
<b>TOTAL SECTOR</b>		<b>98.651,00</b>	

Aprovechamiento tipo 0,78126

Aprov. Lucrativo total 77.072,08

Aprov. Consumido 78.071,55



**5.2.6.- Determinaciones para redes de infraestructuras y servicios.**

**5.2.6.1 Red Vial**

La red vial planteada corresponde en sus trazados básicos a las previsiones del Ayuntamiento, si bien se ha ajustado para obtener mianzanas adecuadas a las tipologías de edificación plurifamiliar, unifamiliar y actividades económicas, que se pretenden llevar a cabo.

Las rasantes vienen condicionadas por el entorno y a los puntos que se consideren fijos se han ajustado los perfiles longitudinales del vial, que sin duda podrán precisarse con más detalle en el proyecto de urbanización.

Construivamente las calles se ajustarán a la especificación municipal de 20 cm de zahorra compactada y 9 cm de aglomerado, de los cuales la primera capa es de 5 cm tipo S-20 y la segunda capa de 4 cm de aglomerado S-12. Los bordillos serán de hormigón bicapa tipo C5 de 1 metro de longitud, sobresaliendo 12 cm sobre la calzada como máximo. El acerado se elevará sobre una zahorra de 10 cm de espesor y una solera de hormigón de 10 cm. En los puntos de acceso peatonal se tendrá en cuenta la normativa de accesibilidad definida en el DECRETO 2393/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, en especial, el Proyecto de Urbanización que desarrolla este Plan, deberá contemplar la normativa específica de este Decreto que afecta los recorridos peatonales, no pudiendo básicamente existir en los pasos de peatones desniveles sin plano inclinado, ni pendientes transversales mayores del 2%. La anchura mínima de estos pasos será de 1,80 siendo los pavimentos antideslizantes.

El vial proyectado tiene capacidad para localizar como mínimo en superficie 446 plazas de aparcamiento públicas, superior al estándar que fija el Art. 17 de la Ley 7/2002.

En cuanto a las plazas privadas en el interior de edificios, será necesaria una previsión obligada de plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de techo, con lo que se necesitarán un total de 826 plazas.

El vial proyectado responde a las siguientes tipologías.

- Calle de 10 metros de ancho, con calzada de 3,20 mts, una acera de 2,45 mts donde se sitúan los báculos de alumbrado público, 1 acera de 2,15 mts y banda de aparcamiento de 2,20 mts.
- Calle de 12 metros de ancho, con calzada de 3,50 mts, dos aceras de 3,15 mts y una banda de aparcamiento de 2,20 mts.
- Calle de 17 metros de ancho, con calzada de 7,00 mts, dos aceras de 2,50 mts y dos bandas de aparcamientos de 2,50 mts
- Calle de 17 metros de ancho, con calzada de 7,00 mts, dos aceras de 3,75 mts y una banda de aparcamiento de 2,50 mts

**5.2.6.2 Red de Saneamiento.**

**El sistema de la red de saneamiento es separativo para aguas residuales y pluviales.** Estas últimas serán evacuadas en superficie.

La evacuación de las aguas residuales se prevé mediante la conexión a la red municipal, en el punto que definirá en el proyecto de urbanización, realizándose de acuerdo con las previsiones fijadas por la empresa suministradora. El trazado de la red discurre por el centro de las calles, disponiendo pozos de registro en lo quebro y a distancias inferiores a 40 mts. La red se realizará en UPVC color teja con junta elástica blabliada. Los tubos irán sobre una cama de 15 cm de arena y posteriormente envueltos de arena hasta 20 cm por encima de la generatriz, en las zonas en las que la profundidad del tubo sea superior a 1,00 m. En las zonas en las que la profundidad del tubo sea inferior a 1,00 m se cubrirá de hormigón HM-20 hasta 50 cm sobre la generatriz superior. Las pendientes serán sensiblemente coincidentes con el vial, si bien, la Administración Municipal vendrá obligada por la continuidad de trazado a fijar las cotas finales. También vendrá obligado el Ayuntamiento a garantizar la disponibilidad del terreno y la forma de

ejecución que conectar a las redes proyectadas con las existentes. Las acometidas de las edificaciones previstas se realizarán por arquetas sífonicas con tapa de hierro fundido normalizadas.

**5.2.6.3 Red de Abastecimiento de Agua.**

La red de agua se abastecerá de la red municipal, en el punto que indicará el Ayuntamiento, ajustándose sus secciones y características a las definidas por la Administración Municipal. La red está compuesta por tubos de fundición dúctil de 16 atm. de presión con unión por enchufe y diámetro 100 mm bajo la calzada de las calles interiores del sector y de diámetro 150 mm bajo los viales del perímetro y conectada a ella se prevén bocas de riego y de incendio de diámetro 100mm de forma que la distancia máxima a ellas desde cualquier punto sea de 150.

Se dispone de un sistema de arqueta y válvulas de compuerta acorde con la previsión municipal. La conexión a la red general se realizará mediante pozo de registro con válvula de cierre. La red discurrirá bajo las calzadas desplazadas de la red de saneamiento, a una profundidad igual o superior a 1 mts de la generatriz superior.

**5.2.6.4 Energía Eléctrica.**

Se prevé el suministro de energía eléctrica tanto para el Alumbrado Público como para la red de baja tensión desde los transformadores proyectados en el sector.

A los efectos de la previsión global de potencia se aplica por unidad media de vivienda 5,750 Watts sin aplicar coeficiente de simultaneidad. Los locales comerciales y equipamientos a razón de 100 w/m<sup>2</sup> de techo edificable.

Cuadro resumen de potencia demandada con coef. de simultaneidad

USOS	SUST-19-EN	SUST-20-EN	TOTAL
Residencial	941,85	1.324,23	
Activ económicas	590,60	692,00	
Equipamientos	858,70	786,98	
Vial	34,79	33,26	
<b>TOTAL</b>	<b>2.425,94</b>	<b>2.836,47</b>	<b>5.262,41 KW</b>

La red de baja tensión discurrirá en tuberías de P.V.C diámetro 80 bajo las aceras a una profundidad de 60 cms y con la conveniente localización de arquetas para favorecen las acometidas.

El suministro en alta a este transformador se realizará a través del vial desde el punto que determine la Compañía Suministradora y se localiza en la documentación gráfica.

**5.2.6.5 Red de Alumbrado Público.**

Se prevé un sistema para luminarias de alumbrado público con las características precisadas por el Ayuntamiento que se concretan en el plano correspondiente en tipos de báculos de 5,7 y 9 mts de alto con lámparas que asimismo se especificarán en el proyecto de urbanización. El trazado de la red discurrirá bajo el acerado a cota superior a las de agua y alcantarillado, protegiéndose en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 cm de espesor, y disponiéndose arquetas de registro a distancias no superiores a 40 metros y en los cambios de dirección.

El proyecto de urbanización desarrollará esta red con los cálculos y especificaciones precisas acordadas con los niveles de iluminación fijados por normativa urbanística municipal, indicando que la distribución de luminarias prevista es orientativa, siendo únicamente vinculante los niveles de iluminación establecidos en la referida normativa en el Art. 9.10.8. punto 5.

**5.2.6.6 Red de telefonía.**

La red de telefonía se prevé de acuerdo con la normativa de la C.T.N.E. El esquema de la red se ajustará a las especificaciones de la compañía suministradora. Se dispone un sistema de arquetas y canalizaciones en diámetro 110 y 63 mm en P.V.C. con espesor mínimo de 1,2 mm protegidas con

hormigón de 125 kg/cm<sup>2</sup>. Las arquetas serán de los tipos M y H. La compañía telefónica no obstante lo indicado en este documento, podrá en el proyecto de urbanización, introducir todas las adecuaciones que estime necesarias.

**5.2.6.7 Jardinería y Espacios libres. Red de riego.**

El proyecto de urbanización incluirá la jardinería y la ordenación de las parcelas de espacios libres. Las zonas ajardinadas incluirán una red de riego, vegetación tipo tapiz y plantación de arbolado, así como el tratamiento de los espacios peatonales de acuerdo con las consideraciones de la normativa específica del Art. 10.9.8. del P.G.O.U.

La ordenación detallada en cuanto a especies y demás características para los espacios libres se definirá en el Proyecto de Urbanización.

**5.2.6.8. Mobiliario Urbano.**

El mobiliario urbano, básicamente papeleras y bancos, se localizará en el proyecto de urbanización, quien asimismo contemplará la señalización vial necesaria.

Se propone, salvo normativa municipal reguladora, que las papeleras sean de acero inoxidable y los bancos de madera sobre estructura metálica. El mobiliario cumplirá las determinaciones del decreto 239/2009.

**5.2.6.9. Red de gas natural.**

Se incluye entre la infraestructura a ejecutar, la correspondiente a la red de gas natural. Dicha red se ejecutará de conformidad con la reglamentación específica que le es de aplicación, y que se concretará en el proyecto de urbanización.



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

**5.3.- Ordenanzas Reguladoras de la Edificación**

La ficha reguladora para el Sector del P.G.O.U. incluida en el presente documento establece las siguientes tipologías y ordenanzas:

Tipología	Subzona	Techo edificable
- Purfamiliar	C-1	25.958,97 m <sup>2</sup>
- Purfamiliar	C-2	11.461,31 m <sup>2</sup>
- Unifamiliar	Ad	26.671,44 m <sup>2</sup>
- Actividades económicas AE-2		18.508,33 m <sup>2</sup>

Respecto a las ordenanzas nos remitimos para su aplicación en este Plan Parcial a los siguientes documentos del P.G.O.U.

Título IX - Normas Generales para la edificación y Urbanización.  
 Título X - Normas Particulares de los usos.

**5.3.1.-Parámetros reguladores de las condiciones de edificación de cada Ordenanza.**

**PARÁMETROS DE APLICACIÓN A LAS ORDENANZAS**

ZONA	PARCELA		HUELLA DE LA EDIFICACION				SEPARACION LINDEROS			ALTURA MÁXIMAS Y MÍNIMAS		USOS	
	Sup. Min.	Ø Min.	Ocup. Max	Fondo Max	CALLE	FONDO	LAT.	PLANTAS/ALTURA MÁXIMA DE CALLE en metros	ANCHO DE CALLE	Atico	ALTURA MÍNIMA		
C1 C1- VPO	250	12	LIBRE	17	NO	NO	NO	< 4	4a < 8	8 a<30	SI	2 P	Ver ordenanza
C2	120	7	LIBRE	15	NO	NO	NO	2p / 7m	3p / 10,50m		SI	2 P	Ver ordenanza
Ad	75	6	LIBRE	15	LIBRE	LIBRE	NO	2P / 7,50m ó 3P / 10,50m			NO	1 P	Segun Artº 11.4.4
AE-2	400	12	80	Libre	5 m	Libre	Libre	2p=15 m			NO	1 P	Segun Art 11.8.4.

Es copia auténtica documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 24/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

### 5.3.2.-Normas Particulares para la ordenanza de Manzana Cerrada Subzona C1, C2.

Aplicable a las parcelas de residencial libre, según plano de ordenación.

#### 5.3.2.1. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas, en especial la subzona C2.

#### 5.3.2.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad, aplicables a la subzona C1 y C2:
  - Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
  - Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
  - Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
  - Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

#### 5.3.2.3. Condiciones de ordenación.

Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

#### 5.3.2.4. Condiciones de uso.

El uso característico es el residencial plurifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial unifamiliar solo en la subzona C2.
- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes de los comprendidos en los epígrafes 49, 50 y 51, del apartado D del artículo 9.3.3 con una limitación de superficie útil destinada a la actividad de 150 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del apartado E) del Artículo 9.3.3. de la normativa.
- Comercio en local comercial y agrupación comercial con la limitación de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de ventas, espectáculos y salas de reunión con la limitación de superficie de 500 m<sup>2</sup> en edificio residencial, y sin límite de superficie si se trata de edificio exclusivo.
- Servicios terciarios.

- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas.

Usos incompatibles:

Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

- Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclador y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Arandaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

#### 5.3.2.5. Limitaciones de uso en zonas de dominio público hidráulico.

La zona de policía es aquella definida con una banda paralela de 100 metros de anchura contados a partir del dominio público hidráulico. Han sido definidas en los planos de ordenación pormenorizada de la presente innovación.

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

En zona de policía queda quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Extracciones de áridos.
- c) Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.

### 5.3.3.-Normas Particulares para la ordenanza de VIVIENDA PROTEGIDA (C1 VPO).

Aplicable a las parcelas de residencial protegido, según plano de ordenación.

#### 5.3.3.1. Definición.

Contiene dentro de su delimitación, las zonas centrales y representativas, siendo la noción de centralidad, la característica principal de estas zonas.

#### 5.3.3.2. Objetivos.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Completar las operaciones puntuales de apertura de plazas o previsión de equipamientos públicos, para afirmar el carácter de centralidad y representatividad.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas. Para ello, se dictan las siguientes normas de calidad:
  - Prohibición de utilizar materiales de escasa calidad, tales como revoco simple pintado, como acabado de fachadas.
  - Consideración especial de las condiciones estéticas y ambientales, definidas en los artículos correspondientes del plan general. Se cuidará la integración de los edificios con los colindantes.
  - Aprovechar los vuelos, salientes, parasoles, remates, textura de fachadas, etc., procurando buscar una intencionalidad en el edificio.
  - Ordenar cuidadosamente la planta baja, dejando previsto en el edificio, cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización. En especial se cuidará la ocultación en fachadas de equipos autónomos de acondicionamiento de aire y las antenas de TV, las cuales no podrán instalarse directamente en las fachadas de los edificios.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 25/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**5.3.3.3. Condiciones de ordenación.**

Alineaciones: La edificación irá alineada a vial obligatoriamente en planta baja. Se admiten retranqueos y patios abiertos a fachada en las restantes plantas. Podrán adoptarse retranqueos al objeto de no dejar medianerías vistas, conforme a lo regulado en el artículo anterior.

Se considera alineación a vial, la que mantiene la alineación oficial con espacios cerrados computables a efectos de superficie construida, o abiertos delimitados por elementos estructurales o de cerramiento tales como porches y pérgolas, siempre que estos espacios formen parte de la estructura general del edificio.

Se podrá sobrepasar en una planta la altura máxima indicada en cada subzona, con el fondo necesario para ello excepcionalmente, y con el único objeto de tapar una medianería existente.

El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.

**5.3.3.4. Condiciones de uso.**

El uso característico es el residencial plurifamiliar, protegido. NO SE ADMITEN USOS COMPATIBLES, salvo el uso de garaje que será obligatorio en planta/s sótanos.

**5.3.4. Normas particulares para la ordenanza de VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (Ad).**

**5.3.4.1. Definición.**

Su característica esencial la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

**5.3.4.2. Objetivos.**

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- 1.- Compatibilizar la edificación individualizada en agrupaciones o conjuntos.
- 2.- Conseguir condiciones de edificación adosada, con posibilidad de fachadas retranqueadas y zonas verdes privadas.

**5.3.4.3. Condiciones de ordenación.**

1.- Alineaciones: La edificación irá alineada a vial en planta baja, con posibilidad de retranqueos con las siguientes condiciones:

- Cuando se actúe sobre parcelas de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patios, etc.
- El fondo máximo edificable podrá ser sobrepasado con las cajas de escaleras, ascensor y zonas comunes.
- El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo delimitarse la propiedad privada.

2.- Ordenación en manzanas completas. En conjuntos de parcelas edificables contiguas que integran una manzana completa, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse alternativamente a las anteriores:

- Deberá presentarse proyecto de conjunto de los volúmenes de la edificación y la división de ésta en fases.
- El tratamiento de los retranqueos en fachadas serán libres.
- En caso de que se previeran patios interiores de manzana, se les deberá conferir a éstos la condición de mancomunados, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. La dimensión mínima de estos patios debe permitir la inscripción de un círculo de diámetro 12 metros.
- La altura máxima permitida será en este caso de 3 plantas y 10,50 metros

**5.3.4.4. Condiciones de uso.**

El uso característico es el residencial unifamiliar. Como usos compatibles se admiten:

- Residencial en alojamiento.
- Industrias y almacenes, de las comprendidas en el epígrafe 4º del Apdo. D) del artículo 9.3.3, con una limitación de superficie útil de 35 m<sup>2</sup>, y las comprendidas en los epígrafes 52 y 53 del Apdo. E) del artículo 9.3.3 con las mismas limitaciones.
- Comercio en local comercial, con la limitación de superficie de venta de 20 m<sup>2</sup>. Este límite podrá ser incrementado hasta 100 m<sup>2</sup>, siempre que en la vivienda no existan habitaciones vivideras en planta baja.
- Servicios terciarios, con una limitación de superficie útil de 50 m<sup>2</sup>.
- Dotacional y Servicios Públicos.
- Espacios libres, siempre que no generen medianerías vistas

Usos incompatibles:  
 Se declaran incompatibles, y por tanto prohibidas las siguientes actividades:

- Las actividades clasificadas como discotecas, salas de fiesta y salón de celebraciones en el Decreto 78/2002, de 26 de febrero, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma Andaluza, así como cualesquiera otros establecimientos de esparcimiento cuyo horario de apertura y cierre autorizado sea idéntico a los anteriores.

**5.3.5. Normas particulares para la ordenanza de ACTIVIDADES ECONÓMICAS (AE-2).**

**5.3.5.1. Definición.**

Comprende esta calificación las áreas territoriales dedicadas a actividades comerciales y de almacenaje que principalmente se concentran en la CN-340, así como enclaves aislados con suficiente entidad para ser reconocidos como tales.

**5.3.5.2. Objetivos.**

Dado el carácter de los edificios que habrán de realizarse al amparo de esta normativa, aquellos que se encuentren ubicados en viases estructurantes, los que den fachada a las zonas de transición de AE2 a uso residencial, tendrán que cuidar el diseño y composición de las fachadas acorde con la singularidad del entorno y además a las siguientes determinaciones:

- En cuanto a materiales, queda prohibida la chapa ligera, los bloques de hormigón visto y enfoscado, salvo que se les dé un tratamiento que estéticamente responda a los objetivos propuestos.
- En cuanto al cerramiento o delimitación de las parcelas, se realizará con soluciones ajardinadas u otras que atendiendo al caso se consideren que mejoran ornamentalmente su entorno.

**5.3.5.3. Condiciones de ordenación.**

1. La edificación deberá guardar una separación en fachada de 5 metros a la alineación oficial, salvo que la parcela esté construida hasta la medianería colindante sin retranqueo, en cuyo caso se tratarán pormenorizadamente los patios medianeros que puedan quedar al descubierto. Serán obligatorios los retranqueos en las fachadas situadas en la franja de 50 m al cerramiento. Podrá eximirse de dicho retranqueo y del de ocupación máxima, cuando en aplicación de las condiciones urbanísticas, no sea posible materializar la edificabilidad que tienen asignada la parcela según el cuadro de ordenación.

2.- En la parcela PAE-1, el retranqueo se incrementará a 10 metros en la fachada a la zona verde ZV-5, sin que sea de aplicación las excepciones del apartado 1 anterior.

3. La parcela deberá quedar delimitada con una valla con las condiciones previstas en estas Normas.

4. En los casos de edificios con usos exclusivos comerciales y servicios terciarios, que no incluyan actividades de las relacionadas entre los usos compatibles, se permiten las siguientes condiciones excepcionales de la edificación:

- Podrán constituirse en la zona de retranqueo elementos constructivos tales como pérgolas, parasoles y similares de disposición abierta, no permitiéndose la construcción de forjados y elementos estructurales.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 26/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

- Dichos elementos no podrán ser cerrados ni podrán formar cubiertas continuas.

**5.3.5.4. 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 27 y 30, las fábricas de conservas vegetales, y las salas de despiece animal hasta 500 m<sup>2</sup>, del epígrafe 14, del apartado B) del Artículo 9.3.3. de la normativa.
- Todas las actividades incluidas en el apartado C) del mismo artículo 9.3.3
- Todas las actividades incluidas en los apartados D) y E) del mismo artículo 9.3.3
- 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 artículo 10.3.1 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.

**MEDIDAS CORRECTORA**

En consecuencia con la evaluación de la situación acústica actual de las áreas objeto de la innovación y el análisis predictivo de los escenarios posibles derivados de dicha modificación, teniendo en cuenta el objeto de la misma, se puede concluir que la ordenación propuesta adopta criterios acertados en la distribución interna de usos tanto en su ubicación respecto a las fuentes de ruido como en la colindancia de usos de distinta sensibilidad, salvo en tres casos puntuales, recogidos en las siguientes medidas correctoras:

- **Medida Correctora 1.** Colindancia entre la parcela D1 de uso educativo y la parcela PAE-1 de uso terciario. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-1 un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello se procurará situar a lo largo de la separación entre ambas parcelas las áreas recreativas y deportivas de los centros docentes, de tal manera que las edificaciones destinadas a la enseñanza se encuentren lo más alejadas posible de la parcela deportiva, de igual manera, en la parcela de uso terciario se procurará situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie colindante entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de la parcela educativa.
- **Medida Correctora 2.** Colindancia entre la parcela PAE-2 de uso terciario y las parcelas RU3 y RU5 de uso residencial. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-1 un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello, se procurará situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de las parcelas residenciales.
- **Medida Correctora 3.** Colindancia entre la parcela PAE-2 de uso terciario y las parcelas SIPS-2 y SIPS-3 de uso dotacional establecidas como zona acústica residencial. Se establecerá para la parcela terciaria PAE-2 un objetivo de calidad acústica correspondiente a la zona de uso residencial. Para ello, se procurará situar las zonas destinadas a aparcamientos en la superficie entre ambas áreas, ubicando las edificaciones terciarias lo más alejadas posible de las parcelas dotacionales

**RECOMENDACIONES ADICIONALES DE CARÁCTER GENERAL**

Teniendo en cuenta la singularidad de la actuación, lo primordial será el establecimiento los objetivos de calidad acústica a preservar con los criterios de adyacencia al uso mayoritario "residencial" que se ha evidenciado en anteriores puntos.

En ese sentido, las futuras implantaciones en los suelos estudiados deberán tener en cuenta dichos objetivos. Con carácter general se enumeran una serie de recomendaciones sobre las fuentes de ruido para minimizar el impacto acústico de las mismas en su ámbito de aplicación.

**TRAFICO RODADO:**

En la trama de vías urbanas de uso residencial se regulará la velocidad de circulación al mínimo posible para todos los vehículos de tracción mecánica. Es recomendable limitar al periodo día (Ld) y tarde (La), es decir, de 07:00 a 23:00 h. la circulación de tráfico semipesado y pesado, así como las operaciones de carga y descarga.  
 En vías principales de los núcleos, de mayor densidad de tráfico y velocidad de circulación, no

se debe utilizar en las capas de rodadura materiales como adoquines o similares. Los resaltes que se instalen para el control de velocidad de tráfico deben ser silenciosos y disponer un programa de mantenimiento para evitar que se constituyan en emisores ruidosos. Las tapas de arquetas de las distintas redes urbanas que queden en los viales deberán alejarse de la traza habitual de rodadura y, en todo caso, disponer de juntas de amortiguación.

**ACTIVIDADES**

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

En las zonas limítrofes entre actividades y zonas residenciales se recomienda la ubicación de zonas de acceso o aparcamientos de forma que sirvan como espacio de transición entre usos. Los emisores de ruido propios de las actividades (sistemas de climatización, extracción de aire, compresores, etc.) se ubicarán en las zonas más alejadas de las viviendas limítrofes con objeto de minimizar su influencia acústica.

Las actividades y resto de emisores clasificados por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía deberán de instalarse con su correspondiente estudio acústico y los mecanismos de control que establece el mismo.

**5.3.5. Limitaciones de uso en zonas de dominio público hidráulico**

La zona de policía es aquella definida con una banda paralela de 100 metros de anchura contados a partir del dominio público hidráulico. Han sido definidas en los planos de ordenación pomenorizada de la presente innovación.

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

En zona de policía quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Extracciones de áridos.
- Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH,

**5.3.6.- Condiciones particulares del uso Equipamiento Docente.**

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso podrá alcanzar las cuatro plantas de altura.

Se considera compatible en edificios residenciales las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

La zona de la parcela D1 incluida en la franja de 100 m de servidumbre de policía del DPH, contados a partir de la obra de defensa del cauce público que se construya para protección de avenidas, deberá destinarse preferentemente a zonas deportivas al aire libre, debiendo situarse la construcción de edificios en la zona más alejada del cauce público.

**Limitaciones de uso en zona de policía de dominio público hidráulico:**

En estas zonas solo podrán ser autorizados por el organismo de cuenca, aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.

Las actuaciones en zonas de policía requerirán previo informe favorable de la administración hidráulica.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 27/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

En zona de policía queda quedan prohibidas las siguientes actuaciones:

- d) Actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- e) Extracciones de áridos.
- f) Cualquier otra actividad que pueda ser causa de degradación o deterioro del DPH.

### 5.3.7. - Condiciones particulares del Uso Equipamiento Deportivo.

El retanqueo de la edificación de la parcela SIPS-2 a calle E será de 5 metros como mínimo.

En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

Se considera compatible en edificios residenciales las instalaciones deportivas privadas tales como gimnasios ó similares, únicamente si se ejercen en plantas bajas ó sótanos.

### 5.3.8. - Condiciones particulares del Uso Equipamiento Servicios de Interés Público y Social.

El retanqueo de la edificación de la parcela SIPS-4 a calle E será de 5 metros como mínimo.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS), podrá implantarse cualquier uso de los correspondientes a este uso pomenorizado

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 pomenorizado 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.

### 5.3.9. - Condiciones particulares de las Zonas Verdes y Jardines.

Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, 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, en instalaciones descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Los componentes básicos de los jardines son los siguientes:

- a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos

dimensionales reglamentarios.

- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo.
- g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.
- h) Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura se ajustarán a lo señalado en este Artículo.

### 5.4. - Plan de etapas y Programa de Actuación

El presente sector SUST-19-20-EN se desarrollará mediante el sistema de actuación por compensación, conforme a lo previsto en la ficha reguladora del vigente Plan General de Ordenación Urbanística para los sectores objeto de agrupación, pudiendo tener lugar su ejecución por dicho sistema mediante una o dos unidades UA19 y UA20 que se delimitan en el presente documento, coincidentes con los antiguos sectores SUS-19-EN y SUST-20-EN estando totalmente compensadas en cuanto a aprovechamiento, conforme a lo previsto en el art. 106 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante (L.O.U.A.).

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

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

#### 5.4.1.- Plazos de inicio y terminación de la vivienda protegida

Los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en el Art. 18.3. de la LOU.A, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la ordenación pomemorizada contenida en el Plan General del sector, serán los siguientes:

- Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida: 4 años.
- Inicio de las obras de edificación de vivienda protegida: 5 años.
- Terminación de las obras de edificación de vivienda protegida: 8 años.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 28/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**5.5.- Estudio Económico Financiero.**

**5.5.1.- Estudio Económico.**

**5.5.1.1.- Obras de Urbanización.**

De conformidad con lo establecido en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento se determinan los costes del proceso de urbanización, estimando un coste unitario de 40 Eur/m<sup>2</sup>, lo que representa un coste global de 5.362.920 Euros que porcentualmente representa por capítulos indicativos el siguiente desglose:

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

**5.5.1.2.- Otros Costes.**

Proyecto delimitación, bases y estatutos	10.000,00
Proyecto urbanización y Dirección de Obras	125.000,00
Proyecto de Reparcelación, Gastos de expedición de nuevos Títulos de propiedad e imprevistos	75.000,00

Respecto a los costes de indemnizaciones, se incluyen un total de 8 viviendas que es preciso demoler, así como 1 actividad de almacenaje, así como invernaderos (6,3 has).

Indemnizaciones inmuebles	560.000,00 Eur
Indemnizaciones invernaderos	315.000,00 Eur

**5.5.2. Coste Total. 6.447.920,00 Euros**

**5.5.3.- Estudio Financiero.**

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

El valor de los terrenos podría garantizar la gestión de los recursos financieros precisos para su transformación.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 29/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWwYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**5.6.- Cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento**

**5.6.1.- Justificación de las necesidades o conveniencias de la urbanización**

Este modificado del PGOU incluye la ordenación pormenorizada del sector SUST-19-20-EN, se redacta en base a las necesidades surgidas para obtención de suelo adicional y de sistemas generales, en especial las necesidades de obtención de suelo para ampliación del actual cementerio de El Ejido.

**5.6.2.- Relación de propietarios afectados**

REF. CATASTRAL	PROPIETARIO
7708301WF/1770N0001TY	Antonio Correa Godoy
7708302WF/1770N0001FY	Encarnación Correa Muñoz
7708303WF/1770N0001MY	Promotores Derramaderos de Ujallar, S.L.
7708304WF/1770N0001QY	Cecilio Fernández Vicente y Mª Carmen Criado Flores
7708305WF/1770N0001KY	BUILDINGCENTER, SAU
7708306WF/1770N0001RY	Herederos de Francisco Sanchez Ruiz
7708309WF/1770N0001XY	Maria Santiago Moreno
7708302WF/1770N0001DY	Comunidad de regantes Miras Maldonado
7708310WF/1770N0001DY	BUILDINGCENTER, SAU
7708311WF/1770N0001XY	Dolores Bayo Rubio
7708312WF/1770N0001TY	Miguel A. y Emérito Bayo Palmero
7708315WF/1770N0001SY	Encarnación Palmero Ruiz
7708316WF/1770N0001JY	Francisco, Rubén e Isabel Mª Bayo Cruz
7708314WF/1770N0001EY	
7708316WF/1770N0001ZY	
7708317WF/1770N0001UY	BUILDINGCENTER, SAU
7708318WF/1770N0001HY	Encarnación, Amalia, Mª Josefa y Mª del Mar Palmero Fernández
6311501WF/1761S0001OR	Desconocido
6711901WF/1761S0001HR	Mª Cristina Archilla López
6711902WF/1761S0001WR	Antonio Romero Fernández
6711903WF/1761S0001LR	Herederos de Virtudes Maldonado Maldonado
6711911WF/1761S0001QR	Manuel Cruz Alvarez y Mª Dolores Fuentes Rodríguez
6711912WF/1761S0001LR	Mª Cecilia Jimenez Fernández
7308502WF/1770S0001IF	Acesur Inversiones, S.L.
7308501WF/1770S0001UF	Mª Carmen Fuentes Ruiz
8289407WF/1688N0001PE	Desconocido
9497615WF/1699N0001HQ	Rasa Janoniere
7308504WF/1770S	Ramon Ruiz Gomez
7308503WF/1770S	Alberto y Fco J Cuadrado Salmeron
7308507WF/1770S	Francisco Guillermo y Gloria Salmeron Gimenez
7308508WF/1770S	Rasa Janoniere
7308509WF/1770S	José Callejón Fernández
7308506WF/1770S	Herederos de Maria Fernandez Adien
7308507WF/1770S	Isabel Callejón Fernández
7308510WF/1770S	Rasa Janoniere
7308511WF/1770S	Juan José Villegas Callejón y Encarnación Valtuvia López
7308512WF/1770S	Maria Encarna Callejón Fernández
7406009WF/1770N	Cristina Lopez Paralia
7506002WF/1770N	Gestión de Inmuebles Adquiridos, S.L.
7506003WF/1770N	Herederos de José Espinosa Lopez
7506001WF/1770N	Parque Centro, S.L.

**5.6.3.- Modos de ejecución de las obras de urbanización**

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

**5.6.4.- Compromisos a contraer**

El Sector se desarrollará según los siguientes plazos:

- Un año para la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Estatutos y base de actuación de la Junta de Compensación, contando a partir de la aprobación definitiva del modificado del Plan General y 6 meses para la constitución de la Junta de Compensación.
- Un año para la presentación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, contando a partir de la constitución de la Junta de Compensación.
- Cuatro años para la terminación de las obras de urbanización, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.
- Un mes para la solicitud de recepción de las obras de urbanización, contado a partir de la finalización de estas.
- Antes del plazo mencionado del apartado anterior, se podrá solicitar del Ayuntamiento la recepción parcial de las infraestructuras que se consideren básicas, conforme a lo establecido en el artículo 7.1.8 y que permitan solicitar licencia de edificación.
- Un año para la iniciación de la edificación, contado desde la recepción de las obras de urbanización, o en su caso de las infraestructuras básicas.

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

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

**5.6.5.- Garantías**

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

Este aval será depositado en el Ayuntamiento.

**5.6.6.- Medios económicos con los que cuentan los propietarios**

La relación de las obras que desarrollen este Plan, se estima que suponen un presupuesto de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE EUROS (6.447.920,00 Euros), cifrando un módulo de 43,00 Euros/m<sup>2</sup>.

El valor de los terrenos puede garantizar la gestión de los recursos financieros para su transformación.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 30/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

5.7.- Cumplimiento del Decreto 293/2009, del 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el Transporte en Andalucía.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**  
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
BOJA nº 140, de 21 de Julio de 2009  
Corrección de errores: BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

### DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS\*



\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de Julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 31/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**DATOS GENERALES**

**DOCUMENTACIÓN**

- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida

**ACTUACIÓN**

MODIFICACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DEL EJIDO . ORDENACIÓN DEL SECTOR SUST-19-20-EN

- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

**ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES**

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

**DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS**

**DOTACIONES**

**NÚMERO**

Alto (número de personas) 136.798 m2 (terreno)  
 Número de asientos  
 Superficie  
 Accesos  
 Ascensores  
 Rampas  
 Alojamiento  
 Núcleos de aseos  
 Aseos aislados  
 Núcleos de duchas  
 Duchas aisladas  
 Núcleos de vestuarios  
 Vestuarios aislados  
 Protadores  
 Plazas de aparcamientos  
 Plantas

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)

**LOCALIZACIÓN**

SUST-19-20-EN, EL EJIDO

**TITULARIDAD**

PROPIETARIOS DEL SECTOR

**PERSONAS PROMOTORAS**

AYUNTAMIENTO EL EJIDO

**PROYECTISTAS**

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

Ficha I. Infraestructuras y urbanismo

**OBSERVACIONES**

**FECHA Y FIRMA**

En El Ejido a abril de 2018

**JUNTA DE ANDALUCIA**

**CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**  
 Dirección General de Personas con Discapacidad

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 32/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

## FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO \*

### CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

#### Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material BALDOSA 16 PAVILLAS BLANCA Y DE BOTONES ROJOS

Color: BLANCA Y ROJA

Resistibilidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resistibilidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resistibilidad:

Carriles resguardados para el tránsito de bicicletas

Material: HOMIGNON

Color: ROJO

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas, ...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

\* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 33/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**FICHA 1. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**

**ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES**

O. VV/561/2010 DEC. 28/2009

ORDENANZA

DOC. TÉCNICA

CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 46)		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (señal relajados en los vados)		---	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcantares de rejilla, y de las rejillas en registros	<input type="checkbox"/> En literería peatonales <input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,01 m Ø ≤ 0,025 m	---
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

**VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)**

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m <input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 10,00 % ≤ 8,00 %	≤ 8,00 % ≤ 6,00 %	Cumple
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	Cumple
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	Cumple
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	
Relevo con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	

**VADOS PARA PASO DE VEHICULOS (Rgto. Art. 16. Orden VV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)**

Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= itinerario peatonal	≤ 8,00 %	Cumple
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		= itinerario peatonal	≤ 6,00 %	Cumple
Pendiente transversal		= itinerario peatonal	≤ 2,00 %	Cumple

**PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)**

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	Cumple
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% > P > 8%	Ampliación paso peatones	≥ 0,90 m	---	Cumple
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura = Hasta línea fachada o 4 m	---	CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura = Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	Cumple

**SILEMS (Rgto. Art. 17. Orden VV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)**

Anchura Fondo	≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre		---	---	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2+4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	---	
		Anchura pavimento direccional	---	
		Anchura pavimento direccional	---	

**PUNTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VV/561/2010 arts. 5 y 30)**

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	



Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme	≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	= Itin. peatonal	
	Longitud	= 0,60 m	
Barandillas inescalables, Conciliar con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	
		0,90 m y 1,10 m	
Dímetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m	
Pronogación de pasamanos al final de cada tramo	= 0,30 m	---	

**PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VV/561/2010 art. 9)**

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	= Itin. peatonal	
	Longitud	= 0,60 m	

**ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)**

Dirección	<input type="checkbox"/> Trazado recto <input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	R ≥ 50 m N ≤ 10	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	
Peldaños	Huella Contrahuella (con faldita y sin bocel) Relación huella / contrahuella	≥ 0,30 m ≥ 0,30 m 0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	
	Anchura banda señalización a 3 cm del borde	= 0,05 m	
Ancho libre	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Ancho mesetas	≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas	≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	
Fondo de meseta embarque y desembarque en ángulo o las escalera	---	≥ 1,50 m	
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las parridas	---	≥ 1,20 m	
Franja señalizadora pavimento táctil	Anchura	= Anchura escalera	
	Longitud	= 0,60 m	
Barandillas inescalables	Altura	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m	
		0,90 m y 1,10 m	
Dímetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Pronogación de pasamanos en embarques y desembarques	≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.			



**ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto Art. 24. Orden VV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)**

Espacio columna libre de obstáculos	Ø ≥ 1,50 m	---
Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta = 1,20 m	---
Altura de la botanera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---
Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	---
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Dos puertas	1,10 x 1,40 m
	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m
Tapices rodantes	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m
	<input type="checkbox"/> Ancho tapiz	---
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Longitud = 1,20 m
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura = Ancho escaleras = 1,20 m

**RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)**

Se construirán rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m	---	R > 60 m
Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	≥ 1,80 m
Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 6,00 %
(1) En la columna O. VV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Ancho de masetas	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Fondo de masetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	Ancho de rampa ≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura = Anchura rampa	= Anchura masetas = 1,20 m
	Longitud	= 0,60 m
Barandillas inscalables	Altura (1)	≥ 0,90 m
Concordia con inicio y final.	≥ 1,10 m	≥ 1,10 m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m		
Pasamanos continuos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	0,65 m y 0,75 m	De 0,90 m a 1,10 m
	0,95 m y 1,05 m	
Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Profundización de pasamanos en cada tramo	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponerán barandillas centradas con doble pasamanos		

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO**

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES**



**NORMATIVA OBRAS EN INTERVENCIÓN EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto Art. 27. Orden VV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)**

Valles	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m
	Altura	---	≥ 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	---	---
	Anchura libre de obstáculos inferiores	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
SerIALIZACION	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el validado.	≤ 50m	---
	<input type="checkbox"/> Contenedores	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	≥ 0,10 m

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

**RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto Art. 30. Orden VV/561/2010 arts. 35 y 43)**

Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	Cumple
Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	---
Dimensiones	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	Cumple

(1) ZT: Zona de transferencia  
 - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza.  
 - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m.  
 Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

**REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56. Orden VV/561/2010 arts. 7 y 26)**

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	CUMPLE
Altura libre de obstáculos	---	≥ 2,20 m	CUMPLE
Altura manas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.	---	De 0,90 a 1,20 m	---
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m
	Datación	Obligatorio	Obligatorio
	Resalte máximo	---	Erasadas
Réjilas	Oficinas en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,01 m	---
	Oficinas en calzadas	Ø ≥ 0,025 m	---
	Mesas de juegos	Ø ≥ 0,50 m	---
	Mesas de juegos	≥ 0,80 m	---

Altura	≤ 0,85 m	---	
Alto	≥ 0,70 m	---	
Espacio libre inferior	≥ 0,80 m	---	
Ancho	≥ 0,80 m	---	
Fondo	≥ 0,50 m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	∅ ≥ 1,50 m	---	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**PLANAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

**NORMATIVA** O. VIVI/661/2010 DEC. 283/2009 **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

**PLANAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL**

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa			
líneano accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario	≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m
	Anchura libre de itinerario	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %
	Pendiente	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %
	Transversal		

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO**  
**MOBILIARIO URBANO**

**NORMATIVA** O. VIVI/661/2010 DEC. 283/2009 **ORDENANZA** **DOC. TÉCNICA**

**MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación,...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	Cumple
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	≤ 0,15 m	---	CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	≥ 1,60 m	CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	≥ 0,40 m	---	CUMPLE
Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
Longitud de tramo de mostrador adaptado	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
Altura de elementos salientes (toldos,...)	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Altura informador básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	
Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
Semáforos			
Pulsador	Distancia al límite de paso peatonales	≤ 1,50 m	---
	Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---
Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	∅ ≥ 1,50 m	---	
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m
	Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	---
	Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	---
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma	---	≤ 0,80 m
Papeletas y buztones	Altura boca papeleta	De 0,70 a 0,90 m	Cumple
	Altura boca buzón	---	CUMPLE
	Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Área utilización libre obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	CUMPLE
	Archura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m

Dedación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	---	
Espacio libre no barrido por las puertas	∅ ≥ 1,50 m	---	
Anchura libre de hueco de paso	≥ 0,80 m	---	
Altura interior de cabina	≥ 2,20 m	---	
Altura de lavabo (sin pedestal)	≤ 0,85 m	---	
Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	---	
Cabinas de aseo público accesibles			
Inodoro	Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---
	Barra de apoyo	De 0,70 a 0,75 m	---
	Altura	≥ 0,70 m	---
	Longitud	≥ 0,95 m	---
Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---
	Espacio lateral transversancia	≥ 0,80 m	---
Dedación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 caída 10 o fracción	Cumple
Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	Cumple
Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	Cumple
Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	Cumple
Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	Cumple
Ángulo inclinación asiento-respald	---	≤ 105°	
Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm	
Espacio libre al lado del banco	≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m	
Separación entre bolardos	≥ 0,60 m	≥ 1,20 m	
Diámetro	≥ 0,10 m	---	
Bolardos (1)	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m
Paradas de autobuses (2)	Altura libre de marquesina	---	≥ 2,20 m
	Altura informador básica	De 1,45 m a 1,75 m	
	(2) Cumplían además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad		
Entrerados	Altura de boca	De 0,70 a 0,80 m	---
Contenedores de residuos	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---
	No entrerados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m

**OBSERVACIONES**

**DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
  - Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que impidan el total cumplimiento de las disposiciones.
  - En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan incompatibles con el cumplimiento de las disposiciones que se proponen adoptar. No obstante, se indica en la documentación gráfica que acompaña a la presente Ficha justificativa que se indican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
  - En cualquier caso, aun cuando resulte inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 37/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

6.- JUSTIFICACIONES NECESARIAS PARA OBTENCIÓN DEL INFORME SANITARIO FAVORABLE.

6.1.- Legislación aplicable

En relación al contenido incluido en el presente documento que establece la implicación del cementerio de El Ejido son de aplicación los preceptos contenidos en la siguiente legislación.

- **DECRETO 95/2001** por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria en Andalucía (RPSM). Es de destacar la vigencia del Art. 41.1, respecto a la documentación de los proyectos de obra de cementerios.
- **LEY 16/2011** de Salud Pública en Andalucía. En los artículos 56 a 59 se establecen determinaciones respecto a la evaluación de impacto en salud, siendo exigible a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones con especial incidencia en la salud pública.
- **DECRETO 62/2012**, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria en Andalucía. Se modifican entre otros, los artículos 39 y 40 del RPSM. Este decreto exige informe de evaluación de impacto en salud para las ampliaciones de cementerios, no siendo exigible el citado informe hasta que se establezcan reglamentariamente la metodología y contenidos para evaluar el impacto en salud.
- **DECRETO 36/2014**, en el que se modifica el Art. 39 y 40.2. del RPSM. El art. 39 establece la franja de la zona de protección en 50 metros y el Art. 40.2. establece informe de evaluación de impacto en salud en los instrumentos de planeamiento de desarrollo urbanístico que afecten a condiciones de emplazamiento de cementerios.
- **DECRETO 169/2014**, en el que se establece el procedimiento para evaluación de impacto en salud en la comunidad autónoma de Andalucía. Fue publicado en el BOJA de 15 de diciembre de 2014, entra en vigor a los 6 meses de su publicación.

En aplicación de la legislación relacionada anteriormente, a fecha actual es exigible en la tramitación del presente instrumento de planeamiento, la emisión por parte de la Delegación Territorial en Almería competente en materia de salud, INFORME SANITARIO FAVORABLE.

Dicha exigencia deriva de la nueva redacción dada a la disposición adicional sexta, punto tres, del DECRETO 36/2014, en el que se modifica la disposición transitoria única del Decreto 62/2012.

6.2.- Justificaciones de cumplimiento de las determinaciones exigibles en policía sanitaria mortuoria

6.2.1. Cumplimiento del artículo 39 del Reglamento de policía Mortuoria referente a la Implantación de cementerios

El presente instrumento de planeamiento establece una reserva de terrenos con destino a sistema general para implantación de ampliación del cementerio de El Ejido. Ha sido redactado teniendo en cuenta las nuevas determinaciones que establece el Decreto 36/2014 y que son las siguientes:

- a) Los terrenos donde se sitúa la ampliación del cementerio son totalmente permeables, en la actualidad se sitúan en ellos explotaciones agrícolas que necesariamente han de situarse sobre terrenos dichas características. En este sentido, el proyecto de construcción de ampliación del cementerio incluirá de conformidad con lo establecido en el Art. 41.1 del Decreto 95/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, un estudio geológico emitido por técnico competente, en el que se detallarán las principales características del terreno, su permeabilidad y la profundidad de la capa freática, acreditando que no existe riesgo de contaminación de los acuíferos susceptibles de suministro de agua a la población.
- b) Los sondeos de agua potable que abastece a la población, son los siguientes:



Ayuntamiento de



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DEL EL EJIDO

RELACION DE ASIENTOS DEL LIBRO INVENTARIO DE BIENES CORRESPONDIENTES A P-0203

Nº	Familia/Clase	Nombre	Descripción	Título	Fecha Doc.	MANTOS IDENTIFICADOS									
						ORDEN	PROF.	ANCHO	TIPO	Nº MANTOS					
44	AVITANTE	PAMPANICO	POZO LOS ALMILLOS	COMPANIA G.D. AMONIA AMEZ/ALMOZT/ GINSE	18/03/1971	418	162	252	2136	47					
45	BEBULA	PAMPANICO	POZO ALTO	AVT. ZONA LH	31/01/1971	102	161	244	2430	1					
46	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO LA ERAMA	AVT. ZONA LH	31/01/1971	103	348	35	2536	1					
47	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	18/03/1971	418	162	252	2136	1					
48	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO LOS ALCAÑANES	FARMACIA FARMOCHE S.A.	21/01/1974	189	720	12	2076	5					
49	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO LOS ALCAÑANES	COMPANIA VINOSE/AMONIA/OSERNANICO	06/09/1973	24	234	12348							
50	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	22/01/1974	418	252	31	1536	3					
51	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	2					
52	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	26	2821	2					
53	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	26	2821	3					
54	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	31	3134	5					
55	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	32	3034	5					
56	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	03/02/2005	216	108	181	1978	5					
57	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
58	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
59	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
60	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
61	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
62	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
63	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
64	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
65	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
66	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
67	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
68	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
69	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
70	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
71	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
72	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
73	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
74	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
75	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
76	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
77	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
78	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
79	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
80	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
81	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
82	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
83	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
84	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
85	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
86	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
87	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
88	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
89	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
90	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
91	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
92	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
93	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
94	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
95	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
96	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
97	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
98	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
99	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
100	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
101	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
102	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
103	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
104	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
105	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
106	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
107	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
108	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
109	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
110	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
111	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
112	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
113	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
114	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
115	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
116	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
117	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
118	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO	OSERNANICO VINOSES VINOSE/AMONIA/OS	21/06/2001	352	181	27	2921	3					
119	QUESTR LOS ALCAÑANES	OSERNANICO	POZO DE SAN VICENTE DEL VISO												

**7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO**

**7.1.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.**

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio

Se valoran los siguientes elementos:

**d) Sistema de asentamientos de población.**

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

**b) Sistema de comunicaciones y transportes.**

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

**c) Equipamientos.**

El presente documento establece en cuanto a los equipamientos actuales, las siguientes modificaciones que suponen una mejora en la ordenación vigente:

- Se agrupan los sectores 19 y 20 EN. El sector agrupado posee un número total de viviendas de 545 unidades, por lo al tratarse de una unidad integrada, los estándares de equipamientos se establecen conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento, suponiendo un incremento respecto los que se obtienen si los dos sectores hubiesen sido desarrollados por separado. Los estándares son:
  - o 21 m2 de suelo por vivienda para espacios libres,
  - o 12 m2 de suelo por vivienda para centros docentes,
  - o 6 m2 de suelo por vivienda de parque deportivo,
  - o 2 y 4 m2 construidos por vivienda de uso comercial y social respectivamente.

- Se generan equipamientos en parcelas que conforman manzana completa en el equipamiento docente, debido a la unión de los sectores 19 y 20 de Ejido Norte.

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, dado que ni siquiera ha sido incrementado este y en consecuencia no se disminuye la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

**d) Infraestructuras generales.**

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

**e) Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.**

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro. Solamente se incluye el sistema general de infraestructura eléctrica que por situarse en suelo no urbanizable se incorpora en el plano de estructura general del territorio municipal.

**7.2.- Justificación de no incremento poblacional.**

No existe incremento en densidades ni edificabilidades de los ámbitos afectados en la presente modificación, teniendo en cuenta que se mantiene el mismo número de viviendas de los sectores de suelo urbanizable afectados 19 Y 20-EN.

**7.3.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.1.A.c.1. de la LOUA).**

Los sistemas generales definidos en este artículo están referidos a parques, jardines y espacios libres, no siendo objeto del presente modificado del PGOU la alteración de las superficies de suelo destinados a estos usos.

**8.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.**

El presente documento tiene carácter estructural, por afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1.A.c. de la LOUA.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

- De incidencia territorial, que deberá ser solicitado tras la aprobación inicial a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el Art. 15 del Decreto 36/2014, correspondiendo dicho informe a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, según Art. 5 del referido Decreto 36/2014.
- De la delegación en Almería de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, en relación al informe sanitario favorable que se requiere en aplicación de la disposición adicional sexta, punto tres, del DECRETO 36/2014, en el que se modifica la disposición transitoria única del Decreto 62/2012. Dicha solicitud se realizará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística.
- Sobre plazos de inicio y finalización de vivienda protegida.

Por ser El Ejido ciudad media nivel I, según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la aprobación definitiva corresponde a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, según establece el Art. 4.3.a. del Decreto 36/2014

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 39/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



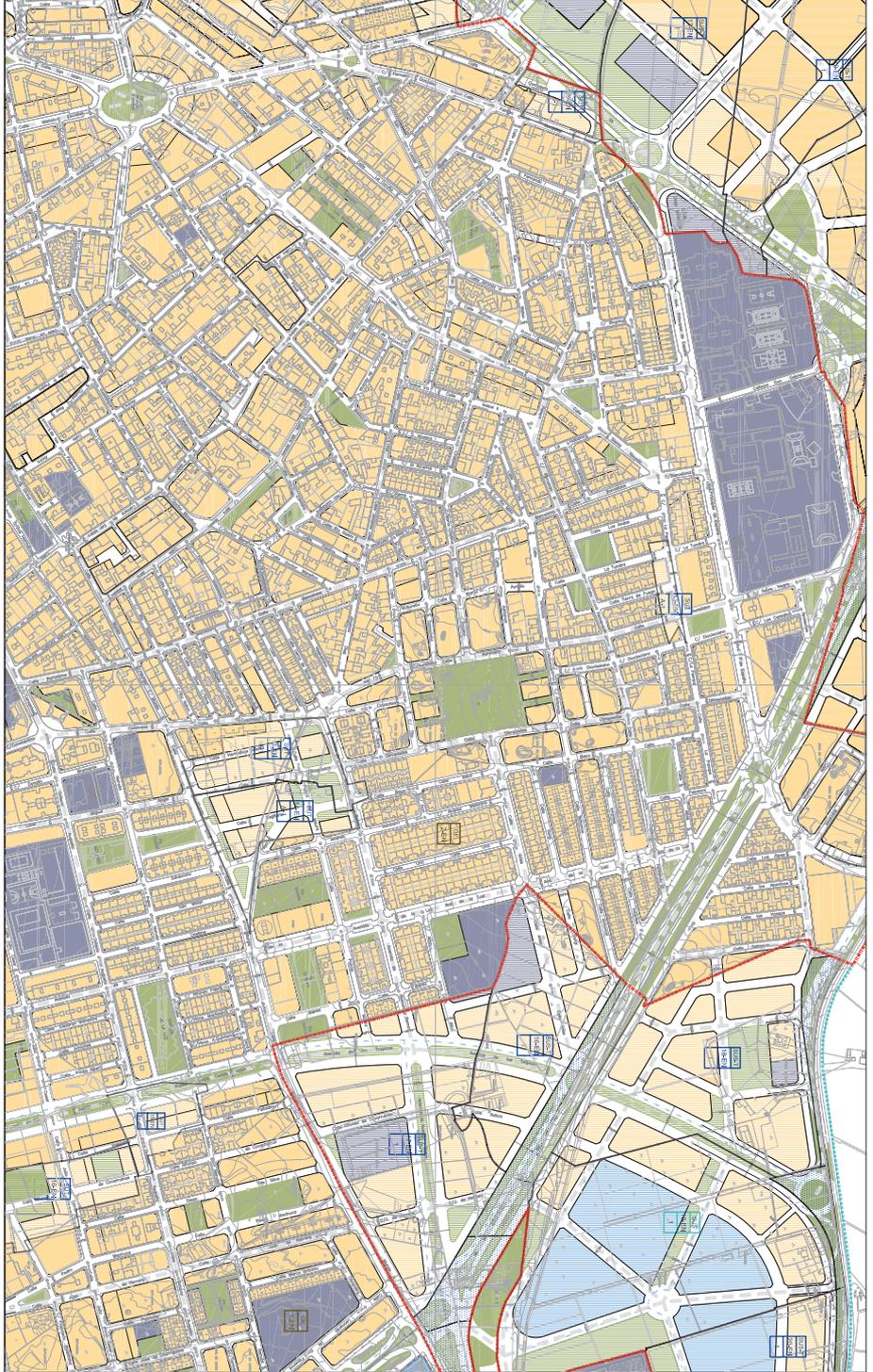
INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

**9.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.**

9.1.- **VOLUMEN VI** - PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 1/5.000.

9.1.1 - ACTUALES

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 40/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**CLASIFICACIÓN DE SUELO / ASIGNACIÓN**

- Límite de explotación de suelo urbano
- Límite de explotación de suelo urbanizable
- Definición de suelo incluido en actuaciones específicas
- Suelo urbanizable
- Suelo urbanizable
- Suelo urbano/urbanizable
- Suelo urbano/urbanizable

**AREAS DE PROTECCIÓN**

- Definición de zona de patrimonio
- Zona de patrimonio

**CLASIFICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES**

- Espacios libres

**EDIFICACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

- Edificaciones
- Edificaciones
- Edificaciones
- Edificaciones
- Edificaciones

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- Límite de explotación de suelo urbano
- Límite de explotación de suelo urbanizable
- Definición de suelo incluido en actuaciones específicas
- Suelo urbanizable
- Suelo urbano/urbanizable
- Suelo urbano/urbanizable

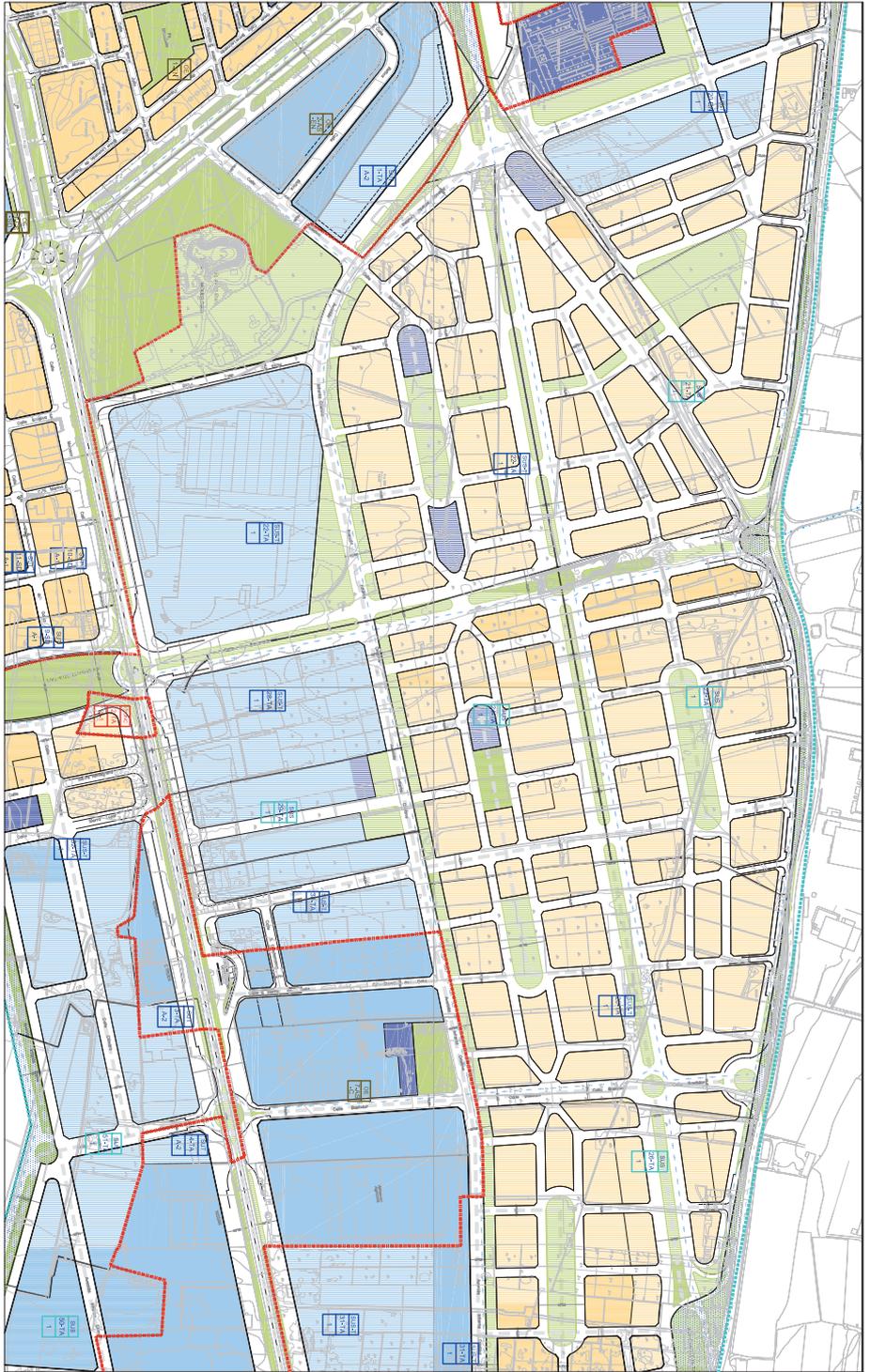
CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO URBANO  
 PLAN GENERAL ORDENADOR DE LA CIUDAD DE EL EJIDO

pagina nº 40 de 83

IDENTIFICACIÓN  
 SUELO URBANO/URBANIZABLE  
 EN TRANSICIÓN  
 SUELO URBANO/URBANIZABLE

MODIFICACIÓN Nº 12  
 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 41/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



**CLASIFICACIÓN DE SUELO**  
 URBANIZABLE / RESERVABLE

- Urbano Reservable de Suelo Urbano
- Urbano Reservable de Suelo Urbanizable
- Definición de Suelo Incluido en Actuaciones Específicas
- Suelo Urbanizable
- Suelo Reservable
- Sectores Urbanizables
- Suelo Urbanizable
- Suelo Reservable
- Suelo Urbanizable
- Suelo Reservable

**AREAS CON PROTECCION**

- Definición de la Zona Urbana Especial
- Área de Protección

**CLASIFICACIÓN**  
 USO DE SUELO

- Residencial

**OPORTUNIDADES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

- Equipamiento

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- Ordenación Estructural

CONSEJO REGULADOR: [ ]  
 PLAN GENERAL ORDENADOR: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN URBANA: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE USOS DEL SUELO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO BIODIVERSIDAD: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO GEOLÓGICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PAISAJÍSTICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO SOCIOCULTURAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMATERIAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DIGITAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INTELLECTUAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TECNOLÓGICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIENTÍFICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO SOCIOCULTURAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INMATERIAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DIGITAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO INTELLECTUAL: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO TECNOLÓGICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIENTÍFICO: [ ]  
 PLAN DE ORDENACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO: [ ]

pagina nº 41 de 83

MODIFICACIÓN Nº 12  
 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO  
 ORDENACIÓN DE USOS DEL SUELO

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 42/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.1.2.- MODIFICADOS.

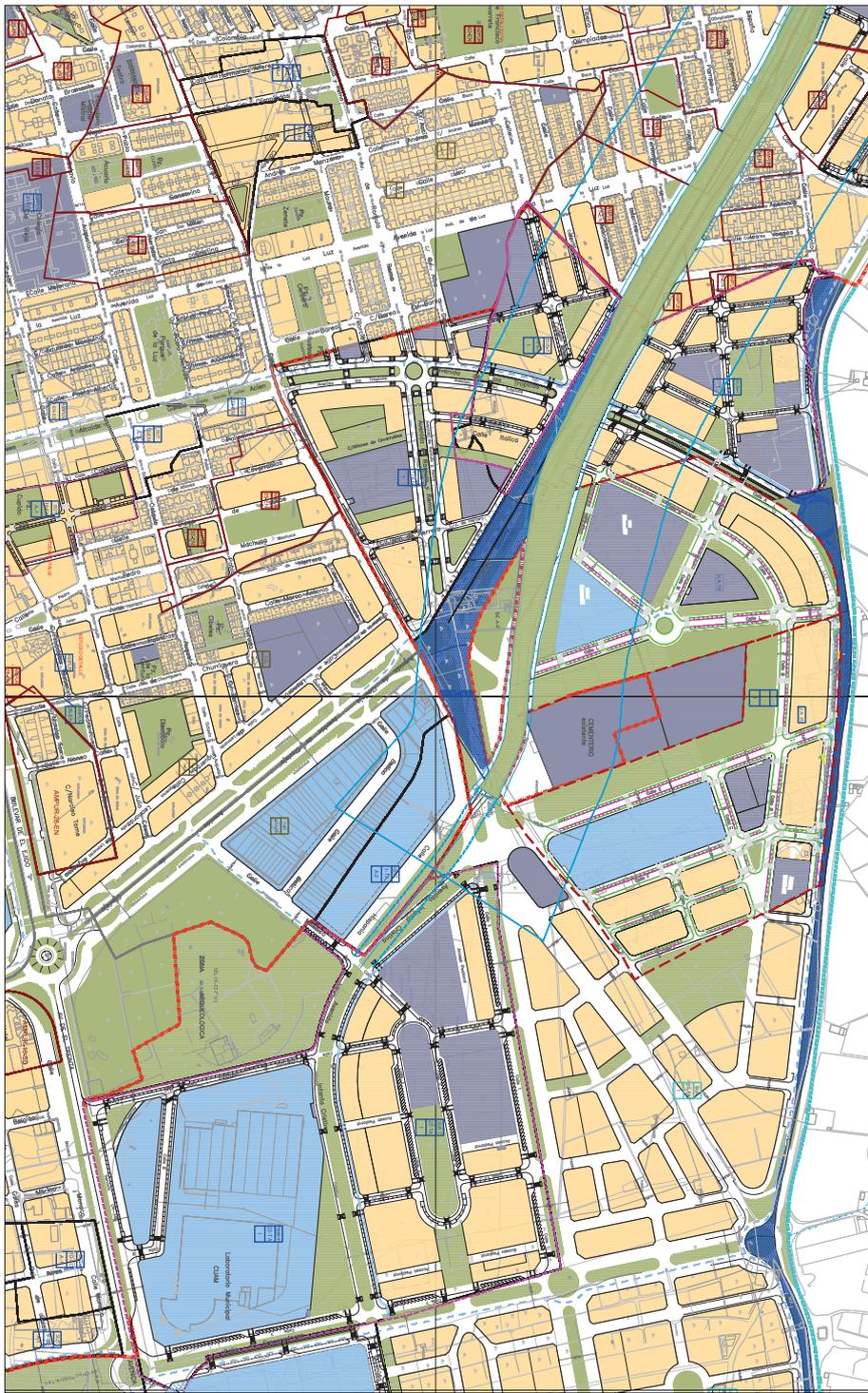
Ayuntamiento de 

pagina nº 42 de 83

Memoria

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 43/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**CLASIFICACIÓN DE SUELO**  
 (SUELOS) / (ASISTENCIA)

- Línea de delimitación de suelo urbano
- Línea de delimitación de suelo urbanizable
- Delimitación de suelo incluido en actuaciones estructurales

- REACCIONES**  
 (ACTIVIDADES PROTECTORAS)
- Delimitación de zona vertida terrestre
  - Suelo de vía
  - Superficie de protección n.º 1
  - Cálculo de polígonos (zona T1a y T1b)
  - Delimitación protectora del patrimonio arqueológico
  - Sin protección
  - Protección zona A
  - Protección zona B
  - Conservación vegetal
  - Otros usos

**CLASIFICACIÓN**  
 (USOS PERMISOS)

- RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL, URBANO
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- LUGAR
- ADMINISTRATIVO
- RECREATIVO

**EDIFICACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

- Edificios
- Espacios libres y zonas verdes públicas
- Equipamientos
- Vías y comunicaciones
- Suelo industrial
- Suelo para usos especiales
- Suelo de carácter estratégico
- Campos de deportes
- Itinerario peatonal

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

- LOCALIZACIÓN**  
 A.U.C.M.E.
- DOCUMENTO**  
 15.14 - 6.7  
 Escala: 1/5000

- SECCIÓN DE SUELO**
- CON OPERACIÓN ESPECIAL DE:**
- NO CONSIDERADO:**
- SECCIÓN DE SUELO URBANIZABLE**
- EN TRANSICIÓN:**

- SECCIÓN DE SUELO URBANIZABLE**
- EN TRANSICIÓN:**

pagina nº 44 de 83

- SECCIÓN DE SUELO URBANIZABLE**
- EN TRANSICIÓN:**

**MODIFICACIÓN Nº 12**  
 DEL P.G.O.U. DE EL ESTIDO  
 ESCRITO, AUMENTANDO DE EL EDIFICIO  
 Documento modificado

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 45/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



Es copia auténtica de documento electrónico

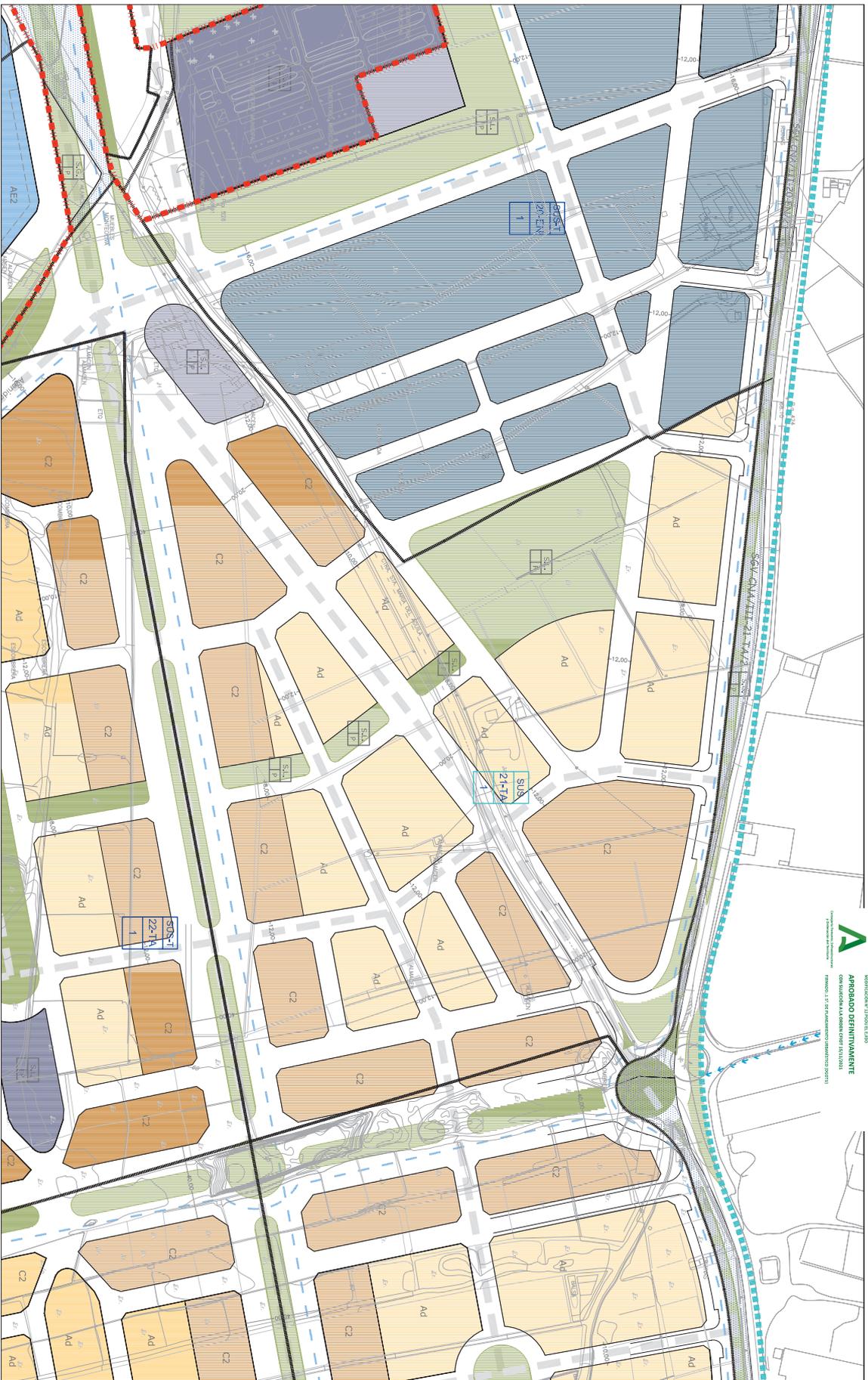


INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.2.- **VOLUMEN VII.- PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 1/1000.**  
9.2.1.- ACTUALES

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 47/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**A**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 CON SUjeción AL SEGURO CON SUjeción  
 FIRMADO POR: JUAN FRANCISCO PARA MUÑOZ  
 INGENIERO DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

Es copia auténtica de documento electrónico

<b>CLASIFICACIÓN DE SUELO</b> IDENTIFICACIÓN: Línea de separación de SUELO URBANO Línea de separación de SUELO URBANIZABLE Línea de separación de SUELO RESERVABLE Identificación de SUELO URBANO Identificación de SUELO URBANIZABLE Identificación de SUELO RESERVABLE	<b>RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: Línea de protección de SUELO URBANO Línea de protección de SUELO URBANIZABLE Línea de protección de SUELO RESERVABLE Línea de protección de SUELO URBANO Línea de protección de SUELO URBANIZABLE Línea de protección de SUELO RESERVABLE	<b>CALIFICACIÓN DE SUELO</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE	<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE
---	--	---	---

<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE			
---	---	---	---

<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE			
---	---	---	---

<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE			
---	---	---	---

<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE			
---	---	---	---

<b>OTRAS RECCIONES</b> RECCIONES DE PROTECCIÓN: SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO RESERVABLE			
---	---	---	---

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 49/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.2.2. - MODIFICADOS.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 50/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





Es copia auténtica de documento electrónico



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.3.- **VOLUMEN VI**- PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 1/10.000.  
9.3.1.- ACTUALES

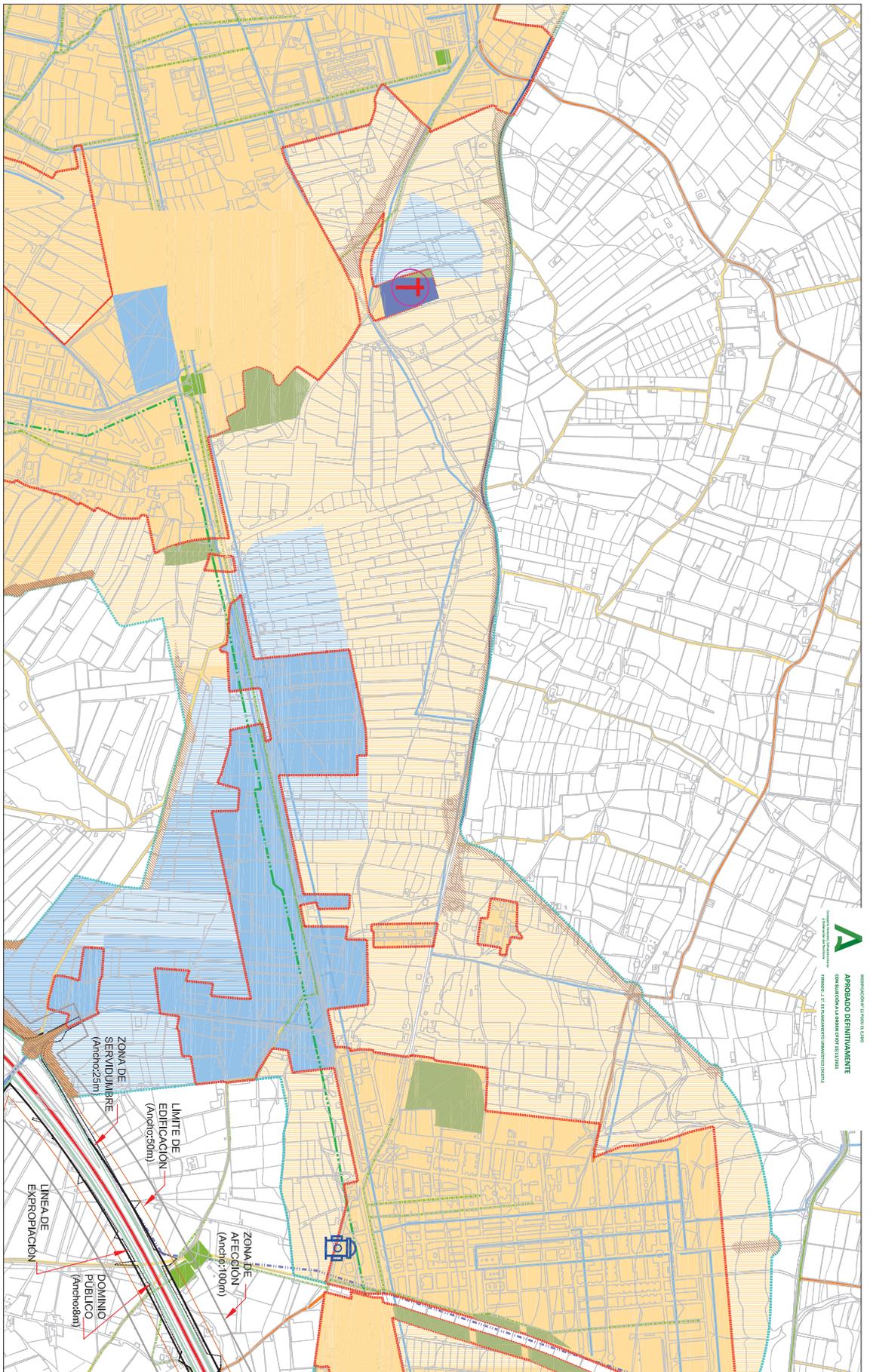
Ayuntamiento de 

pagina nº 52 de 83

Memoria

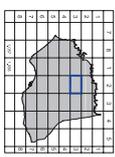
FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 53/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**A**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 CON SUjeción a la Ley 17/2003, de 10 de febrero, de acceso a la información pública, y a la Ley 39/2010, de 30 de diciembre, de procedimiento administrativo común.  
 Modelo nº 17 de Procedimiento Administrativo Común

Es copia auténtica de documento electrónico



**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**DELIMITACIONES-AFECCIONES-AMBITOS DE PROTECCIÓN**

límite del terreno municipal  
 límite del suelo urbano  
 límite del suelo urbanizable  
 AFECCIONES

zona de protección (50m)  
 zona de protección (200)  
 zona de protección (500)

**VARAR: S. GLEIS, ETIQUETADOS**

CANALIZACIONES

TRANSPORTE EN PLATAFORMA FEA

ESQUEMA DE TRAZADO  
 TERMINALES/INTERCONEXIONES  
 ESCO: página nº 54 de 83

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS - S. GLEIS**

**SANEAMIENTO**

ESTACION DE REGULARIZACIÓN DE CAUDAL  
 ESTACION DE REGULACIÓN DE CAUDAL DE REPRESIÓN DE EMERGENCIA  
 PASADIZO  
 ANCHO DE PASADIZO  
 COLECTORES PLUVIALES  
 ACERQUILLAS

**ABASTECIMIENTO**

REPRESA DE ABASTECIMIENTO  
 COLECTOR GENERAL  
 TUBERÍA ANEXO  
 TUBERÍA ANEXO  
 TUBERÍA ANEXO

**INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS - S. GLEIS**

**ELECTRICIDAD**

LÍNEA ALTA TENSIÓN  
 SUBESTACIÓN  
 LÍNEA MEDIA TENSIÓN  
 GASIFICACIÓN

**ELEMENTOS SINGULARES**

ASISTENTE DE TRÁFICO  
 PASADIZO  
 PASADIZO  
 PASADIZO

**REVISIÓN ADAPTACIÓN P. G.O.U. EL E.I.D.O. SIGO. AVANCE DEL E.I.D.O.**

LOCALIZACIÓN  
 TERCERA FOLIA DEL E.I.D.O.  
 Hoja 5 - 2  
 Fecha 1/10/2020

**DOCUMENTO A.D.**

**DOCUMENTO ACTUAL**

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 55/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.3.2.- MODIFICADOS.

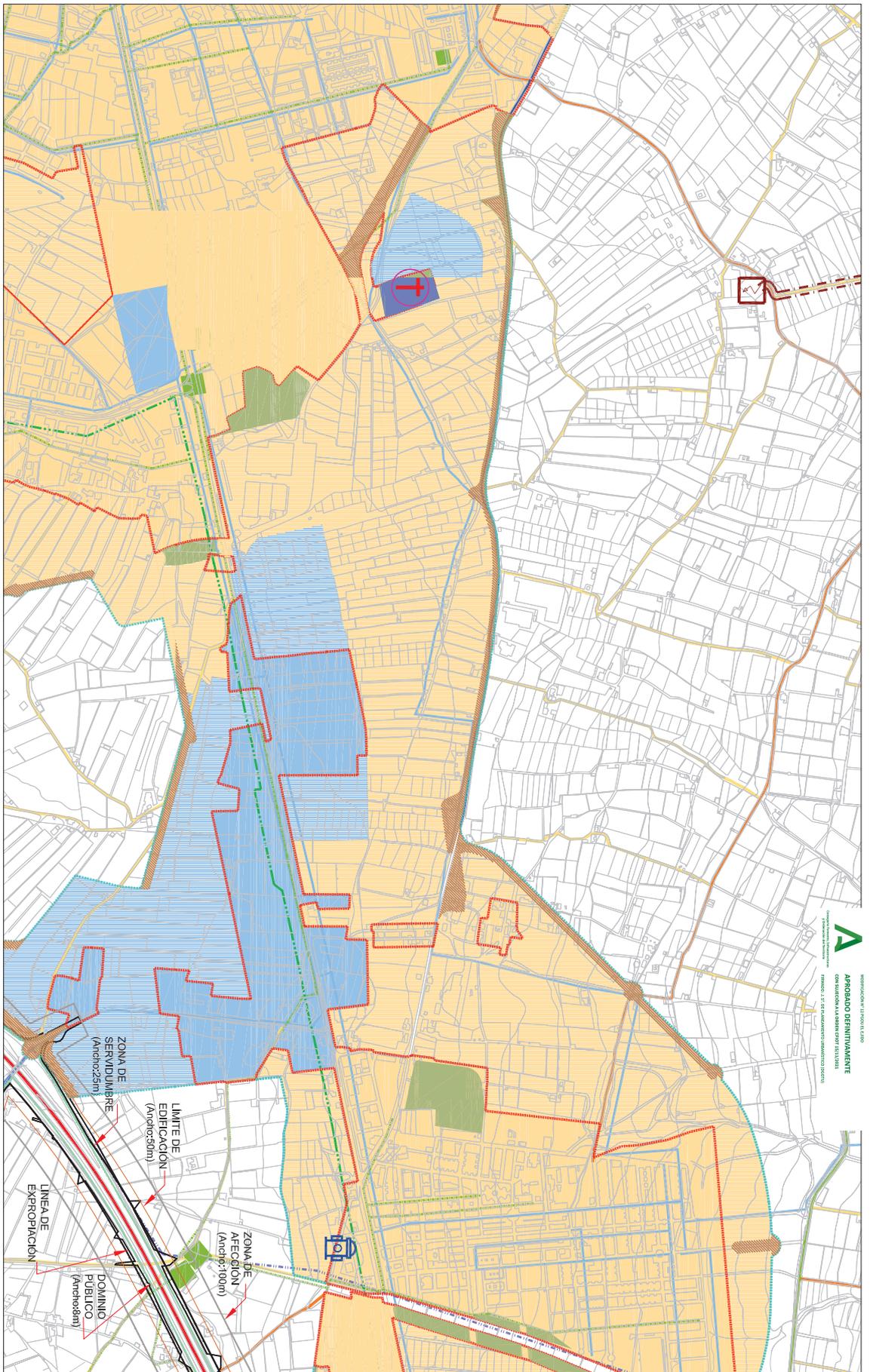
Ayuntamiento de 

pagina nº 56 de 83

Memoria

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 56/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**A**  
 APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 CON SUjeción a la Ley 17/2003, de 10 de marzo, de acceso a la información pública y a la transparencia administrativa.  
 Modelo: 1/17 de 10 de marzo de 2003 (BOE 10/03/2003)

Es copia auténtica de documento electrónico

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

- DELIMITACIONES-AFECTACIONES-AMBIOS DE PROTECCIÓN**
- LÍMITE DEL TERMINO MUNICIPAL
  - LÍMITE DEL SUELO Urbano
  - LÍMITE DEL SUELO Urbanizable
  - AFFECTACIONES
  - zona de protección (200)
  - LÍMITE DE EDIFICACIÓN (200)
  - zona de afectación (200)

- VARIOS: S. GLETS, ETIQUETARIOS**
- CANALIZACIONES
  - TRANSPORTE EN PLATAFORMA FEA
  - ESQUEMA DE TRAZADO
  - TERMINALES/INTERCONEXIONES
  - SECCION

- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS - S. GLETS**
- SANEAMIENTO
  - ABASTECIMIENTO
  - INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS - S. GLETS
  - ELECTRICIDAD
  - ELEMENTOS SINGULARES

- REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U. EL ESTADO SIGNO, AVANCEMENTO DE EL ESTADO DOCUMENTO MODIFICADO**
- LOCALIZACIÓN: TERMINO MUNICIPAL DE EL EJIDO, PLAN: 5 - 2, FECHA: 1/10/2020, DOCUMENTO: MD

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 58/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EIJIDO

9.4.- FICHA DEL AREA DE REPARTO  
9.4.1. ACTUAL.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 59/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**5.2.2. APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS, SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN TRANSICIÓN -DEL PLAN DE MANEJO VIGENTE- ÁREA DE REPARTO ÚNICO. AR.1**

Denominación	Superficie			USOS										APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS										
	Suelo	Suelo de Transición	Admisible	TIPOLOGÍAS										LUGAR TOTAL U.E. SECTOR (Hemé)	TIPO REPARTO (A+S+G+I)	CORRESPONDIENTE AL SECTOR INCLUIDOS S.G.	PARTICIPACIÓN REPARTO AL SECTOR	DIFERENCIA	DEVIACIÓN					
				C1	C2	C3	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6							A7	A8	A9	(A+B)	(A-B)/(B)
SUR1-5-BN	22,555	5,210	16,503	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%		
SUR1-9-BN	62,268	28,813	28,814	33,719	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-11-BN	13,804	2,804	11,281	11,281	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-13-BN	39,248	3,160	9,987	5,452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-15-BN	44,734	12,008	0	15,831	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-16-BN	25,712	3,442	4,700	20,936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-17-BN	48,101	5,010	0	40,285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-18-BN	44,311	6,91	17,097	20,226	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-20-BN	79,017	2,537	18,229	17,940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-24-BN	59,496	7,066	0	18,524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-4-ES	44,689	11,446	4,400	67,530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-4-ES	17,282	6,783	0	28,257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-6-ES	84,183	9,696	10,883	37,086	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-27-S	90,210	10,883	14,561	49,780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-34-S	71,605	9,696	10,883	20,349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-41-S	143,061	23,812	14,561	18,883	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-22-1A	88,705	2,303	7,960	27,894	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-25-1A	34,642	7,148	0	30,732	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-30-1A	26,934	2,287	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-31-1A	46,528	1,486	0	22,87	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-32-1A	46,528	1,486	0	12,787	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-4-BA	47,107	308	0	18,555	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-5-BA	22,214	4,544	13,070	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-7-BA	50,227	5,348	5,348	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-1-5M	831,48	8,554	11,889	13,571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-2-5M	74,578	4,503	4,503	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-3-5M	340,151	13,784	835,631	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-4-5M	54,024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-5-5M	70,824	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-6-5M	30,018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-1-4-R	34,444	7,090	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
SUR1-4-R	180,038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%	
TOTALES	2.583.748	124.812	305.747	523.452	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00%



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.4.2. MODIFICADA.

Ayuntamiento de 

pagina nº 61 de 83

Memoria

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 62/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	







INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.5.- CUADRO RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES. NÚCLEO AJCME.  
9.5.1. ACTUAL.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 65/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**1.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS O INCLUIDOS EN EL SUELO URBANIZABLE.- POR NÚCLEOS**



**ACCIÓN Nº 12 P.G.O.U. DE EL EJIDO.**

Es copia auténtica de documento electrónico

2

pagina nº 66 de 83

Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 66/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	





**ACION Nº 12 P.G.O.U. DE EL EJIDO**

Es copia auténtica de documento electrónico

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	RBD VIATA				DSPA CIOS HIBES				
		Incluidos		Adscritos		Incluidos		Adscritos		
		Sector	Sup. Parcela m <sup>2</sup>	Sup. Total m <sup>2</sup>	Sector	Sup. Parcela m <sup>2</sup>	Sup. Total m <sup>2</sup>	Sector	Sup. Parcela m <sup>2</sup>	Sup. Total m <sup>2</sup>
<b>CANTON DE BERRAUCOME</b> Hamo Hamba del Aguilón-3840	2.888	SIS37-S	2.888	2.888						
SCV-CBA/137/A-S1	4.090	SIS37-S	4.090	2.888						
SCV-CBA/137/B-S1	11.196	SIS37-S	11.196	4.090						
SCV-CBA/140-S1	3.982	SIS30-S	3.982	11.196						
SCV-CBA/140-S2	6.696	SIS30-S	3.982	3.982						
<b>Hamo HEN40-Camino de Raquenas</b>										
SCV-CBA/142-S2	12.316	SIS42-S	6.732	6.732						
<b>BERRAUCOME</b> Hamo Hamba Aguilón-Comeneta	3.442	SISE16-EN	3.442	3.442						
SCV-ENSA/H6-EN/1	5.010	SISE17-EN	5.010	5.010						
SCV-ENSA/H7-EN/1	6.589		0	6.589						
<b>Hamo H de Rincónillo-Loma de Los Hornillos</b>										
SCV-ENSA/1E2/A-TV1	9.695	SISE2-EN	2.049	2.049						
<b>Hamo Hamba Aguilón</b>	2.003	SIS54-SD	2.003	2.003						
SCV-ENSA/1E54-SD/1	4.297	SIS55-SD	1.476	4.297						
SCV-ENSA/1E55-SD/2	1.476	SIS56-SD	1.476	1.476						
SCV-ENSA/1E56-SD/2	1.934	SIS58-SD	1.934	1.934						
SCV-ENSA/1E60-SD/2	1.751	SIS60-SD	10.410	1.751						
SCV-ENSA/1E61-SD/2	26.648	SIS61-SD		10.410						
<b>Hamo H de Loma de Sto. Domingo</b>										
SCV-ENSA/1E62/A-SD/2	3.842	SISE2-SD	3.842	3.842						
SCV-ENSA/1E63-SD/1	8.431	SIS63-SD	8.431	8.431						
SCV-ENSA/1E73-SD/1	9.626	SIS73-SD	9.626	9.626						
<b>SIMAS</b>	3.654.627		221.302	221.302						
<b>SUMA TOTAL</b>										
<b>SUMA INCLUIDOS</b>										
<b>SUMA ADSCRITOS</b>										
			133.725	133.725						
			251.873	251.873						
			662.393	662.393						
			914.266	914.266						
			904.186	904.186						

página nº 67 de 83

Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.5.2. MODIFICADA.

Ayuntamiento de 

pagina nº 68 de 83

Memoria

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 69/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

**1.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS O INCLUIDOS EN EL SUELO URBANIZABLE.- POR NÚCLEOS - AUCME**



**ACCIÓN Nº12 P.G.O.U. DE EL EJIDO.**

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 70/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	







INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.6.- FICHA REGULADORA DEL SECTOR  
9.6.1.-ACTUAL.

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 73/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Clase de suelo:  
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**  
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NORTE**

Identificación PGOU :  
**SUS-19-EN**

Área de reparto:  
**AR-1**

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Sup. Sector m <sup>2</sup>	Sistemas Generales S.G. m <sup>2</sup>	Aproveh. Medio UA / m <sup>2</sup>	Aproveh. Objetivo UAs	Aproveh. Subjetivo UAs	Aproveh. Casión 10% UAs	Exceso Aproveh. UAs
68.114	2.870	0,781265	55.457	49.912	5.546	0

Uso Global m <sup>2</sup>	Coefficiente Edificabilidad m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	Edificabilidad máxima m <sup>2</sup> t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m <sup>2</sup> t	Aproveh. Objetivo UAs
Residencial	-	31.638	46	316	9.491	31.833
Actividades Económicas	-	11.812	-	-	-	23.624
-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,64</b>	<b>43.450</b>	<b>46</b>	<b>316</b>	<b>9.491</b>	<b>55.457</b>

**SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:**

- S.G INCLUIDOS: SGV-CNAIII-19-EN/2 : 2870 m<sup>2</sup> (parcial)

**CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m <sup>2</sup> t	Coef.1	Coef.2	Aproveh. UAs	Dotaciones	Superficie m <sup>2</sup>
R.Purfamiliar cz	31.421	1,00	1,00	31.421	Espacios Libres	9.760
R. Unifamiliar AD	217	1,00	1,90	412	Equipamientos	8.587
Act. Econ. AE2	11.812	1,00	2,00	23.624	<b>TOTAL</b>	<b>18.347</b>
-	-	-	-	-	Vario	25.027
<b>TOTAL</b>	<b>43.450</b>	-	-	<b>55.457</b>		

**DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN**

Actividad	Instrumento	Prazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



Hoja:  
**1058-13/6, 13/7**

Es una copia auténtica electrónica de un documento electrónico

**OBJETIVOS**

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Alcala de Guadaíra, con el fin de permitir el desarrollo urbano del sector, se realizará de acuerdo con la configuración del terreno por el Ayuntamiento de Alcala de Guadaíra, en la Calle de Sta. M<sup>a</sup> Aguilera P<sup>a</sup> ampuado, y la prolongación de Avda. de los Trópicos.  
 La zonificación de usos globales.

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

La zonificación de usos tendiente en forma de corona en torno al centro urbano.  
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acoplarse con los correspondientes del sector colindante.  
 El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

**OBSERVACIONES**

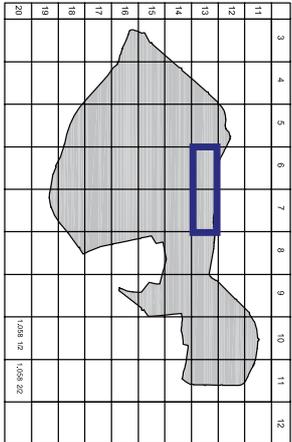
S.G. incluidos: SGV-CNAIII-19-EN/2: 2.870 m<sup>2</sup> (parcial).  
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al varrio procedente de suelo consolidado contiguo, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquier de las U.P.O. Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizarán de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del Varrio que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados. De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en marzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.  
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.17 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN**

E:1:5000



**LOCALIZACIÓN**



Clase de suelo:  
**SUELO URBANIZABLE SECCIONIZADO**  
 Núcleo: **ÁREA URBANA CENTRAL EL ELIDO NORTE**

Identificación PGOU :  
**SUST-20-EN**

Área de reparto:  
**AR-1**



Hoja:  
**1058-13/7**

Es copia auténtica de documento electrónico

**Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones se incluyen en el documento V.2 Fichas de suelo urbanizable con ordenación aprobada.**

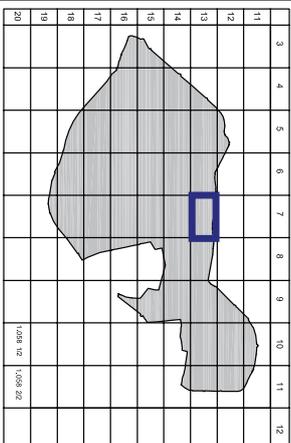
**OBJETIVOS**

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Auzme, del entorno del cementerio, y resto del mismo hasta el suelo no urbanizable con amplio viario perimetral.  
 La configuración del cinturón viario norte de Auzme apoyado en la Carretera de Sta. M<sup>a</sup>. Águila-Farparriaco.  
 La zonificación de usos globales.

**DETERMINACIONES VINCULANTES**

La zonificación de usos terciarios en forma de corona en torno al cementerio.  
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.  
 El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acollada.

**LOCALIZACIÓN**

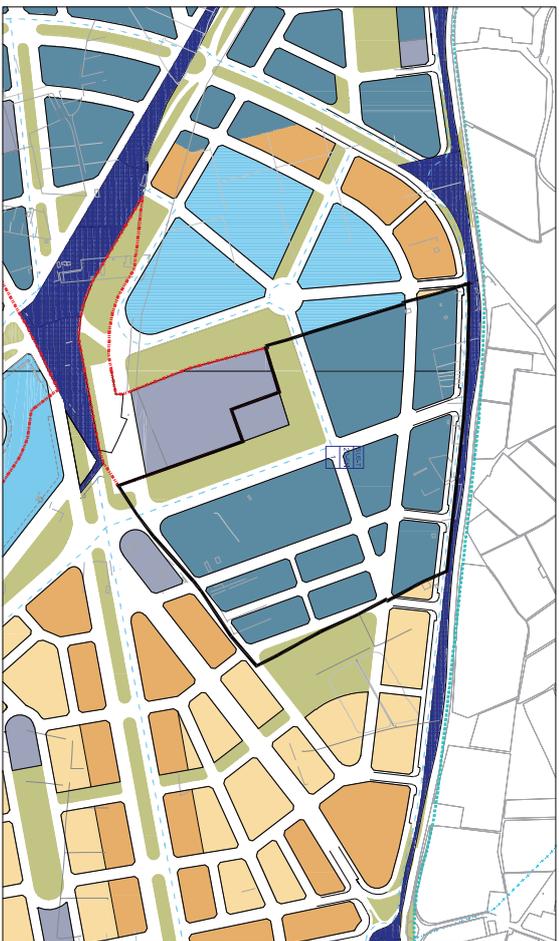


**OBSERVACIONES**

S. G. incluidos: SGV/CN/III-20-EN/2: 2.537 m<sup>2</sup> (total)  
 S. G. adscritos: SGV/CN/III-14-EN/2: 1.279 m<sup>2</sup> (parcial) SGV/CN/III-15-EN/2: 8.509 m<sup>2</sup> (parcial) SGV/CN/III-18-EN/2: 2.336 m<sup>2</sup> (parcial)  
 SGV/CN/III-19-EN/2: 38 m<sup>2</sup> (parcial) SEI: 3-62-SD/2: 2.831 m<sup>2</sup> (parcial) y SEI: 6-46-C-S/2: 2.105 m<sup>2</sup> (parcial)  
 Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, se dará continuidad al viario procedente de suelo o consolidado contiguo.  
 Y en caso de extender la ordenación previa de planeamiento en cualquiera de las U.P. o Sectores colindantes, la situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el PGOU se localizará de modo que puedan agregarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y rasantes con las ya aprobadas.  
 De igual modo se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes de cualquiera de los Sectores colindantes que cuenten con aprobación previa.  
 Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN**

E:1:5000



plancha nº 74 de 83

Documento actual 21

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 75/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

SUS-20-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES



PARCELAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup> Suelo	TOTAL	Nº Viviendas	Nº Aparcas	ORDENANZAS		USOS		INDICADORES		APROVECHAM. HABITACIONALES	
					Z1 m <sup>2</sup> Suelo	Z2 m <sup>2</sup> Suelo	RES m <sup>2</sup> Suelo	CE m <sup>2</sup> Suelo	RES(TOT) m <sup>2</sup> Suelo	RES(TOT) m <sup>2</sup> Suelo	RES(TOT) m <sup>2</sup> Suelo	RES(TOT) m <sup>2</sup> Suelo
Z-1	4.448,74	4.824,00	40	45	4.448,74	3.862,32	4.824,00	8.800,00	1,00	9.186,60	1,00	9.186,60
Z-2	3.862,32	4.800,00	02	41	2.718,83	2.081,17	4.800,00	4.800,00	1,00	4.800,00	1,00	4.800,00
Z-3	2.718,83	2.081,17	00	30	3.053,37	2.312,30	2.081,17	4.284,50	1,00	4.284,50	1,00	4.284,50
Z-4	3.053,37	2.312,30	00	24	12.246,13	429,10	2.312,30	603,00	1,00	4.624,41	1,00	4.624,41
Z-5	3.053,37	2.312,30	00	00	1.897,10	1.915,97	2.312,30	2.653,20	1,00	1.897,10	1,00	1.897,10
Z-6	1.897,10	2.653,20	22	20	1.915,97	2.084,49	2.653,20	2.773,80	1,00	5.041,08	1,00	5.041,08
Z-7	1.915,97	2.084,49	22	26	2.084,49	2.773,80	2.084,49	2.773,80	1,00	2.773,80	1,00	2.773,80
Z-8	2.084,49	2.773,80	22	26	2.084,49	2.773,80	2.773,80	2.773,80	1,00	2.773,80	1,00	2.773,80
Z-9	2.773,80	2.773,80	22	26	2.773,80	2.773,80	2.773,80	2.773,80	1,00	2.773,80	1,00	2.773,80
Z-10	2.773,80	2.773,80	22	26	2.773,80	2.773,80	2.773,80	2.773,80	1,00	2.773,80	1,00	2.773,80
Z-11	2.773,80	2.773,80	22	26	2.773,80	2.773,80	2.773,80	2.773,80	1,00	2.773,80	1,00	2.773,80
OT-1	27,54	27,54	00	00	27,54	27,54	27,54	27,54	1,00	27,54	1,00	27,54
OT-2	27,54	27,54	00	00	27,54	27,54	27,54	27,54	1,00	27,54	1,00	27,54
OT-3	27,54	27,54	00	00	27,54	27,54	27,54	27,54	1,00	27,54	1,00	27,54
<b>SUB-TOTAL PARCELAS</b>	<b>37.881,71</b>	<b>42.944,00</b>	<b>212</b>	<b>308</b>	<b>15.164,41</b>	<b>13.270,58</b>	<b>4.307,71</b>	<b>13.340,00</b>	<b>16.884,00</b>	<b>11.330,00</b>	<b>11.330,00</b>	<b>71.119,60</b>
<b>NOTAS:</b>												
1.- Densidad de viviendas (M <sup>2</sup> /171.000 U.V.)												
Densidad no superior a 35 VHA/ha												
2.- Densidad de aparcar (M <sup>2</sup> /171.000 U.V.)												
0,25 a 1 plaza/100 m <sup>2</sup> de superficie												
Uso: 1 (Edif. Resp.)												
<b>VALORES:</b>												
SUS-20-EN: 7.961,700												
S. S. Incluidas: 2.837,00												
S. S. Excluidas: 2.537,00												
S. S. Adm. Resp.: 17.087,00												
<b>TOTAL URBANO: 98.651,00</b>												



INNOVACIÓN Nº 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

9.6.2.- MODIFICADA

Ayuntamiento de 

pagina nº 76 de 83

Memoria

FIRMADO POR	ANTONIO SANTIAGO BECERRA GARCIA	18/05/2022	PÁGINA 77/84
VERIFICACIÓN	Pk2jmSCDMWWYJUXVF2GW7UJU65KKAB	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a>	

Clase de suelo:  
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TRANS.**  
 NÚcleo: ÁREA URBANA CENTRAL, EL EJIDO NOROCCIDENTAL

Identificación PGOU :  
**SUST-19-20-EN**

Área de reparto:  
**AR-1**

### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA/m2	Aprovech. Objetivo Uas	Aprovech. Subjetivo Uas	Aprovech. Cesión 10% Uas	Exced. Aprovech. Uas
126.388	32.032	0,781265	123.768	111.391	12.377	398
<b>Uso Global m2</b>	<b>Coefficiente Edificabilidad m2/m2s</b>	<b>Edificabilidad máxima m2 t</b>	<b>Densidad de Viviendas VIV/Ha</b>	<b>Nº máximo Viviendas</b>	<b>Edificabilidad V.P.O. m2 t</b>	<b>Aprovech. Objetivo Uas</b>
Residencial	-	64.092	43	545	9.491	76.636
Actividades Económicas	-	17.637	-	-	-	35.273
-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,65</b>	<b>81.728</b>	<b>43</b>	<b>545</b>	<b>9.491</b>	<b>111.908</b>

### SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G.INCLUIDOS: SGV:CNAIL-19-EN/2 : 2870 m2 (parcial)
- S.G.INCLUIDOS: SGV:CNAIL-20-EN/2 : 2557 m2 (total)
- S.G.ADSCRITOS: SGV:CNAIL-14-EN/2: 1279 m2 (parcial); SGV:CNAIL-15B-EN/2: 8508 m2 (parcial); SGV:CNAIL-18-EN/2: 2336 m2 (parcial); SGV:CNAIL-19-EN /2: 38 m2 (parcial); SEL-3-62-SD/2: 2831 m2 (parcial) Y SEL-6-46C-S/2: 2105 m2 (parcial). Ampliación del Cementerio 9.528 m2

### CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C1	25.959	1,00	1,00	25.959	Espacios Libres	28.097
R.Plurifamiliar C2	11.461	1,00	1,00	11.461	Equipamientos	15.247
R.Unifamiliar AD	26.671	1,00	1,90	50.676	<b>TOTAL</b>	<b>43.344</b>
Act. Eeon AE2	17.637	1,00	2,00	35.273	Vario	41.881
-	-	-	-	-		
<b>TOTAL</b>	<b>81.728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>123.369</b>		

### DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	No requiere	
Sistema de Actuación	Compensación	2 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



Hoja:  
**1058-13/6, 13/7**

Es una copia auténtica electrónica del documento

### OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde norte de Alcazar del entorno del cementerio, con amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Alcazar, apoyado en la Carretera de Sta. M<sup>te</sup>. Águla-Pamplano, y la prolongación de Avda. de los Trópicos. La zonificación de usos globales.

### DETERMINACIONES VINCULANTES

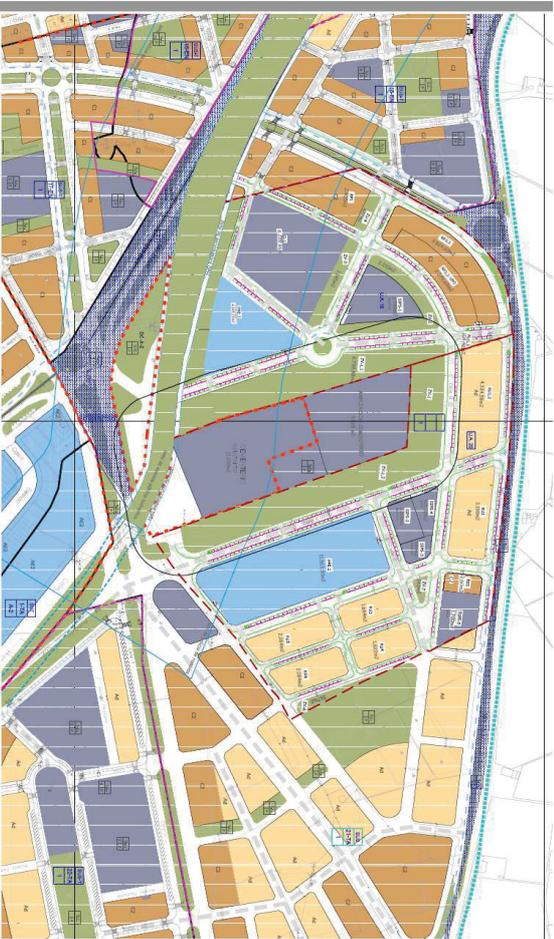
La zonificación de usos terciarios en forma de corona en torno al cementerio. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante. El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

### OBSERVACIONES

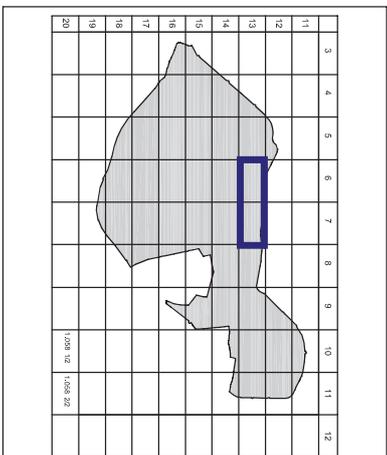
Han sido delimitadas 2 Unidades de ejecución, que coincidan con los antiguos sectores SUS-19-EN Y SUS-20-EN. Los plazos de inicio y finalización de la vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en el Art.13.3. de la OUA, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada contenida en el Plan General del sector, serán las siguientes:  
 Solicitud de calificación provisional de vivienda protegida: 4 años.  
 Inicio de las obras de edificación de vivienda protegida: 5 años.  
 Terminación de las obras de edificación de vivienda protegida: 8 años.

### ORDENACIÓN

E:1:5000



### LOCALIZACIÓN



Documento modificado



N.º 12 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Es una copia auténtica electrónica

**10.- ANEXO I.- CALCULO DE POTENCIAS ELÉCTRICAS DEMANDADAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL P.GOU DE EL EJIDO**

Se adjunta a continuación el cálculo de las potencias eléctricas que van a ser demandadas por los suelos urbanos no consolidados y urbanizables del P.GOU, obteniéndose una potencia total de 525.117,54 kW.  
 Para esta potencia es necesaria la previsión de un total de 3 subestaciones eléctricas, cuya situación será la siguiente:

1º.- La primera de ellas ubicada en el nuevo sistema general de infraestructura eléctrica, contenida en el presente instrumento y señalada en los planos de ordenación estructural 1/10.000. El Ayuntamiento de El Ejido es titular de la propiedad de dicho suelo por cesión gratuita, no siendo necesario establecer mecanismo alguno para su obtención.

2º y 3º.- La segunda y tercera subestación será necesaria con el desarrollo de los sectores de la Avenida de la Costa y el sector de la Enseñada de San Miguel (SUS-1-ESM), así como los nuevos suelos del P.GOU 2009 núcleo de San Agustín. El Estudio Económico y Financiero y programación de desarrollo y ejecución de la revisión parcial del P.GOU de El Ejido, en el punto VI. Suministro de Energía Eléctrica, prevé la necesidad de construcción de 2 subestaciones, fijando la previsión económica necesaria para su implantación y su valor de construcción, conjuntamente con el resto de infraestructuras necesarias.

Según establece el citado Estudio Económico y Financiero, la administración municipal asume la ejecución de las obras en sistemas generales, que será financiada con cargo al canon de urbanización que se fija en dicho estudio en función de los techos edificables. Tanto la obtención del suelo como la ejecución de las subestaciones se realizarán con cargo a dicha canon, así como con la participación de los sectores que se adhiere y de acuerdo con las determinaciones que al respecto establece el Plan Especial de Infraestructuras Eléctricas de El Ejido.

**LISTADO DE SECTORES QUE NO ESTÁN URBANIZADOS**

Zona	Denominación	m2 Resid.	m2 Resid. Plurifam.	m2 Resid. Unifam.	Nº max viviendas	m2 VPO	m2s A.E.	m2s Equip. (SIPs)	m2s Docente	m2s Comercial	m2s Hotelero	m2s Esp. Libres	m2s Vario	Nº V.V. (100 m2)	Nº V.V. Libre	Nº V.V. P.F. (100 m2)	Nº V.V. Unif. (100 m2)	Nº V.V. Plurifam. (100 m2)	Fa. Conjunt. Viviend. (100 m2)	Potencia Resid. (kW)	Potencia A.E. (kW)	Potencia a Edific. Existent. (kW)	Potencia a Edific. y Comercial (kW)	Potencia a Equip. y Docente (kW)	Potencia a Vario y E.L. (kW)	Cornición para sectores adhiernos	Potencia Total (kW) Cálculo con la solicitud en firme	
Eljido Norte	AMPUR-3-EN	9271,75	9271,75	0	92	0	0	0	0	0	0	743,56	1295,78	92	92	0	0	0	0,55	292,10	0	0	0	0	0	1,95	294,05	
	AMPUR-40-1-EN	0	0	0	0	0	0	1235,40	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61,85
	SUS-2-EN	5989	5989	0	45	0	0	0	0	0	0	0	2690	0	45	45	0	0	0,61	156,88	0	0	0	0	0	0	2,89	159,87
	SUS-3-EN	1774	1774	0	18	0	0	0	0	0	0	0	307	0	18	18	0	0	0,76	78,78	0	0	0	0	0	0	0	79,08
	SUS-4-EN	9355	9355	0	94	0	0	1427	0	0	0	0	2772	0	94	94	0	0	0,55	297,85	0	0	0	0	0	0	0	443,32
	SUS-5-EN	17086	17086	0	171	0	0	0	0	0	0	630	3461,98	0	171	171	0	0	0,53	519,23	0	0	0	0	0	0	0	523,32
	SUS-6-EN	11696	11696	0	117	0	0	0	0	0	0	203,89	4407,80	0	117	117	0	0	0,54	363,98	0	0	0	0	0	0	0	368,99
	SUS-7-EN	8953	0	8953	90	0	0	868	0	0	0	0	3676	0	90	90	0	0	0,57	517,50	0	0	0	0	0	0	0	618,08
	SUS-8-EN	24287	23757	530	289	0	0	1235	0	0	0	1913	5288	0	289	284	5	0	0,52	615,35	0	0	0	0	0	0	0	129,50
	SUS-9-EN	7286	7286	0	73	0	0	0	0	0	0	624	1099	0	73	73	0	0	0,57	237,48	0	0	0	0	0	0	0	239,76
	SUS-12-EN	1894	0	1894	17	0	0	0	0	0	0	0	1099	0	17	17	0	0	0,54	97,75	0	0	0	0	0	0	0	98,85
	SUS-14-EN	13067	13067	0	130	0	0	0	0	0	0	1881,49	4249,40	0	130	130	0	0	0,54	401,35	0	0	0	0	0	0	0	401,35
	SUS-16-EN	22286,01	22286,01	0	216	0	0	0	0	0	0	3558	3221,39	0	216	216	0	0	0,52	648,80	0	0	0	0	0	0	0	658,38
	SUS-1-EN	0	0	0	0	0	0	23701	2099	0	0	0	5247	16424	0	0	0	0	0	0	1435,05	0	0	0	0	0	0	1435,05
	SUS-2-EN	39631	39631	0	396	0	0	11889	22390	0	0	8978	36250	132	264	396	0	0	0,51	1168,10	1119,50	0	0	0	0	0	0	3272,43
	SUS-3-EN	40080	22628	17482	401	0	0	8920	0	0	0	7216	17751	133	288	226	175	0	0,52	1683,80	0	0	0	0	0	0	0	2890,57
	SUS-4-EN	41154	19380	21774	412	0	0	9055	0	0	0	7408	16880	137	275	194	218	0	0,52	1638,85	0	0	0	0	0	0	0	2770,44
	SUS-5-EN	22817,64	22817,64	0	175	0	0	277,34	238,62	0	0	4850,36	9484,28	0	175	175	0	0	0,53	530,73	0	0	0	0	0	0	0	905,50
	SUS-6-EN	20711	10716	9985	207	0	0	2485	0	0	0	3728	12702	68	138	107	100	0	0,54	910,23	0	0	0	0	0	0	0	248,50
	SUS-7-EN	34317	16282	16285	343	0	0	3481,37	4176,30	0	0	6264,08	21207,92	125	218	222	107	0	0,52	1381,60	0	0	0	0	0	0	0	1175,16
	SUS-8-EN	34433	23957	10576	341	0	0	7375	0	0	0	6198	16660	114	227	236	105	0	0,52	1309,85	0	0	0	0	0	0	0	768,77
	SUS-9-EN	75097,82	70715,54	4282,27	656	0	0	8001	8071,83	0	0	15378,42	26232,35	0	656	618	38	0	0,51	2022,85	0	0	0	0	0	0	0	2294,54
	SUS-10-EN	50302	28313	22989	503	0	0	12072	0	0	0	10583	22206	167	336	240	240	0	0,52	2163,73	0	0	0	0	0	0	0	2893,99
	SUS-11-EN	44003	44003	0	440	0	0	4400	5290	0	0	7821	21208,43	0	440	440	0	0	0,51	1292,80	0	0	0	0	0	0	0	2289,73
	SUS-12-EN	48976,30	48976,30	0	391	0	0	4897,63	5941,15	0	0	8701,79	16035,79	0	391	391	0	0	0,51	1151,73	0	0	0	0	0	0	0	2247,40
	SUS-13-EN	39007,05	39007,05	0	489	0	0	3796,89	4794,24	0	0	7817,57	12989,85	0	390	390	0	0	0,51	1148,85	0	0	0	0	0	0	0	2049,05
	SUS-14-EN	48944,20	43544,20	5500	489	0	0	4894,42	5953,31	0	0	10052,28	22877,82	141	326	425	44	0	0,51	1452,48	0	0	0	0	0	0	0	2814,38
	SUS-15-EN	34000	31119,83	2880,17	340	0	0	3400,33	4080,62	0	0	6120,13	15623,93	0	340	321	19	0	0,51	1059,73	0	0	0	0	0	0	0	1829,56

**CALCULO POTENCIA**

5750 50 100 50 RD 100 R 1



Ayuntamiento de El Ejido

Memoira





SUST-54-BA	18747,04	14892,27	3884,77	159	1800,05	0	338,47	1865,81	0	0	0	3826,73	8885,71	19	740	741	78	0	0,53	539,48	0	0	0	200,23	13,51	0	750,22	
SUST-5-BBA	27986	0	27986	279	0	0	0	0	0	0	0	5022	1914,42	0	279	0	279	0	0	1604,25	0	0	0	613,80	24,16	0	224,21	
SUST-6-BA	11022,92	4840,40	6192,42	99	3384,09	0	6834,99	1148,20	1241,14	0	0	4857,51	1656,42	30	69	62	62	0,60	461,73	341,75	0	0	0	228,93	21,51	0	1003,92	
SUST-7-BA	22089	14822	7177	214	0	0	430,85	241,670	0	0	0	4088,60	0	0	214	158	66	0,53	803,85	0	0	0	0	289,76	4,10	0	108,20	
SUS-8-BA	15477	9480	5997	155	4643	0	7804	2850	0	0	0	4792	16206	51	104	95	60	0,55	645,73	380,20	0	0	0	266	21	0	132,92	
SUS-9-BA	19225	18225	11336	192	4589	0	8313	2918	0	0	0	4467	14927	50	102	39	113	0,62	789,48	415,65	0	0	0	251,80	19,39	0	147,632	
SUS-10-BA	20155	8175	11792	202	6047	0	0	2397	0	0	0	4049	11890	77	135	83	119	0,56	950,48	0	0	0	0	238,70	15,93	0	1205,10	
SUS-11-BA	15701	7958	7844	157	4710	0	1884	0	0	0	0	2826	12324	52	105	79	78	0,56	709,23	0	0	0	0	188,40	15,15	0	906,78	
SUS-12-BA	22935	0	22935	229	6881	0	0	2753	0	0	0	4736	23480	76	153	0	229	0	0	1316,75	0	0	0	272,30	28,23	0	1620,28	
AMUUR-5-GV	18925,74	8853,34	10072,40	125	0	0	0	0	0	0	0	820,63	10780,99	0	126	97	28	0,55	469,48	0	0	0	0	0	11,61	0	479,89	
SUNT-1-GV	13329	13329	0	133	0	0	0	0	0	0	0	2595	6055	0	133	133	0	0,54	409,98	0	0	0	0	103,80	2,24	0	658,84	
SUNIC-1-BL-GV	9807	0	9807	98	2882	0	0	1038	0	0	0	2240	0	0	32	110	0	0	64	552	0	0	0	0	0	0	0	
SUS-1-GV	16366	8898	7670	164	4910	0	0	2066	0	0	0	3100	15312	54	104	97	77	0,56	720,48	0	0	0	0	208,60	18,41	0	945,49	
SUST-51-GV	21859	21184	675	248	2578,34	0	630,56	2590,81	500	561,5	13705,12	1838,85	32	216	245	0	0	0,52	749,23	0	0	0	611,50	319,15	33,04	0	1705,92	
SUS-2-GV	19548	10899	8649	195	5884	0	0	2346	0	0	0	3519	13080	65	130	109	86	0,54	835,48	0	0	0	0	234,60	18,60	0	1006,67	
SUNIC-1-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480,26	0	0	0	0	0	0	0	483,93
SUNIC-2-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	282,25	0	0	0	0	0	0	0	287,85
SUNIC-3-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1221,20	0	0	0	64,80	6,97	0	1292,67	
SUNIC-4-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339,80	0	0	0	0	17	2,55	0	359,44
SUNIC-1-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1866,61	0	0	0	0	0	0	0	148,85
SUNIC-1-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	833,34	0	0	0	123,50	13,98	-15,40	1005,02	
SUNIC-1-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1093,50	0	0	0	77,80	15,46	0	1168,76	
SUNIC-2-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3282,55	0	0	0	222,05	40,93	0	354,53	
SUNIC-3-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1191,95	0	0	0	70,75	10,12	0	1272,82	
SUNIC-4-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1455,60	0	0	0	101,50	19,62	0	1656,72	
SUNIC-5-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6039,53	0	0	0	380,10	51,70	0	6481,32	
SUST-6-IR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247,25	0	0	0	0	0	0	0	344,47
OE-1-ND-Pelig. 2	9556,95	0	9556,95	43	0	0	0	0	0	0	0	2356	8959,40	0	43	0	43	0	0	287,5	92,64	0	0	0	0	0	0	125,76
OE-2-ND-Pelig. 2	920,01	0	920,01	5	0	0	0	0	0	0	0	1340,53	3028,49	0	5	0	5	0	0	29,75	92,64	0	0	0	0	0	0	4,37
SUNIC-1-ND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	203,95	0	0	0	0	0	0	0	13,65
SUNIC-2-ND	1425	1425	0	14	428	0	3650	0	0	0	0	2886	4	10	14	0	0	0,81	64,98	182,50	0	0	0	0	2,81	0	280,28	
SUNIC-3-ND	3038	3038	0	30	911	0	6731	0	0	0	0	4913	10	20	30	0	0	0,66	113,85	286,55	0	0	0	0	4,91	0	405,31	
SUNIC-4-ND	18103	13175	2938	181	4831	0	1720	0	0	0	0	1806	8427	53	108	132	29	0,54	573,85	0	0	0	0	172	10,33	0	765,08	
SUNIC-5-ND	18473	11940	4483	125	4842	0	1057	0	0	0	0	2220	6147	54	71	88	37	0,55	483,35	0	0	0	0	105,70	8,37	0	607,42	
SUNIC-6-ND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4208,99	10836,04	0	0	0	0	0	0	785,85	0	0	0	0	0	0	0	801
SUNIC-7-ND	19813	10207	5606	137	4744	0	1900	0	0	0	0	2590	7913	52	85	88	49	0,55	962,35	0	0	0	0	100	10,50	0	672,65	
SUNIC-8-ND	13536,12	11955	1581,12	109	13536,12	0	913,66	0	0	0	0	1381,79	8873,88	709	9	0	9	0,55	386,85	0	0	0	0	91,37	8,08	0	486,27	
SUNIC-9-ND	14571	11952	3009	109	4371	0	980	0	0	0	0	1876	6075	48	61	88	23	0,56	407,10	0	0	0	0	98	7,95	0	513,05	
SUNIC-10-ND	16884	15771	1123	127	5088	0	0	0	0	0	0	978	7099	56	71	119	8	0,54	415,73	0	0	0	0	0	0	0	423,80	
SUNIC-11-ND	9367	3526	5841	84	2810	0	0	0	0	0	0	1764	4510	31	53	32	52	0,65	418,60	0	0	0	0	0	0	0	424,87	
SUNIC-12-ND	1698	1698	0	16	492	0	2872,17	0	0	0	0	70	3955	5	11	16	0	0,78	71,88	143,51	0	0	0	0	3,73	0	219,21	
SUNIC-13-ND	13185	11480	1705	99	3956	0	718	0	0	0	0	1872	5321	43	58	78	26	0,56	401,35	0	0	0	0	71,80	7,19	0	428,59	
SUNIC-14-ND	13901	10391	3510	104	0	0	0	0	0	0	0	1318	5650	46	58	78	26	0,56	401,35	0	0	0	0	60	6,97	0	468,32	
SUNIC-15-ND	11478	8978	4502	109	3443	0	1508	0	0	0	0	1144	6112	38	71	66	43	0,57	464,60	0	0	0	0	190,80	7,26	0	622,66	
SUNIC-16-ND	5309	5309	0	51	1593	0	0	0	0	0	0	70	3165	17	34	51	0	0,59	1724,23	0	0	0	0	0	0	0	177,46	
SUNIC-17-ND	3909	3909	0	35	1143	0	0	0	0	0	0	0	2118	12	23	35	0	0,64	128,23	0	0	0	0	0	0	0	130,34	
SUNIC-18-ND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5532	0	0	0	0	0	0	639,40	0	0	0	0	0	0	5,53	
SUNIC-19-ND	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	472	5146	0	0	0	0	0	0	539	0	0	0	0	0	0	544,62	
SUNIC-20-ND	8944	8944	0	77	2893	0	0	0	0	0	0	1200	4420	29	48	77	0	0,56	248,98	0	0	0	0	0	0	0	308,40	
SUNIC-21-ND	4560	4560	0	39	1358	0																						



