

REFUNDIDO 4 (noviembre 2014)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día;

181214 **EXMO.** 30/11/14

EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-68-ES EJIDO (ALMERIA) NOVIEMBRE 2014

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*

por el AYUNTAMIENTO, PLENO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento *de 20 de Septiembre de 2015*

comprometido el Estado, así como *del 20 de Septiembre de 2015*

forma parte del Instrumento Urbanístico *del 20 de Septiembre de 2015*
Junta de Compensación del SUS-68-ES

inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro *6693* mediante Resolución de fecha *24/11/15* del titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería.

Almería, *24* de *Noviembre* de *2015*

[Signature]
El Encargado del Registro
Unidad Registral de Almería



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

187274 **El Ejido**, 30 de Octubre de 2015

002

EL SECRETARIO,

MEMORIA.

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.
- 1.2.2. Sistema de actuación.
- 1.2.3. El medio físico, características naturales del territorio.

1.3. MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

- 1.3.1. Acceso.
- 1.3.2. Abastecimiento de aguas.
- 1.3.3. Saneamiento.
- 1.3.4. Telefonía.
- 1.3.5. Energía eléctrica.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

- 1.4.1. Aportación de suelo.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

- 1.5.1. Relación entre las previsiones del Plan Parcial y el PGOU.
- 1.5.2. Condicionantes de la Promoción y del Ayuntamiento.
- 1.5.3. Descripción de la ordenación propuesta en el presente P.P.
- 1.5.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. Aprovechamiento.
- 1.5.5. Criterios de asignación de usos.
- 1.5.6. Techo edificable
- 1.5.7. Dimensionamiento del equipamiento comunitario (dotaciones).
- 1.5.8. Referencia a la carta arqueológica
- 1.5.9. Infraestructuras.
- 1.5.10. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.
- 1.5.11. Compromisos adquirido por la Junta de compensación de terminación de la urbanización de la vía de servicio situada fuera del ámbito del sector.
- 1.5.12. Estudio de drenaje de las aguas pluviales
- 1.5.13. Estudio de tráfico y capacidad.
- 1.5.14. Ejecución de obras de infraestructura a ejecutar fuera del ámbito del sector SUS-68-ES.
- 1.5.15. Cuadro resumen ordenación del sector SUS-68-ES

PLAN DE ETAPAS.

1.6. ETAPAS DE DESARROLLO

1.7. PLAZOS DE DESARROLLO.

ORDENANZAS REGULADORAS.

1.8. GENERALIDADES

1.9. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- 1.9.1. Calificación del suelo.
- 1.9.2. Ponderación de usos y tipologías edificatorias.
- 1.9.3. Parcelaciones
- 1.9.4. Definición de dominio público, servidumbre y afección.

1.10. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

- 1.10.1. Abastecimiento de aguas.
- 1.10.2. Evacuación de aguas residuales.
- 1.10.3. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- 1.10.4. Normas que deben cumplir los proyectos de urbanización.

1.11. NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 1.11.1. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.
- 1.11.2. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
- 1.11.3. Condiciones Particulares de los usos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día: 30 de Octubre de 2015. *Aprobado en sesión celebrada el 30 de Octubre de 2015*



El Ejido, 30 de Octubre de 2015

- 1.11.4. Normas particulares para la ordenanza de Zona de Actividades Económicas de grado 2 (A.E.2).
- 1.11.5. Normas para parcelas de espacios libres
- 1.11.6. Normas para parcelas destinadas a centro de transformación
- 1.11.7. Edificaciones permitidas hasta la línea de edificación.
- 1.11.8. Elementos publicitarios junto a la autovía.
- 1.11.9. Obra dentro de la zona de protección.
- 1.11.10. Consideraciones del nivel acústico frente a la autovía.

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

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

- 1.12. PEM DE LAS OBRAS
- 1.13. MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

ANEXO 1. ESTUDIO DE DRENAJE DE LAS AGUAS PLUVIALES EN EL SUS-68- ES Y SUS-69-ES

ANEXO 2. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD DE LA GLORIETA EN LA SALIDA 406 DE LA A7, MARGEN IZQUIERDO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/2/14

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado deprutivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO celebrado el día 29 de Septiembre de 2013

El Ejido, a 30 de Octubre

DOY FE!

EL SECRETARIO



004

18121

EL SECRETARIO,

MEMORIA.

1.1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Se plantea el presente Plan Parcial con el objetivo de desarrollar uno de los tantos vacíos urbanos existentes en el municipio de El Ejido debido a las circunstancias de crecimiento por las que se ha visto afectado; de modo que el desarrollo de este sector hará que se colmate una zona más del núcleo con la consiguiente aparición de suelo uso comercial y servicios terciarios.

Dado que para poder construir en suelo clasificado como de apto para urbanizar, es necesario que previamente se aprueben los correspondientes planeamientos de desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación), y que se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, queda plenamente justificada la necesidad y conveniencia de la urbanización de los terrenos y en consecuencia la redacción del presente Plan Parcial.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA.

1.2.1. Determinaciones y previsiones del planeamiento superior.

Este Plan Parcial designado como SUS-68-ES, ha sido encargado, Junta de Compensación del SUS-68-ES con C.I.F. G-04605721 y cuya dirección está en Calle Constantino, Nº 31, 1º-P de El Ejido, como representante de la sociedad actúa D. Francisco Carlos Maleno Lirola con D.N.I. 27190489-G y dirección Calle Hipócrates nº5 en El Ejido, para cualquier notificación por parte de las administraciones correspondientes el domicilio será Calle Murgis nº 99.

Este documento esta redactado por D. José Jesús Martín Palmero y por D. Manuel Martos Herrero, ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con números de colegiado respectivamente 167 y 188, con dirección fiscal en C/ Murgis nº 99 de El Ejido (Almería).

La superficie bruta del sector según medición real es de 42.842,00 m²; según el PGOU de El Ejido este sector tiene adjudicados 4.300,00 m² de Sistemas Generales adscritos, lo que hace un total, incluyendo los sistemas generales de 47.142,00 m²;

El planeamiento superior que desarrolla este PP es el PGOU de El Ejido y en su defecto la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En las páginas siguientes se recogen las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido que le afectan en la actualidad.

1.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación es el de compensación, según se establece en el PGOU de El Ejido.

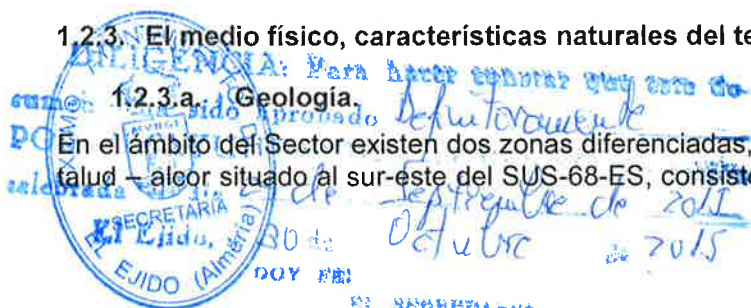
De acuerdo con la configuración del sector y la distribución de las fincas, se ha constituido la Junta de Compensación.

En el presente PP, se establecen los terrenos de cesión obligatoria por parte de la propiedad de los terrenos.

1.2.3. El medio físico, características naturales del territorio.

1.2.3.a. Geología.

En el ámbito del Sector existen dos zonas diferenciadas, la primera que abarca todo el talud - alcor situado al sur-este del SUS-68-ES, consistente en una formación estable



18/2/14

EL SECRETARIO,

005

de arenisca y calcarenitas, del plioceno terciario, que presenta una resistencia intrínseca media a la acción dinámica de los agentes erosivos; y la segunda zona que ocupa el resto del Sector, situado al oeste de la anterior zona, consistente en una formación estable con pendiente suave formada por depósitos aluviales de limos rosas y rojos de la era pliocuaternaria, con una resistencia intrínseca baja a la acción dinámica de los agentes erosivos.

1.2.3.b. Geotecnia.

Los terrenos incluidos en el Sector, se clasifican como: "unidad de limos arcillosos" por un lado y por otro como "unidad de areniscas y calcarenitas". La tensión admisible del terreno en la zona mayoritaria de limos arcillosos, se estima en 1,00 Kg/cm², a una profundidad media de 1,50 m.

1.2.3.c. Topografía.

Se acompaña en los planos de información un plano topográfico, mostrando que el terreno presenta una topografía poco accidentada.

1.2.3.d. Drenaje.

Se trata de terrenos de permeabilidad media, llevándose a cabo el drenaje del terreno sin problemas.

1.2.3.e. Vegetación.

La superficie contiene cultivos basados en la agricultura intensiva bajo plástico característica de la zona, existen algunos huertos de frutales, y el resto de las zonas no están en explotación agrícola, estando baldías.

1.3. MEDIO FISICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.3.1. Acceso.

El sector que se pretende desarrollar es una Unidad de Planeamiento dentro el Área Urbana Central del Núcleo de El Ejido siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: SGV-CSA/I-69-ES/1 y Sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-69-ES.
- Sur: Límite de la A.U.C.M.E. y futura vía de servicio paralela a la autoría.
- Este: Sector de suelo urbanizable SUS-69-ES y SEL-13-68-ES/2.
- Oeste: Límite de la A.U.C.M.E.

Por otra parte, cabe reseñar que no se prevén Sistemas Generales Adscritos a esta unidad de planeamiento.

En el momento que los sectores periféricos estén desarrollados, los accesos al sector serán desde cualquier dirección, ya que todas las calles con orientación Norte-Sur, se prevé que se continúen en los sectores contiguos.

1.3.2. Abastecimiento de aguas.

El suministro de agua potable para toda el área de actuación queda garantizado por Ayuntamiento de El Ejido a través de su red de abastecimiento de agua existente en la zona, consistente en una canalización de abastecimiento en el Camino de los Majales de diámetro 63 mm que se conecta con la calle Luca de Tena.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día 29 de Septiembre de 2015.



IGENCIA: Para hacer constar que este documento fue aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18 de Octubre, 2015

006

EL SECRETARIO,

1.3.3. Saneamiento.

Existe una red de saneamiento en el Camino de los Majales de un diámetro de 400 mm las aguas van hacia una bomba de impulsión que está justo antes de llegar a la Calle Luca de Tena.

1.3.4. Telefonía.

En cuanto a la red de telefonía existe una línea de Telefónica existente está en la Calle Méndez Pidal y la Calle Luca de Tena con arquetas M y un cuadro de Teléfonos en el cruce de la Calle Luca de Tena con la Calle García Lorca.

1.3.5. Energía eléctrica.

1.3.5.a. Red de Baja Tensión existente.

Existe una línea subterránea de Baja Tensión en la Calle Luca de Tena

1.3.5.b. Red de Media Tensión existente.

Existe un centro de transformación en la calle Luca de Tena, tanto en la Calle Luca de Tena como en la calle que está al norte del sector existen una L.M.T subterránea y una L.M.T Línea Aérea.

La L.M.T Línea Aérea llega hasta la parte este del Sector.

1.3.5.c. Red de Alta Tensión.

No existen líneas cercanas de Alta Tensión.

1.3.5.d. Red de Alumbrado existente.

Existe Red de Alumbrado Público en el Camino de los Majales con las siguientes características; Báculos de 9 mtrs., montadas con luminarias de HSRP-483 de Philips, y lámpara de VSAP de 250 w, a una distancia aproximada entre báculos de 36 metros. Hay un cuadro Eléctrico situado en la Calle Luca de Tena.

1.3.5.e. Usos y edificaciones existentes.

El uso principal de los terrenos incluidos en el ámbito del sector, es el uso agrícola intensivo bajo plástico.

Respecto a las edificaciones existentes, estas son edificaciones vinculadas a las mismas explotaciones agrícolas, sin importancia relevante, destinadas a almacenamiento de utensilios de maquinaria agrícola, y en algunos casos es el lugar donde se sitúa el cabezal de riego de la explotación. Además existen varios embalses de agua para el uso agrícola.

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

1.4.1. Aportación de suelo.

Tal y como queda representado en el plano MOD I-3 de la Estructura de la Propiedad que desarrolla el Sector SUS-68-ES, tiene con una superficie bruta de 42.842,00 m², a la cual se le vincula una 4.300,00 m² como Sistemas Generales Adscritos. Por tanto la superficie total incluida los sistemas generales del sector, es de 47.142, 00 m². Las Fincas aportadas situadas dentro de la delimitación del Sector junto con las correspondientes a Sistemas Generales, es la siguiente:



9 de Octubre de 2015
O. R. 2015

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Deputraucute **007**
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015
 El Ejido, a 30 de Octubre de 2015

PROPIETARIO	% PROP.	Nº REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	FINCA APORTADA		% PARTICI.
				SUP. APORTADA	TOTAL	
ANTONIO MALENO VILLEGAS	100 %	5890814WF1659S0001AH	23.494	3.640,00 m ²	13.563,81 m ²	28,77 %
	100 %		11.678	947,84 m ²		
	100 %		16.264	3.494,00 m ²		
	100 %		16.271	5.481,97 m ²		
ANA ISABEL GIMENEZ FUENTES	100 %	5890814WF1659S0001AH	5.062	700,00 m ²	700,00 m ²	1,48 %
FRANCISCO MALENO GIMENEZ	50 %	5890814WF1659S0001AH	16.266	8.550,27 m ²	8.550,27 m ²	18,14 %
ISABEL MALENO GIMENEZ	50 %					
FRANCISCO MALENO LIROLA	100 %	5890814WF1659S0001AH	16.269	5.700,00 m ²	8.568,50 m ²	18,18 %
	100 %		16.270	2.868,50 m ²		
P.I. BRASILIA	100 %	5890813WF1659S0001WH	25.353	4.024,27 m ²	4.024,27 m ²	8,54 %
	100 %		59.849			
ANTONIO VILLEGAS	100 %	5890812WF1659S0001HH	16.268	3.408,60 m ²	8.492,09 m ²	18,01 %
	100 %		3.700	2.818,24 m ²		
	100 %		1.884	2.265,25 m ²		
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890811WF1659S0001UH	98.799	778,79 m ²	778,79 m ²	1,65 %
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890811WF1659S0001UH	57.741	869,47 m ²	1.133,09 m ²	2,40 %
ALFREDO CASTAÑEDA	100 %	5890810WF1659S0001ZH	102.444	263,62 m ²		
LUIS CALLEJON LIROLA	100 %	5890815WF1659S0001BH	14.771	416,15 m ²	416,15 m ²	0,88 %
ANA MARIA PALMERO MARTIN	100 %	5890806WF1659S0001ZH	17.338	85,27 m ²	85,27 m ²	0,18 %
ANA MARIA CALLEJON PALMERO	100 %	5890806WF1659S0001ZH	17.302	829,76 m ²	829,76 m ²	1,76 %
		5890807WF1659S0001ZH				
					47.142,00 m²	100,00 %

NOTA:

La parcela catastral número 5890810WF1659S0001ZH aparece catastrada a nombre de Doña Virtudes Gómez Arriola
 La parcela catastral número 5890807WF1659S0001 aparece catastrada a nombre de Doña María Angeles Criado Gómez

Antonio Maleno Villegas con domicilio en Carretera de Málaga, número 144 en El Ejido y con D.N.I. 27.100.623

Francisco Carlos Maleno Lirola con domicilio en Calle Hipocrates, número 5 en El Ejido con D.N.I 27.190.489-G

Francisco Maleno Jiménez con domicilio en Carretera de Málaga, número 140 en El Ejido y con D.N.I 27.230.546-H

Isabel Giménez Fuentes con domicilio en Calle las Torres, número 7 en Almerimar y con D.N.I 75.200.109-E

Isabel Maleno Giménez con Carretera de Málaga, número 142 en El Ejido y con D.N.I 27.269.977-G

José Luís Jiménez Callejón Baena con domicilio en Calle Gladiolos, número 4, 3º B con D.N.I 27.489.943

Antonio Villegas López con Domicilio en Calle Felipe IV, número 3 y con D.N.I 27.083.796

Alfredo Castañeda Gutiérrez con domicilio en Calle Doctor Palmero, número 11, 1 en El Ejido y con D.N.I 27.263.317-Z

P.I. Brasilia S.L. con dirección en Calle La Parra S/N y con C.I.F B-04009395, en El Ejido

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18 de Julio de 2015

EL SECRETARIO,



AGENCIA: Para hacer constar que este documento l. por la Junta de Gobierno Local el día:

008

181214 ESO. 30/

EL SECRETARIO



1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.5.1. Relación entre las previsiones del Plan Parcial y el PGOU.

En el presente P.P. se han introducido algunas modificaciones respecto al PGOU, estas han sido las siguientes:

- 1.- En el presente PP, se han tenido en cuenta las previsiones del PGOU en cuanto al trazado de la principal calle que es paralela a la vía de servicio y va de noroeste a sureste, de forma que se garantiza la continuidad de las calles orientadas de noreste al suroeste, con el fin de que se conecten con la ordenación de los sectores contiguos. Respecto a la situación de la calle orientada de norte a sur, se ha mantenido. Se ha modificado con respecto al PGOU la calle que estaba orientada de noreste a sureste, en el PGOU solo existía una calle y nosotros en el presente Plan Parcial hemos ubicado cuatro calles.
- 2.- Respecto al PGOU no se ha modificado las ordenanzas de aplicación en el Sector, siendo esta AE2.

1.5.2. Condicionantes de la Promoción y del Ayuntamiento.

La necesidad de desarrollo de suelo de uso comercial o servicios terciarios en esta zona, está justificada plenamente en El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, ya que la dinámica social y económica de este municipio ha acentuado esta necesidad.

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es dar el primer paso para la creación de suelo de uso comercial o servicios terciarios, con los servicios adecuados, y resolver la necesaria conexión entre dos zonas del núcleo de El Ejido, colmando de este modo un vacío urbano.

1.5.3. Descripción de la ordenación propuesta en el presente P.P.

En el P.G.O.U. de El Ejido, se propone una ordenación del Sector, estructurada fundamentalmente entre dos calles, una paralela a la vía de servicio y la otra que parte de la nueva rotonda hacia el núcleo de El Ejido; transversalmente, se proponen tres calles que dividen al Sector, definiéndose la ubicación exacta de zonas verdes y del equipamiento.

En el presente P.P. se respetan tal y como aparece en el P.G.O.U. las vías estructurantes, introduciendo en la transversal una zona verde, ZV-1 dicha zona verde tiene una superficie superior a 1.000m² y se puede inscribir una circunferencia de 30 metros. Existe otra zona verde que divide la Manzana 4 y la Manzana 5 tiene una superficie mayor a 1.000 m² y se puede inscribir una circunferencia de 30 metros. Existe otra vía transversal de doble sentido de circulación con una dimensión total de 16 metros con dos carriles de 3.75 metros cada uno y una banda de aparcamientos de 2.50m, tal y como se puede apreciar en el plano MODP-3 Replanteo de viario y secciones tipo de calles.

La prolongación de estas zonas hacia el norte del Sector, en el SUS-69-ES, hace que se tengan que tener en cuenta en la ordenación del mismo llegado el momento.

En este momento la ordenación de los dos sectores esta consensuada, todas las calles que tienen continuidad con el SUS-69-ES tienen acera, aparcamientos y carril

POK... celebrada el día

El Ejido, a

29 de Septiembre de 2015
30 de Octubre

DOY FE:

EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Afortunadamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *29 de Septiembre de 2015*
El Ejido, a *30* de *Octubre* de *2015*

009

de circulación igual. Las alineaciones de las manzanas *SECRETARIO* mantienen la continuidad.

En este punto hay que tener en cuenta que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planificación, cuando las reservas de espacios libres sean mayores a 1000 m², alguna de ellas se destinará a jardines, donde al menos podrá inscribirse un círculo de diámetro ≥ 30 mtrs, y su superficie será ≥ 1000 m², lo cual se cumple en la zona ZV-1.

En la actualidad se encuentran ejecutadas las obras de la vía de servicio paralela a nuestro Sector, pudiéndose comprobar que se han ejecutado dos rotondas desde las que acceder al Sector, una parcialmente dentro del SUS-68-ES, en el extremo Sur-Este (encuentro de las calles "A" y "F"), y la otra en el extremo Sur-Oeste del SUS-69-ES, existiendo una separación entre ambas de 615 m², lo cual es una distancia excesiva, a la hora de garantizar la necesaria fluidez y agilidad a las entradas y salidas de vehículos, muchos de ellos pesados, hacia nuestro Sector y a los que se sitúan detrás del nuestro.

Salvo la calle "B", se plantean únicamente calles de un solo sentido, ya que teniendo en cuenta el uso de uso comercial o servicios terciarios del Sector, es importante bajo nuestro punto de vista que los vehículos, no se crucen de frente con otros, evitándose de esta forma muchas maniobras que obstaculizan el tráfico. Se han propuesto radios de giro mayores a los habituales en las esquinas donde se gira a la derecha y que no se plantea ningún giro a izquierdas.

Prevedemos que a lo largo de toda la calle "A", la dotación de aparcamientos con un ancho de 3.50 m, con el objeto de que los vehículos pesados, más anchos (tipo trailer), puedan aparcar sin problemas de obstaculización a la calzada.

La calle "F", en el ámbito de nuestro Sector, se ha trazado con una ligera curvatura, con el propósito de no tener que demoler en talud vertical, parte del alcor existente incluido en el P.G.O.U. como Sistema General de Espacios Libres, ya que además este está incluido en la carta arqueológica.

1.5.4. Condicionantes del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. Aprovechamiento.

Según el PGOU el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto AR-SUS-2, donde se incluye el Sector SUS-68-ES, es de 0,781265, estableciendo un coeficiente de localización de 0,98; la superficie a tener en cuenta para la obtención del aprovechamiento lucrativo, será la suma de la superficie bruta real medida, 42.842,00 m², más los sistemas generales adscritos al sector, 4.300,00 m²; por tanto la superficie total incluyendo los sistemas generales, es de 47.142,00 m², por tanto el aprovechamiento lucrativo del sector es el siguiente:

$$0.78126 \times (47.142,00 \text{ m}^2) = 36.830,00 \text{ u.a.h.}$$

Para este Sector, se debe de ceder un 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento, por tanto el aprovechamiento Patrimonializable será:

$$36.830,00 \text{ u.a.h.} \times 90\% = 33.147,00 \text{ u.a.h.}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/2/14

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

010

181214 033, 3 JUL 2015

EL SECRETARIO,

FICHA URBANÍSTICA SEGÚN PGOU DE EL EJIDO.



CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sector	Sistemas Generales S.G	Sua. Total Incluidos S.G	Sua. Pública	Aprovech. Medio UAs/m²	Aprovech. Total UAs	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech.
42.842	4.300	47.142	-	0,781265	34.830	34.830	21.125	3.683	-

Usos Globales	Superficie Suelo m²	Coefficiente Localización	Coefficiente Homogeneización	Aprovech. Total UAs
-	-	-	-	-
Act. Económicas	-	0,95	7,00	-
	23.490			34.830

Sistemas Generales	Superficie m²
S.G. Incluidos	4.300
S.G. Adscritos	0
Otros	-
	4.300

Nº Max. Vivienda V.P.O. Coef. Edif.
 75
 DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada en fecha **27 MAR 2008**
 El Ejido, a **31** de **Junio** de **2015**
 EL SECRETARIO

CONDICIONES DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Usos FormenORIZados	% Techo Edificable	Techo Edificable m²	Coef. 1	Coef. 2	Aprovech.
-	-	-	-	-	-
Act. Econ. AEZ	1	15.791	0,98	2	34.830
		15.791			34.830

S.Locales	Superficie m²
Espacios Libres	4.784
Equipamientos	1.714
Total	5.998
Viviario	13.354

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Plan de Ordenamiento	Plan Parcelar	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Operaciones	Proyecto de O. Urban.	+1 año
Rehabilitación	Proyecto de O. Urban.	1º

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **definitivamente** aprobado **por el Ayuntamiento Pleno** en la sesión celebrada el **29 de Octubre** de **2015**
 El Ejido, a **31** de **Junio** de **2015**



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015

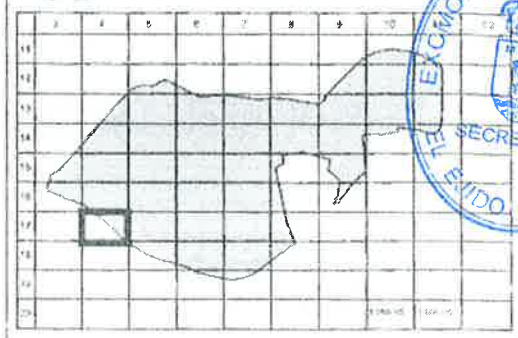
El Ejido

LOCALIZACIÓN

RI. SECRETARIO.

OBJETIVOS
La ordenación de la zona de ampliación de suelo terciario al suroeste de la Loma de la Mezquita, con remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, y con amplio vialio perimetral. La configuración del cinturón sur de Aucme.

DETERMINACIONES VINCULANTES
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
S.G. incluidos: SGV-CSA/1-68-ES/2: 4.300 m2 (parcela).
Con objeto de respetar la ordenación general del PGOU, y en caso de existencia de aprobación previa de planeamiento en cualquiera de los 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 vialio que tenga continuidad de trazado y rasantes con los ya aprobados.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN E:1/5000 N



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el día:

18/12/14

EL SECRETARIO,



EXIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue emitido por la Junta de Gobierno Local el día:

012

181214, 30 de Julio de 2015

FICHA AREA DE REPARTO AR-SUS-2



Plan Parcial de Ordenación

FICHAS DE DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REPARTO

CLASE DE SUELO	URBANIZABLE	Categoría del Suelo	SUS
----------------	-------------	---------------------	-----

NOMBRE	2º CUATRIENIO	CÓDIGO	AR-SUS-2
--------	---------------	--------	----------

DATOS GENERALES

Aprovechamiento Lucrativo homogeneizable (U.A.)	3.041.712	Aprovechamiento Tipo homogeneizable (U.A./M2 suelo)	0,78126
Suelo de Sectores (M2)	3.352.814	Cesiones sistemáticas, excluidos S.G. (M2)	723.395
Sistemas Generales S.G. incluidos (M2)	172.012		
Sistemas Generales S.G. adscritos (M2)	368.491	Uso característico	Residencial Plurifamiliar

Usos y Tipologías	Coefficientes de homogeneización
Manzana cerrada alineada C1	1,00
Manzana cerrada alineada C2	1,00
Manzana cerrada alineada C3	1,90
Edificación abierta A	1,00
Actividades económicas edif. residencial en bajo	1,00
Actividades económicas edif. residencial en piso	1,00
Vivienda unifamiliar adosada AD	1,90
Vivienda unifamiliar aislada Ai	2,70
Vivienda unifamiliar de colonización Clz-1	1,80
Vivienda unifamiliar de colonización Clz-2	2,00
Turística (Uso global)	2,70
Residencial Colectiva	1,00
Zona edif. exclusivo Actividades económicas AE2	2,00
Zona edif. exclusivo Actividades económicas AE1	1,80

Observaciones:

En este Área de Reparto, la fijación de los distintos usos y tipologías pomenorizadas que como desarrollo del uso global turístico contemplará el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, tendrá la condición específica de que el techo edificable máximo del Sector SUS-2-SM está limitado en 26.032 metros cuadrados. Particularmente en esos casos, la fijación de los coeficientes de homogeneización para los distintos usos y tipologías pomenorizadas como desarrollo del uso global turístico, serán objeto del Plan Parcial de Ordenación o del correspondiente Proyecto de Compensación.

ÁREAS NO LUCRATIVAS A OBTENER EN EL ÁREA DE REPARTO

Las cesiones de Zonas Verdes, Equipamientos, Viario, y S.G. que conforme al planeamiento de desarrollo procedan, observando las superficies mínimas de Zonas Verdes, Equipamientos y S.G. incluidos y adscritos señaladas en las fichas correspondientes de cada uno de los Sectores

UNIDADES DE PLANEAMIENTO DE SUELO URBANO INCLUIDAS EN EL ÁREA DE REPARTO

SUS-1-EN	SUS-33-S	SUS-67-ES	SUS-2-ND
SUS-2-EN	SUS-34-S	SUS-68-ES	SUS-4-ND
SUS-3-EN	SUS-42-S	SUS-71-ES	SUS-5-ND
SUS-4-EN	SUS-43-S	SUS-75-S	SUS-6-ND
SUS-6-EN	SUS-46-S	SUS-1-P	SUS-7-ND
SUS-14-EN	SUS-42-S	SUS-2-P	SUS-3-LR
SUS-15-EN	SUS-50-TA	SUS-3-P	SUS-6-LR
SUS-18-EN	SUS-55-SD	SUS-5-P	SUS-2-SM
SUS-19-EN	SUS-62-SD	SUS-10-P	SUS-3-SM
SUS-20-EN	SUS-58-SD	SUS-8-BA	SUS-4-SM
SUS-21-TA	SUS-60-SD	SUS-9-BA	SUS-6-SM
SUS-23-TA	SUS-61-SD	SUS-9-BA	SUS-2-UV
SUS-24-TA	SUS-62-SD	SUS-10-BA	
SUS-25-TA	SUS-72-SD	SUS-11-BA	
SUS-26-TA	SUS-66-ES	SUS-12-BA	

Definitivamente

celebrado el día 29 de Septiembre de 2015

30 de Octubre de 2015

DOY FE:
EL SECRETARIO



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO EL EJIDO de Almería el día 29 de Septiembre de 2015

013

1.5.5. Criterios de asignación de usos.

Se han seguido los mismos criterios establecidos por el PGOU de El Ejido en cuanto a la distribución de Tipologías y Ordenanzas, según el siguiente cuadro:

Designación de parcela	Uso	Ordenanza edificatoria	Superficie
M1	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	285,98 m ²
M2	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	7.115,69 m ²
M3	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	9.355,74 m ²
M4	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	5.547,45 m ²
M5	Uso comercial y Servicios Terciarios	AE2	1.311,39 m ²
			23.595,43 m²
SIPS	Eq. social	Eq. social	1.714,00 m ²
			1.714,00 m²
CT-1	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
CT-2	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
CT-3	Infraestructura urbana básica	Centro de transformación	31,10 m ²
			93,30 m²
ZV-1	Espacios libres	Espacios libres	2.985,29 m ²
ZV-2	Espacios libres	Espacios libres	1.398,80 m ²
ZV-3 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	399,42 m ²
ZV-4 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	666,73 m ²
ZV-5 (no computable)	Espacios libres	Espacios libres	166,60 m ²
			5.616,84 m²
Calles	Viarío	-	11.822,44 m ²
TOTAL SUP. BRUTA DEL SECTOR			42.842,00 m²

El uso característico del Sector es el de uso comercial o servicios terciarios A.E.2, redistribuyendo el mismo en cinco manzanas, las cuales se separan por zonas a modo de bulevares de zonas verdes ZV-1 y por la Calle "E", casi en el extremo más al Este del Sector, frente a la rotonda hemos situado otra zona verde. El resto de las zonas verdes del sector como son las zonas verdes 3,4 y 5, no computarían, están distribuidas por el Sector, a modo de isletas, medianas y otros restos, que por su superficie o forma, no computa a efectos de cumplir con la dotación de espacios libres establecida por la L.O.U.A.

La parcela de equipamientos se ubica en el extremo de la manzana 4, con fachada a la calle "E" y la Calle "F".

Se han destinado tres parcelas para la ubicación de centros de transformación, en las manzanas 2, 3 y 4, con el objeto de una mejor distribución de cargas eléctricas.

1.5.6. Techo edificable

Como ya se ha indicado anteriormente, el aprovechamiento lucrativo del Sector es 36.830,00 u.a.h., por tanto si consideramos el coeficiente de homogeneización para la A.E-2 del área de reparto AR-SUS-2, de 2,00, y el coeficiente de localización según la ficha del P.G.O.U. de 0,98, se obtiene el siguiente techo máximo:

$$(36.830,00 / 2,00) \times 0,98 = 18.791,00 \text{ m}^2 \text{ de techo max}$$

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de El Ejido de Almería el día 30 de Septiembre de 2015

181214 EJE, 30/09/15

EL SECRETARIO,



18/2/14

014



1.5.7. Dimensionamiento del equipamiento comunitario (dotaciones).

1.5.7.a. Dotaciones mínimas establecidas en el PGOU de El Ejido

Según el PGOU de El Ejido las dotaciones establecidas para el SUS-68-ES son los siguientes valores:

- Espacios libres 4.284,00 m²
- Docente 0,00 m²
- SIPS 1.714,00 m²
- Sistemas Generales incluidos 0,00 m²
- Sistemas Generales adscritos 4.300,00 m²

1.5.7.b. Estándares mínimos para dotaciones establecidas por la LOUA.

Según el artículo 17 de la LOUA, en cuanto a las reservas para dotaciones de sistemas locales para suelos con uso característico de uso comercial o servicios terciarios, establece los siguientes estándares de reservas dotaciones:

- Reserva para todas las dotaciones de uso de uso comercial o servicios terciarios entre el 14% y el 20 % de la superficie bruta del Sector, de los que el 10% como mínimo estará destinada a dotación de parques y jardines.
- Aparcamiento público: entre 0,50 y 1,00 plazas por cada 100 m² de techo edificable.
- Aparcamiento privado: como mínimo 1,00 plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Según L.O.U.A.		Reservas del Plan Parcial		
Espacios libres	>10%	4.384,09 m ²	10%	cumple
SIPS+ resto dot.	4% < sup. <10%	1.714,00 m ²	4%	cumple
Aparc. en calle	de 0,5 a 1 plaza / 100m ² techo	197 plazas	1,05 plazas/100 m ² de techo	cumple
Aparc. en parcela	> 1 plaza / 100m ² techo	188 plazas	1,00 plazas/100 m ² de techo	cumple

Según el artículo 10.A.c. de la LOUA, referente al establecimiento de los estándares mínimos de reservas dotacionales publicas como sistemas generales, establece que para parques, jardines y espacios públicos hay que prever una reserva de entre 5 y 10 m² por habitante, aunque al tratarse de un Sector de uso comercial o servicios terciarios, la asignación de habitantes es nula o al menos muy baja, por lo que entendemos que con la reserva establecida por el P.G.O.U. de 4.300 m², es suficiente para cumplir con la L.O.U.A.

1.5.7.c. Reservas mínimas según el artículo 36 de la LOUA.

Según el artículo 36 de la LOUA, cuando se produzcan incrementos de techo, propuestos en el P.P., se deben de aumentar las dotaciones de suelo, de forma proporcional al incremento del techo.

En el presenta P.P., no se ha aumentado el techo de la ficha 18.791,00 m² establecidos por el PGOU.

	DOTACIONES SEGÚN FICHA P.G.O.U.	DOTACIONES P.P.
Espacios libres	4.284,00 m ²	4.384,09 m ²
Docente	0,00 m ²	0,00 m ²
S.I.P.S	1.714,00 m ²	1.714,00 m ²
	5.998,00 m²	6.098,09 m²

reunión...
POR EL...
celebrada el día
El Ejido, a 30 de

29 de Septiembre
DOY FE:
SECRETARIA
EL EJIDO (Almería)

1.5.7.d. Reservas mínimas para plazas de aparcamientos de minusválidos.

Según el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, como mínimo 1 Plaza cada 50 o fracción de los aparcamientos situados en el viario, por lo que en este caso deben de destinarse a aparcamientos de minusválidos: $197 \text{ plazas} / 40 = 4.925 \text{ plazas} \approx 5 \text{ plazas}$.

Según la expresión anterior 5 plazas como mínimo debe de destinarse a uso exclusivo de personas con minusvalía, Hemos ubicado 10 plazas en la Calle "A" y 2 en la Calle "F".

1.5.8. Referencia a la carta arqueológica

Se ha consultado la Carta Arqueológica incluida en el P.G.O.U de El Ejido, y se ha comprobado que existe en el interior del ámbito del Sector una zona incluida en dicha Carta, la referencia a la que corresponde esta superficie, es CO: 1032.

La ficha incluida en la Carta es la siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/2/14 Ejido, 30/11/01

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado deputadamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015

El Ayuntamiento de El Ejido, 30 de Octubre de 2015

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

1.812.14
016

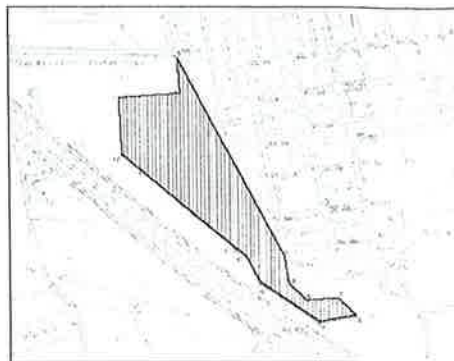
EL SECRETARIO,



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES

CALLE LUCA DE TENA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO



Yacimiento: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles / Calle Luca de Tena. CO:1032
Escala: 1:5000 cm.
Nivel de protección: Grado 1.

Ver Plano

- No se estado de conservación
- Grado 1
- Grado 2
- Conservado en ruinas

El Ayuntamiento de El Ejido

Carta arqueológica

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

Yacimiento: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles
Topónimo 2: Calle Luca de Tena

1. DENOMINACION

Denominación: LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES / CALLE LUCA DE TENA
Codigo: 1032

2. DESCRIPCION

Categorización cultural

Genérica: PREHISTORIA RECIENTE; ROMANO
Específica: BRONCE MEDIO; ROMANO TARDÍO

Tipología:

Genérica (funcionalidad): ASENTAMIENTO; LUGAR FUNERARIO
Específica: NECROPOLIS DE INHUMACION; VILLA

Descripción del yacimiento:

El yacimiento se sitúa en la ladera rocosa de la Loma y los terrenos bajos, invueltos, en que concluye. En la ladera y el camino se observan algunos restos constructivos de piedra enlucida, que define pequeños ámbitos rectangulares, en un talud desahogado, próximo a desprenderse del sustrato rocoso. En el talud, como en la roca, se excavaron pequeñas cuevas que tal vez fueron empleadas como lugar funerario, tanto en el Bronce como quizá en época tardorromana (semejantes en este caso a las de Onyar). En superficie el material arqueológico es muy escaso, no obstante, en 1952 una intervención arqueológica documentó un enterramiento argárico en cueva artificial, dotado de ajuar. En época más reciente un nuevo hallazgo casual se produjo en la ejecución del actual camino que discurre sobre los invueltos. En este caso también se halló un ajuar plenamente argárico asociado a una tumba en covacha.

3. LOCALIZACION Y DELIMITACION

Cartografía:

Hoja: 105041 Escala: 1:5000

Coordenadas U.T.M.:

	X	Y
1.	51817,20	409103,79
2.	51817,16	409114,49
3.	51817,16	409127,47
4.	51812,06	409127,07
5.	51811,85	409131,76
6.	51812,01	409143,49
7.	51814,95	409123,99
8.	51817,18	409145,45
9.	51815,78	409143,90
10.	51819,10	409136,03
11.	51816,12	409132,11
12.	51811,49	409147,02

4. CONSERVACION:

4.1. Estado de conservación, alteraciones, incidencias

Grado de Conservación:

Dejado () Parcialmente dañado (X) Bajo () Medio () Alto ()

Causas y agentes degradantes:

Agentes Naturales:
Agentes Humanos: cultivo bajo invueltos, trazado de camino agrícola, obras privadas.

Medidas de conservación adoptadas:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015

El Ejido, 30 de Septiembre de 2015



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

017

18/2/14

EL SECRETARIO



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL EJIDO

Ubicación: Loma de la Mezquita-Cañada de Cabriles
Topografía: Calle Loma de Tron

4.2. Elemento de Riesgo

Exoneraciones:
 - Espontáneas naturales.
 - Aportes humanos: obras públicas y privadas derivadas del desarrollo urbano de El Ejido.
Incidencia previsible:
 El riesgo que alberga los restos de una construcción está muy próximo a desaparecer del sustrato rocoso al que se haya adherido, con la consiguiente pérdida de los restos. Creemos improbable que alguna obra pública o privada pueda afectar al lugar, ya que se trata de un espacio como zona verde.
Propuestas de conservación:
 - Cobertura.
 - Consolidación de taludes.
 - Limpieza.

4.3. Usos compatibles

Actividades compatibles justificadas:
 - Ajarosamiento, previo informe arqueológico.
 - Obras públicas y privadas, previa intervención arqueológica.
Propuesta de intervención:
 - Excavación arqueológica de urgencia.

4.4. Posibilidades de puesta en valor/Propuestas

Con la sola percepción superficial no podemos adelantar propuestas concretas, no obstante, si en futuras excavaciones arqueológicas se pudiesen de manifestar estructuras cuneiformes y/o constructivas, su ubicación en el núcleo urbano de El Ejido y la proximidad a otros lugares de interés patrimonial propician evidentes posibilidades de ser integrado en una oferta cultural más amplia, de cara a una valorización cultural del poblamiento prehistórico y romano que trascienda al yacimiento de Cíes.

Clasificación:
 - Catálogo General de P.H. de Andalucía.
Calificación del suelo: ESPACIOS LIBRES (Zona verde).
Medidas de conservación: GRADO 1.
Grado 1: (Aplicación de "Directiva Arqueológica"). Se asigna a zonas arqueológicas que por su relevancia, al aparecer abundante material en superficie, con carácter previo a la autorización de actuaciones y obras que impliquen remoción de tierra, el promotor de las mismas deberá adoptar los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir en el sub suelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedará condicionada a los resultados de las intervenciones arqueológicas, de manera que un resultado negativo no contraría la materialización de la obra proyectada y un resultado positivo, en caso de que la entidad de los restos lo justifique, exigirá la adecuada conservación y el acceso a los restos arqueológicos hallados.

6 BIBLIOGRAFÍA

ARRIBAS PALAU, A. (1982). "Las ruinas romanas de El Ejido de Almería". Almería: Ed. "El Ejido".
 CARRA BARRACNEVO, L. MARTINEZ GARCIA, J. (1983). "Intervención arqueológica en El Ejido".
 SUAREZ MARQUEL, A. CARRERO MELAN, M. LOPEZ MECINA, M. JUAN, EGUA DONAZA, LUISA. (1988). "Planos de El Ejido (Almería)". Almería: Ayuntamiento de El Ejido. Área de Patrimonio Histórico y Cultural.

Resumen de...

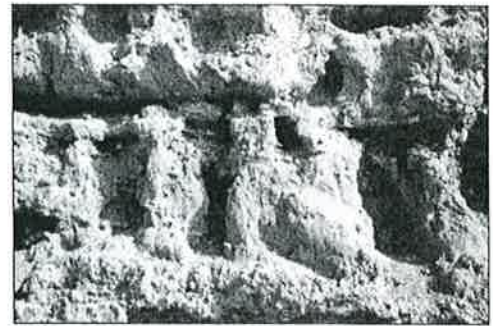
Carta Arqueológica

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DEL EJIDO

DOCUMENTACION FOTOGRAFICA



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES (3) 25



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES (3) 25



LOMA DE LA MEZQUITA-CAÑADA DE CABRILES (3) 29

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de Septiembre de 2013.
 Ayuntamiento de El Ejido, a 30 de Octubre de 2013.
 DOY FE

EL SECRETARIO



Carta Arqueológica

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue leído y aprobado por la Junta de Gobierno Legal el día:

18/2/14

EL SECRETARIO

Como ya se ha dicho, el ámbito de nuestro Sector esta afectado por una zona de protección arqueológica, referenciada en el P.G.O.U. de El Ejido como CO: 1032, que cuenta con una superficie total protegida de 56.007,48 m², de los que en nuestro Sector se incluyen 26.015,61 m². El grado de protección asignado a esta zona es el GRADO 1 de cautela arqueológica, donde el promotor en caso de remoción de tierras deberá de acometer los estudios arqueológicos necesarios para la documentación y protección del patrimonio que pudiese existir bajo el subsuelo. La ejecución de las actividades previstas o la posible modificación del proyecto de obra quedarán condicionadas a los resultados de las intervenciones arqueológicas.

En la actualidad en la zona protegida, existen diversas explotaciones agrícolas intensivas bajo plástico, con una antigüedad aproximada de 10 a 15 años, y anteriormente a esta los terrenos habían sido cultivados con parrales en terrazas a distinto nivel.

Artículo 4.2.3. Condiciones particulares de los grados de protección. PGOU El Ejido

1. Previamente al inicio de cualquier obra que suponga remoción de tierra en los espacios protegidos en la categoría de "conservación integral" deberá realizarse una excavación arqueológica que se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviere atribuido sobre el subsuelo (art 59.2 ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía)

2. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de "grado 1" Deberán someterse previamente a una excavación arqueológica que afecte a la superficie mínima que a continuación se refiere, con las excepciones que se señalan:

a) Parcelas menores de trescientos metros cuadrados: 65% del espacio afectado por las obras.

b) Parcelas entre trescientos y cuatrocientos cincuenta metros cuadrados: 50% del espacio afectado por las obras.

c) Parcelas entre cuatrocientos cincuenta y ochocientos metros cuadrados: 40% del espacio afectado por las obras.

d) Parcelas mayores de ochocientos metros cuadrados: 30% del espacio afectado por las obras.

e) En cualquiera de los casos señalados, la profundidad de las catas arqueológicas deberá superar al menos en treinta centímetros la profundidad máxima que alcanzarán los movimientos de tierra previstos en el proyecto de obra o alcanzar el terreno arqueológicamente estéril.

f) No se acompañarán de excavación arqueológica previa las obras de urbanización e infraestructura que afecten a estos espacios, aunque deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra en condiciones similares a los espacios catalogados en la categoría de "grado 2".

3. Se consideran excluidas de la obligación de realizar una excavación arqueológica previa a los movimientos de tierra las parcelas inferiores a cien metros cuadrados de superficie o que siendo superiores, la profundidad máxima de las cimentaciones no supere los cincuenta centímetros de profundidad.

4. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios protegidos con la categoría de "grado 2" deberán someterse al seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra durante la totalidad del tiempo que persistan éstos.

DILIGENCIA
cumplida en el día
POR EL AYUNTAMIENTO
celebrada el día

El Ejido, 29 de Septiembre de 2014
30 de Octubre de 2014
SECRETARIO



181214 30/11

5. Las obras que supongan remoción de tierra localizadas en espacios incluidos en la categoría "no se establece" están exentas de la obligación de realizar investigaciones arqueológicas.



1.5.9. Infraestructuras.

1.5.9.a. Viario.

Como ya hemos indicado se ha adoptado una red viaria en malla, adaptándonos al terreno y a la red existente. Es importante tener en cuenta la posición de nuestro Sector respecto a los colindantes, ya que presenta una forma alargada paralela a la nueva vía de servicio, por lo que hay que garantizar la permeabilidad a través del Sector hacia los situados más al norte del nuestro, teniendo en cuenta que el Sector cuenta con una fachada a la nueva vía de servicio de 540 mtrs de longitud, dicha parte de vía de servicio tiene realizada la base y subbase, la Junta de Compensación del SUS-68-ES se compromete a terminar con el asfalto y los bordillos, dicha vía de servicio se quedara ejecutada desde la rotonda al sureste del sector hasta el límite de los sistemas generales.

Desde el punto de vista del viario, existe un hecho importantísimo que afecta directamente al Sector, este es la nueva vía de servicio situada frente al Sector, desde la cual únicamente plantea dos accesos a toda la zona, el primero es una rotonda situada en el extremo sur-este del Sector, y el otro en el extremo sur-oeste del SUS-69-ES, existiendo una distancia entre ambas de 615 mtrs.

Paralelamente a esta nueva vía de servicio, en el P.P. se plantea una calle paralela a esta (ya aparece en el P.G.O.U.), con un solo sentido de circulación, como viario interior del Sector, que también se conecta con las rotondas de acceso. A lo largo de esta calle, se plantea una línea de aparcamientos en serie en toda su longitud, a los que se les ha dado un ancho de 3.50 mtrs, con objeto de que sirvan de aparcamientos de vehículos pesados, sin que se dificulte el tráfico de la vía.

Otro aspecto importante dentro de la ordenación del Sector, es la propuesta de las calles transversales "C", "D" y "E" con un solo sentido de circulación y la Calle "B" y con dos sentidos de circulación, en torno a las zonas verdes ZV-1 se genera un Boulevard, que garantizan la permeabilidad hacia los demás sectores.

Desde la rotonda situada en el extremo sur-este, parte una nueva Calle "F", de un sentido de circulación, con carácter estructurado, como acceso del núcleo de El Ejido directo desde la vía de servicio.

Hemos realizado una Calle nueva que conecta directamente la Calle "F" y la Calle "A" sin llegar a la Rotonda.

En los Planos se detalla la planta, las cotas a considerar en los perfiles longitudinales, y las secciones tipo.

Por lo que respecta a la capacidad de circulación de las calzadas en relación con el tráfico a considerar en la misma, se considera que adecuado el dimensionado de la red viaria propuesto.

En la documentación gráfica se hace un análisis de las circulaciones, acorde con la Jerarquización del sistema viario. También se refleja la accesibilidad peatonal.

1.5.9.b. Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Como ya se ha comentado anteriormente, existe en la actualidad una línea de abastecimiento de agua considerada como de transporte, en el camino de los Majales de diámetro 63 mm que conecta con la Calle Luca de Tena como se indica en el Plano I-4, también existe una Red de Abastecimiento en la vía de servicio paralela a la



El Ejido, a 29 de Septiembre de 2015
DOY FE:
EL SECRETARIO.

030

18/2/14

030

EL SECRETARIO,



autoría que en la actualidad se está ejecutando, desde la cual tenemos nuestros puntos de conexión a la Red de Abastecimiento.

Respecto a los puntos de conexión de la Red de Abastecimiento como he mencionada anteriormente están en la Calle "A" del Sector, se plantean tres puntos de conexión:

- Primer punto de conexión, como el segundo y el tercero se plantea la conexión a la línea de abastecimiento considerada como de transporte, todos los puntos están situados en la Calle "A" uno en el cruce con la Calle "C", otro con la Calle "D" y el tercero con la Calle "F" en la rotonda, todo esto se indica en el plano MOD P-6.

Al final de todas las calles se dispondrán de tapones colocados, para dar continuidad a la Red de Abastecimiento en los Sectores contiguos, de forma que se cierre cada vez mejor la malla.

Se prevé que en un día el consumo sea de 1 l/h/sg por hectárea, en nuestro caso tenemos 2,36 hectáreas de solar edificable con una actividad de uso terciario, es decir, su actividad será unas 10 horas al día aproximadamente.

Por lo tanto $0,416\text{l/h/sg} * 36.000\text{ sg}$ que tienen 10h hace un total de $14,97\text{ m}^3/\text{día}$

En los planos se prevé, un esquema de la red de distribución de agua, indicando también bocas de riego e hidrantes, según normativa vigente.

Por lo que respecta a hidrantes para incendios se ha tenido en cuenta la NBE-CPI-96. La separación máxima de hidrantes es de 150 m. El diámetro mínimo de la tubería de alimentación será 100 mm. Cada hidrante debe ser apto para un caudal de 500 litros/minuto. La red tendrá capacidad para el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes próximos.

Se dispondrán bocas de riego de 45 mm de diámetro de forma que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de un punto de riego a menos de 25 mtrs.

Se diseñará la red para que la presión se mantenga entre 1 y 5 atmósferas, adoptándose el sistema de anillos cerrados.

En cuanto a la red de riego de zonas verdes y jardines públicos, se estudiara el sistema más adecuado en el proyecto de urbanización, ya que dependerá de la ordenación que se proyecte independiente para cada zona.

1.5.9.c. Red de saneamiento. Descripción y características del trazado.

La Red de Saneamiento planteada en el presente P.P., se plantea con una red en la Calle "A" hacia las que se dirigen las redes de las demás calles del sector.

El trazado de la red de saneamiento, se ha dispuesto de forma que no sea necesario el bombeo de en ningún tramo, sin que ningún tramo tenga una pendiente menor al 0,80%, tal y como se refleja en el plano MOD P-7.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de uso público, debiendo instalarse siempre por debajo de la red de agua potable, y a más de 1 m. cuando la distancia en horizontal entre ambas redes sea menor de 3 m. el material de las mismas será PVC teja doble capa. En la Calle "F" se plantea una tubería perteneciente a Sistemas Generales de Infraestructuras, como se aprecia en el plano MOD P-7.

Las secciones mínimas de la red serán de 250 mm y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/s, siendo la mínima de 0,5 m/s.

El caudal de aguas negras a considerar será el mismo previsto para agua potable.

Se respetarán en todo caso las normas de urbanización del Ayuntamiento de El Ejido.



El Ejido,

DOY FE

EL SECRETARIO,

Manuel Encarnación
Ejido, a 18 de Septiembre de 2015
de 2015

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERTZ DE ALMERÍA en sesión celebrada el día *29 de Septiembre de 2015*
El Ejido, a *30 de Octubre* de *2015*

1.5.9.d. Sistema de pluviales.

DOY FE:

EL SECRETARIO,

Como los Sectores colindantes al SUS-68-ES, aun no están desarrollados, no podemos evacuar las aguas de lluvia a través de los mismos, por lo que en el presente P.P., se plantea evacuar todas las aguas según el plano MODP-8 Red de Pluviales, hay dos ramales de recogida de pluviales, el primero discurre por la Calle "A" y va hacia la canalización de red existente de (1200mm) el cual vierte sus aguas en las obras de infraestructuras contenidas en el Anexo: Estudio de drenaje de las aguas pluviales visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández y el segundo ramal discurre por la Calle "F" con diámetro 500mm el cual también vierte sus aguas a las obras de infraestructuras recogidas en el Anexo: Estudio de drenaje de las aguas pluviales visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández.

El caudal de pluviales se obtendrá en función de la superficie prevista para las cubiertas, considerando un valor de 100 litros/segundo/Ha.

A los caudales obtenidos según los metros, todos expuestos, se le aplicarán los coeficientes de escorrentía, cuyos valores mínimos serán de 0,4 en zonas con edificación y de 0,1 en parques y jardines.

Análisis de la evacuación de aguas por escorrentía superficial y a través de la Red de Pluviales en el ámbito del sector y sus alrededores.

1.5.9.e. Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

En el Sector SUS-68-ES, según la ITC-BT-10 del REBT, y aplicando los coeficientes de simultaneidad incluidos en ella, obtenemos la siguiente previsión de potencia para todas las parcelas incluidas en el Sector.

Se han previsto 3 centros de transformación, 2 centros de transformación de 2 transformadores de 400 KW y un centro de transformación de un centro de 630 KW , discurriendo la nueva canalización para alimentar a estos centros por la calzada del sector, como se indica en el plano MOD P-9.

La red de baja tensión se ha planteado en 3 zonas, cada una formada por varias parcelas. Cada una de las zonas anteriores, se alimentara de un centro de transformación situado en cada zona. La canalización de baja tensión discurrirá bajo la acera, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de calles.

Toda la red de alumbrado público será de nueva construcción, discurriendo la canalización por las aceras.

Previsión de potencias:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día 18/12/14

El Ejido, 30 de Octubre de 2015

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/12/14 B. Ab. 30/11/14

022

EL SECRETARIO,



Parcela / manzana	Uso	Tipología	Electrificación	Unidad/es	Previsión de potencia eléctrica
M1	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	265,16 m ²	26.516,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					26.516,00 w
Nº C.G.P. previstos					1 C.G.P.
M2	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	7.115,69 m ²	711.569,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					711.569,00 w
Nº C.G.P. previstos					18 C.G.P.
M3	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	9.355,74 m ²	935.574,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					935.574,00 w
Nº C.G.P. previstos					24 C.G.P.
M4	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	5.547,47 m ²	554.747,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					554.747,00 w
Nº C.G.P. previstos					14 C.G.P.
M5	Terciario	Act. Económica AE-2	100,00 w/m ²	1.311,39 m ²	131.139,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					131.139,00 w
Nº C.G.P. previstos					4 C.G.P.
SIPS	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m ²	1.714,00 m ²	171.400,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					171.400,00 w
ZV-1	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m ²	2.985,29 m ²	2.985,29 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					2.985,29 w
ZV-2	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m ²	1.398,80 m ²	1.398,80 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					1.398,80 w
ZV-3	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	399,42 m ²	399,42 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					399,42 w
ZV-4	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	666,73 m ²	666,73 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					666,73 w
ZV5	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m ²	166,60 m ²	166,60 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					166,60 w
ALUMBRADO VIARIO	Viario	Calles	1,50 w/m ²	11.822,43 m ²	17.733,65 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana					17.733,65 w
Nº C.G.P. previstos					1 C.G.P.

Coef. simultaneidad por potencia prevista en CC.TT. (según Instrucción 14/Oct/2004) 0,80

Coef. simultaneidad por potencia prevista en líneas de Media Tensión (según Instrucción 14/Oct/2004) 0,80

LA POTENCIA TOTAL SIMULTANEADA PREVISTA :

1.634,75 Kw

Nº de trafos	Nº de LINEAS / trafa	Potencia activa / trafa	Coef. Simult.(inst. 14/Oct/2004)	Carga unitaria activa asignada	Maxima Carga total activa simultaneada
CT-1	1	Nº líneas ≥ 4 400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4 400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-2	1	Nº líneas ≥ 4 400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4 400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
ICT-3	1	Nº líneas ≥ 4 530 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
5 trafos					Max. Carga activa simultaneada del Sector / Unidad
					2.230,00 Kw

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/12/14 B. Ab. 30/11/14

El Ejido, a 30 de Octubre de 2015

El Ejido, a 30 de Octubre de 2015



181214, 30 de Julio



1.5.9.f. Red de Telefonía.

EL SECRETARIO,

Se plantea la red de Telefonía con conexión a la red existente, la red de telefonía se ve reflejada en el plano MOD P-11, a partir de la Calle "A" que va del Noreste a Sureste y la cual se ramifica de Noreste al Sureste en las diferentes calles del Sector.

Se prevé un esquema de canalizaciones telefónicas subterráneas, según normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

1.5.9.g. Red de gas natural.

Una vez realizadas las consultas a Gas Natural, se ha resuelto la red de gas natural según se refleja en el plano MOD P-12. La red se plantea con una conducción de PE DN Ø200 en la Calle "A" de la cual salen conducciones Ø110 y Ø90.

Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

1.5.10. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios.

Los compromisos contraídos para acometer las obras de urbanización, quedan recogidos en los siguientes artículos:

Artículo 1

La Propiedad aportará las cesiones obligatorias fijadas en el PP debidamente urbanizadas, y en las condiciones establecidas por el presente PP y el Ayuntamiento de El Ejido.

La propiedad entregara el 10% del aprovechamiento lucrativo materializado en parcelas edificable totalmente urbanizadas, esta cesión se yuxtapone al resto de cesiones.

El Ayuntamiento adquirirá la propiedad de las parcelas de cesión con la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad, previa su aprobación por la Corporación, y la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Artículo 2. Plazos de desarrollo y ejecución.

El P.G.O.U. de El Ejido, establece un año para la presentación ante el Ayuntamiento del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de las diferentes unidades de ejecución en las que se haya previsto el desarrollo del Plan Parcial, contado a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, y 6 meses para la Constitución de la Junta de Compensación.

Para la presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, el P.G.O.U. de El Ejido establece un año, contado a partir de la constitución de la Junta de Compensación, si fuese precisa, o de la aprobación definitiva del Plan Parcial si no fuese exigible su constitución.

Para la terminación de las obras de urbanización para los sectores comprendidos en el 1er cuatrienio, el P.G.O.U. de El Ejido establece cuatro años, y ocho años para los del 2º cuatrienio, contados a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Artículo 3. Ejecución de las obras de urbanización.

En la comprobación del replanteo deberá comparecer un facultativo designado por el Ayuntamiento junto con la Dirección de Obra designada por el Promotor.



replanteo ha sido aprobado definitivamente

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión

celebrada el día 29 de Septiembre de 2015

El Ejido, a 30 de Octubre de 2015

DOY FE:

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/2/14

024

EL SECRETARIO.



Artículo 4. Conservación de las obras de urbanización.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de la propiedad, como urbanizadora y propietaria hasta el momento de la recepción definitiva de las obras por el Ayuntamiento.

Artículo 5. Conservación de las obras de urbanización en el periodo de garantía.

La conservación de las obras de urbanización durante el periodo de garantía que más adelante se indica, correrá a cargo de la propiedad, como urbanizadora y propietaria hasta que finalice dicho plazo.

Artículo 6. Conservación de las obras de urbanización por el Ayuntamiento.

La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, se formalizará con un acta de recepción definitiva de las mismas, irá suscrita por el Director de Obra designado por el Promotor, un facultativo designado por el Ayuntamiento, y el Contratista.

El plazo de garantía de las obras e instalaciones de la urbanización será de un año a partir de la recepción provisional. Durante este tiempo responderá el promotor de todos los defectos de ejecución que surjan en las mismas.

Una vez efectuada la recepción definitiva de las obras de urbanización, por parte del Ayuntamiento de El Ejido, será la corporación municipal quien asuma los costos de conservación de la urbanización y servicios, con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con la legislación vigente, esto sin perjuicio de la excepción indicada en el artículo anterior y de la imposición de las contribuciones especiales cuando proceda y determine la corporación municipal con el establecimiento de las tarifas que correspondan de acuerdo con la legislación vigente.

A partir de este momento, la recogida de residuos sólidos y la limpieza viaria será efectuada por los servicios municipales, con la percepción de las tasas que el Ayuntamiento establezca.

Artículo 7.

En caso de ventas de los terrenos a terceras personas (físicas o jurídicas), los nuevos propietarios se subrogarán en todos los compromisos que en este documento se establecen, así como en las garantías que se especifican a continuación, quedando obligados al cumplimiento de todas y cada una de las normas y plazos que en el presente PP se establecen.

Artículo 8.

El Ayuntamiento de El Ejido se reserva la facultad de fiscalizar la gestión urbanística del PP, a cuyo efecto podrá inspeccionar la ejecución de todas las obras y el montaje de las instalaciones así como asumir la ejecución subsidiaria de determinada obra o instalación con cargo al propietario, o de los propietarios que se hayan subrogado formalmente en sus deberes, cuando esta se ejecutase sin ajustarse al Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que se tramite y apruebe, con demolición en su caso de lo indebidamente ejecutado.

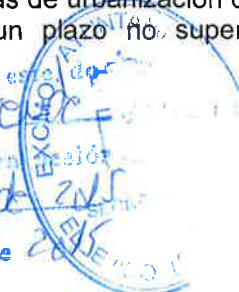
Artículo 9. Plazo recepción definitiva de las obras.

La recepción definitiva de las obras de urbanización deberá de realizarse por parte del Ayuntamiento de El Ejido en un plazo no superior a TRES MESES desde la comunicación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de Septiembre de 2014 en el Ejido, a las 10 de la mañana de 2014.

DOY FE:

EL SECRETARIO.



EXIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18/12/14

EL SECRETARIO.



025

Artículo 10. Recepción definitiva de las obras.

El paso del plazo antes indicado, sin existir comunicación en contra por parte del Ayuntamiento de El Ejido que lo paralice, hará efectiva la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalaciones.

Artículo 11. Periodo de garantía.

Se establece un plazo de garantía frente a defectos de ejecución de las obras de urbanización e instalaciones de DOCE MESES a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalaciones por parte del Ayuntamiento. Durante este tiempo responderá el promotor de todos los defectos de ejecución que surjan en las mismas.

Artículo 12. Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos.

El promotor se compromete a garantizar el cumplimiento de los compromisos contraídos mediante la entrega al Ayuntamiento de una fianza en metálico, en valores públicos o en forma de aval por importe de SESENTA MIL DOSCIENTOS VEINTE TRES EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS DE EURO (60.223,32 €), equivalente al 7 % del coste total que resulta para la implantación de las obras de urbanización según evaluación económica contenida en el presente PP.

A eficacia de la aprobación definitiva del PP, quedará condicionada a la presentación de la garantía antes indicada en el Ayuntamiento de El Ejido, dentro del plazo de DOS MESES desde que se requiera para ello al promotor del PP.

Artículo 13. Cancelación de la fianza.

Una vez recepcionadas definitivamente las obras de urbanización e instalaciones previstas en el presente Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y finalizado el plazo de garantía indicada en el artículo 10, se procederá a la cancelación de la fianza depositada indicada en el artículo anterior.

1.5.11. Compromisos adquirido por la Junta de compensación de terminación de la urbanización de la vía de servicio situada fuera del ámbito del sector.

La Junta de Compensación del SUS-68-ES se compromete a terminar con el asfalto y los bordillos de la vía de servicio, dicha vía de servicio se quedara ejecutada desde la rotonda al sureste del sector hasta el límite de los sistemas generales.

1.5.12. Estudio de drenaje de las aguas pluviales.

Por exigencia del la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental), se adjunta al presente Plan Parcial como ANEXO 1, Estudio de drenaje de las aguas pluviales en el SUS-68-ES y SUS-69-ES, dicho documento esta visado por el Colegio de Ingenieros Caminos, Canales y Puertos de Andalucía con número de expediente 33543 con fecha de visado 12 de septiembre del 2012 el cual está redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Gustavo Valdivia Fernández, en dicho estudio, se prevén una serie de obras de infraestructura que en ningún caso son competencia ni obligación de la Junta de Compensación en lo que se refiere a su ejecución y su posterior conservación, por ser exteriores al ámbito del sector y dar un servicio general al municipio, no exclusivo de este sector, por estar destinadas a recoger las aguas pluviales de una pluralidad de sectores que necesitan de este sistema general, para que dichas aguas pasen bajo la A7. Por lo tanto dichas obras no se van a ejecutar y por lo tanto no repercuten en los costes de urbanización. No se podrán ejecutar las obras de urbanización del sector hasta tanto no estén ejecutadas las obras contempladas en el ANEXO 1 Estudio de drenaje.

EXIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día: 29 de Septiembre de 2015

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERIA) SECRETARIA

El Ejido, a 30 de Octubre de 2015

COY FE:

EL SECRETARIO.



AGENCIA: Para hacer constar que este documento es auténtico por la Junta de Gobierno Local el día:

026 1214 Eje. 30

EL SECRETARIO,

1.5.13. Estudio de tráfico y capacidad.

Según la orden ministerial FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, se deberá de aportar un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del nuevo desarrollo urbanístico en el nivel de servicio de la carretera que deberá ser previo al informe e incorporado al Plan Parcial.

En base a lo anterior, se ha realizado un estudio de tráfico, adjunto como anexo 2 al presente Plan parcial, en el que se analiza la influencia que tendría a nivel de tráfico sobre la rotonda de acceso a la autovía A-7 en el PPKK 406+000, concluyendo que el incremento de tráfico que ocasionaría la puesta en servicio de las actividades a realizar en el ámbito del sector SUS-68-ES, no afecta al normal funcionamiento del nudo de tráfico que representa la rotonda mencionada, como se puede apreciar en el punto 3.5. Conclusión.

1.5.14. Ejecución de obras de infraestructura a ejecutar fuera del ámbito del sector SUS-68-ES.

Por exigencia del la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental), para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial del sector SUS-68-ES, será necesario ejecutar obras de infraestructuras que se encuentran situadas fuera de los límites del sector SUS-68-ES, tales como:

- Obras de acceso a la vía de servicio de titularidad municipal, en concreto las conexiones a las glorietas situadas próximas a los PPKK 406+250 y 407+000 de la autovía E15A7.
- Obras de desagüe de la red de drenaje.

1.5.14.a. Obras de acceso a la vía de servicio.

En relación a la duplicidad y accesos a la vía de servicio de la autovía E15 A7, de titularidad municipal, nos comprometemos a ejecutar dichas obras simultáneamente con las obras de urbanización del sector SUS-68-ES, debiendo de estar totalmente ejecutadas antes de la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de El Ejido, las cuales se proyectarán de conformidad con la normativa vigente para las vías de servicio de titularidad estatal, y en concreto, lo establecido en:

- Guía de nudos viarios editada por ministerio de fomento en diciembre de 2012,
- Orden de 16 de diciembre de 1997 de accesos a carreteras del estado, vías de servicio y construcción de instalaciones de servicio.
- Recomendaciones sobre glorietas editadas por el MOPU en 1989.

1.5.14.b. Obras de desagüe de la red de drenaje.

De conformidad con los artículos 92 y 93 apartado 2ª del RD 1812/1994, de 2 de septiembre por el que se aprueba el reglamento general de carreteras, en relación a las obras de desagüe de la red de pluviales, con carácter previo a su ejecución, se deberá obtener la correspondiente autorización para la realización de las obras al Ministerio de Fomento.

La descripción de las obras de drenaje a ejecutar, se describen en el estudio de drenaje incluido en el anexo I del presente documento. En dicho estudio, se ha estudiado la capacidad del sistema de desagüe de la red de pluviales para precipitaciones esperables para un periodo de retorno de 500 años, tal y como se establece en la instrucción 5.2.I.C de drenaje superficial.

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
POR EL CONCEJAL EN CARTEL
celebrada el día 29 de Septiembre de 2015
El Estado, a los 30 de Octubre de 2015
EL EJIDO (Almería)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2015

En relación a las obras de drenaje contenidas en el estudio mencionado anteriormente, se redactará un proyecto de construcción de obras de evacuación de la red de pluviales, las cuales se sitúan fuera del límite del sector SUS-68-ES, que garanticen que la actuación sobre el libre curso de las aguas superficiales, no incida sobre la seguridad vial de la circulación de las carreteras estatales. Con respecto a la redacción de este proyecto de construcción, así como la ejecución de las obras, teniendo en cuenta de que se trata de un sistema general, y según acuerdo alcanzado con el Ayuntamiento de El Ejido, serán ejecutadas por el Ayuntamiento.



1.5.15. Cuadro resumen ordenación del sector SUS-68-ES

Parcelas	Superficie suelo	Uso	techo asignado	U.a.h. Asignadas	Nº apar. Interior de parcela	Edificabilidad
M1	265,16 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	72,95 m ² const.	142,97 U.a.h.	1 plazas	0,275 m ² /m ²
M2	7.115,69 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	5.850,16 m ² const.	11.466,32 U.a.h.	59 plazas	0,822 m ² /m ²
M3	9.355,74 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	7.691,82 m ² const.	15.075,97 U.a.h.	77 plazas	0,822 m ² /m ²
M4	5.547,45 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-3	4.490,18 m ² const.	8.800,40 U.a.h.	45 plazas	0,809 m ² /m ²
M5	1.311,39 m ²	Uso Comercial y Servicios Terciarios AE-2	685,89 m ² const.	1.344,34 U.a.h.	7 plazas	0,523 m ² /m ²
	23.595,43 m²		18.791,00 m² const.	36.830,00 U.a.h.	188 plazas	

CT-1	31,10 m ²	Infra. Urbana
CT-2	31,10 m ²	Infra. Urbana
CT-3	31,10 m ²	Infra. Urbana
	93,30 m²	

ZV-1	2.985,29 m ²	Esp. Libres
ZV-2	1.398,80 m ²	Esp. Libres
ZV-3 (no computa)	399,42 m ²	Esp. Libres
ZV-4 (no computa)	666,73 m ²	Esp. Libres
ZV-5 (no computa)	166,60 m ²	Esp. Libres
	5.616,84 m²	

SIPS	1.714,00 m ²
------	-------------------------

Viaro	11.822,43 m ²
-------	--------------------------

TOTAL	42.842,00 m ²
-------	--------------------------

Sist. Gene. Incl.	4.300,00 m ²
-------------------	-------------------------

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	47.142,00 m ²
-----------------------------	--------------------------

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

18 de Septiembre de 2015

EL SECRETARIO,




Manuel Martos Herrero


Jose Jesus Martin Palmero