

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente de 1 al 69 forma parte del Instrumento Urbanístico Plan Parcial Sector SUS-55-SD inscrito en el Registro Autonómico de instrumento de urbanización de conventos urbanísticos y de los bienes y derechos catalogados, con el nº de registro 6297 de fecha 5/11/2014 del titular de la Dirección General de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de

El día 5 de 11 2014

[Signature]
El Encargado del Registro
Unidad Registral de Almería

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 06 de Octubre de 2014.
El Ejido, a 21 de Octubre de 2014
DOY FE:
EL SECRETARIO.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-55-SD

PROMOTOR: ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A. y resto de propietarios del sector.

ARQUITECTO: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA



PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-55-SD

PROMOTOR: ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A. y resto de propietarios del sector.

ARQUITECTO: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA

INDICE DE DOCUMENTOS:

DOCUMENTO Nº1.-	MEMORIA
DOCUMENTO Nº2.-	PLANOS
DOCUMENTO Nº3.-	ORDENANZAS REGULADORAS
DOCUMENTO Nº4.-	PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMA DE ACTUACION
DOCUMENTO Nº5.-	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ANEXOS:

- I.- FICHA REGULADORA DEL SECTOR
- II.- CUMPLIMIENTO DE LOS ARTICULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO
- III.- NORMAS DE ACCESIBILIDAD
CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009 DE LA JUNTA ANDALUCIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *06 de Octubre de 2014*
 El Ejido, a *21 de Octubre* de *2014*

DOY FE!

EL SECRETARIO.



DOCUMENTO N°1.-

MEMORIA (Índice)

A) MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- Preliminar.
- 2.- Descripción de los terrenos.
 - 2.1. Localización.
 - 2.2. Características físicas.
- 3.- Situación urbanística.
- 4.- Estructura de la propiedad.

B) MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- Justificación. Objetivos y criterios.
- 2.- Justificación de la adecuación a las condiciones del P.G.O.U. y al Reglamento de Planeamiento.
- 3.- Determinaciones del Aprovechamiento del SUS-55-SD.
- 4.- Estudio de Superficies. Parcelación y Tipologías.
- 5.- Aplicación de Aprovechamiento por Tipologías. Edificabilidad.
- 6.- Determinaciones para redes de infraestructuras y servicios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE BUNOL en sesión celebrada el día *05 de Octubre de 2014*
El Ejido, a *21 de Octubre* de *2014*
DOY FE:
EL SECRETARIO.



A) MEMORIA INFORMATIVA.

1.- Preliminar.

El Plan Parcial del SUS-55-SD se redacta por encargo de la sociedad ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A, como propietario mayoritario del sector, en tanto se constituye la Junta de Compensación o se tramita convenio urbanístico de gestión.

ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A con CIF: A-04172805, con domicilio en C, Toledo, nº 185, 1ª A, El Ejido, representado por Alfonso García Fuentes, con DNI 08.910.975Q y mismo domicilio.

2.- Descripción de los terrenos.

2.1. Localización.

Los terrenos objeto de este planeamiento están situado en la zona de Santo Domingo, El Ejido. Los linderos actuales son los siguientes:

Norte SUELO URBANIZABLE SUS-54-SD.

Sur SUELO URBANIZABLE SUS-56-SD.

Este: LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE.

Oeste: SUELO URBANO CONSOLIDADO Y ANCOR-13-SD..

DILIGENCIA para hacer constar que el presente Plan Parcial ha sido aprobado POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, celebrada el día 06 de Octubre de 2014 en el Ejido, a 21 de Octubre de 2014.

DEFINITIVAMENTE

DOY FE: EL SECRETARIO.

2.2. Características físicas.

Superficie: El SUS-55-ND ocupa una superficie total según levantamiento topográfico de 42.998,00 m2 a los cuales hay que sumar la superficie correspondiente a sistemas generales en suelo urbanizable sectorizado de 5.396,00m2, de los cuales 4.297,00 son sistemas generales incluidos y 1.099,00 son adscritos, con lo cual la superficie total incluidos estos sistemas generales asciende a 48.394,00 m2.

Estas cifras corresponden con lo establecido en la ficha reguladora del PGOU para este sector y con el levantamiento topográfico del mismo.

Topografía: la totalidad del terreno tiene pendiente Oeste-Este.

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

Usos y Condicionantes existente: la finca actualmente está ocupada por invernaderos y las construcciones anexa a dicha explotaciones, tales como balsas y pequeños almacenes de aperos. Ello queda reflejado en el plano topográfico.

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

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

3.- Situación urbanística.

El SUS-55-SD es un Sector con una superficie bruta de 42.998,00 m²., estando definidas sus condiciones de gestión y aprovechamiento en la ficha correspondiente del P.G.O.U de El Ejido. (Se adjunta dicha ficha como anejo nº 1).

Si bien de conformidad con lo previsto en ella, la superficie total del Sector, considerando los terrenos incluidos de los Sistemas Generales es de 48.394,00 m².

4.- Estructura de la Propiedad.

La propiedad del suelo del Sector (42.998,00 m²) corresponden a:

- ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A 16.389,60 m².
- AGRÍCOLA ALGONCA S.L. 22.511,00 m².
- COSNTRUCCIONES Y PROMOCIONES URBAMODEL S.L 4.097,40 m².

En cuanto a los Sistemas Generales, (5.396,00 m²) serán aportados por:

- ALJOGA CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A 2.393,60m². (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- AGRÍCOLA ALGONCA S.L. 1.305,00m². (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- COSNTRUCCIONES Y PROMOCIONES URBAMODEL S.L 598,40m². (SGV-ENSA/II-55-SD/2)
- FRANCISCO TORRES LÓPEZ 488,00m². (SG-CIRCUNV-SUR/2)
- PROYECTOS DEL PONIENTE S.L 611,00m². (SG-CIRCUNV-SUR/2)



Este documento ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
 celebrada el día 06 de octubre de 2004
 El Ejido, a 21 de octubre de 2004
 NOT FEE
 EL SECRETARIO.

CUADRO FINCAS APORTADAS AL SECTOR SUS-55-SD									
FINCA Nº	PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIES		SGV CIRCUNVALACION SUR/2	TOTAL	CUOTA %	
				POLIGONO	SGV/ENSA/II-55-SD/2				
1	PROINDIVISO ALJOGA PROM.Y CONSTR. S.A. 80% y CONSTR. Y PROM. URBAMODEL.S.L.(20%)	8297501WF1689N0001IB 8297502WF1689N0001IB 8297503WF1689N0001IB	14.326 14.326	20.487,00	2.992,00		23.479,00	48,52	
2	AGRICOLA ALGONCA, S.L.	8297504WF1689N0001SB	21.579	14.080,00	1.305,00		15.385,00	31,79	
3	AGRICOLA ALGONCA, S.L.	8297504WF1689N0001SB	35.195	8.431,00			8.431,00	17,42	
4	PROYECTOS DEL PONIENTE, S.L.	9169404WF1699S0001EO	93.219	0,00	0,00	611,00	611,00	1,26	
5	FRANCISCO TORRES LÓPEZ	9169403WF1699S0001JO				488,00	488,00	1,01	
TOTAL				42.998,00	4.297,00	1.099,00	48.394,00	100,00	

EXCMO. GOBIERNO DE ALMERÍA
SECRETARÍA DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente el día 06 de Octubre de 2014 por el Comité de Gestión de la Zona de Desarrollo Rural de Almería.

21 de Octubre de 2014

DOY FE:
EL SECRETARIO.