

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados consecutivamente de 7 al 122 forma parte del Instrumento Urbanístico **Plan Parcial del SUS-14-EN** inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 6050 mediante Resolución de fecha 31/03/2014 del titular de la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería.

Almería, 31 de marzo de 2014.



El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Almería

*[Handwritten signature]*

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-14-EN  
REFUNDIDO 2  
(ENERO 2014)**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este sumo ha sido acordado deputivamente **POR EL AYU.** celebrada el día 27 de febrero de 2014 El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
DOY FE:  
RI. SECRETARIO.



*[Handwritten signature]*

PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SUS-14-EN
SITUACIÓN:	SUS-14-EN, EN EL EJIDO
ARQUITECTOS:	JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO Y MANUEL MARTOS HERRERO

**I. MEMORIA****JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.  
MEMORIA INFORMATIVA.**

- I.1.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.
  - I.1.2 AGENTES INTERVINIENTES
  - I.1.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN
  - I.1.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL
  - I.1.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.
    - I.1.5.1 GEOLOGÍA.
    - I.1.5.2 GEOTECNIA.
    - I.1.5.3 TOPOGRAFÍA.
    - I.1.5.4 DRENAJE.
    - I.1.5.5 VEGETACION.
  - I.1.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
    - I.1.6.1 ACCESO Y SITUACIÓN.
    - I.1.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
    - I.1.6.3 SANEAMIENTO
    - I.1.6.4 TELEFONÍA
    - I.1.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.
    - I.1.6.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
  - I.1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.
    - I.1.7.1 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES
    - I.1.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL REPARTO DE LA PARCELA DE USO DOCENTE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO
- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**
- I.1.8 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.
  - I.1.9 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL P.G.O.U.
    - I.1.9.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.
    - I.1.9.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)
  - I.1.10 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR
  - I.1.11 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR
  - I.1.12 TECHO EDIFICABLE
  - I.1.13 RESERVA TECHO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA
  - I.1.14 DENSIDAD DE VIVIENDAS.
  - I.1.15 POBLACIÓN CONSIDERADA PARA EL SECTOR
  - I.1.16 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.
  - I.1.17 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).
    - I.1.17.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.
    - I.1.17.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO
    - I.1.17.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA L.O.U.A.
    - I.1.17.4 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.
    - I.1.17.5 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.
  - I.1.18 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-14-EN
  - I.1.19 REFERENCIA A LA CARTA ARQUEOLÓGICA.
  - I.1.20 INFRAESTRUCTURAS.
    - I.1.20.1 VIARIO.
    - I.1.20.2 CARRIL BICI
    - I.1.20.3 ESPACIOS LIBRES
    - I.1.20.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

- I.1.20.5 RED DE SANEAMIENTO.
- I.1.20.6 SISTEMA DE PLUVIALES.
- I.1.20.7 ENCAUZAMIENTO DEL TRAMO AFECTADO DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS.
- I.1.20.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- I.1.20.9 RED DE TELEFONÍA.
- I.1.20.10 RED DE GAS NATURAL
- I.1.20.11 RESIDUOS
- I.1.21 COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

**II. ETAPAS DE DESARROLLO**

PLAN DE ETAPAS.  
PLAZOS DE DESARROLLO

**III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- III.1.1 PARCELACIONES
- III.1.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
  - III.1.2.1 RED VIARIA.
  - III.1.2.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.
  - III.1.2.3 EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.
  - III.1.2.4 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.
- III.1.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN
  - III.1.3.1 CIMENTACIÓN.
  - III.1.3.2 DESPERFECTOS EN SERVICIOS PÚBLICOS.
  - III.1.3.3 CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.
  - III.1.3.4 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2" DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.
  - III.1.3.5 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "C2-V.P.P." DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA EN MANZANA CERRADA.
  - III.1.3.6 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD" DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.
  - III.1.3.7 NORMAS PARTICULARES PARA LA ORDENANZA "AD-V.P.P." DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA PROTEGIDA.
  - III.1.3.8 NORMAS PARA PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES
  - III.1.3.9 USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS GENERALES
  - III.1.3.10 NORMAS PARA LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (C.T.)

Para hacer constar que...  
 Definitivamente  
 el día 27 de febrero de 2014  
 El Excmo. a 17 de marzo de 2014  
 DOY FE!

EL SECRETARIO.



**IV. ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

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

**V. ESTUDIO ECONÓMICO**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO  
MEDIOS ECONÓMICOS PARA ACOMETER LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

**VI. PLANOS**

PLANOS INFORMACIÓN  
PLANOS DE ORDENACIÓN

**ANEXO 1.**

ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DE LA CUENCA DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS A SU PASO POR EL SUS-14-EN.

## I. MEMORIA

### JUSTIFICACIÓN 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 cólmate una zona más del núcleo con la consiguiente aparición de suelo residencial.

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.

### MEMORIA INFORMATIVA.

#### I.1.1 DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El planeamiento superior que desarrolla este P.P. es el P.G.O.U. 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.

#### I.1.2 AGENTES INTERVINIENTES

Este Plan Parcial designado como SUS-14-EN, ha sido encargado por la Junta de Compensación denominada: Junta de Compensación del SUS-14-EN, con C.I.F. nº: G-04653689 y dirección fiscal en C/Constantino, nº 19, 2º A, como representante de la Junta de Compensación es Don Manuel Domínguez Villegas, D.N.I. núm. 08905132-S y con domicilio en C/ Derramadero de Cortés, s/n, El Ejido (Almería), la Junta de Compensación del SUS-14-EN es la que pretende desarrollar urbanísticamente los terrenos incluidos en ámbito del Sector antes mencionado, la cual a su vez la componen los propietarios de las fincas incluidas en la superficie bruta del Sector y las correspondientes a los Sistemas Generales adjuntos, que según el P.G.O.U. de El Ejido han sido asignados al Sector. La relación de las propiedades queda reflejada en el punto 1.4 del presente P.P.

Este documento está 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).

#### I.1.3 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación es el de compensación, según se establece en el P.G.O.U. de El Ejido.

De acuerdo con la configuración del Sector y la distribución de las fincas, es necesaria la constitución de Junta de Compensación. La cual ya ha sido constituida con fecha 23 de Mayo de 2008,

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

#### I.1.4 SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En el momento de la redacción del presente P.P. en el proceso de desarrollo urbanístico, se han dado los siguientes pasos:

Aprobación de las bases y estatutos

Constitución de la Junta de Compensación



27 de febrero de 2014

de marzo de 2014

EL SECRETARIO.

En este caso no ha sido necesaria la aprobación de la delimitación de suelo para los Sistemas Generales, ya que la totalidad de los mismos son incluidos, y además con anterioridad al inicio del proceso de desarrollo urbanístico, se ha suscrito entre el Ayto. de El Ejido y los propietarios de los mismos un acuerdo urbanístico, por el que se permite al Ayto. de El Ejido la utilización de los mismos, sin que ello suponga la pérdida de los derechos urbanísticos por parte de sus propietarios.

### **I.1.5 EL MEDIO FÍSICO, CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

#### **I.1.5.1 GEOLOGÍA.**

El suelo sobre el que se delimita el Sector, presenta una litografía de margas y arenas margosas de la edad pliocena, apareciendo además roca de dureza baja, permitiendo las excavaciones de una forma sencilla.

#### **I.1.5.2 GEOTECNIA.**

Los terrenos incluidos en el Sector desde el punto de vista geotécnico rendziniformes sobre margas, con una permeabilidad baja, lo cual ocasiona problemas de encharcamiento superficial.

La capacidad de carga del terreno es baja, estimando una tensión admisible media del terreno de 1,20 kg/cm<sup>2</sup> a una profundidad de 1 m, con asientos inexistentes o escasos al existir en general una regular distribución de los materiales cohesivos. En excavaciones profundas, aparecen problemas de estabilidad de taludes derivados del grado de acaravamiento de estas litografías.

#### **I.1.5.3 TOPOGRAFÍA.**

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

#### **I.1.5.4 DRENAJE.**

Se trata de terrenos de permeabilidad baja, con problemas de drenaje y encharcamiento puntual.

El suelo delimitado por el Sector está en la actualidad limitado por el Este con la Rambla de los Aljibillos, la cual cruza de NW a SW El Ejido.

#### **I.1.5.5 VEGETACIÓN.**

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

### **I.1.6 MEDIO FÍSICO, INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

#### **I.1.6.1 ACCESO Y SITUACIÓN.**

El Sector se ubica al norte del núcleo de El Ejido y sus límites son los siguientes:

Al Norte y Este, está limitado por la futura Avda. Séneca de El Ejido, por tanto limitada por los sistemas generales SGV-CNA/II-14-EN/1 y el SGV-CNA/II-15/A-EN/2. En la actualidad este límite del Sector está ocupado en un tramo de unos 60 mtrs., por la rambla de Los Aljibillos que cruza El Ejido de NW a SW.

Por el Oeste, está limitado por él SUS-13-EN.

Por el Sur, es limitado por él SUS-13-EN, y por el suelo urbano consolidado, por la calle Taiga y por un equipamiento docente ya consolidado.


Es importante en este caso decir que el Sector es atravesado por la Ronda del Oeste de 32 mtrs. de ancho, la cual se convertirá en una de las vías más importantes del entramado viario de El Ejido.

Actualmente el Sector cuenta con varios accesos, uno desde la Ctra. Venta Vieja por el Norte y otro por el Callejón Don Gabriel por el Sur.

En el momento que el Sector SUS-13-EN esté desarrollado y la Avda. Séneca esté ejecutada, los accesos al Sector serán desde cualquier dirección, especialmente serán importantes los accesos desde la futura Avda. Séneca, ya que las calles que arrancan en la misma tienen continuidad hacia el Sector SUS-13-EN, la más importante es la Ronda del Oeste, en cuyo intersección se plantea una gran rotonda que garantice la fluidez del tráfico.

Para hacer constar que este terreno ha sido vendido definitivamente celebrada el día 27 de febrero de 2014 El Ejido, a 17 de marzo de 2014

DOY FE EL SECRETARIO.



### I.1.6.2 ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Actualmente en la zona no existe infraestructura de abastecimiento de agua que garantice el suministro para todo el Sector, tan solo existe un ramal que abastece a las edificaciones existentes en el entorno al Callejón Don Gabriel, que conecta con la canalización de Ø150 que discurre por la Avda. Príncipes de España, por tanto habrá que reforzar esta canalización o conectar a través de la infraestructura del Sector SUS-13-EN, para garantizar el suministro a todas las parcelas resultantes en el SUS-14-EN.

### I.1.6.3 SANÉAMIENTO

Actualmente en el ámbito del Sector, no existe ninguna tramo de red de saneamiento, tan solo existe en el Callejón Don Gabriel un ramal de Ø200, que da servicio a las viviendas existentes en la zona, que a su vez conecta con el existente de Ø250 que discurre por la Avda. Príncipes de España. Al igual que la red de abastecimiento, habrá que reforzar esta canalización o conectar a través de la infraestructura del Sector SUS-13-EN, para garantizar el suministro a todas las parcelas resultantes en el SUS-14-EN.

### I.1.6.4 TELEFONÍA

En el ámbito del Sector tan solo existe una línea aérea que da servicio por El Callejón Don Gabriel, a las viviendas existentes y a las instalaciones de Carpintería Domínguez.

### I.1.6.5 ENERGÍA ELÉCTRICA.

#### I.1.6.5.1. Red de baja tensión existente.

Existe una línea aérea de baja tensión en el ámbito del Sector, que discurre por el Sur del mismo, paralelamente al borde actual del equipamiento docente (Colegio Diego Velásquez), y que parte del CT existente en el Sector junto a las instalaciones de Carpintería Domínguez.

#### I.1.6.5.2. Red de media tensión.

El Sector está cruzado de Este a Oeste por una línea aérea de media tensión, que conecta el C.T. existente.

#### I.1.6.5.3. Red de alumbrado existente.

La única línea de alumbrado público existente esta el Callejón don Gabriel, consistente en una hilera de báculos de 7 mtrs., situados en la acera Oeste del mismo, con conexión al existente en la Avda. Príncipes de España.

### I.1.6.6 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, existen en el ámbito del Sector edificaciones con usos distintos, las cuales en el caso de que queden fuera de ordenación o su uso sea incompatible con los propuestos en el presente P.P., serán objeto de indemnización tras su valoración y tasación, las cuales se realizarán y aportarán junto con el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Por usos, las edificaciones existentes son:

Vinculadas al uso agrícola, sin importancia relevante. Existen edificaciones 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.

Con uso residencial, la relación de viviendas existentes en el interior del Sector es la siguiente:

- Vivienda propiedad de Dña. Ana María Fuentes Fernández.
- Vivienda propiedad de D. Gonzalo Díaz Valentín y Dña. Josefa Maldonado Valverde.
- Vivienda propiedad de Dña. María García Moreno y sus Herederos

Con uso industrial, las instalaciones de Carpintería Domínguez, cuyo titular del suelo es Promociones Almería Domínguez S.L.

### I.1.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO A EFECTOS DE LA DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.

Tal y como queda representado en el plano MODI-4 de la estructura de la propiedad que desarrolla el Sector SUS-14-EN, tiene con una superficie bruta de 62.548,40 m<sup>2</sup>, a la cual se le vincula una superficie de 12.630,00 m<sup>2</sup> como Sistemas Generales. Por tanto la superficie total incluida los sistemas generales del Sector, es de 75.178,40 m<sup>2</sup>.

Las Fincas aportadas situadas dentro de la delimitación del Sector junto con las correspondientes a Sistemas Generales incluidos, es la siguiente:

Finca catastral 65111/04, con una superficie real de 2.559,64 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.546,87 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 12,77 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a Ejibaue, S.L. sociedad con dirección fiscal en Avda. Cia Vieja nº57, en El Ejido (Almería), y CIF nº B-04.519.740, representada por D. Antonio Huelmo Rozada, residente en Ctra. De Victoria-Valmaseda nº 85, con DNI nº 14.829.262-N.

Finca catastral 65111/03, con una superficie real total de 2.528,77 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.951,45 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 577,32 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a D. José Manuel Martín Valverde y Dña. Dolores Rivera Alonso, con carácter ganancial, con dirección en C/ Gabriel Callejón nº4, en El Ejido (Almería) y DNI nº 46.304.065-M y 23.767.066-Q respectivamente.

Finca catastral 65111/05, con una superficie real total de 3.929,87 m<sup>2</sup>. La titularidad según Catastro corresponde a D. Gonzalo Díaz Valentín y Dña. Josefa Maldonado Valverde, con dirección fiscal en calle Barcelona nº 59 de El Ejido (Almería), con DNI nº 23.540.251-G y 08.904.824-Y respectivamente.

Finca catastral 65111/06, con una superficie real total de 3.991,75 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.747,36 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.244,39 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a Dña. María García Moreno, residente en C/ Derramadero Cortés nº 27, con DNI nº 23.604.324-D, y sus hijos:

- Dña. María Romera García, con domicilio en C/ Encina nº 10 de Alhedín (Granada), con D.N.I nº 27.239.122-S.
- D. Ricardo Romera García, con domicilio en C/ Oviedo nº5, 1º-A de El Ejido (Almería), con D.N.I nº 27.232.615-V.
- D. Antonio José Romera García, con domicilio en C/ Sierra Nevada nº 14, 2º-C de El Ejido (Almería), con D.N.I nº 18.109.898-C.

Finca catastral 65111/01, con una superficie real de 3.446,49 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.883,37 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.563,12 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a Dña. Dolores Maldonado Maldonado, con domicilio en C/ García Espín nº 13 de El Ejido (Almería) y DNI nº 27.057.907-V.

Finca catastral 63115/14, con una superficie real de 4.197,40 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 63115/13, con una superficie real de 3.110,90 m<sup>2</sup>, cuya titularidad según Catastro corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L, sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 63115/12, con una superficie real de 2.714,12 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.701,83 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 12,29 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad según Catastro corresponde a D. José Gutiérrez Maldonado, con dirección en C/García Espín, nº 13, de El Ejido, y DNI nº 08.905.586-D.

Finca catastral 63115/11 con una superficie real de 2.597,71 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.814,16 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 783,55 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Alberto Herrera Gutiérrez y Dña. María Josefa Gaitán Olvera, residentes en C/ Colombia nº 17, 3º-B de El Ejido, con DNI nº 08.905.386-Q y 08.908.065-G respectivamente.

Finca catastral 63115/10 con una superficie real de 1.999,62 m<sup>2</sup>, de los cuales 337,72 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.661,90 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. José Gutiérrez Maldonado, residente en C/García Espín, nº 13, de El Ejido, y DNI nº 08.905.586-D. Esta propiedad

POR EL AYU

relebrada el día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014

DOY FE:

EL SECRETARIO.

Finca catastral 63115/09 con una superficie de 515,72 m<sup>2</sup> que corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a Dña. Ana María Gutiérrez Martín con domicilio en C/ Almirante, nº 22 de El Ejido, y DNI nº 27.172.298-Y.

Finca catastral 62101/07 con una superficie real de 1.107,22 m<sup>2</sup>, cuya titularidad según Catastro corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, con dirección en C/ Cervantes nº 132, de El Ejido (Almería), representado por Dña. María Gudelia López Peña, con domicilio a estos efectos en el Ayuntamiento, y con DNI nº 39.028.396-H.

Finca Camino Las Palomas, con una superficie real de 826,87 m<sup>2</sup>, los cuales se encuentran dentro de los límites de Sector, cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de El Ejido, con dirección en C/ Cervantes nº 132, de El Ejido (Almería), representado por Dña. María Gudelia López Peña, con domicilio a estos efectos en el Ayuntamiento, y con DNI nº 39.028.396-H.

Finca catastral 62101/06 con una superficie real de 1.258,41 m<sup>2</sup>. La titularidad según Catastro corresponde a Dña. Angelina Bedmar Alcalde, con domicilio en C/ Príncipes de España nº3, en El Ejido, con DNI nº 27.258.823-M, y sus hijos:

El Ejido, a *A* Dña. Dolores Fuentes Bedmar, residente en Avda. América nº86 de El Ejido (Almería), con DNI nº 08.913.502-J.

▪ Dña. Yolanda Fuentes Bedmar, residente en C/ Severo Ochoa nº 4, 2º-izq., de El Ejido (Almería), con DNI nº 18.109.919-H.

▪ D. Serafín Fuentes Bedmar, con domicilio en C/ Menéndez Pidal nº 64 de El Ejido, y DNI nº 18.113.770-M.

Finca catastral 62101/08 con una superficie real de 1.800,42 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Dña. Trinidad Fuentes Rodríguez y Rafael Hidalgo López, residentes en Calle Recadero nº 18, con DNI nº 08.908.580-F.

Finca catastral 62101/13, con una superficie real de 3.664,30 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Adra Playa Azul 2005, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ Pasaje del Libro nº 2, de Adra (Almería), y CIF nº B-04.504.031, representada por D. Jose Miguel Mellado Valentín, con dirección en C/ Zurbarán nº1 de Adra (Almería) y DNI nº 23.607.624-X.

Finca catastral 62101/05, con una superficie real de 1.540,26 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. José Fuentes Rodríguez y Dña. María José Cuadrado Salazar, residentes en C/ Los Aljibillos nº 13 de El Ejido, con DNI nº 27.252.395-V y 27.254.012-R respectivamente.

Finca catastral 63115/08, con una superficie real de 6.645,12 m<sup>2</sup>, de los cuales 5.068,96 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.576,16 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L. sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 63115/07, con una superficie real de 2.443,31 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L. sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 62101/04, con una superficie real de 1.343,23 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. Francisco Antonio Fornieles Bretones y Dña. Encarnación López Alcántara, residentes en C/ Alfonso VIII nº 27, de El Ejido, con DNI nº 75.200.102-S y nº 27.216.017-W respectivamente.

Finca catastral 62101/09, con una superficie real de 1.077,84 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Rodríguez y Dña. María Dolores López Aguilera, con carácter ganancial, residentes en calle Ciudad nº 86, con DNI nº 27.234.990-T y 27.240.131-N respectivamente.

Finca catastral 62101/10, con una superficie real de 800,00 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Rodríguez y Dña. María Dolores López Aguilera, con carácter ganancial, residentes en calle Ciudad nº 86, con DNI nº 27.234.990-T y 27.240.131-N respectivamente.

Finca catastral 62101/12, con una superficie real de 635,59 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Dña. Dolores Escobar Fuentes, residente en C/ Doctor Marañón de El Ejido, con DNI nº 27.052.345-K.

Finca catastral 62101/11, con una superficie real de 910,00 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Inversiones Carpenter, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ La Higuera nº14 en Huercal de Almería, y CIF nº B-04.546.743, representada por D. Miguel Ibarra Marín, Consejero Delegado Mancomunado, residente en C/ Pitágoras nº22 de Huercal de Almería, con DNI nº 27.269.555-L.

Finca catastral 62101/03, con una superficie real de 1.177,98 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Inversiones Carpenter, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ La Higuera nº14 en Huercal de Almería, y CIF nº B-

04.546.743, representada por D. Miguel Ibarra Marín, Consejero Delegado Mancomunado, residente en C/ Pitágoras nº22 de Huerca de Almería, con DNI nº 27.269.555-L.

Finca catastral 63115/06, con una superficie real de 3.039,93 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.715,98 m<sup>2</sup> (-10.58) se encuentran dentro de los límites de Sector y 323,95 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. Dña. Ana María Fuentes Fernández, con domicilio en C/ Príncipes de España, nº 46 de El Ejido, y DNI nº 75.216.332-F es dueña de la nuda propiedad, y Dña. Rosalía Alférez Gutiérrez dueña del usufructo vitalicio de la misma finca.

Finca catastral 62101/02, con una superficie real de 3.134,29 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a D. Salvador Fuentes Escobar y María Encarnación García Guerra, casados en bienes gananciales y residentes en C/ Cordailla nº 24, de Santa María del Águila-El Ejido, y DNI nº 27.171.764-R y 75.199.996-R respectivamente.

Finca catastral 63115/05, con una superficie real de 4.289,00 m<sup>2</sup>, de los cuales 3.178,73 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 1.110,27 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 63115/04, con una superficie real de 2.582,12 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.006,71 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 575,41 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. cuya titularidad corresponde a Promociones Almería Domínguez, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ Derramaderos de Cortés nº29 en El Ejido (Almería) y CIF nº B-04.523.411, representada por D. Manuel Domínguez Villegas, como administrador solidario, residente en C/ John Lennon nº 14, en El Ejido (Almería), con DNI nº 08.905.132-S.

Finca catastral 63115/02, con una superficie real de 1.855,67 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.312,58 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 543,09 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Ernesto Fernández Rodríguez, residente en C/ San Isidro nº 80, de El Ejido, y DNI nº 18.112.621-Y.

Finca catastral 63115/03, con una superficie real de 1.964,82 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.455,46 m<sup>2</sup> se encuentran dentro de los límites de Sector y 509,36 m<sup>2</sup> corresponden a Sistemas Generales incluidos. La titularidad corresponde a D. Juan Miguel Fernández Rodríguez., residente en C/ San Isidro nº 80, de El Ejido, y DNI nº 08.905.796-N.

Finca catastral 63115/01, con una superficie real de 1.499,93 m<sup>2</sup>, cuya titularidad corresponde a Adra Playa Azul 2005, S.L., sociedad con dirección fiscal en C/ Pasaje del Libro nº 2, de Adra (Almería), y CIF nº B-04.504.031, representada por D. Jose Miguel Mellado Valentín, con dirección en C/ Zurbarán nº1 de Adra (Almería) y DNI nº 23.607.624-X.

### I.1.7.1 TABLA RESUMEN DE SUPERFICIES APORTADAS Y CUOTAS RESULTANTES

PROPIETARIO	SUPERF	SG	SUP+SG
EJIBA UE S.L.	2.546,87 m <sup>2</sup> Suelo	12,77 m <sup>2</sup> Suelo	2.559,64 m <sup>2</sup> Suelo
JOSÉ MANUEL MARTIN VALVERDE	1.951,45 m <sup>2</sup> Suelo	577,32 m <sup>2</sup> Suelo	2.528,77 m <sup>2</sup> Suelo
GONZALO DÍAZ Y JOSEFA MALDONA	3.929,87 m <sup>2</sup> Suelo		3.929,87 m <sup>2</sup> Suelo
HERMANOS ROMERA GARCIA	2.747,36 m <sup>2</sup> Suelo	1.244,39 m <sup>2</sup> Suelo	3.991,75 m <sup>2</sup> Suelo
DOLORES MALDONADO MALDONA	1.883,37 m <sup>2</sup> Suelo	1.563,12 m <sup>2</sup> Suelo	3.446,49 m <sup>2</sup> Suelo
ALBERTO HERRERA GUTIERREZ	1.814,16 m <sup>2</sup> Suelo	783,55 m <sup>2</sup> Suelo	2.597,71 m <sup>2</sup> Suelo
JOSÉ GUTIERREZ MALDONADO	3.039,65 m <sup>2</sup> Suelo	1.674,19 m <sup>2</sup> Suelo	4.713,84 m <sup>2</sup> Suelo
PROMOCIONES ALMERIA DOMINGUEZ S.L.	19.996,01 m <sup>2</sup> Suelo	3.261,84 m <sup>2</sup> Suelo	23.257,85 m <sup>2</sup> Suelo
ANA MARIA FUENTES FERNANDEZ	2.715,98 m <sup>2</sup> Suelo	323,95 m <sup>2</sup> Suelo	3.039,93 m <sup>2</sup> Suelo
JUAN FERNANDEZ RODRIGUEZ	1.455,46 m <sup>2</sup> Suelo	509,36 m <sup>2</sup> Suelo	1.964,82 m <sup>2</sup> Suelo
ERNESTO FERNANDEZ RODRIGUEZ	1.312,58 m <sup>2</sup> Suelo	543,09 m <sup>2</sup> Suelo	1.855,67 m <sup>2</sup> Suelo
SALVADOR FUENTES ESCOBAR	3.134,29 m <sup>2</sup> Suelo		3.134,29 m <sup>2</sup> Suelo
FRANCISCO FORNIELES BRETONES	1.343,23 m <sup>2</sup> Suelo		1.343,23 m <sup>2</sup> Suelo
JOSÉ FUENTES RODRIGUEZ	1.540,26 m <sup>2</sup> Suelo		1.540,26 m <sup>2</sup> Suelo
TRINIDAD FUENTES RODRIGUEZ	1.800,42 m <sup>2</sup> Suelo		1.800,42 m <sup>2</sup> Suelo
INVERSIONES CARPENTER S.L.	2.087,98 m <sup>2</sup> Suelo		2.087,98 m <sup>2</sup> Suelo
ADRA PLAYA AZUL S.L.	3.664,30 m <sup>2</sup> Suelo	1.499,93 m <sup>2</sup> Suelo	5.164,23 m <sup>2</sup> Suelo
SALVADOR FUENTES RODRIGUEZ	1.877,84 m <sup>2</sup> Suelo		1.877,84 m <sup>2</sup> Suelo
DOLORES ESCOBAR FUENTES	635,59 m <sup>2</sup> Suelo		635,59 m <sup>2</sup> Suelo
HERMANOS FUENTES BEDMAR	1.258,41 m <sup>2</sup> Suelo		1.258,41 m <sup>2</sup> Suelo
AYUNTAMIENTO ( COLEGIO)	1.107,22 m <sup>2</sup> Suelo		1.107,22 m <sup>2</sup> Suelo
ANA MARIA GUTIERREZ MARTIN		515,72 m <sup>2</sup> Suelo	515,72 m <sup>2</sup> Suelo
CAMINO DE LAS PALOMAS	706,10 m <sup>2</sup> Suelo	120,77 m <sup>2</sup> Suelo	826,87 m <sup>2</sup> Suelo
<b>TOTAL</b>	<b>62.548,40 m<sup>2</sup>Suelo</b>	<b>12.630,00 m<sup>2</sup>Suelo</b>	<b>75.178,40 m<sup>2</sup>Suelo</b>



que este día  
 se ha sido acordado  
 DOR EL AYU  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, a 1 de marzo de 2014  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO,

### I.1.7.2 JUSTIFICACIÓN DEL REPARTO DE LA PARCELA DE USO DOCENTE PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO

En el interior del ámbito del Sector, existe una parcela aportada propiedad del Ayuntamiento de El Ejido, la cual actualmente tiene un uso público docente, sin que exista edificación alguna en el mismo.

El artículo 112 de la L.O.U.A., en su punto 4, dice textualmente:

*"En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables."*

En aplicación del artículo anterior, se ha repartido proporcionalmente la superficie de dicha parcela entre los demás propietarios del Sector, ya que la superficie docente existente anterior es menor que la que resulta con este uso en el P.P. ( $1.107,22 \text{ m}^2 < 5.885,26 \text{ m}^2$ ), y por tanto se entiende que la existente se sustituye por la que como cesión docente establece el presente P.P.

En el módulo mínimo para enseñanzas equivalente a E.G.B más preescolar debería ser de 6.000 metros, en el SUS-14-EN juntándolos con los metros del SUS-13-EN, sobrepasamos la superficie mínima exigida. El E3 también se completaría con la parcela de docente que hay junto al límite de la unidad cumplimentando así la superficie exigida para el módulo mínimo

El Camino de las Palomas con una superficie de  $826,87 \text{ m}^2$  se ha repartido entre los propietarios ya que la superficie existente del camino (viarío) es menor que la que resulta con este uso en el P.P., y por tanto se entiende que la existente se sustituye por la que como cesión de viarío establece el presente P.P.

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

#### I.1.8 CONDICIONANTES DE LA PROMOCIÓN Y DEL AYUNTAMIENTO.

La necesidad de desarrollo de suelo residencial 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 recientemente esta necesidad.

El objetivo fundamental de este Plan Parcial es dar el primer paso para la creación de suelo residencial, con los servicios adecuados, y resolver la necesaria conexión entre dos zonas del núcleo de El Ejido, colmando de este modo un vacío urbano como ya se ha dicho anteriormente.

#### I.1.9 RELACIÓN ENTRE LAS PREVISIONES DEL PLAN PARCIAL Y EL P.G.O.U..

En el presente P.P. se han introducido algunas modificaciones puntuales respecto a lo establecido por el P.G.O.U., respetándose la situación de los viales estructurados, la ubicación de las zonas verdes, etc.

Las modificaciones a las que antes nos hemos aludido, surgen como consecuencia de tres aspectos fundamentales:

De controlar las dimensiones de las manzanas edificables y a la postre, de los fondos máximos edificables, con objeto de que no nos aparezcan patios de manzana excesivamente grandes.

Como consecuencia de regularizar y conectar con el viarío existente o el planteado por el desarrollo del Sector contiguo, teniendo en cuenta sentidos de circulación, posición de aparcamientos, etc.

La ubicación de las parcelas de cesión obligatoria: Docente, S.I.P.S. y zonas verdes, con objeto de que estas queden bien ubicadas respecto a las ya existentes o las planteadas en el Sector contiguo.

### I.1.9.1 MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA ORDENACIÓN PLANTEADA EN EL P.G.O.U.

Las modificaciones introducidas en la ordenación planteada por el presente P.P. respecto a la ordenación propuesta por el P.G.O.U., han sido las siguientes:

1. Cambio de situación de la calle denominada "a", para ajustar la superficie de la parcela docente, completando la manzana docente E1 con la propuesta en la ordenación del SUS-13-EN. A la vez completamos la manzana de S.I.P.S. E2, con la propuesta en la ordenación del SUS-13-EN.

2. Se han propuesto nuevas calles: "e", "f", "k", "l" y "m", todas ellas con objeto de reducir los anchos de manzanas de forma que no se generen patios de manzana por aplicación del fondo máximo edificable.

La situación de la calle "m", permite ajustar la superficie de la parcela E4 de S.I.P.S., de forma que cuando se desarrolle el Sector contiguo se pueda completar la manzana con un único uso de S.I.P.S.

3. Se han ajustado los anchos de las franjas de zona verde hasta que se pueda inscribir círculo de  $\varnothing 12$  m, para que puedan conmutarse como tales, nos referimos a las zonas: ZV-2 y ZV-5.

4. El entorno del nudo propuesto por el P.G.O.U. en cruce de la calle Taiga y el Callejón de Don Gabriel, se resuelto con una rotonda, eliminando parte de las zonas verdes, ya que entendemos que estas dificultaban la circulación en ese nudo.

5. Para resolver el acceso a la Ronda Oeste de la calle "a", y manteniendo la calle "d", la cual ya estaba propuesta en la ordenación del SUS-13-EN, se propone una isleta en torno a la zona ZV-1.

6. En las manzanas M5 y M6, se han propuesto las zonas verdes ZV-3 y ZV-4, permitiendo esto que las parcelas M5-1, M5-2 y M6, puedan tener fachada a las zonas verdes.

### I.1.9.2 CONDICIONANTES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO. (FICHA)

Según el P.G.O.U. de El Ejido, la ficha urbanística correspondiente al Sector SUS-14-EN, es la siguiente:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 del Reglamento de Ordenación Urbanística de Andalucía, para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014 en El Ejido, a las 10 de la mañana de marzo de 2014.

DOY FE:

EL SECRETARIO,



Clase de suelo: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Núcleo: ÁREA URBANA CENTRAL ELEJIDO NORIE	Identificación PGOU : SUS-14-EN	Área de reparto: AR-1
---	------------------------------------	--------------------------

**CONDICIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL**

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
62.200	12.630	0,781265	58.462	52.616	5.846	0

Uso Global m2	Coficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	48.771	75	467	14.631	58.462
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>0,78</b>	<b>48.771</b>	<b>75</b>	<b>488</b>	<b>14.631</b>	<b>58.462</b>

SISTEMAS GENERALES, INCLUIDOS ADICIONALES, DOTACIONES COMPLEMENTARIAS.

*Definido por el ayuntamiento*  
S.G. incluidos: S.G.V. CNAVII-14-EN/2 : 12.30 m2 (parcela)  
*en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014 y el día 20 de marzo de 2014*

**CONDICIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R. Plurifamiliar C2	36.678	0,98	1,00	35.944	Espacios Libres	8.779
R. Unitamiliar AD	12.093	0,98	1,90	22.517	Equipamientos	10.730
-	-	-	-	-	TOTAL	19.509
-	-	-	-	-	Varios	22.591
<b>TOTAL</b>	<b>48.771</b>	-	-	<b>58.462</b>	-	-

DOY FE EL SECRETARIO.  
*[Firma]*  
SECRETARIA  
EJIDO (Alameda)

**DESARROLLO Y PROGRAMACION**

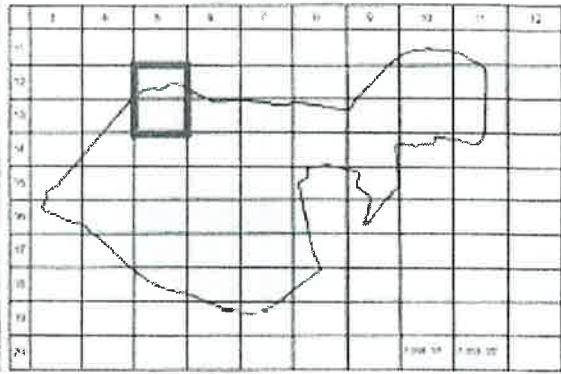
Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	5º año
Sistema de Actuación	Compensación	6,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-

Hoja:

**OBJETIVOS**

La ordenación de la ampliación de suelo en el borde noroeste de Aucma, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas excéntricamente en borde de la 1ª circunvalación con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y con amplio viario perimetral. La configuración del cinturón viario norte de Aucma y la ampliación de la 1ª circunvalación, y la configuración del nudo de acceso y distribución norte desde la Carretera de Sta. Mª Ágata-Pampanico. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

**LOCALIZACIÓN**



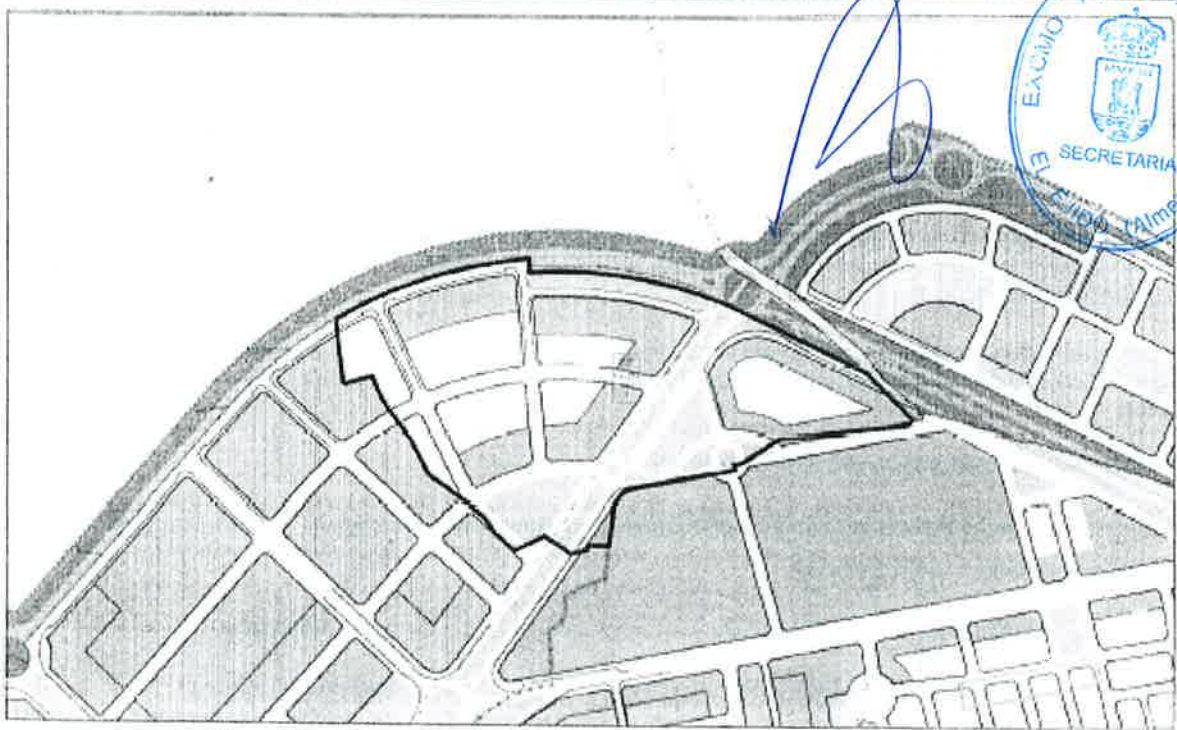
**DETERMINACIONES VINCULANTES**

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 señalada.

**OBSERVACIONES**

Para hacer constar que el número ha sido aprobado definitivamente por el AYU de Almería el día 27 de febrero de 2014. El Ayuntamiento de Almería el día 17 de marzo de 2014. Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

**ORDENACIÓN**



### I.1.10 SUPERFICIE REAL DEL SECTOR

La superficie a tener en cuenta para la obtención del aprovechamiento lucrativo, será la suma de la superficie bruta real medida de 62.548,40 m<sup>2</sup>, más la superficie destinada a sistemas generales incluidos en el Sector, 12.360,00 m, por tanto la superficie total incluyendo los sistemas generales, es de 75.178,40 m<sup>2</sup>.

### I.1.11 APROVECHAMIENTO LUCRATIVO CONSIDERADO PARA EL SECTOR

Según el P.G.O.U. de El Ejido, el Sector pertenece al área de reparto AR-1, en la que el Aprovechamiento tipo asignado, es de 0,781265.

Con los valores anteriores y la superficie bruta real más los sistemas generales asignados, obtendríamos el Aprovechamiento lucrativo máximo que podríamos considerar en el Sector:

$$0.781265 \times (75.178,40 \text{ m}^2) = 58.734,25 \text{ u.a.h.}$$

Según la ficha del P.G.O.U., a la hora de obtener el aprovechamiento lucrativo a partir de los techos asignados por ordenanzas, se establecen los siguientes coeficientes:

Coef. 1 (de localización)	0.98
Coef. 2 (de ponderación por uso):	
▪ Para residencial unifamiliar AD	1.90
▪ Para residencial plurifamiliar C2	1.00
▪ Para Actividad económica en bajo	1.00

A partir de los techos asignados y los coeficientes anteriores, se obtiene un Aprovechamiento lucrativo real de 52.914,32 u.a.h.;, lo que quiere decir que no es posible consumir la totalidad del aprovechamiento asignado en principio por el P.G.O.U.

Teniendo en cuenta el Aprovechamiento lucrativo obtenido anteriormente, el aprovechamiento patrimonizable del Sector correspondió al 90% aprovechamiento lucrativo, siendo:

$$52.914,32 \text{ u.a.h.} \times 90\% = 47.622,89 \text{ u.a.h.}$$

El 10% del Aprovechamiento lucrativo, corresponde al Aprovechamiento asignado al Ayuntamiento de El Ejido, siendo este:

$$52.914,32 \text{ u.a.h.} \times 10\% = 5.291,43 \text{ u.a.h.}$$

### I.1.12 TECHO EDIFICABLE

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, el techo edificable asignado es de 48.771,00 m<sup>2</sup> de techo, el cual está referido a una superficie bruta del Sector de de 62.200 m<sup>2</sup>, por lo que el coeficiente de edificabilidad asignado es de 0,784099 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Como se ha visto en el punto I.3.4, la superficie bruta real medida del Sector, se amplía hasta 62.548,40 m<sup>2</sup>, por lo que si aplicamos el mismo coeficiente de edificabilidad del P.G.O.U., se obtiene el techo edificable máximo del Sector:

$$62.548,40 \text{ m}^2 \times 0.784099 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 49.044,18 \text{ m}^2$$

La superficie de techo edificable obtenida anteriormente, la distribuimos por usos de la siguiente manera:

Techo destinado a uso residencial:

- Con tipología Ad y Ad – V.P.P. 5.500 m<sup>2</sup>t
- Con tipología C2 y C2 – V.P.P. 38.462,17 m<sup>2</sup>t
- Techo destinado a Actividad Económica en bajo 5.082,03 m<sup>2</sup>t

**I.1.13 RESERVA TECHO RESIDENCIAL PARA VIVIENDA PROTEGIDA**

En todos los desarrollos urbanísticos de Andalucía, al menos el 30% del techo residencial, habrá que destinarlo a vivienda protegida (V.P.P.), acogidas a cualquier régimen de protección oficial u a otros regímenes de protección pública. Esta disposición se recoge en los siguientes artículos:

Artículo 23.b de la ley 13/2005 sobre las medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

Art. 1º de la Ley 1/2006 sobre la modificación de la ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía.

En nuestro caso la totalidad del techo residencial destinado a V.P.P. será de precio general, estando sujeto a las determinaciones establecidas en el decreto 149/2006 sobre el Reglamento de Viviendas Protegidas en Andalucía y el decreto 395/2008 sobre el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Según el cuadro resumen del punto I.3.10 del presente P.P., el techo residencial asignado al Sector es 43.962.15 m², por lo que el 30% del mismo tendremos que destinarlo a la promoción de vivienda protegida, esto es:

$43.962,17 \text{ m}^2 \times 30\% = 13.188,65 \text{ m}^2 \text{ (V.P.P.)}$

El resto del techo residencial se destinará a la promoción de vivienda libre:

$43.962,17 \text{ m}^2 \times 70\% = 30.773,52 \text{ m}^2 \text{ (libre)}$

**I.1.14 DENSIDAD DE VIVIENDAS.**

Según la ficha del P.G.O.U. de El Ejido, la densidad de viviendas respecto a la superficie bruta del Sector asignada es de 75 viv/ha, por tanto, como la superficie bruta del Sector se ha visto incrementado ligeramente respecto al P.G.O.U., el número máximo de viviendas habrá que calcularlo manteniendo la misma densidad de viviendas, esto es:


$6,25484 \text{ ha} \times 75 \text{ viv/ha} = 469 \text{ viv}$

El reparto de viviendas por parcela edificable propuesto en el presente P.P., se ajusta al siguiente cuadro, en el que además se distinguen por ordenanzas residenciales AD y C2, y si son viviendas libres o V.P.P.:

	PARCELAS	nº VIVIENDAS	REGIMEN DE VIV.
ORDENANZA Z-AD	M2	19 viv	libre
	M3	13 viv	libre
	M8.2	6 viv	V.P.P
	M9.1	6 viv	V.P.P
		<b>44 viv</b>	

ORDENANZA Z-C2	M1.1	35 viv	libre	
	M1.2	35 viv	V.P.P	
	M4	35 viv	libre	
	M5	117 viv	libre	
	M10	26 viv	libre	
	M6	55 viv	libre	
	M7.1	28 viv	libre	
	M7.2	35 viv	V.P.P	
	M8.1	31 viv	V.P.P	
	M9.2	14 viv	V.P.P	
	M9.3	14 viv	V.P.P	
			<b>425 viv</b>	

<b>Total nº viv.</b>	<b>469 viv</b>
----------------------	----------------


  
 D. ... para hacer constar que ...
   
 POR EL AYU...
   
 celebrado el día 27 de febrero de 2014
   
 El Ejido, a 17 de marzo de 2014
   
 OOY FE:
   
 EL SECRETARIO,

### I.1.15 POBLACIÓN CONSIDERADA PARA EL SECTOR

Según el P.G.O.U. de El Ejido, el estándar que se ha seguido para establecer el incremento poblacional en Sectores de suelo urbanizable, ha sido de 3 de habitantes por vivienda, por tanto para calcular la población que se le asigna a nuestro Sector, tendremos en cuenta el mismo parámetro, con lo que si tenemos 469 viviendas asignadas al Sector, se obtiene una población de 1.407 personas.

### I.1.16 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE USOS.

Respecto al uso residencial, se han seguido los mismos criterios establecidos por el P.G.O.U. de El Ejido en cuanto a la distribución de Tipologías y Ordenanzas, esto es, situando las ordenanzas de más altura y nº de plantas (C2), al exterior con fachada a las avenidas y calles más anchas, y por tanto más importantes; llevando la ordenanza de menor altura (AD) al interior, con fachada a las calles menos importantes.

Respecto al criterio seguido para la ubicación de el uso residencial destinado a V.P.P. ha sido el de concentrarlo en dos zonas, donde como mínimo se asignen 40 viv., para que sea más viable y factible la promoción de estas V.P.P. La primera zona se sitúa en la parte más al este del Sector, formada por las parcelas M7.2, M8.1, M8.2, M9.2 y M9.3, y la segunda en el extremo noroeste ubicada en la parcela M1.1. en cuanto a la asignación de las dos tipologías edificatorias a las parcelas, se ha seguido el mismo criterio que para las tipologías de vivienda libre, esto es, situando las ordenanzas de más altura y nº de plantas (C2 – V.P.P. ), al exterior con fachada a las avenidas y calles más anchas, y por tanto más importantes; llevando la ordenanza de menor altura (AD – V.P.P. ) al interior, con fachada a las calles menos importantes

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, el uso docente, se ha ubicado con el principal criterio de completar manzanas completas, a partir de su ubicación en el SUS-13-EN (E1) y el docente consolidado del urbano directo (E3).

Respecto al uso S.I.P.S., el criterio es muy similar al seguido con el usos docente, ya que se han completado manzanas impuesta por la ordenación del Sector contiguo (E2), y se ha propuesto una parcela en el extremo Este del Sector, de forma que se complete la manzana con el mismo uso con el desarrollo del Sector contiguo (E4).

Respecto a la situación de los distintos espacios libres, el principal criterio ha sido el mantener la ubicación de los propuestos por el P.G.O.U. (ZV-1, ZV-2, ZV-5, ZV-6), pero ha sido necesaria más superficie de este uso, por lo que se han planteado las nuevas zonas ZV-3 y ZV-4, con el criterio de permitir generar fachadas de las parcelas edificables a los mismos y aplicar a partir de ahí los fondos máximos edificables, sin tener que introducir nuevas calles. De las zonas antes mencionadas, las ZV-4 y ZV-6, se pueden considerar jardines al permitir inscribir un círculo de  $\varnothing 30$  m y tener más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie, el resto de las mismas se considerarán áreas de Juego y recreo para niños en las que se deberán de poder inscribir un círculo de  $\varnothing 12$  m, y cuenten con una superficie de más de 200 m<sup>2</sup>.

Según los criterios anteriores, la distribución de ordenanzas y usos, queda establecida en el cuadro del punto I.3.10.

### I.1.17 DIMENSIONAMIENTO DEL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (DOTACIONES).

#### I.1.17.1 CESIONES SEGÚN EL P.P.

Según el presente P.P. que desarrolla el Sector SUS-14-EN, las reservas de suelo para dotaciones públicas son:

Sistemas locales	Reserva ampliada
Espacios libres (computables)	8.789 m <sup>2</sup>
Equipamiento	10.790 m <sup>2</sup>
Uso docente	
S.I.P.S.	
	19.579 m <sup>2</sup>
Viario	22.877 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas genarales Adscritos</b>	<b>12.630 m<sup>2</sup></b>

45 m<sup>2</sup>s / 100 m<sup>2</sup>techo resi.

**I.1.17.2 DOTACIONES MÍNIMAS ESTABLECIDAS EN EL P.G.O.U. DE EL EJIDO**

017

Según el P.G.O.U. de El Ejido las reservas para dotaciones establecidas para él SUS-14-EN son los siguientes:

<b>Sistemas locales</b>		
Espacios libres		8.779 m <sup>2</sup>
Equipamiento	Uso docente	10.370 m <sup>2</sup>
	S.I.P.S.	
Viarío		22.591 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas generales Adscritos</b>		<b>12.630 m<sup>2</sup></b>

Las superficies referidas a espacios libres, equipamientos y Sistemas Generales, reflejadas en el cuadro anterior, se considerarán valores mínimos, a cumplir por la reserva dotacional final planteada en el presente P.P., sin embargo la superficie de viario si se podría disminuir, ya que la misma obedece a criterios de ordenación, no de estándares. Si los comparamos con los valores de las reservas cedidas según el P.P. (punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

*DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-*

**I.1.17.3 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA L.O.U.A.**

Según el artículo 36 de la L.O.U.A., toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas anteriormente, por lo que al producirse incrementos de techo respecto a los previstos en el P.G.O.U., se deben de aumentar en la misma proporción y calidad las dotaciones previstas anteriormente.

Debido al aumentado el techo residencial como consecuencia del incremento de superficie bruta del Sector de los 48.771 m<sup>2</sup>t hasta los 49.044,18 m<sup>2</sup>t, para cumplir el artículo 36, hay que como poco incrementar como mínimo las reservas de dotacionales en un 1,0056%:

<b>Sistemas locales</b>		Reserva PGOU	Reserva ampliada
Espacios libres		8.779 m <sup>2</sup>	8.789 m <sup>2</sup>
Equipamiento	Uso docente	10.370 m <sup>2</sup>	10.790 m <sup>2</sup>
	S.I.P.S.		
			<b>19.579 m<sup>2</sup></b>
<b>Sistemas generales Adscritos</b>		<b>12.630 m<sup>2</sup></b>	<b>12.701 m<sup>2</sup></b>

Si comparamos los valores de las reservas ampliadas con las cedidas según el P.P. (punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

**I.1.17.4 CUMPLIMIENTO CON LOS ESTÁNDARES MÍNIMOS PARA DOTACIONES ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

Para comprobar el cumplimiento de los estándares mínimos correspondientes a la reserva de dotaciones de Sistemas Locales para suelos con uso característico residencial, establecidos por el Reglamento de Planeamiento, hay que tener en cuenta que nos encontramos ante una Unidad Básica de viviendas (469 viv), y que la superficie de techo residencial, a la cual se ajustara la reserva de dotaciones según el artículo 17 de la L.O.U.A, es de 43.962,18 m<sup>2</sup>t. El cumplimiento con dicha reserva, se justifica con el siguiente cuadro:

<b>Dotación Sistema Local según L.O.U.A. y Anexo Regl. Planeamiento)</b>		
Esp. Libres	18,00 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo resi.	⇒ 7.913,19 m <sup>2</sup>
Centros Docentes	12,00 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo resi.	⇒ 5.275,46 m <sup>2</sup>
Servicio Interes Publico y Social	10,00 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> techo resi.	⇒ 4.396,22 m <sup>2</sup>
<b>40,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>techo resi.</b>		<b>17.584,87 m<sup>2</sup></b>

Si comparamos los valores de las reservas obtenidas por aplicación de los estándares con las cedidas según el P.P. (Punto I3.9.1) se cumplen con las cesiones requeridas en este apartado.

En el caso del cálculo de la reserva para la dotación de los aparcamientos tanto en vía pública como en el interior de las parcelas, se referirá al total del techo asignado al Sector (49.044,18 m<sup>2</sup> de techo):

018

Aparcamiento en vía pública	0,50m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> techo	→	246 plazas
Aparcamiento en interior de parcela	1,00m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> techo	→	490 plazas

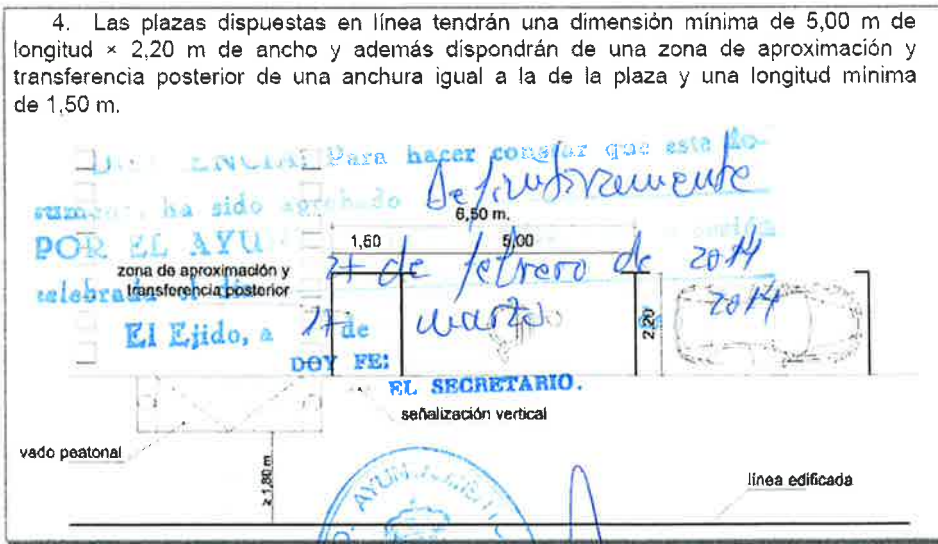
La reserva de plazas de aparcamientos en la vía pública, se sobrepasa en 39, respecto al mínimo según L.O.U.A. de 246 plazas, ya que se prevé en este P.P. 285 aparcamientos en vía pública los cuales podemos contabilizar. Si tenemos en cuenta que no computamos las plazas de aparcamientos que impiden al acceso a las parcelas de las viviendas unifamiliares obtenemos 275 plazas de aparcamiento reales, aun seguimos cumpliendo el mínimo de las 246 plazas, sobrepasando dicha cantidad en 29 plazas.

**1.1.17.5 RESERVAS MÍNIMAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTOS DE MINUSVALIDOS.**

Según el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Orden VIV-561 2010 ley estatal de accesibilidad.

Artículo 35. *Plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida.*

1. Los principales centros de actividad de las ciudades deberán disponer de plazas de aparcamiento reservadas y diseñadas para su uso por personas con movilidad reducida. Como mínimo una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo, será reservada y cumplirá con los requisitos dispuestos en este artículo.
2. Deberán ubicarse lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible de forma autónoma y segura. Aquellas plazas que no cumplan con el requisito anterior deberán incorporar un vado que cumpla con lo establecido en el artículo 20, para permitir el acceso al itinerario peatonal accesible desde la zona de transferencia de la plaza.
3. Tanto las plazas dispuestas en perpendicular, como en diagonal a la acera, deberán tener una dimensión mínima de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho y además dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente.



Como mínimo 1 por cada 40 plazas de aparcamiento situados en el viario, deben de destinarse a aparcamientos de minusválidos. La dotación mínima de aparcamientos en vía pública según L.O.U.A. son: (49.044,18 m<sup>2</sup> de techo /100) x 0.50 = 246 aparcamientos, por lo tanto, como mínimo debe de haber, las siguientes plazas para minusválidos:

$$246 \text{ plazas} / 40 = 6,15 \text{ plazas}$$

$$\text{Plazas reales en P.P. } 285 / 40 = 7,1 = 7 \text{ plazas}$$

I.1.18 CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN SECTOR SUS-14-EN

Parcelas	Superficie suelo	Uso / ordenanza	techo asignado	0,98	1,90	U.a.h. Asignadas	Nº de viviendas	Nº apar. Interior de parcela	Edificabilidad
M2	2.007,42 m²	Resi. Unifamiliar / AD	2.375,00 m² const.	0,98	1,90	4.422,25 U.a.h.	19 viv	20 plazas	1,183 m²/m²
M3	1.330,14 m²	Resi. Unifamiliar / AD	1.625,00 m² const.	0,98	1,90	3.026,75 U.a.h.	13 viv	14 plazas	1,222 m²/m²
M8,2	526,64 m²	Resi. Unifamiliar / AD - V.P.P.	750,00 m² const.	0,98	1,90	1.396,50 U.a.h.	6 viv	6 plazas	1,424 m²/m²
M9,1	633,33 m²	Resi. Unifamiliar / AD - V.P.P.	750,00 m² const.	0,98	1,90	1.396,50 U.a.h.	6 viv	6 plazas	1,184 m²/m²
M1,1	1.027,31 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	3.145,04 m² const.	0,98	1,00	3.082,14 U.a.h.	35 viv	37 plazas	3,061 m²/m²
M1,2	1.058,82 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	3.152,57 m² const.	0,98	1,00	3.089,52 U.a.h.	35 viv	37 plazas	2,977 m²/m²
M4	1.027,77 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	3.146,45 m² const.	0,98	1,00	3.083,52 U.a.h.	35 viv	37 plazas	3,061 m²/m²
M5	3.739,76 m²	Resi. Plurifamiliar / C1	10.597,44 m² const.	0,98	1,00	11.220,03 U.a.h.	117 viv	122 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	851,57 m² const.	0,98	1,00				
M10	1.100,43 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	2.378,50 m² const.	0,98	1,00	3.301,51 U.a.h.	26 viv	27 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	990,39 m² const.	0,98	1,00				
M6	2.324,09 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	5.023,36 m² const.	0,98	1,00	6.972,74 U.a.h.	55 viv	58 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	2.091,68 m² const.	0,98	1,00				
M7,1	1.177,39 m²	Resi. Plurifamiliar / C2	2.544,85 m² const.	0,98	1,00	3.532,41 U.a.h.	28 viv	29 plazas	3,061 m²/m²
		Act. Eco en bajo	1.059,65 m² const.	0,98	1,00				
M7,2	1.059,97 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	3.156,00 m² const.	0,98	1,00	3.092,88 U.a.h.	35 viv	37 plazas	2,977 m²/m²
M8,1	959,24 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	2.856,08 m² const.	0,98	1,00	2.798,96 U.a.h.	31 viv	32 plazas	2,977 m²/m²
M9,2	422,36 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	1.257,55 m² const.	0,98	1,00	1.232,40 U.a.h.	14 viv	15 plazas	2,977 m²/m²
M9,3	434,29 m²	Resi. Plurifamiliar / C2 - V.P.P.	1.293,07 m² const.	0,98	1,00	1.267,21 U.a.h.	14 viv	15 plazas	2,977 m²/m²
			<b>49.044,20 m² const.</b>			<b>52.914,32 U.a.h.</b>	<b>469 viv</b>	<b>490 plazas</b>	

ZV-1	1.760,49 m²	Esp. Libres
ZV-2	2.218,86 m²	Esp. Libres
ZV-3	1.156,84 m²	Esp. Libres
ZV-4	1.703,58 m²	Esp. Libres
ZV-5	1.949,62 m²	Esp. Libres
<b>8.789,39 m²</b>		

ZV-6(nc)	106,72 m²	No computa
ZV-7(nc)	578,93 m²	No computa
ZV-8(nc)	78,54 m²	No computa
ZV-9(nc)	7,62 m²	No computa
ZV-10(nc)	201,06 m²	No computa
ZV-11(nc)	92,24 m²	No computa
ZV-12(nc)	197,79 m²	No computa
<b>1.262,90 m²</b>		

E1	5.539,76 m²	DOCENTE
E2	3.323,95 m²	S.I.P.S.
E3	345,55 m²	DOCENTE
E4	1.580,47 m²	S.I.P.S.
<b>10.789,73 m²</b>		

Viano	22.877,42 m²
-------	--------------

Sist.Gene.Incl.	12.630,00 m²
-----------------	--------------

El Plan Parcial para hacer cumplir que este plan parcial ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014

DOY FE:  
EL SECRETARIO,



El Ejido, a Enero 2014

José Jesús Martín Palmero  
ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero  
ARQUITECTO

### I.1.19 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 no existe en el interior del ámbito del Sector, ninguna zona incluida en la Carta Arqueológica del P.G.O.U. de El Ejido.

### I.1.20 INFRAESTRUCTURAS.

#### I.1.20.1 VIARIO.

Como en el resto de las zonas del núcleo de El Ejido, se ha mantenido el sistema de red viaria en malla, conectando el viario propuesto con las calles perimetrales al Sector dando continuidad a las mismas, y con las planteadas en el desarrollo del Sector SUS-13-EN contiguo por el Este.

Ver plano MODP-4 Secciones Tipo de Calles.

El sistema del viario interior está condicionado por la existencia de dos grandes avenidas estructurantes de la trama urbana del núcleo de El Ejido, de 32 mtrs. de ancho: la Ronde del Oeste y la Avda. Séneca, ambas se cruzan en el ámbito del Sector; están planteadas con una mediana en el centro y dos carriles de circulación en ambos sentidos de circulación.

La Ronda del Oeste recogerá la mayoría del tráfico rodado de la zona de Ejido-Norte hacia el suelo no urbanizable donde están las explotaciones agrarias, se plantea por tanto como una vía de tráfico lento, a la que acometen las demás calles secundarias del Sector. La sección tipo correspondiente a esta vía es la Tipo 4, disponiendo en el centro de la misma una mediana de 12 mtrs. de ancho ( en el P.G.O.U. se plantea de 10 mtrs.), considerada espacio libre. Respecto a la previsión de plazas de aparcamiento, tan solo se han previsto en el tramo situado más al Sur, como continuación del propuesto en el SUS-13-EN (mediana de 10 mtrs.), en el resto no hay previsión de aparcamiento en la vía; a este tramo corresponde la sección Tipo 5.

La otra gran avenida, la Avda. Séneca, representa la gran ronda exterior de El Ejido, planteada para un tráfico más rápido, limitando los accesos a la misma en todo lo posible por razones de seguridad vial. A partir de la rotonda en el cruce con la Avda. del Oeste, en el extremo Noroeste del Sector, tal y como se establece en el P.G.O.U., se dispone una vía de servicio paralela, separándolas por una franja verde de 8 mtrs.; a esta vía de servicio es a la que llega el viario interior. A esta vía le corresponde la sección Tipo 1, en la que se separan los dos sentidos de circulación con una mediana estrecha, de 1 metro. de ancha, ya que como hemos dicho se trata de una vía más rápida, y su misión es la de únicamente de separar por seguridad los carriles de circulación. Respecto a la dotación de aparcamientos en la vía, aquí si se han dispuesto dos bandas de aparcamientos, entre la cazada y la acera, una para cada sentido de circulación.

Otro nudo importante dentro del esquema viario planteado, es el de la rotonda donde se encuentran el Callejón Don Gabriel, la C/ Taiga, la C/ "I", la C/ "J" y la C/ "K".

Respecto al viario interior, se han planteando calles de un solo sentido de circulación, de 10.55 y 12 mtrs. de ancho. Respecto a la forma de disposición de los aparcamientos en la vía, se han seguido dos criterios:

En las calles continuación de las planteadas en el SUS-13-EN, de 12 mtrs. de ancho se ha seguido el sistema de aparcamientos fijos en el lado derecho de la calle según el sentido de circulación, lo cual plantea que la calzada no está en el centro de la calle, este corresponde con la sección de calle tipo 2.

En las calles "A" y "G", de 12 mtrs de ancho, que delimitan manzanas con tipología edificatoria de viviendas unifamiliares adosadas, se han dispuesto aparcamientos fijos situados en el lado de la calle, que permita en el futuro la disposición de las puertas de acceso a los garajes de las viviendas unifamiliares sin que ello conlleve la disminución de las plazas de aparcamientos dispuestas en la calle. Estas calles corresponde al Tipo 5.

En las calles "I" y Taiga, de 12 mtrs. de ancho y correspondiente a la sección Tipo 5, se han dispuesto los aparcamientos en el lado de la calle corresponde a fachadas de manzanas con uso distinto al residencial (S.I.P.S. y docente), o a uso residencial plurifamiliar, donde el acceso a garaje se realizará ocupando como mucho una plaza de aparcamiento.

En la calle "L", correspondiente a sección de calle Tipo 5 (vía de servicio), se han dispuesto los aparcamientos en el lado de la calle corresponde a fachadas de manzanas con uso distinto al residencial, S.I.P.S. y a uso residencial plurifamiliar, donde el acceso a garaje se realizará ocupando como mucho una plaza de aparcamiento.

En el resto de las calles del Sector, se plantean calles de 10,55 mtrs. de ancho, correspondiente con la sección tipo 6. Con este sistema, el criterio de cómputo de las plazas de aparcamientos a efectos de cumplir con la dotación mínima de aparcamientos en vía pública obligatoria del Sector (punto I.3.10.4 del P.P.), será el siguiente:

- Si las dos fachadas de la calle corresponden a manzanas de tipología residencial plurifamiliar, se computarán el 100% de los aparcamientos planteados,
- Si una de las dos fachadas o las dos corresponde a la tipología de residencial unifamiliar adosada, no se computaran dichos aparcamientos

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, ya que como se ha descrito anteriormente, por el Sector pasan varias avenidas que por su dimensión son capaces de absorber un nivel de tráfico elevado (Avda. Séneca y la Ronda del Oeste).

Respecto al viario planeado por el P.G.O.U., se ha mantenido el viario estructurado establecido por el P.G.O.U., sufriendo algunas modificaciones en las demás vías, tal y como se dice en I.3.2.1 del P.P.

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

En el borde Sureste del Sector, en la futura calle Taiga, el límite del mismo no permite la apertura definitiva de dicha calle, este límite no ha podido corregirse por el propio P.P., ya que la naturaleza del suelo con el que linda es suelo urbano consolidado, y además pertenece a un uso de equipamiento docente. Este problema deberá de resolverlo el Ayuntamiento de El Ejido, ya que se debería de recurrirse a una expropiación por parte del mismo, para poder abrirse la calle.

### 1.1.20.2 CARRIL BICI

El carril bici estará situado en vía pública las características del carril bici se ven reflejadas en el Art. 10.6.6. Carriles para Bicicletas del P.G.O.U. Son vías para bicicletas las específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

El carril bici transcurre por la Avenida Séneca, la Ronda del Oeste y la Calle Taiga, tal y como se puede ver en la documentación gráfica, MODP-1 Zonificación y Usos y en el plano MODP-4 Secciones Tipo de calles.

### 1.1.20.3 ESPACIOS LIBRES

En el P.P. se proponen dos tipos de espacios libres, uno que no lo podremos tener en cuenta a la hora de justificar la dotación mínima de espacios libres según los estándares del Reglamento de Planeamiento, en este caso el la designación de dicha zona en el plano de zonificación y usos, aparece las siglas (nc) (no computa); y los que si podremos computar para justificar dicha dotación, que son los demás.

Aquellos espacios considerados como no computables, estos son: ZV-7 (nc) a ZV-18 (nc). En términos generales estos espacios no computables han sido: las medianas estrechas, las zonas centrales de las rotondas y aquellos restos donde no se pueden inscribir círculos con diámetro mínimo de Ø 12 mtrs. El hecho de que no computen a efectos de cumplir con las dotaciones mínimas, no exime de la obligación de urbanizarlos, o sea de tratarlos como un espacio libre más, aunque se hace la salvedad con la ZV-18 (nc), ya que esta pertenece al sistema general SGV-CNA/II-14-EN72, y el tratamiento de la misma esta por acordarse con Medio Ambiente.

Respecto al sistema de espacios libres, se han respetado los propuestos por el P.G.O.U. ya que estos tienen un carácter estructurado, estos son: ZV-1, ZV-2, ZV-5 y ZV-6, y además se han incluido otros con el fin de cumplir con la dotación mínima según se justifica en el punto I.3.10.4 del P.P., estos son el ZV-3 y ZV-4.

El tratamiento planteado para las zonas ZV-8 (nc), ZV-5, ZV-2, será el mismo que el considerado para la mediana de la Ronda del Oeste en el proyecto de urbanización que desarrolla el Sector SUS-13-EN, ya que se entiende que estos tres espacios son una continuidad de los anteriores. Dicho tratamiento consiste generar una zona de paseo central separada de la calzada rodada por medio de un parterre con vegetación baja; en el límite de la zona peatonal central y el parterre, se dispondrán sendas hileras de álamos separados 10 mtrs. Intercalados con bancos.

Para los espacios ZV-1 y ZV-6, debido a su mayor apertura respecto de las edificaciones colindantes, se propone un tratamiento orgánico en cuanto a la distribución de masa arbórea, parterres y ubicación de juegos infantiles.

Los espacios ZV-3 y ZV-4, debido a que están limitados por edificaciones abiertas a los mismos, se plantean con una distribución menos orgánica, sometidos a una geometría más rígida, con tratamientos más duros, sobre todo en una franja de 6 mtrs. desde las fachadas de los edificios, ya que se prevé que por esta se producirá la entrada

a los locales comerciales que se ubicaran en las plantas bajas de los edificios. Para potenciar los aspectos geométricos antes descritos, se propone la plantación de palmeras en hilera, de forma que no se generen grandes espacios de sombra además de la que arrojan los edificios del entorno.

Respecto a la ubicación de árboles en las aceras de la vía pública, solamente se prevé la colocación de ficus en las aceras de la Ronda del Oeste, Avda. Séneca y C/ "I".

#### I.1.20.4 ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES.

##### I.1.20.4.1. Garantía de abastecimiento

Según se contempla en el P.G.O.U. de El Ejido, está garantizado el abastecimiento de agua para consumo humano, para todos los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan, por tanto también para el SUS-14-EN, por tanto está garantizado el abastecimiento de agua por parte de los servicios municipales.

En cuanto al consumo de aguas para riego de espacios libres, de igual forma queda garantizado de la misma manera, el abastecimiento con las previsiones del propio P.G.O.U.

En cuanto a los puntos de conexión de la red prevista en el interior del Sector y la existente en la periferia del mismo, se plantean los siguientes puntos de conexión:

En la zona no existe ninguna canalización de abastecimiento directo de agua a la cual podamos conectar, tan solo existe un ramal que abastece a las edificaciones existentes en el entorno al Callejón Don Gabriel, que conecta con la canalización de Ø150 que discurre por la Avda. Príncipes de España.

Cinco puntos de conexión con la red prevista en el Sector SUS-13-EN contiguo:

- Dos puntos de conexión en la Ronda del Oeste, de Ø250 en fundición dúctil.
- Un punto en el final de la C/ "C" de Ø150 en fundición dúctil.
- Un punto en el final de la C/ "B" de Ø150 en fundición dúctil.
- Un punto en la Avda. Séneca de Ø300 en fundición dúctil.

##### I.1.20.4.2. Descripción de la red

La red interior del Sector será ejecutada con tubería de fundición, discurrirá bajo la calzada a 1/3 de la línea de bordillo, y se colocará en red mallada, no debiendo de quedar ninguna calle sin canalización. Los diámetros interiores se ajustarán a los indicados en el plano P-8 de Red de Abastecimiento, variando de Ø300 a Ø100, dependiendo de demanda. Se colocaran pozos de registro en todos los cruces y donde se ubiquen los hidrantes de incendios.

Debido al ancho de la Ronda del Oeste, se dispondrán dos líneas de abastecimiento de Ø250, bajo la calzada de cada sentido de circulación.

En la Avda. Séneca, se dispondrá una sola canalización bajo la calzada más cercana a las edificaciones de Ø300 continuación al previsto en el SUS-13-EN, Bajo la otra calzada, no será necesario colocar, ya que al otro lado ya nos encontramos con el suelo no urbanizable.

Al final de las calles en las que se prevea su continuación hacia otro Sector o calle, se colocarán tapones justo en el límite del mismo, que permitan su continuidad futura y cierre de la malla.

Se dispondrán bocas de riego de 45 mm de diámetro de forma que desde cualquier punto de cualquier manzana se disponga de 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.

**I.1.20.4.3. Calculo de la dotación necesaria de abastecimiento.**

Siguiendo los criterios del P.G.O.U. de El Ejido, se prevé una dotación de 250 litros/habitantes/día; como se ha justificado una población de 1.407 habitantes, resulta:

$$1.407 * 250 \text{ l./h./d.} = 351.700 \text{ litros/día.}$$

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 350 litros, teniendo en cuenta el consumo necesario para riego y otros usos. El caudal punta para el cálculo de la red deberá ser 2,4 veces el consumo diario medio.

$$1.407 * 350 \text{ l./h./d.} = 492.450 \text{ litros/día.}$$

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.

**I.1.20.5 RED DE SANEAMIENTO.****I.1.20.5.1. Garantía de servicio.**

El servicio de depuración y recogida de aguas residuales en el municipio de El Ejido, está garantizado en la previsiones del P.G.O.U., ya que en sus previsiones, están contempladas las gestión de las aguas residuales generadas en todos los sectores de suelo urbanizable, incluido por tanto el SUS-14-EN, por tanto son los servicios municipales los que lo están garantizando.

**I.1.20.5.2. Descripción de la red**

El Sector debe evacuar las aguas negras conectándolas a la red municipal existente fuera del ámbito del Sector, ya que no existe ninguna red en el interior. Se propone una red del tipo separativo, en la que se recogen las aguas pluviales y fecales en redes independientes.

La red de saneamiento planteada en el presente P.P., planteada en el plano P-9, se divide en dos zonas separadas:

La primera que evacua a través del Callejón Don Gabriel, hasta conectar con la canalización existente en la Avda. de Príncipes de España. Esta red se ejecutará con una canalización de PVC de  $\varnothing$  300 mm.

La segunda que afecta al resto del Sector, evacua a través de las conducciones generales que discurren bajas las calzadas de la Ronda del Oeste y la Avda. Séneca. Estas canalizaciones se plantean de PVC  $\varnothing$  400 mm. El resto de las canalizaciones de esta segunda zona serán todas de PVC de  $\varnothing$  300 mm.

Debido a que la red existente el Callejón de Don Gabriel es de Hormigón de  $\varnothing$  200, y este es insuficiente para conectar con la canalización que nos llega de la zona 1 del Sector, se sustituirá este por un ramal de  $\varnothing$ 300 hasta conectar con el existente en la Avda. Príncipes de España.


El trazado es muy semejante a la red de pluviales, ya que ambas dependen de las pendientes de las calles, de forma que su pendiente no sea inferior del 0,8%, y las velocidades máximas de aguas a sección llena de 3 m/s, siendo la mínima de 0,5 m/s.

Todas las conducciones serán subterráneas en PVC liso color teja con junta elástica bilabiada y seguirán el trazado de la red viaria, situados a  $\frac{1}{2}$  de la calzada, 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.

Con objeto de permitir el registro y mantenimiento de la red, se colocarán pozos de registro en los cruces y en los tramos de forma que las distancias entre ello no sea superior a 50 mtrs.

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

Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya

cumplido ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYU  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
 DOY FE:  


tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

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

#### I.1.20.6 SISTEMA DE PLUVIALES.

En el interior del Sector en la actualidad no existe red de pluviales, por tanto su trazado depende en gran medida de los posibles puntos de conexión fuera del ámbito del Sector.

Teniendo en cuenta que las pendientes dadas a las calles del Sector permiten que por gravedad puedan evacuar las aguas pluviales por la Avda. Séneca y una zona reducida del mismo por el Callejón Don Gabriel, las pendientes de la red de pluviales aproximadamente paralelas a las de la superficie de la cazada, estableciendo una pendiente mínima del 0,8%

Como ya se ha dicho las aguas pluviales recogidas en las calles: "I", "J" y parte de la "K", se prevé su evacuación a través de una canalización que será de PVC Ø300, la cual discurrirá por el centro de El Callejón Don Gabriel, que a su vez conectará con la existente en la Avda. Príncipes de España. El resto del Sector a través de dos canalizaciones generales serán de polietileno Ø800 mm con junta elástica, y discurrirán una por el centro de la mediana de la Ronda del Oeste, y la otra por bajo la calzada derecha de la Avda. Séneca. El resto de las canalizaciones del Sector correspondientes al viario interior, serán de Ø300 liso color teja con unión de junta elástica bilabiada, y discurrirán por el eje de las calzadas.

La canalización 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.


Se dispondrán pozos de registro visitables en cambios de direcciones y de rasante y en alineaciones rectas cada 50 metros, como máximo, con las mismas características de los descritos para la red de abastecimiento cuya tapa tendrá la inscripción perimetral siguiente ALCANTARILLADO DE EL EJIDO y en el centro se dispondrá el escudo de El Ejido.

Con respecto a la situación de los imbornales en la vía pública, estos se colocarán en las zonas de lima hoyas de las mismas tal y como se indica en el plano de la red de pluviales P-10. La conexión de los imbornales con la red, será de PVC liso Ø250. Si en el momento de la recepción de la urbanización la red principal de evacuación (Ø800), no estuviera en servicio, se sellarán los sumideros hasta el momento de su puesta en servicio.

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.

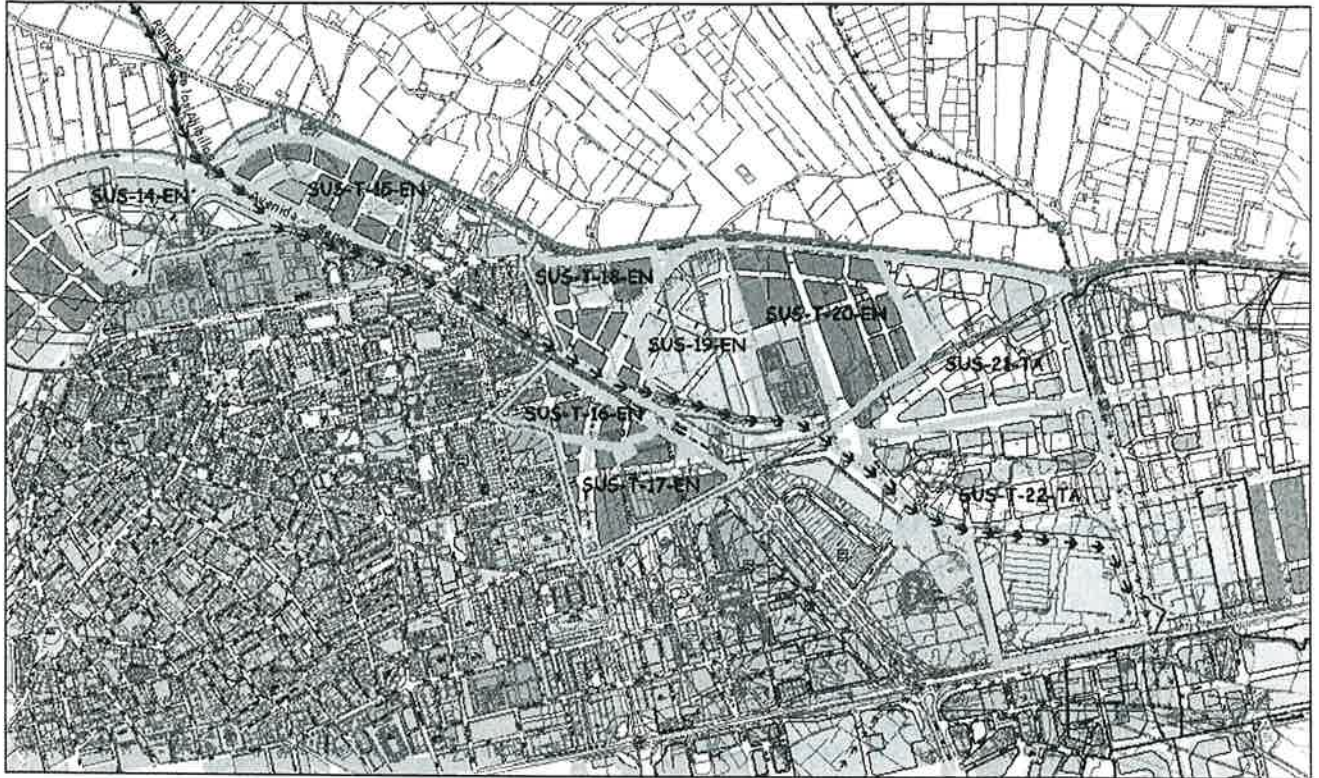
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deplurivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO de El Ejido en sesión celebrada el día *27 de febrero de 2014*  
 El Ejido, a *17 de marzo* de *2014*  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO  
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (MÁLAGA)  
 SECRETARÍA



**I.1.20.7 ENCAUZAMIENTO DEL TRAMO AFECTADO DE LA RAMBLA DE LOS ALJIBILLOS.**

Como ya se ha comentado anteriormente, el Sector SUS-14-EN y los sistemas generales adjuntos al mismo, están limitados por el Este por la rambla de los Aljibillos. Esta rambla cruza de Norte a Sur el núcleo de El Ejido, afectando en su gran mayoría a sectores de suelo urbanizable que a día de hoy aún no están desarrollados; en tramo central de su recorrido, también pasa a través de suelo urbano consolidado.

Su trazado actual se puede ver en el plano siguiente:



Trazado actual de la rambla de Los Aljibillos en el núcleo de El Ejido.

**I.1.20.7.1. Estado actual del cauce.**

En la actualidad, el cauce de la rambla de los Aljibillos, aunque se encuentra definido por las distintas explotaciones agrícolas que lindan con él, sus muros de contención se encuentra en muy mal estado, en algunos tramos no existen, ya que por efecto de la actividad agrícola han ido desapareciendo, sobre todo en su margen izquierda (Este); la contención de la margen derecha (Oeste), se encuentra en mejor estado, existen tramos con muros de hormigón de hasta 2 mtrs de altura. La rambla en la actualidad se utiliza de paso y acceso a los distintos invernaderos que lindan con ella, a modo de carretera, por ello y para favorecer el acceso a muchos de ellos, se ha elevado la cota del cauce, de forma que existen encharcamientos en algunos puntos.

En algunos puntos, existe acumulación de residuos agrícolas, que estrechan aún más el cauce en algunos puntos.

El estado del mismo en el ámbito del Sector SUS-14-EN, se puede ver en las siguientes imágenes, correspondiente a un recorrido por el mismo, realizado en sentido Norte-Sur:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2019  
 en El Ejido, a 17 de marzo de 2019  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de autoramente <sup>Vista 1</sup>  
POR EL AYUNTAMIENTO de El Ejido en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014  
El día 17 de marzo de 2014  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.





Vista 3.



Vista 4.



DILEGENCIA: Para hacer constar que este do-  
 cumento ha sido expedido de forma fehaciente  
 POR EL AYU... de sesión  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 en el Ayuntamiento de El Ejido a las 17 de mayo de 2014  
 YOY FER:  
 EL SECRETARIO



DECLARACION Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE EL EJIDO en sesión  
celebrada el día *27* de *febrero* de *2014*  
El Ejido, a *1* de *marzo* de *2014*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



Vista 6.

020



Vista 7.



Vista 8.



27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
DOY FEEL  
EL SECRETARIO.



D... para hacer constar que este do-  
 ... ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYU... en sesión  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, a 7 de marzo de 2014  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO,

Vista 9.



Vistas 10.



Vista 11.



... de ...  
... de ...  
POR EL AYU ...  
... el día ...  
El Ejido, ...  
... de 2014  
... de 2014  
...  
EL SECRETARIO.



RESOLUCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de instrumento Vista 13.  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



Vista 14.

033



Vista 15.

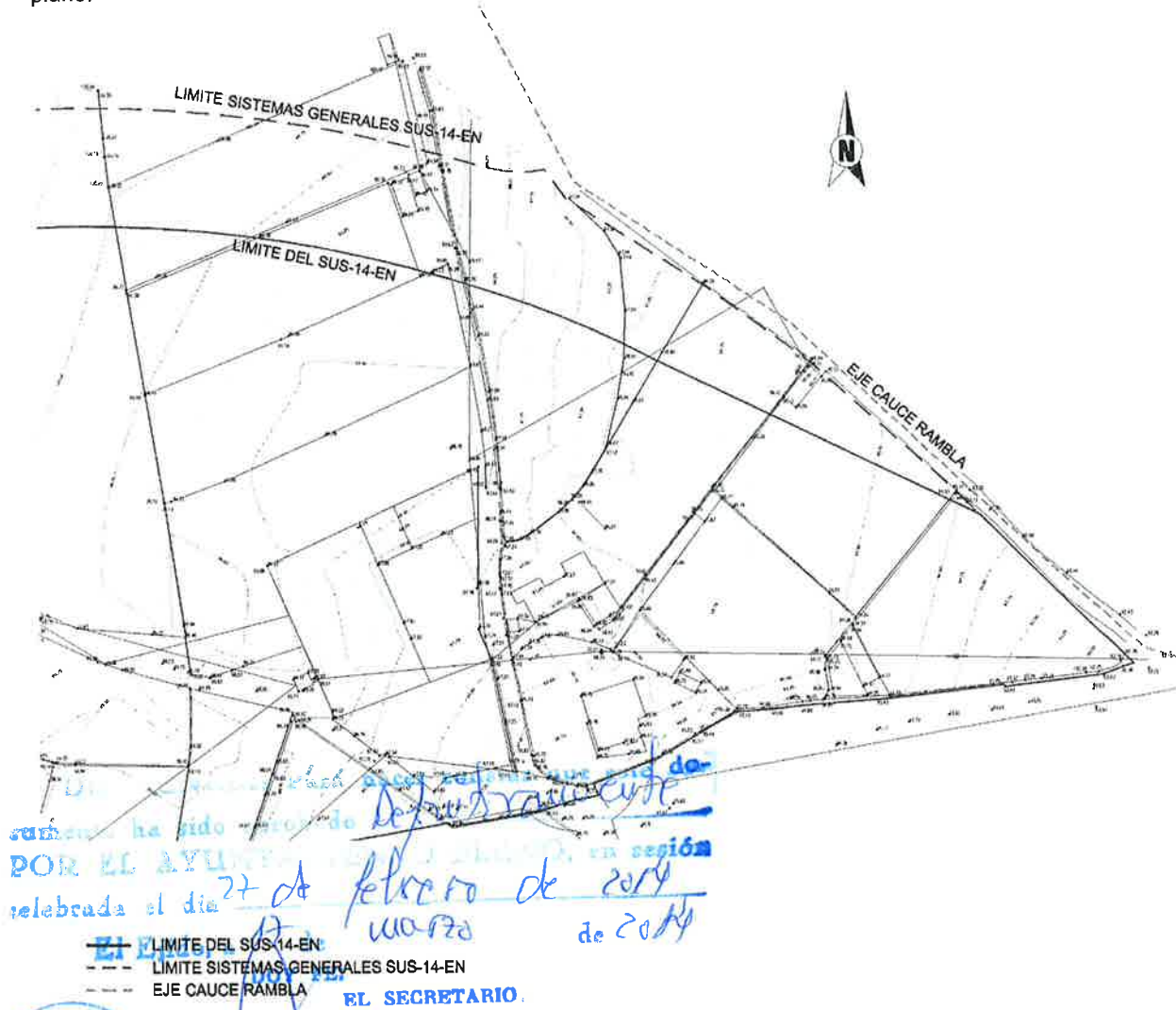
Para hacer constar que  
el terreno ha sido aprobado  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
celebrada el día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,



034

**I.1.20.7.2. Situación de la Rambla respecto al Sector.**

La rambla es el límite del Este del Sector, lo que implica que en la mayoría del tramo afectado, únicamente podremos actuar en el margen izquierdo de la rambla (Oeste), esta circunstancia queda reflejada en el siguiente plano:



Ubicación del cauce actual de la rambla de los Aljibillos, límite del SUS-14-EN.

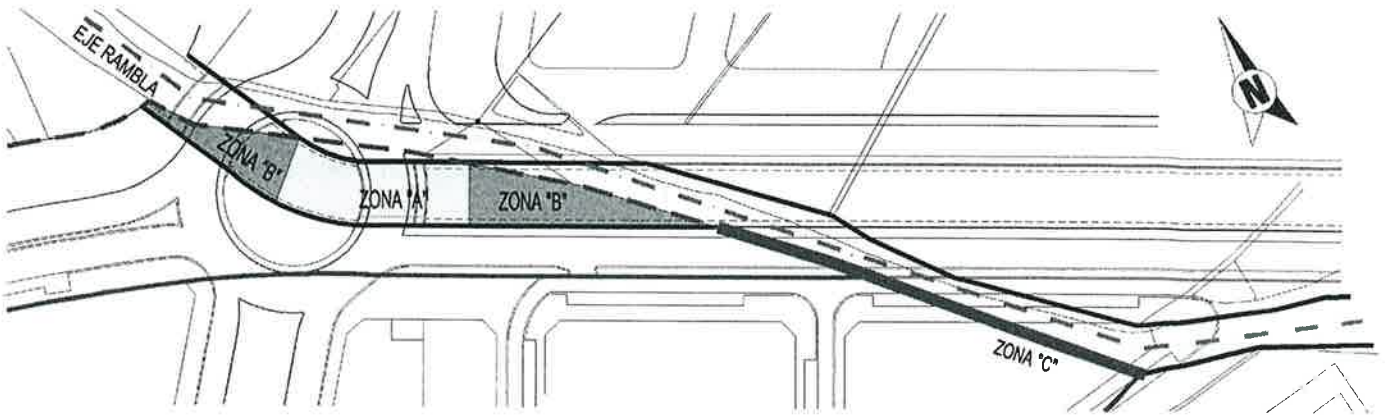
**I.1.20.7.3. Propuesta de modificación del cauce, ajustándose a la determinación del P.G.O.U.**

El P.G.O.U. de El Ejido, tiene previsto que el cauce de la rambla de Los Aljibillos, se modifique y desplace en todo el recorrido por el suelo urbanizable de Ejido Norte, de tal forma que el trazado se haga coincidir con el eje de la nueva Avda. Séneca.

En el presente P.P. y siguiendo la directrices del P.G.O.U. de El Ejido, se plantea el inicio de la actuación de modificación del cauce actual de la rambla, justo desde el punto donde ésta entra en suelo urbanizable, al norte del núcleo de El Ejido. El primer Sector que se ve afectado por el nuevo trazado de la rambla, es precisamente el SUS-14-EN por su linde Este; a partir de aquí, aguas abajo, la rambla de los Aljibillos afecta a una gran cantidad de sectores, hasta que vuelve a seguir su cauce al sur-este del núcleo en suelo no urbanizable

Teniendo en cuenta que el trazado actual de la rambla de los Aljibillos limita nuestro Sector y S.G. incluidos por el Este, debemos de limitar la actuación que realicemos sobre la rambla, únicamente en el ámbito de nuestro Sector y S.G. incluidos, por razones obvias de propiedad del suelo donde actuamos. Esta situación plantea que la actuación sobre la modificación del cauce, sea distinta en tres zonas diferenciadas:





- LIMITE SUS-14-EN
- LIMITE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS
- - - EJE RAMBLA
- ▨ ZONA "A"
- ▨ ZONA "B"
- ▨ ZONA "C"

En la zona "A", donde el cauce nuevo que discurrirá a eje de la Avda. Séneca, esté totalmente dentro del ámbito del Sector y S.G. incluidos, y como consecuencia podamos modificar el cauce actual de la rambla.

En la propuesta que se realiza en el presente P.P., el cauce de la rambla se modifica de posición y se lleva a eje por la Avda. Séneca contemplada en el P.G.O.U. de El Ejido. Se plantea la disposición a ambos lados del nuevo cauce, de un vial consistente en un doble carril para vehículos que circulen en un solo sentido, una vía de servicio separado del anterior por una mediana, y un acerado hasta la alineación de la edificación. Como protección del vial propuesto y el cauce de la rambla, se dispone un acerado flanqueado lateralmente por una barandilla y muro de protección, tal y como se puede apreciar en la sección siguiente.

*El Ayuntamiento de El Ejido ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, celebrada el día 27 de febrero de 2019.*



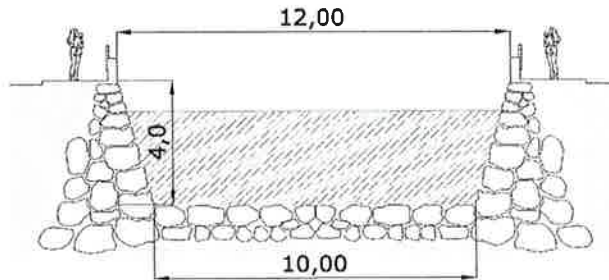
Sección transversal de la rambla de Los Aljibillos.



Sección transversal de la rambla de Los Aljibillos (ROTONDA).

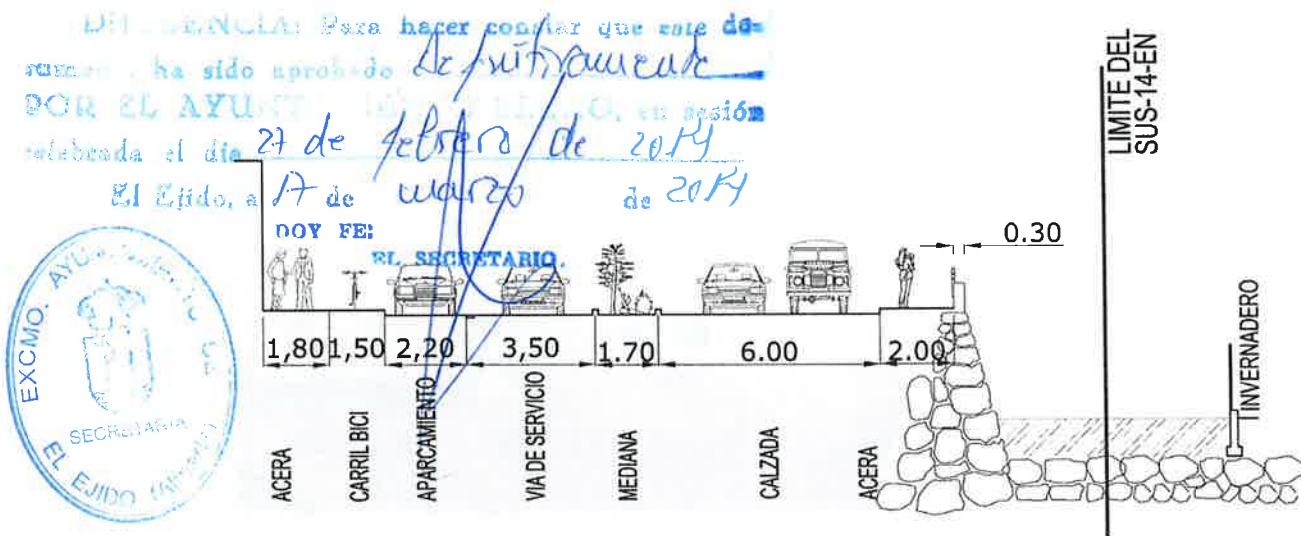
Al estar situado el nuevo trazado del cauce totalmente en suelo perteneciente al Sector o S.G. incluidos del SUS-14-EN, podemos actuar con el encauzamiento planteado en los dos márgenes del cauce.

En cuanto a las características y dimensiones de la sección del cauce, y tras realizar las comprobaciones hidráulicas incluidas en el Anexo "ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DE LA CUENCA DE LA RAMBLA DE LOS Aljibillos A SU PASO POR EL SUS-14-EN" al presente P.P., se ha planteado su ejecución mediante escollera de roca, con las dimensiones de anchura y calado que se reflejan en la siguiente sección.



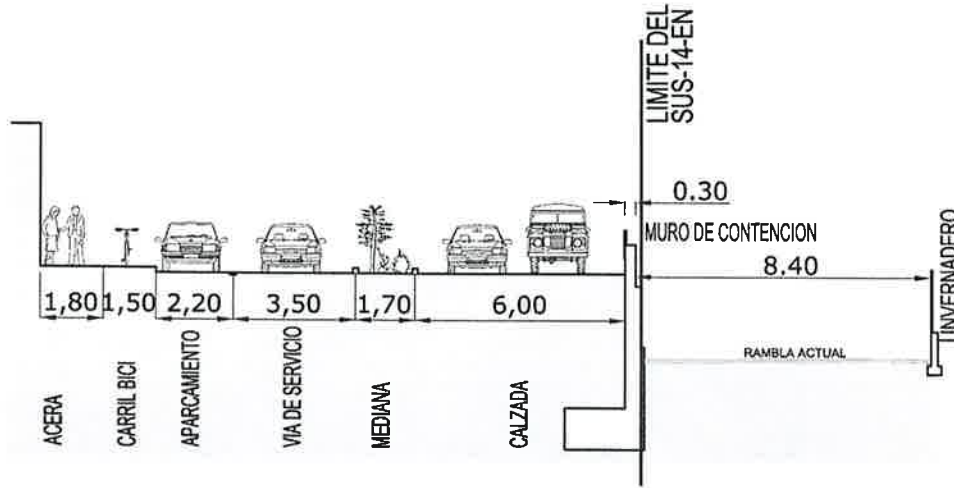
Sección transversal del nuevo cauce de la rambla.

En la zona "B", donde los terrenos que ocupa el nuevo trazado del cauce, no están totalmente dentro del Sector o S.G. incluidos, únicamente podremos ejecutar los muros de contención a un lado de dicho cauce, debido a que el otro lado está situado sobre terrenos fuera del Sector; quedando la sección del cauce como se representa continuación:



Sección transversal del nuevo cauce de la rambla, ejecutado solo en su margen izquierda.

En la zona "C", donde el trazado nuevo del cauce no está dentro del ámbito del Sector ni S.G. incluidos, por lo que no es posible modificar el cauce actual; en este caso se plantea el refuerzo del muro de contención actual, o la ejecución de un muro de contención nuevo en el lado del cauce que linda con nuestro Sector, quedando la sección de la siguiente forma:



Sección transversal del cauce de la rambla, tras refuerzo de la contención izquierda del cauce.

Con esta solución se elimina el riesgo de inundaciones en el frente de nuestro Sector con la rambla, y en el momento que se urbanice el Sector de enfrente, se podrá modificar de forma definitiva el cauce la rambla a eje con la Avda. Séneca, según establece el P.G.O.U.

#### I.1.20.7.4. Zonas de protección de la rambla.

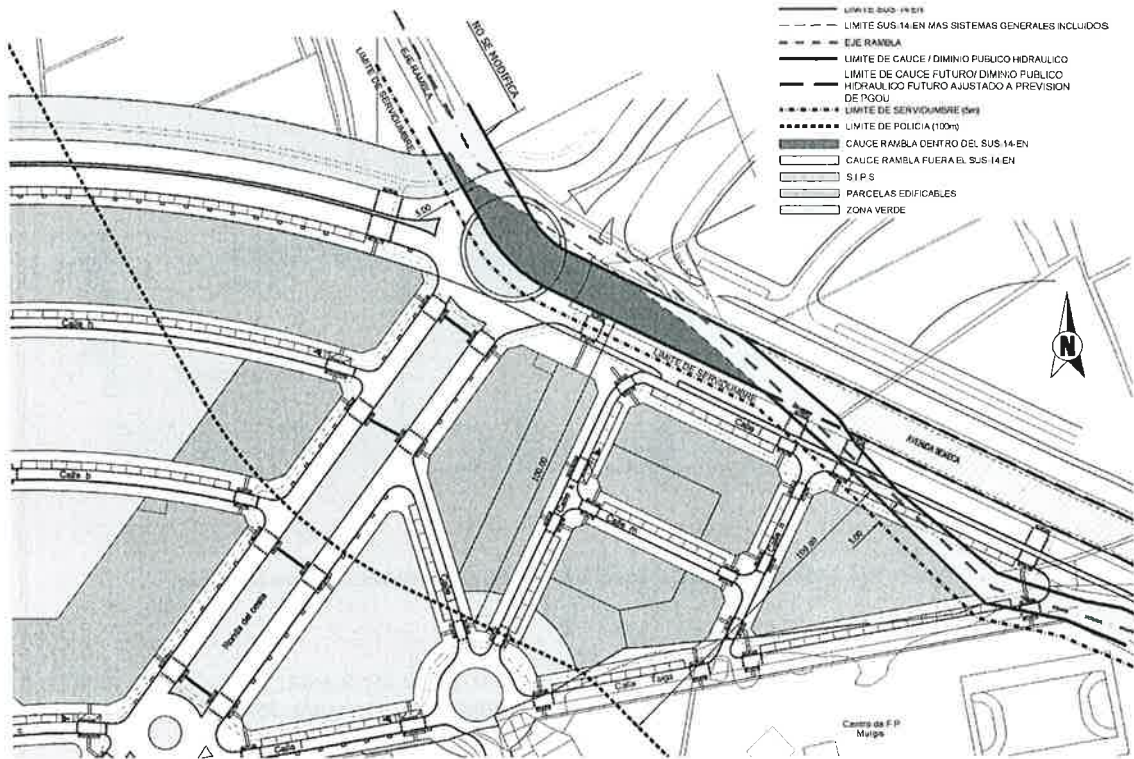
Según la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, a ambos lados de los cauces de la rambla han de preverse dos zonas de protección del cauce, una a 5 mtrs, denominada zona de Servidumbre, y otra a 100 mtrs, denominada Zona de Policía.

En nuestro caso, el SUS-14-EN, linda a la rambla de los Aljibillos por su margen derecha (aguas abajo), además como se ha reflejado en los puntos anteriores, según el P.G.O.U. de El Ejido, el trazado del cauce de la rambla se modifica para hacerlo coincidir por el eje de la Avda. Séneca.

Según se refleja en el plano siguiente, se han marcado las líneas de Servidumbre y de Policía respecto a los márgenes que se quedarían tras la actuación propuesta en el presente P.P., de tal forma que en un tramo se trazaran respecto al cauce modificado por la Avda. Séneca, y en el resto, se trazará respecto a la ubicación del cauce actual, ya que éste no se modifica en el ámbito del SUS-14-EN. Conforme se vayan desarrollando los sectores colindantes al SUS-14-EN, y el cauce de la rambla se vaya ajustando a su trazado por la Avda. Séneca, se tendrá que ir modificando las zonas de protección, ya que están son franjas paralelas al cauce.

Lo anterior, queda reflejado en el siguiente plano

Para hacer constar que este  
 documento ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYU  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, a 17 de marzo  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*  
 POR EL AYUNTAMIENTO de *El Ejido* en sesión  
 celebrada el día *27 de febrero de 2014*

Esquema de las actuaciones sobre el cauce de la rambla en el ámbito del SUS-14-EN.



El Ejido, a *17 de marzo de 2014*

EL SECRETARIO.  
 I.1.20.7.4.1. Zona de servidumbre.

Como se puede apreciar en el plano anterior, se ha marcado la franja de servidumbre de 5 m paralelamente a la línea de dominio público hidráulico. Con respecto a esta franja, en el ámbito del Sector SUS-14-EN, distinguimos dos tramos, el primero donde el límite del dominio público hidráulico se ajusta al nuevo trazado del cauce de la rambla; y un segundo tramo, donde el límite del dominio público hidráulico, se ajusta a la situación actual del cauce.

En el primer tramo, la franja de servidumbre está ocupada por acera y calzada de la avenida, por tanto está garantizado el paso peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, ya que según la sección correspondiente, se está planteando una contención mediante escollera, colocando en la coronación de la misma una barandilla metálica, con el objeto de evitar caídas accidentales.

En el segundo tramo, donde la zona de servidumbre se ajusta al actual trazado del cauce, esta franja ocupa una zona de acerado y vía de servicio, donde al igual que en la parte anterior, está garantizado el paso peatonal y para los servicios de vigilancia, conservación y salvamento. En el extremo mas al suroeste del Sector, dentro de este segundo tramo tal y como se aprecia en el plano anterior, esta franja ocupa parte de una parcela edificable destinada a Sistemas de Interés Público y social (S.I.P.S.), con respecto a esta circunstancia, y mientras no se desarrolle el Sector contiguo, (momento en el que se ajustaría el cauce actual al modificado sobre la avenida Seneca), esta parcela estará afectada por esta franja de servidumbre, dejando de estarlo en el momento en que se modifique el cauce.

**I.1.20.7.4.2. Zona de policía.**

Ta y como se refleja en el plano anterior, se ha delimitado la franja de policía paralelamente a la línea de dominio público hidráulico separada de esta 100 mtrs.

Los terrenos afectados por esta franja, están destinados a usos residenciales, espacios libres y viarios, por tanto estarán sometidos en un futuro a los movimientos de tierra que fueran necesarios para construir sobre ellos las instalaciones y edificaciones que se permitan.

**I.1.20.7.5. Zona de riesgo de inundaciones.**

En la actualidad, a ambos lados del cauce actual de la rambla, existen zonas potencialmente inundables en caso de avenida, pero como ya se ha comentado en este documento y justificado por el Estudio hidrológico-hidráulico anexo a la presente memoria, se contemplan dentro del ámbito del Sector la realización de las obras necesarias de contención a ambos lados del cauce, para evitar precisamente la inundación de la superficie incluida en nuestro Sector, por tanto no existe riesgo de inundaciones en dicho ámbito.

**I.1.20.8 RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.**

Respecto a la red de media tensión, en la actualidad existe una línea aérea de baja tensión en el ámbito del Sector, que discurre por el Sur del mismo, paralelamente al borde actual del equipamiento docente (Colegio Diego Velásquez), y que parte del C.T. existente en el Sector junto a las instalaciones de Carpintería Domínguez, dicha línea será necesaria su desmonte a si como el C.T.

En el interior del Sector se prevén cuatro C.T. dispuestos homogéneamente como se describe más adelante.

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.

**I.1.20.8.1. Previsión de potencias**

En el Sector SUS-14-EN, considerando un grado de electrificación elevada para las viviendas en régimen libre y básica en viviendas de V.P.O., según la ITC-BT-10 del R.E.B.T., y aplicando los coeficientes de simultaneidad incluidos en ella, obtenemos la siguiente previsión de potencia para todas las parcelas incluidas en el Sector, las viviendas que se han tenido en cuenta para la previsión de potencia es la estimada según el apartado I.3.7.

La previsión de potencia eléctrica, se ajusta al siguiente cuadro:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
 POR EL AYU ción  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido: 17 de marzo de 2014  
 DOY FE  
 SECRETARÍA  
 EJIDO (Almería)



## CUADRO DE PREVISIÓN DE POTENCIAS ELÉCTRICAS

SUS-14-EN

Parcela / manzana	Uso	Tipología	Electrificación	Unidad/es	Coef. Simult. (ICT-BT-10)	Previsión de potencia eléctrica
M1.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	35 viv	22,3	205.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.045,42 m <sup>2</sup>	-	20.908,40 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>245.068,40 w</b>
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

M1.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	35 viv	22,3	128.225,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.077,70 m <sup>2</sup>	-	21.554,00 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>168.779,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

M 2	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	19 viv	19	174.800,00 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>174.800,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						19 C.G.P.

M 3	Residencial LIBRE	Unifamiliar	Electri. Elevada	13 viv	13	119.600,00 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>119.600,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						13 C.G.P.

M4	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	35 viv	22,3	205.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.038,95 m <sup>2</sup>	-	20.779,00 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>244.939,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

M5	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	117 viv	63,3	582.360,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	5 portales	-	10.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	10 ascensores	-	50.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m <sup>2</sup>	851,75 m <sup>2</sup>	-	85.175,00 w
		Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	3.804,30 m <sup>2</sup>	-	76.086,00 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>803.621,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.

M6	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	55 viv	32,3	297.160,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	3 portales	-	6.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	5 ascensores	-	25.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m <sup>2</sup>	2.091,68 m <sup>2</sup>	-	209.168,00 w
		Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	2.324,09 m <sup>2</sup>	-	46.481,80 w
<b>Previsión de potencia para la Parcela / Manzana</b>						<b>583.809,80 w</b>
Nº C.G.P. previstos						4 C.G.P.

ANEXO: Para hacer constar que este do-  
cumento ha sido aprobado definitivamente

El día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 1 de febrero de 2014

DOY FE:

EL SECRETARIO.



M7.1	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	28 viv	18,8	172.960,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	2 ascensores	-	10.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m <sup>2</sup>	1.077,10 m <sup>2</sup>	-	107.710,00 w
		Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.196,78 m <sup>2</sup>	-	23.935,60 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>316.605,60 w</b>
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.

M7.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	35 viv	22,3	128.225,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.181,94 m <sup>2</sup>	-	23.638,80 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

M8.1	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	31 viv	20,3	116.725,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	2 portales	-	4.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	3 ascensores	-	15.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	983,96 m <sup>2</sup>	-	19.679,20 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

M8.2	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	6 viv	6	34.500,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>34.500,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.

M9.1	Residencial V.P.O.	Unifamiliar	Electri. Básica	6 viv	6	34.500,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>34.500,00 w</b>
Nº C.G.P. previstos						6 C.G.P.

M9.2	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	14 viv	11,3	64.975,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	1 ascensores	-	5.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	425,30 m <sup>2</sup>	-	8.506,00 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

M9.3	Residencial V.P.O.	Plurifamiliar	Electri. Básica	14 viv	11,3	64.975,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	1 ascensores	-	5.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	448,04 m <sup>2</sup>	-	8.960,80 w
		Previsión de potencia para la Parcela / Manzana				
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

M10	Residencial LIBRE	Plurifamiliar	Electri. Elevada	26 viv	17,8	163.760,00 w
		Zonas comunes	2.000 w/portal	1 portales	-	2.000,00 w
		Ascensor	5.000 w/ascensor	2 ascensores	-	10.000,00 w
	Act. Eco. en Edif. Resi.	Locales	100 w/m <sup>2</sup>	990,39 m <sup>2</sup>	-	99.039,00 w
		Garaje	20 w/m <sup>2</sup>	1.100,43 m <sup>2</sup>	-	22.008,60 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>296.807,60 w</b>
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.

ZV-1 a 5 (ZONAS VERDES)	Espacio libre	Jardín	1,00 w/m <sup>2</sup>	7.085,81 m <sup>2</sup>	-	7.085,81 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>7.085,81 w</b>
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

ZV-6(nc) a12(nc) (ZONA VERDE NO COMP.)	Espacio libre	Isletas en viario	1,00 w/m <sup>2</sup>	1.262,90 m <sup>2</sup>	-	1.262,90 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						<b>1.262,90 w</b>
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

DOCENTE-E1	Equipamiento	Equi. Docente	100,00 w/m <sup>2</sup>	5.539,76 m <sup>2</sup>	-	553.976,00 w
------------	--------------	---------------	-------------------------	-------------------------	---	--------------



sumario ha sido aprobado legitimamente  
 POR EL AYUNTAMIENTO  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, a 17 de marzo de 2014  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO

DOCENTE-E3	Equipamiento	Equi. Docente	100,00 w/m <sup>2</sup>	345,55 m <sup>2</sup>	-	34.555,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.555,00 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SIPS-E2	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m <sup>2</sup>	3.323,95 m <sup>2</sup>	-	332.395,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						332.395,00 w
Nº C.G.P. previstos						3 C.G.P.
SIPS-E4	Equipamiento	S.I.P.S.	100,00 w/m <sup>2</sup>	1.580,47 m <sup>2</sup>	-	158.047,00 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						158.047,00 w
Nº C.G.P. previstos						2 C.G.P.
VIARIO	Viario	Calles	1,50 w/m <sup>2</sup>	22.877,42 m <sup>2</sup>	-	34.316,13 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						34.316,13 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.
SUP. SISTEMA GENERAL ADSCRITO	Viario	Isletas en viario	1,00 w/m <sup>2</sup>	6.046,92 m <sup>2</sup>	-	6.046,92 w
	Espacio libre	Calles	1,50 w/m <sup>2</sup>	6.313,08 m <sup>2</sup>	-	9.469,62 w
Previsión de potencia para la Parcela / Manzana						15.516,54 w
Nº C.G.P. previstos						1 C.G.P.

Coef. simultaneidad (según Instrucción 14/Oct/2004) 0,800  
**LA POTENCIA TOTAL SIMULTANEADA PREVISTA : 3.718,30 Kw**

Para dar servicios a este suministro se han previsto instalar 4 centros de transformación con dos transformadores cada uno, el CT-1, CT-2, CT-3 Y EL CT-4 se ha previsto de obra, integrados en los bajos de los edificios plurifamiliares. Las características y cargas asignadas a cada uno se reflejan en el siguiente cuadro:

	Nº de trafos	Nº de LINEAS / trafo	Potencia activa / trafa	Coef. Simult.(inst. 14/Oct/2004)	Carga unitaria activa asignada	Maxima Carga total activa simultaneada
CT-1	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 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
CT-3	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
CT-4	1	Nº líneas ≥ 4	630 Kva	0,8	630,00 Kw	630,00 Kw
	1	Nº líneas ≥ 4	400 Kva	0,8	400,00 Kw	400,00 Kw
<b>8 trafos</b>		<b>Max. Carga activa simultaneada del Sector / Unidad</b>				<b>3.890,00 Kw</b>

DEFINICIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYU... en sesión celebrada el día 27 de febrero de 2017  
 El Ejido, a 17 de marzo de 2017

DOY FE:

EL SECRETARIO.



**I.1.20.8.2. Alimentación exterior.**

La Compañía Sevillana Endesa suministrará la potencia demandada desde unas instalaciones existentes próximas a la unidad, llevando el cableado enterrado, hasta los cuatro nuevos centros de transformación que está previsto ejecutarse dentro de la urbanización.

**I.1.20.8.3. Distribución interior de media y baja tensión.**

Tal y como se refleja en planos, está formada por una red de Baja Tensión a 400/230 v, que partirá desde los cuatro nuevos centros de transformación.

La canalización de media tensión para alimentar a los C.T. discurrirá por el eje de la calzada, con tubos de PVC corrugado de doble capa de Ø200 mm. El esquema de distribución de dicha red queda reflejado en el plano P-12. Se prevé un punto de conexión con la red prevista en el SUS-13-EN, en el eje de una de las calzadas de la Ronda del Oeste.

La canalización de baja tensión, discurrirá bajo acera, con tubo de PVC corrugado de doble capa de Ø160 mm, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de calles y se registrará mediante arquetas normalizadas por la Compañía Sevillana Endesa, como se indica en el plano P-12.

**I.1.20.8.4. Alumbrado Público.**

Toda la red de alumbrado público del Sector discurrirá bajo acera, con tubo de PVC corrugado doble capa de Ø90 mm, reforzando la canalización en los pasos por los cruces de las calles, dicho trazado se indica en el plano P-11 del presente P.P.. La canalización, se registrará mediante arquetas de registro normalizadas, colocando una arqueta de conexión junto a cada báculo.

Se prevé el conseguir una iluminación media superior a 7,5 luxes en los viales que pueden ser considerados de tráfico de densidad media. La distribución y características de los puntos de luz y su alimentación se definirán en el proyecto de urbanización.

Se estima serán unos 88 puntos de luz de 250 w, que demandan una potencia total de:

P. alumbrado =  $88 \times 250 \text{ w} \times 1,8 \times 0,9 = 35.64 \text{ Kw}$ .

**I.1.20.9 RED DE TELEFONÍA.**

Como ya se ha dicho, no existe en la zona ninguna red de telefonía, por lo que toda ella será de nueva ejecución. Para ello se ha requerido a la compañía telefónica un asesoramiento, al que le corresponde el numero 2008-382. El trazado de la red se ajusta al que la compañía Telefónica ha facilitado, correspondiente al asesoramiento anterior, el cual está reflejado en el plano P-13.

Las canalizaciones discurrirán enterradas bajo acera, según normas de la Compañía Telefónica Nacional de España, bajo tubo de PVC corrugado de doble capa de Ø100 mm; dependiendo del tramo se dispondrán en grupos de 2, 4 o 6 tubos. En los pasos por los cruces de las calles estas canalizaciones irán reforzadas.

**I.1.20.10 RED DE GAS NATURAL**

La red de gas natural se ha planteado bajo las directrices de Gas Natural, empresa encargada de la distribución en núcleo de El Ejido, el trazado de dicha red, queda reflejado en el plano MODP-14 del P.P., dicho asesoramiento se actualizara en el Proyecto de urbanización por los cambios de dimensionamiento de las parcelas y los posibles cambios de criterios establecidos por la encargada de la distribución.

Características del gas a suministrar (g.n.)

El gas natural a distribuir por GAS NATURAL ANDALUCÍA, S.A. será de las mismas características que las del gas natural entregado por la EMPRESA NACIONAL DEL GAS, S.A. (ENAGÁS). En los contratos de entrega de gas natural suscrito por ENAGÁS figuran como características de calidad las siguientes:



DOY FE:

EL SECRETARIO,

Denominación.....	Gas Natural
Familia.....	Segunda (UNE 60.002)
Poder calorífico superior.....	11.05 – 12.21 KW (9.500 - 10.500 Kcal/Nm3 )
Densidad relativa.....	0.57 - 0.62 Kg/Nm3
Índice de Wobbe.....	12.583 - 13.335
Grado de humedad.....	Seco
Presión de transporte y distribución.....	M.P.B (4 bar > p > 0.4 bar)
Presión de distribución.....	M.P.A (0.05 bar < p < 0.4 bar)
Presión máxima llave acometida.....	1.500 mm c.a.
Presión garantizada en llave de acometida.....	550 mm c.a.
Aire teórico combustión.....	10.13 Nm3/Nm3 gas
CO2 total en humos.....	1.007 Nm3/Nm3 gas
Composición:	
Metano.....	91.204 CH4
Etano.....	7.399 C2 H6
Propano.....	0.759 C3 H8
Iso-butano.....	0.054 C4 H10
N-butano.....	0.067 C4 H10
Nitrógeno.....	0.517 N2

La intercambiabilidad del gas natural a distribuir, queda amparada por los contratos vigentes entre distribuidoras y la empresa ENAGAS, que indican: "El gas suministrado será intercambiable de acuerdo con las características y factores de intercambiabilidad aceptadas en Europa".

Para ello, los índices característicos del mismo estarán comprendidos entre:

Índice de Wobbe ..... 13.160 ± 5%

Índice de Delbourg ..... 45 ± 10%

Índice de puntas amarillas ..... Máx. 210

#### **I.1.20.10.1. Descripción y resumen de las instalaciones**

Se realizará el trazado reflejado en el plano adjunto, con conducciones de características de una red de distribución de MPB.

##### **I.1.20.10.1.1. Resumen de Trazados**

Se diseña el trazado más idóneo para atender a todos los posibles puntos de suministro, constituyendo una red de suministro de 1.791 ml. M.P.A. con las siguientes características:

Material	Diámetros (mm)	Red (m)	Presión
P.E.	160	283	MPA
P.E.	110	595	MPA
P.E.	90	565	MPA
P.E.	63	348	MPA

I.1.20.10.1.2. Acometidas

Las acometidas previstas para este tipo de edificación pretenden por un lado desempeñar la función básica de toda acometida de gas, y por otro el respetar en todo momento el entorno arquitectónico de dicho proyecto.

Debido a que desconocemos el número de clientes, no podemos indicar el número de acometidas necesarias.

I.1.20.10.2. Cálculos y dimensionado

I.1.20.10.2.1. Cálculo de Espesores

Los espesores se han calculado de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos ITC-MIG-5.2, 5.3 y 5.4.

Los valores obtenidos para cada diámetro en función de la presión máxima de servicio (p.m.s.), la calidad del material considerado y la categoría del emplazamiento (4ª) son las siguientes, expresadas en mm:

P. m. s. = 0,4 bar ef.

Material	Diámetros (mm)	Espesor (mm)
P.E.	200	11.4
P.E.	160	9.1
P.E.	110	6.3
P.E.	90	5.1
P.E.	63	3.6
P.E.	40	3.6
P.E.	32	2.9

I.1.20.10.2.2. Consumos

Los datos referentes a consumos unitarios podrán determinarse en función de las condiciones climáticas de la zona y de las características de la edificación.

I.1.20.10.2.3. Dimensionado de Red

El dimensionado de la red se realizará de tal modo que sea capaz de atender a los consumos de la zona.

En el proceso de cálculo, se ha utilizado la fórmula cuadrática de Renuard:

DECLARACIÓN Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el AYU de Almería el día 27 de febrero de 2019. El Excmo. Sr. A de marzo de 2019. OOY FE: EL SECRETARIO.

$$Pa_2 - Pb_2 = 48.6 * dS * LE * Q^{1,82} / D^{4,82}$$

Donde:

Pa = presión relativa en el origen (mm.c.d.a.)

Pb = presión relativa en el extremo (mm.c.d.a.)

dS = densidad relativa del gas

LE = Longitud equivalente expresada en m.

Q = Caudal (m<sup>3</sup> / h)

D = Diámetro de la conducción (mm)

#### I.1.20.10.2.4. Velocidades de diseño

A efectos de diseño se ha considerado que la velocidad media en la red de distribución principal, sea aproximadamente de 10 m/s, y la que en cualquier punto de las conducciones sea inferior a 20 m/s.

La velocidad del gas dentro de la conducción la calcularemos aplicando la siguiente fórmula:

$$V = 354 * Q * Pabs^{-1} * D^{-2}$$

Donde:

V = velocidad del gas (m/seg)

Q = caudal del gas (m<sup>3</sup> / h)

Pabs = presión absoluta del gas al final del tramo = P(bar) + 1.01325

**DELIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de forma unánime  
**POR EL AYU** en sesión  
 celebrada el día 27 de febrero de 2014  
 El Ejido, 17 de marzo de 2014

DOY FE:

EL SECRETARIO



*[Handwritten signature in blue ink]*



### **I.1.21 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 P.P. debidamente urbanizadas, y en las condiciones establecidas por el presente P.P. 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 momento de formalizar la escritura pública de las cesiones, será una vez aprobado definitivamente el proyecto de urbanización correspondiente y antes de dar comienzo las obras de urbanización.

#### Artículo 2. Plazos de desarrollo y ejecución.

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.

Un año para la presentación del Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización, 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.

Cuatro años para la terminación de las obras de urbanización para los Sectores comprendidos en el 1er cuatrienio 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.

#### 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.

Documentos: Para hacer constar que este documento ha sido elaborado el día 17 de febrero de 2011 en El Ejido, a las 14 de marzo de 2011.

DOY FE:  
EL SECRETARIO

SECRETARIA

EL EJIDO (Almería)

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 P.P. se establecen.

Artículo 8.

El Ayuntamiento de El Ejido se reserva la facultad de fiscalizar la gestión urbanística del P.P., 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.

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 CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS, CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (199.256,34 €), equivalente al 7 % del coste total que resulta para la implantación de las obras de urbanización según evaluación económica contenida en el presente P.P.

A eficacia de la aprobación definitiva del P.P., 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 P.P.

Artículo 13. Cancelación de la fianza.

Una vez recepcionada 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.

El Ejido, a Enero 2014

José Jesús Martín Palmero  
ARQUITECTO

Para hacer constar que...  
se ha sido aprobado definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
celebrado el día 27 de febrero de 2014  
El Ejido, a 17 de marzo de 2014

Manuel Martos Herrero  
ARQUITECTO

DOY FE:  
EL SECRETARIO.

