DOCUMENTO Aprobación definitiva

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) MVRGI SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento consta de 39 hojas, numeradas del 1 al 39, ambas inclusive.
El Ejido a 14 de Julio de 2016
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) MVRGI SECRETARIA

INNOVACIÓN Nº 13 DEL PGOU DE EL EJIDO, PARA MODIFICACIÓN DE 2 PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO OE-3-SM.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

TÉCNICO REDACTOR:

BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto

ÍNDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

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

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Reubicación de parcelas dotacionales.

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

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN

8.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

FICHA OE-3-SM. Actual y modificada.

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016 FE: EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.

2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:

   - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005

   - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.

   - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006

   - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA Nº 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA Nº 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006

   - ADAPTACIÓN A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA Nº 122 de 25 de Junio de 2.009

   - REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA Nº 175 de 7 de septiembre de 2.009

   - MODIFICACIÓN Nº1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobadas por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 29 de abril de 2.011 y por Orden de la Consejeria de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en fecha 12 de abril de 2.013, en ambos casos la aprobación fue de parte del documento formulado inicialmente por el Ayuntamiento.

   - MODIFICACIÓN Nº2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.

   - MODIFICACIÓN Nº 1 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)

   - MODIFICACIÓN Nº 1 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)

   - MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-AS-LR, para modificación ordenación pormenorizada del sector, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07/02/2011 (BOP 16/06/2011).

   - MODIFICACIÓN Nº 2 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 10 de Septiembre de 2.012.

   - MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.

   - MODIFICACIÓN Nº 2 DE LA NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 04 de febrero de 2.013 (BOP 01/04/2013).

   - MODIFICACIÓN Nº 3 DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013)

   - MODIFICACIÓN Nº 4 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de marzo de 2.013 (BOP 07/05/2013).

   - MODIFICACIÓN Nº 4 ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 04 de junio de 2.014.

   - MODIFICACIÓN Nº 5 PARA CUMPLIMIENTO DE SENTENCIA JUDICIAL del TSJA, mediante la que se anulan las determinaciones sobre protección de finca situada

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 14 -Julio -2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

en Paraje Llano del Águila, aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 03 de febrero de 2.015.

- MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, para asignación de edificabilidad entre parcelas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 08/10/2012 (BOP 28/01/2013).

- MODIFICACIÓN Nº 6 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUMPA-2-EN y ANCOR-14-EN, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 23 de diciembre de 2.013 (BOP 25/02/2014).

- MODIFICACIÓN Nº 7 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-4-SD y AMPUR-5-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 20 de junio de 2.013,.

- MODIFICACIONES Nº 9 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, afecta a la ordenación pormenorizada del sector OE-1-ES-SD, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de febrero de 2.014.

- MODIFICACIÓN Nº 10 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-1-ESM y SUS-1 al SUS-11-AC, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 25 de febrero de 2.015 (BOP 24/03/2015).

- MODIFICACIÓN Nº 11 NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITO OE-1-SM, aprobada inicialmente, actualmente en trámite.

- MODIFICACIÓN Nº 12 ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS SUS-19-EN y SUS-20-EN motivada por la necesidad de ampliación del cementerio de El Ejido, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, pendiente de obtención de informes sectoriales.

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

a) Justificación de las determinaciones del plan vigente.

El documento de plan general vigente actualmente corresponde con la Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido.

Dicho documento incorpora la ordenación detallada de los sectores desarrollados con anterioridad, entre los que se encuentra el OE-3-SM, clasificado como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento y cuya modificación de sus determinaciones referentes a emplazamiento de zonas verdes y equipamientos, es objeto del presente expediente de innovación.

El colegio público actual está construido en la parcela docente del OE-4-SM, habiendo agotado la edificabilidad asignada en el plan parcial, no existiendo por ello posibilidades de ampliación. Este centro tiene asignado el código 04007517 de la Consejería de Educación de la J.A., está dotado de comedor y de aula matinal e imparte las siguientes enseñanzas:

- 2º ciclo de educación infantil.
- Educación primaria.
- Educación básica especial.
  - Educación especial de apoyo a la integración.

Se trata del único centro público existente en el núcleo de población de Almerimar.

El presente documento de modificación está justificado en base a la necesidad de ampliación del colegio público **C.E.I.P. Almerimar**, debido al incremento de la población en edad escolar de este núcleo de población.

Esta circunstancia ha sido puesta de manifiesto por todos los entes implicados, por un lado la delegación en Almería de la Consejería de Educación ha realizado consultas al respecto, también el Área de Educación y Cultura del Ayuntamiento, e igualmente la asociación de padres de alumnos ha llevado a cabo gestiones con el Ayuntamiento de El Ejido, sobre las posibilidades de ampliación del citado centro escolar.

Los diferentes sectores que conforman el núcleo de Almerimar y las parcelas dotacionales urbanizadas que podrían albergar un centro escolar, son las siguientes:

- OE-1-SM: corresponde con un centro de interés turístico nacional, no dispone de parcelas de equipamiento.
- OE-3-SM: dispone de las parcelas ED-2.1. y la S.2.2.c de uso docente, pero la primera de ellas fue adjudicada en concesión administrativa para la construcción del Colegio Privado Sek Alboran, la segunda de ellas dispone de una superficie insuficiente para centro escolar.

- OE-4-SM: dispone de la parcela docente donde actualmente está construido el colegio público C.E.I.P. ALMERIMAR, encontrándose agotada en cuanto a sus posibilidades de construcción.

- OE-5-SM: dispone de varias parcelas de equipamiento docente. Estas parcelas se encuentran en la zona oeste del núcleo de Almerimar, alejada de la población con residencia habitual en este núcleo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11- Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
POR EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

b) Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Por lo expuesto se deduce la existencia de parcelas dotacionales de uso docente, que pueden ser utilizadas para implantación de nuevos centros docentes.

Sin embargo, la necesidad actual es poder ampliar el colegio público C.E.I.P. Almerimar, que se encuentra ubicado en C, La Sal esquina C, Mascaron, e incluido en el sector OE-4-SM, ampliación que desde el punto de vista urbanístico es inviable dado que la parcela donde se ubica este centro posee una superficie de 6.526 m2 (EE1+EE2), y se encuentra construida con un edificio exente y urbanísticamente no es posible su ampliación.

Para poder ampliar el colegio, teniendo en cuenta que la parcela está rodeada de viario, parcela privada y zona verde pública perteneciente al sector colidante, la única posibilidad es la tramitación de la presente innovación de plan general, modificando los usos de las parcelas de equipamiento del sector colidante OE-3-SM.

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

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

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Reubicación de parcelas dotacionales.

La modificación incluida en el presente documento afecta íntegramente al ámbito de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento OE-3-SM.

La modificación planteada consiste en:

1º.- Calificar como equipamiento docente una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como ED-2.2.b. Dicha porción pertenece a la zona verde pública actual denominada como V2.

2º.- Calificar como zona verde pública una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como V2.b. Dicha porción pertenece en la actualidad a la parcela de equipamiento deportivo ED-2.2.

3º.- Asignar uso de equipamiento deportivo a la parcela denominada como S.2.2.c. y de superficie 4.032 m2. Esta parcela actualmente tiene uso docente.

4º.- Establecer un coeficiente de edificabilidad no lucrativa de 0,50 m2c/m2s, a las parcelas dotacionales docentes y deportivas, como corrección de las erratas detectadas en la ficha urbanística del OE-3-SM.

En resumen lo que se produce es un cambio de ubicación de la parcela de equipamiento y zona verde, que intercambian parcialmente sus usos, manteniendo el total de superficie de las parcelas dotaciones.

La zona verde afectada por la modificación se encuentra sin acondicionar y la parcela dotacional de equipamiento deportivo sin construir, encontrándose ambas libres de edificaciones.

Ambas parcelas son de titularidad municipal, encontrándose inscritas en el libro inventario de bienes del Ayuntamiento.

Estas modificaciones se introducen en la nueva ficha que se incluye en este documento. A continuación se adjunta los cuadros comparativos del documento vigente y del modificado, respecto a los cambios que se introducen en las parcelas dotacionales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE: EL SECRETARIO,

EXTRAÍDO DEL CUADRO ACTUALMENTE VIGENTE

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM									
USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACIÓN MAX EDIFICAB. MAX		EDIFICAB MAX		ORDENAN	ALTURA
		NETA M2	MIN m2	M2	%	M2	m3/m2		
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	**2.544**						VII	
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**						VII	
DOT.LOCAL DOCENTE	S.2.2.c	**4.032**		**2.016,00**	**50,00**	**2.019,67**	**0,150**	VII	2
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	162,93	0,150	VII	2
SOC-DEPOR	E.D.2.2.	26.040		13.020,00	50,00	2.019,67	0,480	VII	2
TOTAL S.I.P.S.		**52.340**		**26.170,00**	**50,00**	**2.182,60**	**0,125**		
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800							
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)						

CUADRO MODIFICADO

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM								
TIPO DE DOTACIÓN	Denominación de parcela	Superficie	Sup máx ocupación	Máx % ocupación	M2 max edificables	Edif. m2c/m2s	Ordenanza	Núm max plantas
SISTEMAS GENERALES Esp libres	S.2.2.a	**2.544**					VII	
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**					VII	
DOT.LOCAL DEPORTIVO	S.2.2.c	**4.032**	**2.016,00**	**50,00**	**2.016,00**	**0,50**	VII	2
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300	13.150,00	50,00	13.150,00	0,50	VII	2
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692	4.846,00	50,00	4.846,00	0,50	VII	2
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348	8.174,00	50,00	8.174,00	0,50	VII	2
TOTAL		**64.963**	**28.186,00**					
ZONA JARDIN	Z.J.	**55.800**						
RECREO Y JUEGO	V.8.	**50.073**	**(***)**					

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

4.1.- Mejoras que supone la modificación planteada.

De conformidad con lo establecido en el Art. 36.2.a)1ª. de la LOUA, la nueva ordenación habrá de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta ley.

La presente innovación cumple con las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que establece este texto legal.

Así en cuanto a la **ORDENACIÓN del ámbito OE-3-SM**:

1º.- Justificación expresa de las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población.

La nueva ordenación supone una mejora sobre la ordenación actual por los siguientes motivos:

A. Ante la necesidad de ampliación de un colegio público, derivado de un incremento de la población en edad escolar en el núcleo de población de Almerimar, se transforma parcialmente una zona verde colíndate en equipamiento público de tipo docente y consecuentemente se posibilita la construcción de la ampliación de dicho centro.

B. En el presente documento se mantiene idéntica proporción entre las zonas verdes públicas y las parcelas de equipamiento, la diferente calificación supone adaptar el planeamiento urbanístico a las necesidades reales de población.

C. Se da respuesta a las necesidades planteadas por las autoridades educativas.

D. En el presente documento se cumple con la proporción de estándares de equipamiento que establece el Anexo al Reglamento de planeamiento, tal y como se justifica a continuación:

Superficie del ámbito OE-3-SM: 930.000 m2

Número máximo de viviendas: 1.966 ud.

Estaríamos el citado anexo en conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas, siendo exigible además de las zonas verdes que no se alteran, parcelas de uso docente con un mínimo de 12 m2 por vivienda, 8 m2 de suelo por vivienda de uso deportivo, 6 m2 construidos por vivienda de equipamiento social y 3 m2 construidos por vivienda de equipamiento comercial.

Pasamos a comprobar el cumplimiento de dichos estándares:

Uso docente: sería exigible un total de 12 m2 x 1.966 = 23.592 m2 de parcela. En el presente documento las parcelas de uso docente ascienden a 26.300 m2 +9.692 = 35.992 m2 de suelo > 23.592 m2, luego cumple este parámetro.

Uso equipamiento deportivo: sería exigible un total de 8 m2 x 1.966 = 15.728 m2 de parcela. En el presente documento las parcelas de uso deportivo y social ascienden a 16.348 + 4.032 m2 = 20.380 m2 de suelo > 15.728 m2, luego cumple este parámetro. En estas parcelas se sitúa también la superficie construida mínima exigible de uso social, cuyo mínimo asciende a 11.796 m2.

Puede concluirse que si bien se cambia en parte el uso de una parcela de uso deportivo en la presente modificación, asignándole uso docente, ha de tenerse en cuenta que se mantienen los estándares mínimos de equipamiento de uso deportivo conforme a las determinaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

2º.- Medidas compensatorias previstas, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento.

Del contenido del presente documento se deduce que la presente modificación no incrementa el aprovechamiento lucrativo del sector por los cambios previstos.

Tampoco se desafecta el suelo de un destino público a parques o jardines, dotaciones o equipamientos, por lo que no es preciso establecer medidas compensatorias por este motivo.

4.2.- Conveniencia y oportunidad.

Por todo ello se concluye que mediante la presente modificación mejora la ordenación actual, beneficia a la colectividad y redunda en una mejora de la actividad pública urbanística.

La nueva ordenación atiende a razones de interés general que benefician a la población residente en el sector

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

5.- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 30 de la LEY DE COSTAS.

1.- De conformidad con el artículo 30 de la Ley de Costas, se procede a comprobar que la edificabilidad de la franja de 500 metros correspondiente a la zona de influencia del área de suelo urbano con ordenación específica OE-3-SM del municipio de El Ejido no superará la media del suelo urbanizable programado del término municipal.

2.- En la zona de influencia del ámbito cuya modificación se propone, la edificabilidad asignada por el Plan con las modificaciones introducidas en el presente documento es del 0,38 m2t/m2s, siendo la media de edificabilidad asignada por el Plan General, pagina 88 del Tomo X, al suelo urbanizable sectorizado de 0,5699 m2e/m2s, con lo que se cumplen las previsiones contenidas en el citado artículo 30 de la Ley de Costas.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, el resumen ejecutivo incluye:

1º.- OBJETIVO Y FINALIDAD:

Ámbito: OE-3-SM
Objeto: se modifican los usos de las parcelas dotacionales ZV-2 y ED-2.2.
Finalidad: posibilitar la ampliación del centro público docente C.E.I.P. ALMERIMAR

2º.- DETERMINACIONES:

- Calificar como equipamiento docente una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como ED-2.2.b. Dicha porción pertenece a la zona verde pública actual denominada como V2.

.- Calificar como zona verde pública una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como V2.b. Dicha porción pertenece en la actualidad a la parcela de equipamiento deportivo ED-2.2.

- Asignar uso de equipamiento deportivo a la parcela denominada como S.2.2.c. y de superficie 4.032 m2. Esta parcela actualmente tiene uso docente.

- Establecer un coeficiente de edificabilidad no lucrativa de 0,50 m2c/m2s, a las parcelas dotacionales docentes y deportivas, como corrección de las erratas detectadas en la ficha urbanística del OE-3-SM.

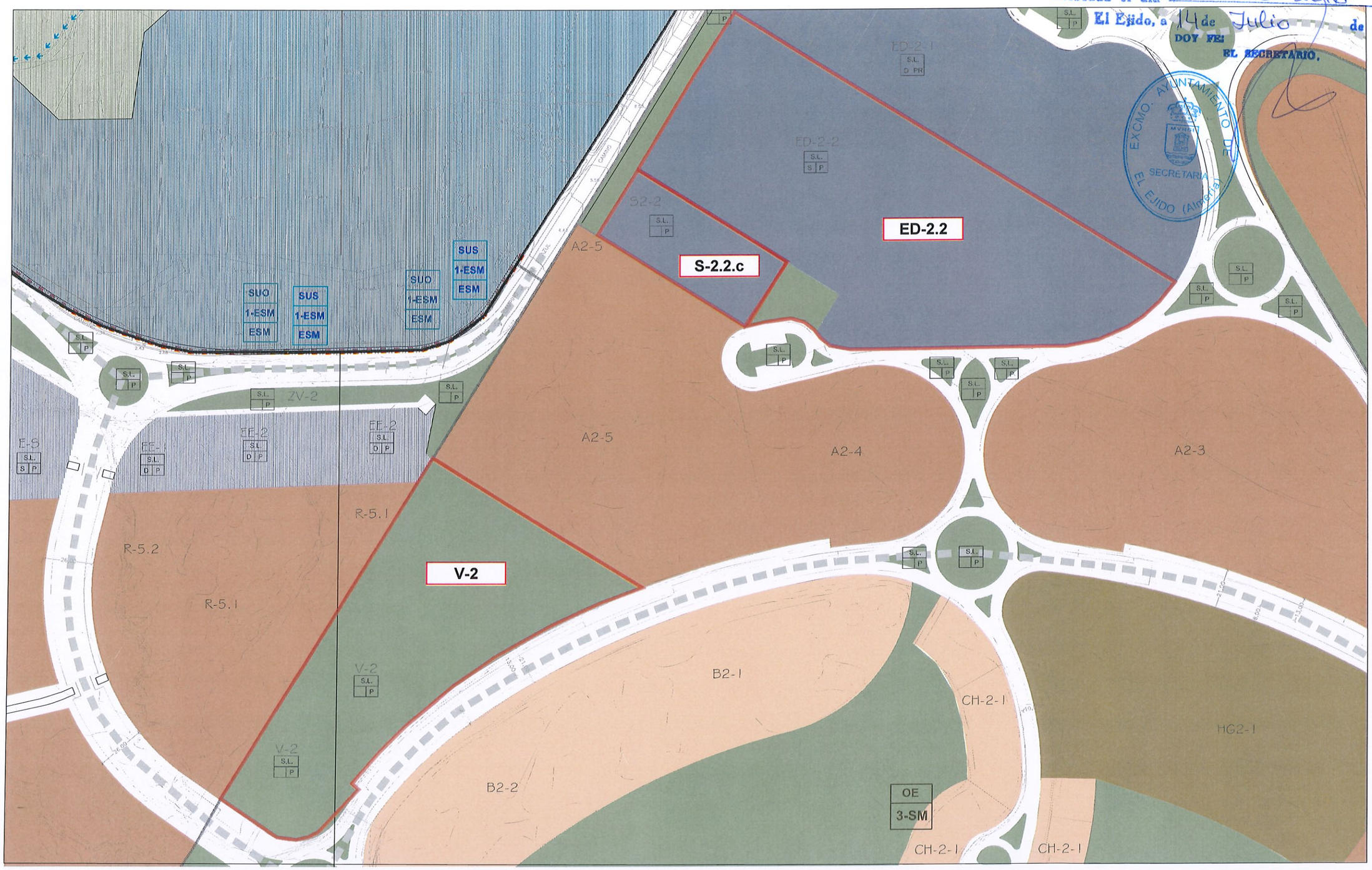
El ámbito afectado por la suspensión de licencias, por período de 1 año, es la parcela ED-2.2. del OE-3-SM.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)
SECRETARIA



DOCUMENTO ACTUAL

PARCELAS OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
cumento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA



DOCUMENTO MODIFICADO

PARCELAS RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN

7.- INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

El presente documento tiene carácter no estructural, por no afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1. de la LOUA. Las determinaciones del presente documento solo afectan a los contenidos de ordenación pormenorizada por desarrollo del planeamiento parcial, que han sido incluidos en el vigente PGOU.

Se requieren los siguientes informes sectoriales:

- De la persona titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, conforme establece el Art. 13.3.e. del Decreto 36/2014.
- De la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, siendo preceptivo dicho informe en aplicación de la Ley 22/88 de Costas.

Asimismo, por incluir el documento una diferente zonificación de las zonas verdes públicas, como último trámite previo a la aprobación definitiva se requiere Dictamen Favorable del Consejo Consultivo.

8.- DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS DEL PGOU VIGENTE.

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

FICHA OE-3-SM. Actual y modificada.

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.5. Ensenada de San Miguel.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

- Hojas modificadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11- Julio - 2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE: EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

VOLUMEN V (1).- 1. FICHAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

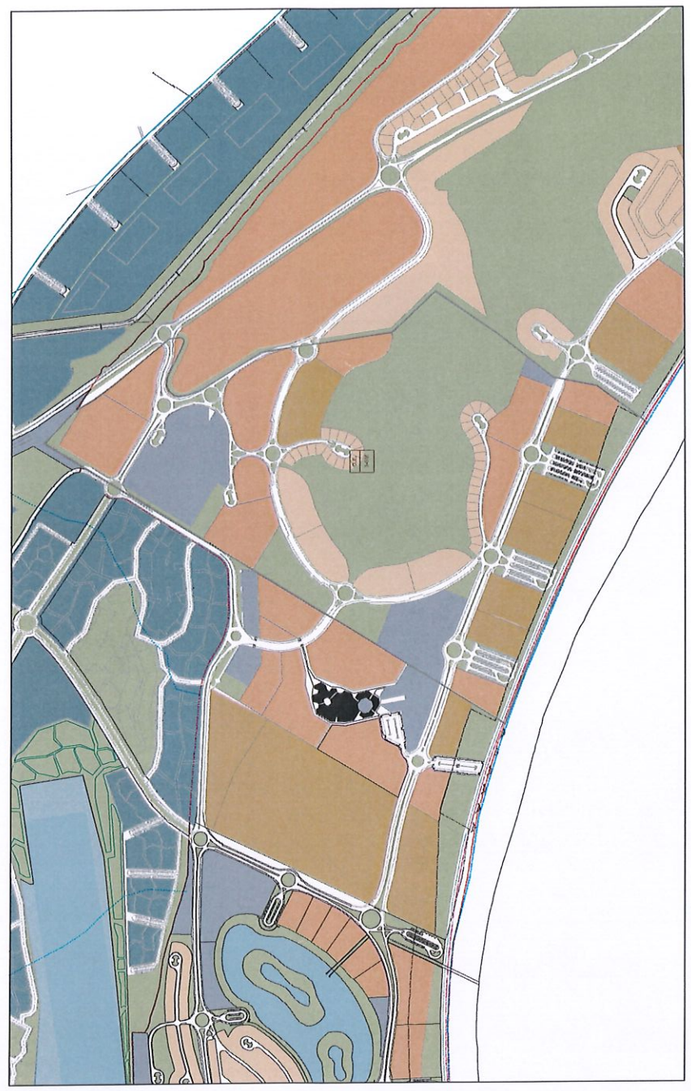
FICHA OE-3-SM.

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

Area de Reparto: OE-3-SM E:1/5.000 N

USOS	ZONAS	SUPERF NETA-m2	PARCELA MIN. - m2	OCUPACION MAX m2	%	EDIFICAB. MAX. m2	m3/m2	ORDENAC ZONA	ALTURA Plantas	m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC Nº MIN.
CHALETS	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	5 a calle y 4 colindante	16	41
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7		21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7		24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7		16	55
	TOTAL	**78.168**		**39.084,00**	**50,00**	**23.387,60**	**0,898**					**77**	**234**
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	1/2h - no < 4m	40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10		37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10		34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10		35	53
	TOTAL	**44.159**		**17.663,60**	**40,00**	**22.079,50**	**1,500**					**146**	**220**
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	1/2h - no < 4m	222	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13		86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13		184	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13		155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13		63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13		142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	(*)	122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13		109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13		160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13		208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13		161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13		131	144
	TOTAL	**198.526**		**72.265,75**	**36,40**	**200.307,61**	**3,042**					**1743**	**2003**
HOTELES	HG.2.1,	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	<h. y >8m	160 hab	(**)
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab	
	TOTAL	**34.974**		**12.240,90**	**35,00**	**28.179,60**	**2,417**					**365 hab**	
COMERCIAL	E.C.2.1.	**31.193**	5.000	**10.917,55**	**35,00**	**21.835,10**	**2,100**	V	4	13	1/2h.no<4m		**291**
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	**3.259**		**1.140,65**	**35,00**	**162,93**	**0,150**	VI	2	8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3.	**230.200**											
TOTAL APROV. NETO		**620.479**		**153.312**		**295.952,34**						**1966**	**2748**
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	**2.544**						VII					
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**						VII					
DOT.LOCAL DOCENTE	S.2.2.c	**4.032**		**2.016,00**	**50,00**	**2.019,67**	**0,150**	VII	2				
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	162,93	0,150	VII	2				
SOC-DEPOR	E.D.2.2.	26.040		13.020,00	50,00	2.019,67	0,480	VII	2				
TOTAL S.I.P.S.		**52.340**		**26.170,00**	**50,00**	**2.182,60**	**0,125**						
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800											
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)										
TOTAL ESPACIOS LIBRES		**105.873**											
RED VIARIA		**138.685**											
TOTAL DOTACIONES		**300.930**		**28.186,00**		**4.202,27**							
TOTAL GENERAL		**930.000**		**181.498,45**		**300.154,6**	**0,968**						



(*): Los linderos con el paseo marítmo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificacion principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 11 de Julio de 2016
DOY FE!
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

Documento actual

CONDICIONES GENERALES.

1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable.

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros < 3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerara como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos.

No se considerara asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanas (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
cubiertos con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida.

Esta superficie se calculara en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los limites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el computo de la superficie construida:

a) Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se esta consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del computo de la superficie construida.

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.

b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso publico.

c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2.- Ocupación.

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m2 se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten no superaran la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiendo por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computaran a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computaran a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3.- Alturas.

En cada ordenanza de zona se especificara la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4.- Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

I. Viviendas unifamiliares aisladas (chalets)
II. Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
III. Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos).
IV. Hoteles de Viajeros.
V. Equipamiento comercial.
VI. Servicios propios de la urbanización.
VII. Equipamientos docentes, social y deportivo.
VIII. Espacios libres de uso público o privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, 14 de Julio de 2016
EL SECRETARIO.

ORDENANZA I, I-bis

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2., a las que se aplica la ordenanza I y en las zonas A2.1. y A2.2. de la urbanización , ordenanza I-bis-

a) Parcela mínima y numero de parcelas.

La parcela mínima se establece en 600 m^2 (CH) y 1.000 m^2 (A.2.1 y A.2.2), y un diámetro mínimo del circulo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capitulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, A2.1 = 24 parcelas y A2.2=16 parc, en total 77 parcelas

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,20 m^3/m^2) equivalentes a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m^2) sobre la superficie de cada parcela. En las zonas A2.1. y A.2.2. el volumen máximo será de 0,781 y 0,737m^3/m^2 respectivamente.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edifica das, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes 0rdenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la baja. La altura máxima total será de siete metros (7 m). La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26. de las NN.SS. del Termino Municipal.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardara un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias, y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de las ordenanzas generales de edificación.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación publica. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o deposito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía publica o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fabrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía publica, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

g.2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohibe la imitación de materiales en las fachadas.

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua . Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de 8.1. y normas especificas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO SECRETARIA
DOY FE EL SECRETARIO.

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas B.2.1., B.2.2., B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fija o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m^2), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fija de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m^3/m^2) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m^2/m^2) de parcela.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios es de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2> por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al articulo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal. ¿

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a tos viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicaran exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m^2), el establecimiento de un club social, de una sola planta ¡y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g), h) y) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza 1, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
rumento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
brada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE!
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3. a H.2.6. de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2>, con un diámetro mínimo del circulo inscribible de 30 ml necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (Memoria Cap. 1.11) para estas zonas.

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362m^3/m^2), zona H.2.6. de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m^3/m^2), zona H.2.4. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y seis (3,456m^3/m^2) ; zona H.2.5. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y tres (3,453m^3/m^2); zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6.; A.2.8; (3,30 m^3/m^3) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m^2/m^2) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metros cuadrado (3,12 m^3/m^3) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m^{2}/m^2) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m^3/m^2 de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m^2/m^2) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros cúbicos on novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,942 m^3/m^2) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,235 m^3/m^2) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m^2/m^2) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables; con una superficie por plaza de 15 m^2 pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4) en todas las zonas. En ningún caso la altura total de las edificaciones definida conforme al articulo 6.1.25 de las NN.SS podrá ser superior a trece metros (13 m), en todas las zonas.

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26 de las NN.SS.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los limites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10. así como en las H2.3., H2.4.,H2.5. y H.2.6.

En las zonas A.2.9 y A.2.10, y H2.3., H2.4., H.2.5. y H.2.6., el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas, y en el resto de los linderos el retranqueo no será inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanas, sobre pilares, no computándose en este caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de mas de treinta metros cuadrados (30 m^2) por local hasta un total no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en todas las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

j) Servicios urbanos.

Los apartados f), g.1), g.2), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

Además el apartado f) cuando se refiera a las parcelas A.2.9 y A.2.10 y en lo referente a construcciones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. *23/1* Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atendrá a los artículos 24, 25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 30/lib), las edificaciones que se sitúen en primera línea de playa, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

k) Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

ORDENANZA IV

(Hoteles de viajeros)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1 y H.2.2, y H.2.4, H.2.5 y H.2.6 de la Urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles de viajeros y todos los tipos de alojamientos turísticos que contempla la Reglamentación de la Industria Hotelera, vigente.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.G.2.1 y H.2.2, puedan cambiar su uso por el de viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas. Este cambio de uso se tendrá que hacer por parcelas completas.

En este supuesto, también será de aplicación la condición "n" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos.

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m^2, y el diámetro del circulo mínimo inscribible será de 30 ml. de diámetro.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población Máxima.

En el caso de aplicarse el uso de la Ordenanza III para las zonas H.2.3 a H.2.6, el número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con este cambio.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta y cinco por ciento (35%) en todas las zonas, aplicados estos porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de cada parcela, será en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m^3/m^2), en la zona H.2.2 será de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m^3/m^2) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m^2/m^2) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas de modo permanente a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones dobles o cada 5 plazas hoteleras, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, en todas las zonas; pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en todas las parcelas no podrá ser superior a seis (6) plantas o diecinueve metros (19 m), excepto en la parcela H.G.2.1 que no será superior a cuatro (4) plantas o trece metros (13 m), medidos siempre conforme a los criterios del Plan General.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas en las ordenanzas del plan general.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

En las parcelas H.2.2. a H.2.6 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidos en la vigente Ley de Costas.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran a hoteles en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Como uso especial o secundario las zonas H.2.2 a H.2.6 podrán tener el uso de la Ordenanza III, sin alterar el número máximo de viviendas que actualmente tienen asignadas según cuadro 2.B.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios, y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de pistas de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de minigolf, boleras, etc..

Todas estas construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

Estas construcciones auxiliares también tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 metros (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los arts. 24, 25 y 26 de la referida Ley.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

k) Condición especial.

El número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con el cambio de Ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE: EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en la zona E.C.2.1 de la Urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) con un circulo mínimo inscribible de 30 ml de diámetro, necesitándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán del treinta y cinco por ciento (35%) aplicado sobre la superficie neta de la misma.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m3/m2) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m2/m2) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de" zonas verdes privadas,, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establezcan para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m^2) edificables.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m) medidas conforme a los criterios generales del Plan General.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en el articulo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.

La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3,00 m) en la planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) las restantes plantas, para uso hotelero, o de tres metros (3,00 m) para uso comercial

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los limites de la parcela adyacente, a la calle publica o a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m^2).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones o residencia apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera. utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En esta zona, con una superficie total neta de solar de treinta y un mil ciento noventa y tres metros cuadrados (31.193 m^2), esta incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m^2) exigida por las NN.SS. del Termino Municipal en este sector para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza I.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la Urbanización)

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización, se reserva para servicios o dotaciones propias de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En el cuadro resumen de la ordenación figuran los datos de ocupación, volumen y superficie edificable máximos para este uso en cada parcela.

c) Alturas.

La altura permitida para estas edificaciones será de dos plantas o de ocho metros (8 m), medidos conforme al articulo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de del edificio a los limites de la parcela no será inferior a cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

La parcela S.2.1. se reserva para que la Promotora y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc. Tambien se admiten como usos compatibles todos los dotacionales públicos

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza I.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza I.

h) Condiciones higiénicas.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII

(Equipamiento docente, social y deportivo)

Regirá en las zonas E.D.2.1., E.D.2.2 y S.2.2.c.. de la Urbanización.

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arriendos del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 48.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello desvirtúe el destino de propiedad publica de estos solares. La parcela S.2.2. está destinada a sistema general de espacios libres en una superficie de 2.544 m2, y sistema local de espacios libres y docente el resto..

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo, en las Normas Subsidiarias del Termino Municipal para este Sector.

En el siguiente cuadro se puede ver la distribución de estos equipamientos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto y las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE: EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)

Area de Reparto: OE-3-SM

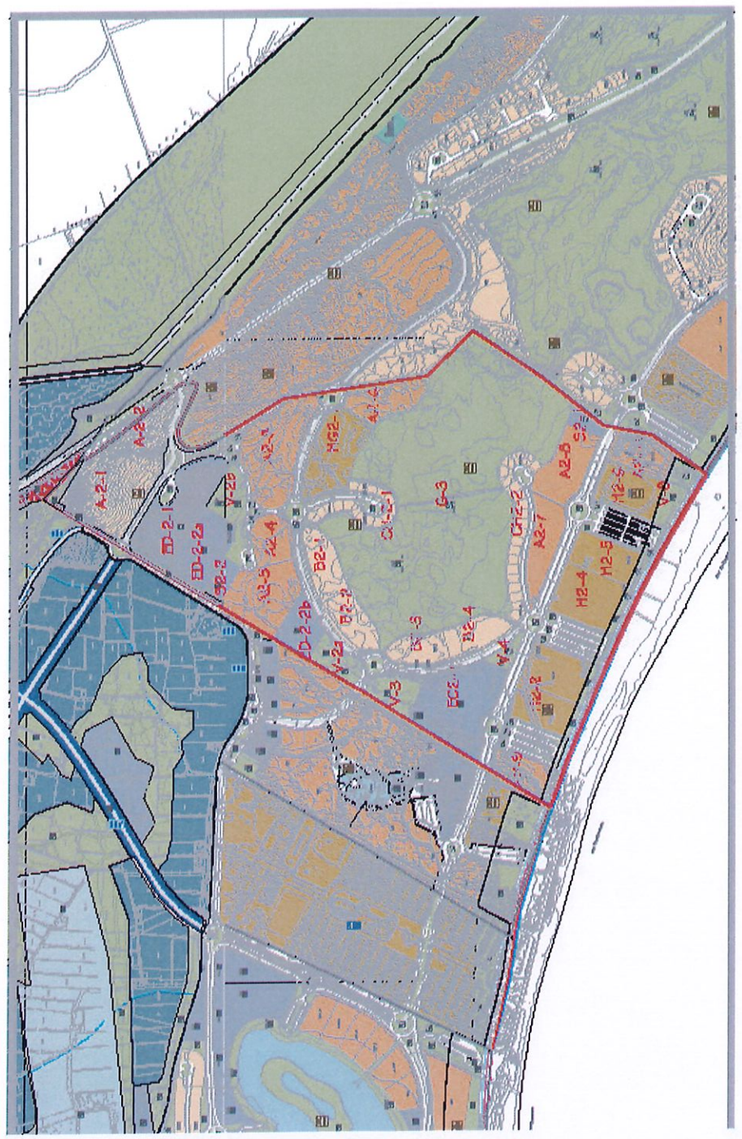
E:1/5.000 N

USOS	ZONAS	SUPERF NETA-m2	PARCELA MIN. - m2	OCUPACION MAX m2	%	EDIFICAB. MAX. m2	m3/m2	ORDENAC ZONA	ALTURA Plantas	m.	RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX	APARC Nº MIN.
CHALETS	CH.1	10.426	600	5.213,00	50,00	4.170,40	1,200	I	B+1	7	5 a calle y 4 colindante	16	41
	CH.2	13.668	600	6.834,00	50,00	5.467,20	1,200	I	B+1	7		21	55
	A.2.1.	31.672	1.000	15.836,00	50,00	8.250,00	0,781	I BIS	2	7		24	83
	A.2.2.	22.402	1.000	11.201,00	50,00	5.500,00	0,737	I BIS	2	7		16	55
	TOTAL	**78.168**		**39.084,00**	**50,00**	**23.387,60**	**0,898**					**77**	**234**
ADOSADOS	B.2.1.	12.194	3.000	4.877,60	40,00	6.097,00	1,500	II	3	10	1/2h - no < 4m	40	61
	B.2.2.	11.096	3.000	4.438,40	40,00	5.548,00	1,500	II	3	10		37	55
	B.2.3	10.204	3.000	4.081,60	40,00	5.102,00	1,500	II	3	10		34	51
	B.2.4.	10.665	3.000	4.266,00	40,00	5.332,50	1,500	II	3	10		35	53
	TOTAL	**44.159**		**17.663,60**	**40,00**	**22.079,50**	**1,500**					**146**	**220**
APARTAMENTOS	A.2.3.	28.795	5.000	10.078,25	35,00	29.960,00	3,120	III	4	13	1/2h - no < 4m	222	300
	A.2.4.	9.719	5.000	3.401,65	35,00	10.690,90	3,300	III	4	13		86	107
	A.2.5.	21.799	5.000	7.629,65	35,00	23.978,90	3,300	III	4	13		184	240
	A.2.6.	12.956	5.000	6.478,00	50,00	14.251,60	3,300	III	4	13		155	143
	A.2.7.	14.825	5.000	5.188,75	35,00	7.412,50	1,500	III	4	13		63	74
	A.2.8.	16.765	5.000	6.706,00	40,00	18.441,50	3,300	III	4	13		142	184
	A.2.9.	10.196	5.000	3.568,60	35,00	13.396,00	3,300	III	4	13	(*)	122	134
	A.2.10.	15.066	5.000	5.273,10	35,00	11.223,76	2,235	III	4	13		109	112
	H.2.3.	15.635	5.000	5.472,25	35,00	17.520,00	2,289	III	4	13		160	175
	H.2.4.	19.903	5.000	6.966,05	35,00	22.930,00	3,300	III	4	13		208	229
	H.2.5.	13.990	5.000	4.896,50	35,00	16.102,37	3,300	III	4	13		161	161
	H.2.6.	18.877	5.000	6.606,95	35,00	14.400,08	2,289	III	4	13		131	144
	TOTAL	**198.526**		**72.265,75**	**36,40**	**200.307,61**	**3,042**					**1743**	**2003**
HOTELES	HG.2.1,	22.648	8.000	7.926,80	35,00	15.853,60	2,100	IV	4	13	<h. y >8m	160 hab	(**)
	H.2.2.	12.326	8.000	4.314,10	35,00	12.326,00	3,000	IV	6	22	(*)	205 hab	
	TOTAL	**34.974**		**12.240,90**	**35,00**	**28.179,60**	**2,417**					**365 hab**	
COMERCIAL	E.C.2.1.	**31.193**	5.000	**10.917,55**	**35,00**	**21.835,10**	**2,100**	V	4	13	1/2h.no<4m		**291**
SERVICIOS PROPIOS	S.2.1.	**3.259**		**1.140,65**	**35,00**	**162,93**	**0,150**	VI	2	8	4m		
CAMPO DE GOLF	G.3.	**230.200**											
TOTAL APROV. NETO		**620.479**		**153.312**		**295.952,34**						**1966**	**2748**
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	**2.544**						VII					
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**						VII					
SOC-DEPOR	S.2.2.c	**4.032**		**2.016,00**	**50,00**	**2.016,00**	**1,500**	VII	2				
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	13.150,00	1,500	VII	2				
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692		4.846,00	50,00	4.846,00	1,500	VII	2				
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348		8.174,00	50,00	8.174,00	1,500	VII	2				
TOTAL		**52.340**		**28.186,00**	**50,00**	**28.186,00**							
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800											
RECREO Y JUEGO	V.8	50.073	(***)										
TOTAL ESPACIOS LIBRES		**105.873**											
RED VIARIA		**138.685**											
TOTAL DOTACIONES		**300.930**		**30.202,00**		**30.202,00**							
TOTAL GENERAL		**930.000**		**183.514,45**		**326.154,3**	**0,968**						

(*): Los linderos con el paseo marítmo a 100 m con zona marítimo terrestre, y resto linderos no inferior a la altura de la edificacion principal, ni menor de ocho metros.

(**): 1 aparcamiento por 2,5 habitaciones dobles o por cada 5 plazas hoteleras.

(***): La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público marítimo terrestre (d.p.m.t.).



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EJIDO (Almería) SECRETARIA

Documento modificado

CONDICIONES GENERALES.

1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establezcan en el Plan Parcial, y que se señalan en cada ordenanza particular.

1.2.- Superficie edificable.

Las superficies máximas edificables son las resultantes de dividir los volúmenes máximos autorizados por una altura media de planta de tres metros < 3 m. Si la altura media por planta en los edificios es superior a 3 m habrá que reducir la superficie máxima edificable para ajustarse al volumen autorizado. Si la altura media es inferior a 3 m no podrá sobrepasarse la superficie máxima edificable.

Se considerara como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos.

No se considerara asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanas (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
cubiertos con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

1.3.- Superficie Construida.

Esta superficie se calculara en los proyectos a efectos de la valoración de los mismos, no a efectos de edificabilidad. Se define como la comprendida entre los limites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

Quedan incluidos en el computo de la superficie construida:

a) Todas las plantas transitables del edificio con independencia del uso a que se destine y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.

b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computaran de acuerdo al siguiente criterio:

	CERRADOS LATERALMENTE	ABIERTOS LATERALMENTE
cubiertos con forjado	50% superf.	0% superf.
Descubiertos o con estructura ligera	0% superf.	0% superf.

d) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se esta consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del computo de la superficie construida.

a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.

b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso publico.

c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado

d) Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.

e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidas entre las alineaciones de fachada.

2.- Ocupación.

Es la relación expresada en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie de la parcela. Si se expresa en m2 se denomina superficie ocupada.

Todos los edificios que se proyecten no superaran la ocupación máxima autorizada para la zona en este Plan Parcial, entendiendo por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo porches. No se computaran a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computaran a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas no consideradas como edificación.

3.- Alturas.

En cada ordenanza de zona se especificara la altura de las edificaciones en metros ó número de plantas sobre rasante.

4.- Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de parcela y los linderos restantes.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se divide este Plan Parcial son las siguientes:

I. Viviendas unifamiliares aisladas (chalets)
II. Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas.
III. Viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos).
IV. Hoteles de Viajeros.
V. Equipamiento comercial.
VI. Servicios propios de la urbanización.
VII. Equipamientos docentes, social y deportivo.
VIII. Espacios libres de uso público o privado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA MVRGI

ORDENANZA I, I-bis

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza Ai

Regirá en las zonas C.H.1 y 2., a las que se aplica la ordenanza I y en las zonas A2.1. y A2.2. de la urbanización , ordenanza I-bis-

a) Parcela mínima y numero de parcelas.

La parcela mínima se establece en 600 m^2 (CH) y 1.000 m^2 (A.2.1 y A.2.2), y un diámetro mínimo del circulo inscribible de 14 ml.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capitulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH-2.1. = 16 parcelas y C.H.2.2. = 21 parcelas, A2.1 = 24 parcelas y A2.2=16 parc, en total 77 parcelas

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de subdivisión o segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias de ellas colindantes a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y los retranqueos serán considerados tan solo con respecto al perímetro y superficie de la parcela resultante.

b) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta por ciento (50%) de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,20 m^3/m^2) equivalentes a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m^2) sobre la superficie de cada parcela. En las zonas A2.1. y A.2.2. el volumen máximo será de 0,781 y 0,737m^3/m^2 respectivamente.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edifica das, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes 0rdenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Alturas.

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos no vivideros. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la baja. La altura máxima total será de siete metros (7 m). La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26. de las NN.SS. del Termino Municipal.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardara un retranqueo mínimo de cinco metros (5 m) con las calles de entrada a la parcela y de cuatro metros (4 m) con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

e) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios, industrias, y actividades similares. Las viviendas cumplirán las condiciones generales de las ordenanzas generales de edificación.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda unifamiliar, podrán construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación publica. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas. Tan solo durante el periodo de tiempo que duren las obras de edificación de la parcela, se permitirá en la misma el almacenamiento o deposito de materiales.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a las consideraciones contempladas en las condiciones generales de las Ordenanzas del Plan General.

g.1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía publica o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fabrica no superior a 0,60 metros de alto, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,20 metros de alto y entre ellos, celosía o elemento transparente.

2.- Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero o vía publica, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia podrá ser macizos y tener una altura máxima de 2,50 m.

3.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Con carácter obligatorio el indicado cerramiento tendrá como mínimo dos puertas, una para personas y otra para vehículos con la anchura suficiente para el uso a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas puertas adicionado.

g.2) Cubiertas.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30 grados, los petos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohibe la imitación de materiales en las fachadas.

h) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atenerse a las condiciones generales establecidas en el Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua . Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente potable.

Electricidad. Será obligatoria la instalación necesaria interior para alumbrado y usos domésticos, así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. La instalación deberá cumplir con el Reglamento Electrotécnico de 8.1. y normas especificas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y se conducirán al exterior de la parcela donde se acometerán a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación de jardines y otros servicios comunes, correrá a cargo del promotor de la urbanización, hasta la constitución de la Entidad de conservación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza Ad de las NN.SS.

Regirá en las zonas B.2.1., B.2.2., B.2.3. y B.2.4. de la Urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fija o en agrupaciones, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m^2), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo, o bien en solución de pareadas.

El número máximo de viviendas autorizadas en cada zona será el que figura en el cuadro 2.B (Población máxima actualizada).

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fija de viviendas podrá ocupar hasta un cuarenta por ciento (40%) de la parcela, en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas, con un volumen permitido de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m^3/m^2) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m^2/m^2) de parcela.

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m^2), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos patios es de tres metros (3 metros). De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido podrá ser de dos metros cincuenta centímetros (2,5 metros).

Los patios así definidos podrán estar cubiertos al nivel de planta baja en un 20 % de su superficie.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas, en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m^2> por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al articulo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótano no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m) en plantas bajas, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en sótanos. Respecto a construcciones por encima de la altura máxima, se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal. ¿

d) Retranqueos.

En cada grupo de viviendas unifamiliares la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vivideras como los garajes, se adosen o reduzcan su retranqueo a tos viales de acceso incluso los públicos en un frente máximo de 3,5 m y una sola planta. Quedan excluidas de esta posibilidad solo las edificaciones colindantes con la Avenida Principal y la totalidad de la Calle 1.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicaran exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m^2), el establecimiento de un club social, de una sola planta ¡y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los Promotores de las zonas o parcelas o los Propietarios de los edificios, en comunidad, podrán construir en las áreas verdes privadas de cada zona y por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g), h) y) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza 1, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.3. a A.2.10, y zonas H.2.3. a H.2.6. de la Urbanización.

Se permite la construcción de viviendas colectivas (apartamentos) en bloques de altura, con posibilidad de locales comerciales, en planta baja.

También se permiten como usos compatibles el hotelero, rigiéndose en este caso por lo establecido en la ordenanza IV hotelera, manteniéndose las condiciones de aprovechamiento de la ordenanza III.

a) Parcela mínima y número de viviendas.

La superficie mínima de la parcela que se admite es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2>, con un diámetro mínimo del circulo inscribible de 30 ml necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de población máxima (Memoria Cap. 1.11) para estas zonas.

b) Aprovechamiento del terreno.

En todas las zonas la ocupación máxima será del treinta y cinco por ciento (35%) salvo en la zona A.2.6, que será del cincuenta por ciento (50%) y en la zona A.2.8 que será del cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad será; zona H.2.3 de tres metros cúbicos con trescientos sesenta y dos (3,362m^3/m^2), zona H.2.6. de dos metros cúbicos con doscientos ochenta y nueve (2,289 m^3/m^2), zona H.2.4. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y seis (3,456m^3/m^2) ; zona H.2.5. de tres metros cúbicos con cuatrocientos cincuenta y tres (3,453m^3/m^2); zonas A.2.4; A.2.5; A.2.6.; A.2.8; (3,30 m^3/m^2) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m^3/m^2) de parcela; en la zona A.2.3 de tres metros con doce centímetros cúbicos por metros cuadrado (3,12 m^3/m^2) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m^3/m^2) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m^3/m^2 de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m^2/m^2) de parcela, en la zona A.2.9 de tres metros cúbicos on novecientos cuarenta y dos centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,942 m^3/m^2) de parcela, y en la zona A.2.10 de dos metros con doscientos treinta y cinco milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,235 m^3/m^2) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m^2/m^2) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables; con una superficie por plaza de 15 m^2 pudiendo deducirse del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de cuatro plantas (4) en todas las zonas. En ningún caso la altura total de las edificaciones definida conforme al articulo 6.1.25 de las NN.SS podrá ser superior a trece metros (13 m), en todas las zonas.

Respecto a las construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el articulo 6.1.26 de las NN.SS.

La altura de pisos no será nunca inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas sobre rasante y a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en plantas de sótano.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los limites de la parcela adyacente, a las calles públicas y a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de cuatro metros (4 m), en todas las zonas, excepto en las zonas A.2.9 y A.2.10. así como en las H2.3., H2.4.,H2.5. y H.2.6.

En las zonas A.2.9 y A.2.10, y H2.3., H2.4., H.2.5. y H.2.6., el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidas en la vigente Ley de Costas, y en el resto de los linderos el retranqueo no será inferior a la altura de la edificación principal, ni menor de ocho metros.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones cuando permanezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto de conjunto.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m^2), independiente de los edificios dedicados a viviendas. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

También se permite como compatible el uso hotelero, con las condiciones establecidas en la ordenanza IV.

Las plantas bajas de los edificios podrán ser diáfanas, sobre pilares, no computándose en este caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portal, escalera, ascensor y servicios comunes, computándose estas. También podrán utilizarse las plantas bajas para viviendas quedando en este caso el suelo de las mismas a un metro (1,00 m) sobre el terreno o acera.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de mas de treinta metros cuadrados (30 m^2) por local hasta un total no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en todas las zonas. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera, con una altura libre mínima de planta de tres metros (3 m).

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados f), g.1), g.2), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

Además el apartado f) cuando se refiera a las parcelas A.2.9 y A.2.10 y en lo referente a construcciones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. *23/1* Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atendrá a los artículos 24, 25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 30/lib), las edificaciones que se sitúen en primera línea de playa, deberán poseer una configuración marcadamente rectangular, con sus lados mayores situados perpendicularmente a la línea de costa, de modo que la separación entre las edificaciones sea la máxima posible.

k) Condición especial.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúen al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se regirán por lo estipulado en esta, (Ordenanza II), a excepción de su índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza original (III).

ORDENANZA IV

(Hoteles de viajeros)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1 y H.2.2, y H.2.4, H.2.5 y H.2.6 de la Urbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles de viajeros y todos los tipos de alojamientos turísticos que contempla la Reglamentación de la Industria Hotelera, vigente.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.G.2.1 y H.2.2, puedan cambiar su uso por el de viviendas colectivas en bloque de altura-apartamentos, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, sin variar las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen asignadas. Este cambio de uso se tendrá que hacer por parcelas completas.

En este supuesto, también será de aplicación la condición "n" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos.

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m^2, y el diámetro del circulo mínimo inscribible será de 30 ml. de diámetro.

El número máximo de habitaciones y camas hoteleras en cada zona viene definido en el cuadro de Población Máxima.

En el caso de aplicarse el uso de la Ordenanza III para las zonas H.2.3 a H.2.6, el número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con este cambio.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un treinta y cinco por ciento (35%) en todas las zonas, aplicados estos porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

El índice máximo de edificabilidad, aplicado sobre la superficie neta de cada parcela, será en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m^3/m^2), en la zona H.2.2 será de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m^3/m^2) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m^2/m^2) de parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE!
EL SECRETARIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA MVIGI

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectas de modo permanente a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones dobles o cada 5 plazas hoteleras, y como mínimo 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable, en todas las zonas; pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un veinticinco por ciento (25%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en todas las parcelas no podrá ser superior a seis (6) plantas o diecinueve metros (19 m), excepto en la parcela H.G.2.1 que no será superior a cuatro (4) plantas o trece metros (13 m), medidos siempre conforme a los criterios del Plan General.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizan las construcciones previstas en las ordenanzas del plan general.

La altura de pisos cumplirá con la exigida en la Reglamentación Hotelera vigente.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los linderos con las parcelas adyacentes o vía pública no será inferior a la altura de la edificación principal, tal como se ha definido en el apartado c), ni menor de ocho metros (8 m).

En las parcelas H.2.2. a H.2.6 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo cumplirá con los cien metros (100 m) medidos a partir de la zona marítimo terrestre, exigidos en la vigente Ley de Costas.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicaran a hoteles en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyéndose también servicios anexos, como apartamentos o viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

Como uso especial o secundario las zonas H.2.2 a H.2.6 podrán tener el uso de la Ordenanza III, sin alterar el número máximo de viviendas que actualmente tienen asignadas según cuadro 2.B.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permite la construcción de piscinas de la capacidad adecuada al número de habitaciones de cada hotel, debiendo disponer de estación depuradora de agua, desagüe a la red de saneamiento, servicios sanitarios, y botiquín; opcionalmente podrán disponer de cafeterías, bares o restaurantes anexos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de pistas de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autorizan campos de minigolf, boleras, etc..

Todas estas construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acuerdo con su superficie edificable y cumplirán con las condiciones de retranqueo exigidas para la parcela.

Estas construcciones auxiliares también tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 metros (art. 23/1 Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los arts. 24, 25 y 26 de la referida Ley.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

g.2.) Cubiertas.

g.3.) Posición de los edificios.

h) Condiciones higiénicas.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

j) Servicios urbanos.

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza IV.

Los apartados h) e i) cumplirán además las exigencias de la Reglamentación de la Industria hotelera vigente, para esta Comunidad Autónoma.

k) Condición especial.

El número máximo de viviendas asignadas a cada zona no podrá alterarse con el cambio de Ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE: EL SECRETARIO.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

ORDENANZA V

(Equipamiento comercial)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en la zona E.C.2.1 de la Urbanización.

Se permiten edificios e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial

a) Parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m^2) con un circulo mínimo inscribible de 30 ml de diámetro, necesitándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustara al estudio de detalle o anteproyecto que, previamente, se apruebe para cada parcela.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán del treinta y cinco por ciento (35%) aplicado sobre la superficie neta de la misma.

Los índices máximos de edificabilidad aplicado sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,10 m3/m2) de parcela, equivalente a setenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m2/m2) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se consideraran afectadas, de modo permanente, a la calificación de" zonas verdes privadas,, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establezcan para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicara a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m^2) edificables.

c) Alturas.

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m) medidas conforme a los criterios generales del Plan General.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en el articulo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación.

La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3,00 m) en la planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) las restantes plantas, para uso hotelero, o de tres metros (3,00 m) para uso comercial

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de la edificación a los limites de la parcela adyacente, a la calle publica o a los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicaran a comercios, oficinas, salas de espectáculos, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes, locales recreativos y demás actividades del sector terciario.

La superficie útil de cada local destinado a estos usos no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m^2).

Además de los usos anteriores considerados como preferentes y que podrán ocupar todas las plantas, se autoriza el uso hotelero para alojamiento en sus variedades de pensiones o residencia apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera. utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En esta zona, con una superficie total neta de solar de treinta y un mil ciento noventa y tres metros cuadrados (31.193 m^2), esta incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m^2) exigida por las NN.SS. del Termino Municipal en este sector para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Se permiten en esta zona.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

h) Condiciones higiénicas.

Las de las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza I.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la Urbanización)

Regirá en la zona S.2.1. de la Urbanización, se reserva para servicios o dotaciones propias de la Urbanización.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En el cuadro resumen de la ordenación figuran los datos de ocupación, volumen y superficie edificable máximos para este uso en cada parcela.

c) Alturas.

La altura permitida para estas edificaciones será de dos plantas o de ocho metros (8 m), medidos conforme al articulo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de del edificio a los limites de la parcela no será inferior a cuatro metros (4 m)

e) Condiciones de uso.

La parcela S.2.1. se reserva para que la Promotora y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc. Tambien se admiten como usos compatibles todos los dotacionales públicos

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

No se permite en esta Ordenanza.

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

Igual que la ordenanza I.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza I.

h) Condiciones higiénicas.

Las correspondientes a las condiciones generales de las ordenanzas del Plan General.

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII

(Equipamiento docente, social y deportivo)

Regirá en las zonas E.D.2.1., E.D.2.2 y S.2.2.c.. de la Urbanización.

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arriendos del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 48.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello desvirtúe el destino de propiedad publica de estos solares. La parcela S.2.2. está destinada a sistema general de espacios libres en una superficie de 2.544 m2, y sistema local de espacios libres y social deportiva el resto.

a) Parcelación.

No se considera en esta Ordenanza.

b) Aprovechamiento del terreno.

En estas zonas se sitúan las reservas exigidas para equipamiento docente, social y deportivo, en las Normas Subsidiarias del Termino Municipal para este Sector.

En el cuadro resumen se puede ver la distribución de estos equipamientos, en cada zona, con las superficies netas de proyecto y las mínimas exigidas, así como la ocupación máxima aconsejable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016

El Ejido, 14 de Julio de 2016

DOY FE:

EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

VOLUMEN VI.- Planos de Ordenación Estructural 1/5000:

2.5. Ensenada de San Miguel.

(Hojas: 28.29 – 7.8 y 30.31 – 7.8)

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE:

EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN: CLASIFICACIÓN / DENOMINACIÓN / ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según TÍTULO VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
*

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

SUC / SUNC/SUS/SUO

- RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL TURÍSTICO
- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

SUC / SUNC/SUS/SUO

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES
- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
HATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hojas: 28.29 - 7.8
Escalas: 1/5000

DOCUMENTO AI

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ACTUAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

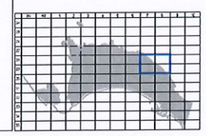
El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE:

EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA





CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN: CLASIFICACIÓN / DENOMINACIÓN / ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
RESIDENCIAL TURÍSTICO
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

SUC / SUNC/SUS/SUO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

SUC / SUNC/SUS/SUO

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES
- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN

S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
HIATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hojas: 28.29 - 7.8
Escalas: 1/5000

DOCUMENTO AI

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

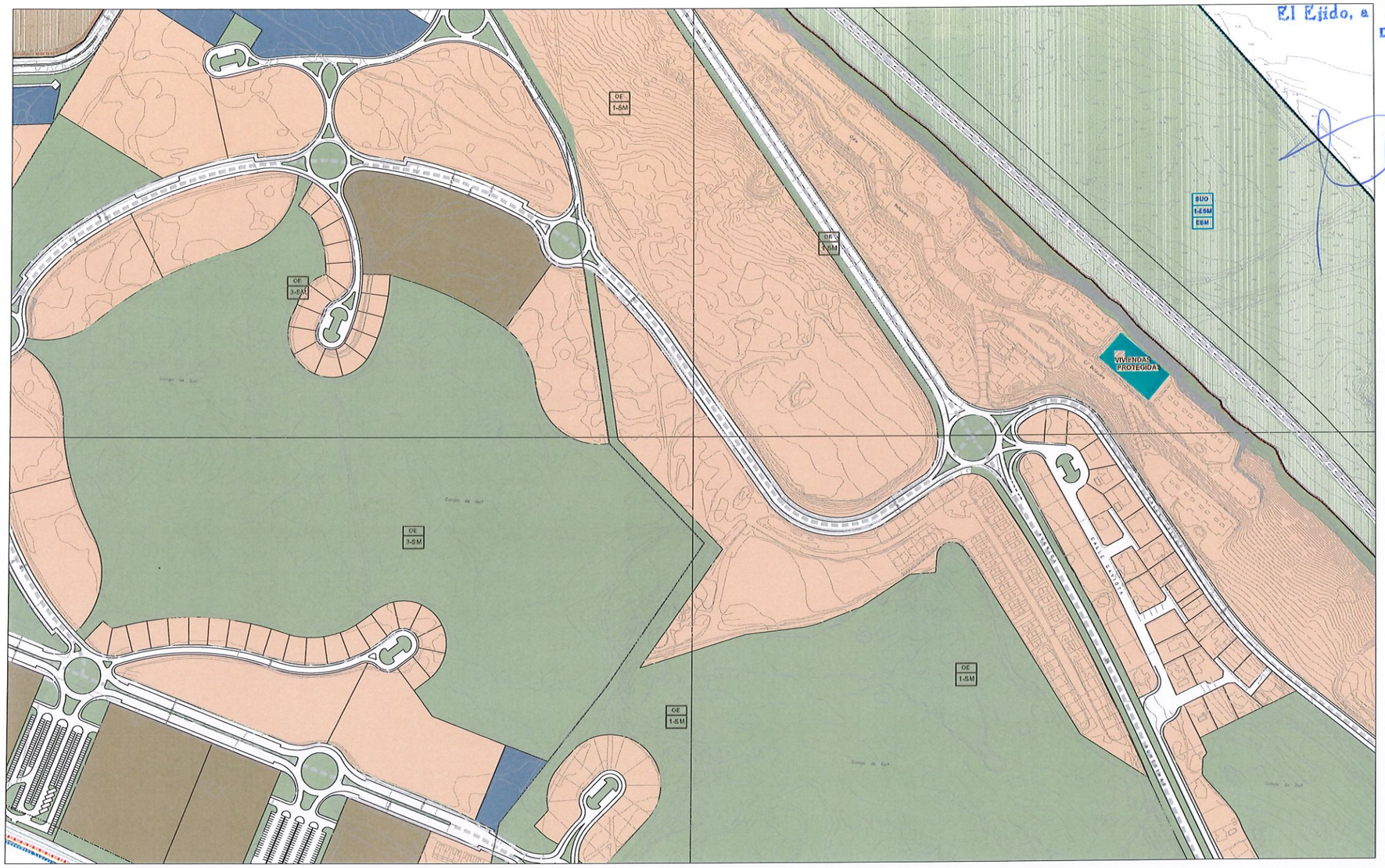
DOCUMENTO MODIFICADO

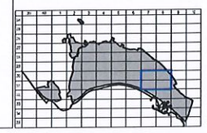
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE: EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA





CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
- CLASIFICACIÓN
- DENOMINACIÓN
- ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según TÍTULO VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
*

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

	SUC	SUNC/SUS/SUO
RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL TURÍSTICO		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

SUC	SUNC/SUS/SUO	
		ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
		EQUIPAMIENTOS
		INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
		VIARIO Y COMUNICACIONES

- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN
- S.G. SISTEMA GENERAL
- S.L. SISTEMA LOCAL
- P. PÚBLICO
- PR. PRIVADA
- E. DOCENTE
- D. DEPORTIVO
- S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
HATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hojas: 30.31 - 7.8
Escala: 1/5000

DOCUMENTO AI

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ACTUAL

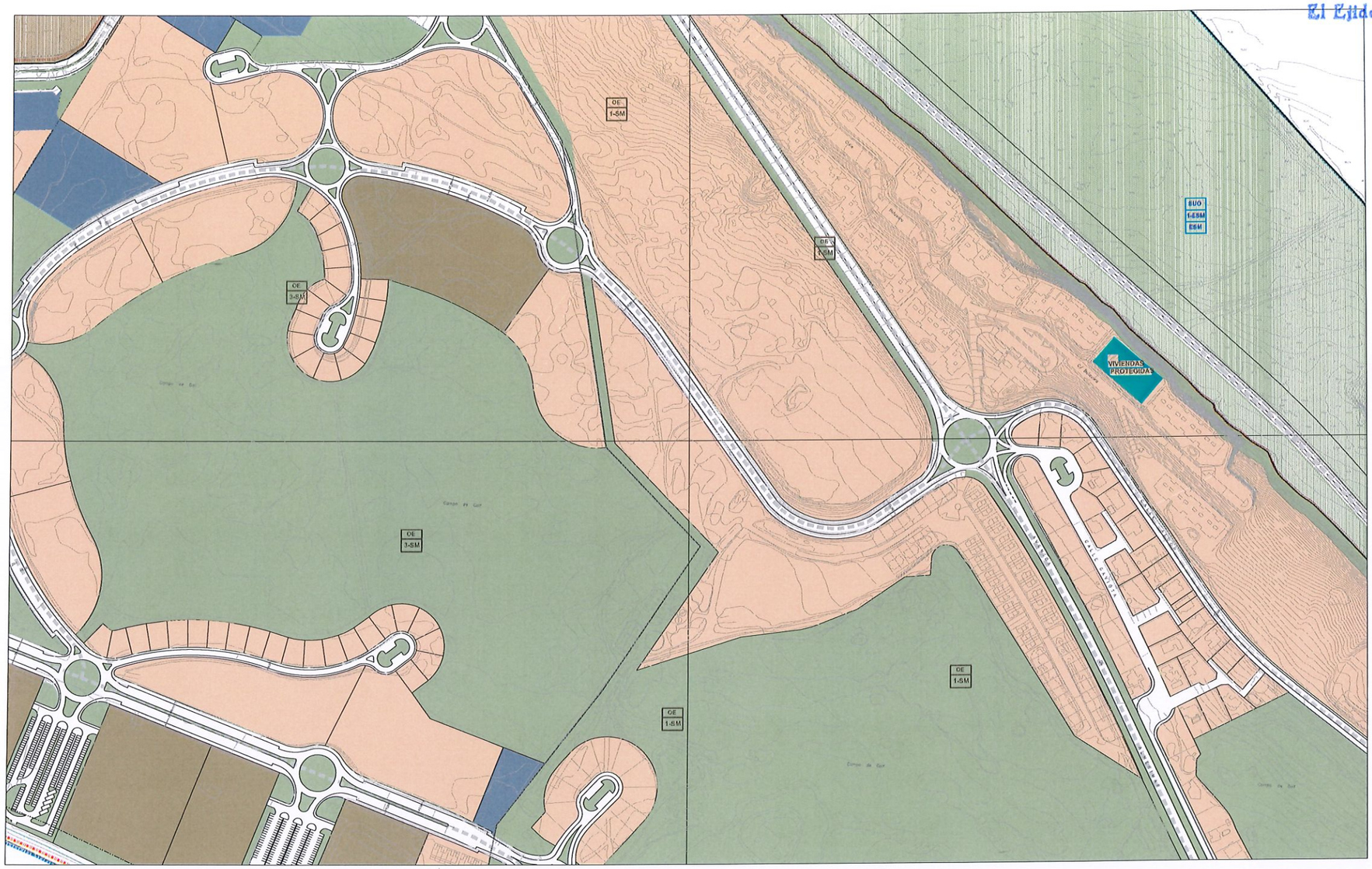
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

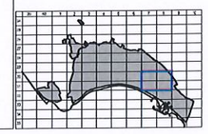
El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE!

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA





CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN
DENOMINACIÓN
ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
★

CLASIFICACIÓN
USOS GLOBALES

RESIDENCIAL
RESIDENCIAL TURÍSTICO
ACTIVIDADES ECONÓMICAS
SUC
SUNC/SUS/SUO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA

SUC SUNC/SUS/SUO
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES
VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
TRANSPORTE DE TRANVÍA
CARRIL DE BICICLETAS
ITINERARIO PEATONAL

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN
ENSENADA SAN MIGUEL
HATAGORDA
GUARDIAS VIEJAS

Hojas: 30.31 - 7.8
Escala: 1/5000

DOCUMENTO AI

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO MODIFICADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016

El Ejido, a 14 de Julio de 2016

DOY FE:

EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

VOLUMEN VII.- Planos de Ordenación Pormenorizada (1) 1/2000:

1.5. Ensenada de San Miguel.

(Hojas: 29 –7 y 30–7)

- Hojas actuales.

- Hojas modificadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
cumento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA) SECRETARÍA

SUS 1-ESM ESM

S.G. S P

S.L. P

S.G. S P

S.G. P

S.G. V P

A-2-1

A-2-2

OE 3-SM

S.L. P

S.L. P

ED-2-1 S.L. D PR

ED-2-2 S.L. S P

S2-2 S.L. P

A2-5

SUS

A-2 OE 1-SM

4,00

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN
DENOMINACIÓN
ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANIZABLE/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TITULO VII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
★ EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC / SUNC/SUS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3

EDIFICACIÓN ABIERTA A

UNIFAMILIAR Ap Ai
Ad ADOSADA
Ai AISLADA

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN C121 C122
C121 INTENSIDAD 1
C122 INTENSIDAD 2

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2

HOTELERO/TURÍSTICO/AT

ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC / SUNC/SUS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
TRANSPORTE DE TRANVÍA
CARRIL DE BICICLETAS
ITINERARIO PEATONAL

ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
SOPORTALES Y PASAJES
RASANTE / ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL MATAGORDA GUARDIAS VIEJAS

Hojas 29-7 | Escalas 1/2000

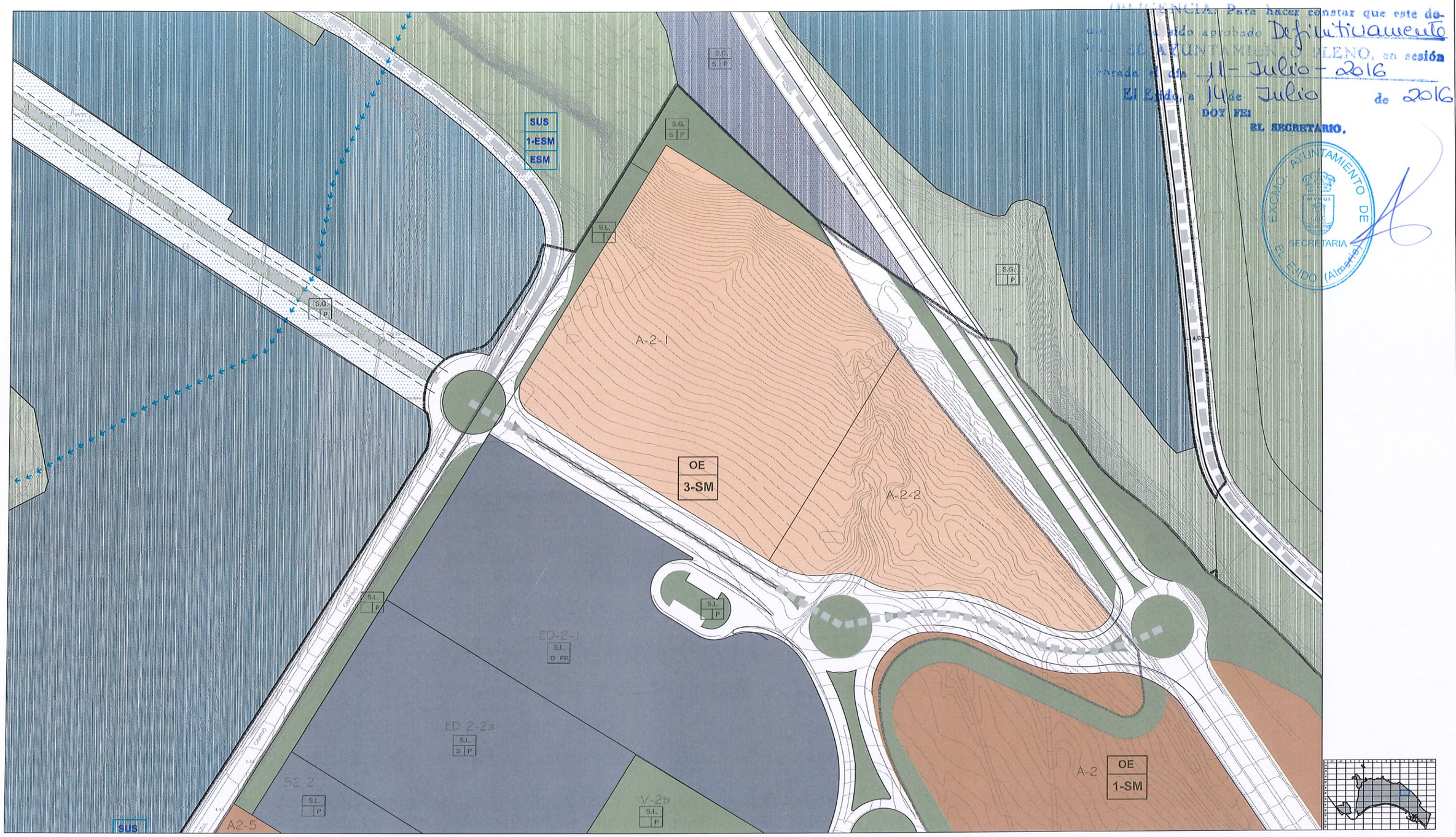
DOCUMENTO AP

INNOVACION Nº 13 P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ACTUAL

CERTIFICO: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA



CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN: CLASIFICACIÓN / DENOMINACIÓN / ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TÍTULO VI)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
NO PATRIMONIO HISTÓRICO
EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC / SUNC/SUS
MANZANA CERRADA C C2 C3
C1 INTENSIDAD 1
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3
EDIFICACIÓN ABIERTA A
UNIFAMILIAR Jb Ai
Ab ADOSADA
A AISLADA

SUC / SUNC/SUS
UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CU1 CU2
CU1 INTENSIDAD 1
CU2 INTENSIDAD 2
ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
HOTELERO/TURÍSTICO CO/AT
ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC / SUNC/SUS
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL, HATACASOLA, GUARDIAS VIEJAS

Hoja 29-7 | Escala 1/2000

DOCUMENTO AP

INNOVACION Nº 13 P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO MODIFICADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11- Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

SUO 1-ESM ESM

SG-2

ED-2-2

EE-2

A2-5

A2-4

A2-3

R-5.1

V-2

A-2

B2-1

CH-2-1

HG2-1

OE 1-SM

B2-2

OE 3-SM

CH-2-1

CH-2-1

CH-2-1

A2-6

G-3

Campo de Golf

B-1

B2-3

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN: CLASIFICACIÓN / DENOMINACIÓN / ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CALLES PÚBLICOS (SEGÚN TITULO VII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.I. CONSERVACIÓN INTEGRAL
HO PATRIMONIO HISTÓRICO
EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3

EDIFICACIÓN ABIERTA A
UNIFAMILIAR Ab Ai
Ab AGRUPADA
Ai AISLADA

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN C1Z1 C.2Z
C.Z1 INTENSIDAD 1
C.Z2 INTENSIDAD 2

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
HOTELERO/TURÍSTICO/AT
ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
TRANSPORTE DE TRANVÍA
CARRIL DE BICICLETAS
ITINERARIO PEATONAL
ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
SOPORTALES Y PASAJES
RASANTE / ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL MATAGORDA GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30-7
Escala: 1/2000

DOCUMENTO AP

INNOVACION Nº 13 P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ACTUAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
cumento ha sido aprobado Definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 11 - Julio - 2016
En El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

SUO 1-ESM ESM

OE 1-SM

OE 3-SM

A2-5 A2-4 A2-3 A2-6

B2-1 B2-2 B2-3

CH-2-1 CH-2-1 CH-2-1

HG2-1

V-2a V-2b

ED-2-2b ED-2-2b

EE-2

R-5.1

G-3 Campo de Golf

A-2

B-1

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN
DENOMINACIÓN
ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO

SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
RIBERA DEL MAR
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
CAUCES PÚBLICOS (DESDE TITULO VII)
DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
★ EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

SUC / SUNC/SUS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3

EDIFICACIÓN ABIERTA A

UNIFAMILIAR Ap Ai
Ao AGOSADA
Ai AISLADA

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN C121 C122
C121 INTENSIDAD 1
C122 INTENSIDAD 2

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2

HOTELERO/TURÍSTICO/A

ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC / SUNC/SUS

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
TRANSPORTE DE TRANVÍA
CARRIL DE BICICLETAS
ITINERARIO PEATONAL

ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
SOPORTALES Y PASAJES
RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LOCALIZACIÓN ENSENADA SAN MIGUEL
PATAGONIA
GUARDIAS VIEJAS

Hoja: 30-7 Escala: 1/2000

DOCUMENTO ΔP

INNOVACION Nº 13
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO MODIFICADO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11-Julio-2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE:
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

Anexo I.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

2.1.- CUADRO RESUMEN DEL PARCELAS AFECTADAS
2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO
2.2.1.- Ejecución de la urbanización
2.2.2.- Construcción de equipamientos públicos

3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS
3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS
3.2.1.- Infraestructuras viarias
3.2.2.- Zonas verdes públicas
3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable
3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento
3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico
3.2.6.- Infraestructura telefonía
3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS
3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos
3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA
3.4.1.- Impuesto de Bienes Inmuebles IBI
3.4.2.- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras ICIO
3.4.3.- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

5.- CONCLUSIONES

1-. ANTECEDENTES

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo (TRLS), determina las bases del régimen del suelo, entre los que se incluyen la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano.
Esta norma establece que todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán realizar un informe o memoria de sostenibilidad económica. Así el artículo 15.4 del TRLS determina:
Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

1. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la **implantación** y **el mantenimiento** de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN

La modificación incluida en el presente documento afecta íntegramente al ámbito de suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento OE-3-SM.

La modificación planteada consiste en:

1º.- Calificar como equipamiento docente una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como ED-2.2.b. Dicha porción pertenece a la zona verde pública actual denominada como V2.

2º.- Calificar como zona verde pública una porción de suelo de 9.692 m2 de superficie, que pasa a denominarse como V2.b. Dicha porción pertenece en la actualidad a la parcela de equipamiento deportivo ED-2.2.

3º.- Asignar uso de equipamiento deportivo a la parcela denominada como S.2.2.c. y de superficie 4.032 m2. Esta parcela actualmente tiene uso docente.

4º.- Establecer un coeficiente de edificabilidad no lucrativa de 0,50 m2c/m2s, a las parcelas dotacionales docentes y deportivas, como corrección de las erratas detectadas en la ficha urbanística del OE-3-SM.

2.1.- CUADRO RESUMEN DE PARCELAS AFECTADAS.

A continuación se adjunta los cuadros comparativos del documento vigente y del modificado, respecto a los cambios que se introducen en las parcelas dotacionales.

EXTRAÍDO DEL CUADRO ACTUALMENTE VIGENTE

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM

USOS	ZONAS	SUPERF	PARCELA	OCUPACIÓN MAX EDIFICAB. MAX		EDIFICAB MAX		ORDENAN	ALTURA
		NETA M2	MIN m2	M2	%	M2	m3/m2		
SISTEMAS GENERALES	S.2.2.a	**2.544**						VII	
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**						VII	
DOT.LOCAL DOCENTE	S.2.2.c	**4.032**		**2.016,00**	**50,00**	**2.019,67**	**0,150**	VII	2
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300		13.150,00	50,00	162,93	0,150	VII	2
SOC-DEPOR	E.D.2.2.	26.040		13.020,00	50,00	2.019,67	0,480	VII	2
TOTAL S.I.P.S.		**52.340**		**26.170,00**	**50,00**	**2.182,60**	**0,125**		
ZONA JARDIN	Z. J.	55.800							
RECREO Y JUEGO	V.8.	50.073	(***)						

CUADRO MODIFICADO

RESUMEN PARCELAS DOTACIONALES EN EL ÁMBITO DEL OE-3-SM

TIPO DE DOTACIÓN	Denominación de parcela	Superficie	Sup máx ocupación	Máx % ocupación	M2 max edificables	Edif. m2c/m2s	Ordenanza	Núm max plantas
SISTEMAS GENERALES Esp libres	S.2.2.a	**2.544**					VII	
DOT.LOCAL ESP. LIBRES	S.2.2.b	**6.047**					VII	
DOT.LOCAL DEPORTIVO	S.2.2.c	**4.032**	**2.016,00**	**50,00**	**2.016,00**	**0,50**	VII	2
DOCENTE	E.D.2.1.	26.300	13.150,00	50,00	13.150,00	0,50	VII	2
DOCENTE	E.D.2.2b	9.692	4.846,00	50,00	4.846,00	0,50	VII	2
SOC-DEPOR	E.D.2.2a	16.348	8.174,00	50,00	8.174,00	0,50	VII	2
TOTAL		**64.963**	**28.186,00**					
ZONA JARDIN	Z.J.	**55.800**						
RECREO Y JUEGO	V.8.	**50.073**	**(***)**					

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do
mento ha sido aprobado Definitivamente
R EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
-ada el día 11 - Julio - 2016
V.I Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

2.2.- COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO.

2.2.1.- Ejecución de la urbanización

El ámbito del OE-3-SM se encuentra actualmente urbanizado en cuanto a las infraestructuras viarias. No se encuentran ejecutada la zona verde objeto de modificación denominada V2 de superficie 9.692 m2. Tampoco se encuentra ejecutada infraestructura alguna en la parcela de equipamiento actual ED-2.2.

En consecuencia debido a las modificaciones introducidas en el presente documento, no existe incremento de costes respecto a aquellos que ya estaban previstos, que sería exclusivamente la ejecución de acondicionamiento de zona verde.

2.2.2.- Construcción de equipamientos públicos

El desarrollo de la presente innovación implicará la ampliación futura del centro docente C.E.I.P. Almerimar, a construir por la Comunidad Autónoma con cargo a las partidas económicas correspondientes y en función a las necesidades educativas de la población.

3.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS AFECTADAS

Se analizan los gastos que va a suponer para la administración la ejecución, el mantenimiento de la actuación y la prestación de servicios y también los ingresos que se van a obtener, para comprobar si es una actuación sostenible a lo largo del tiempo o si hay que introducir factores de corrección.

Se procede a realizar un cálculo de los costes atribuidos al sostenimiento de las infraestructuras o elementos urbanos implantados; como el mantenimiento de la red viaria, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento, alumbrado público, recogida de basura y limpieza viaria y de los servicios resultantes de las zonas de equipamiento público.

3.1.- IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras en el sector OE-3-SM se encuentran ejecutadas a través del proyecto de urbanización promovido por los propietarios de los terrenos del sector, estando pendientes de ejecución las zonas verdes objeto de la presente modificación.

La ejecución del acondicionamiento de la zona verde irá a cargo de la empresa promotora del sector, por formar parte de las obligaciones legales que establece la LOUA la ejecución de las zonas verdes públicas. En consecuencia no supone ningún coste para el Ayuntamiento.

3.2.- MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS

3.2.1.- Infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.
Las modificaciones de usos planteadas no suponen incremento de costes en las tareas de mantenimiento viarias ordinarias, tales como son los firmes de la calzada y aceras, o el conjunto de la red de evacuación de aguas pluviales (cunetas, bordillos, desagües, arquetas, etc.), y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado y otras instalaciones.

3.2.2.- Zonas verdes públicas

En las zonas verdes públicas el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, posible riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y las instalaciones de alumbrado.
Las modificaciones de usos planteadas no suponen incremento de costes en las tareas de mantenimiento de estas zonas.

3.2.3.- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.2.4.- EDAR e infraestructura de saneamiento

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de las aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento

3.2.5.- Infraestructura suministro eléctrico

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se les carga directamente a los usuarios.

3.2.6.- Infraestructura telefonía

Las infraestructuras de la red de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por una empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se le carga directamente a los usuarios.

3.3.- PRESTACIÓN DE SERVICIOS

3.3.1.- Recogida de residuos sólidos urbanos

Mediante la imposición de la tasa de recogida de basuras correspondiente, se sufraga el coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos y por tanto no supone carga para el ayuntamiento.

3.4.- INGRESOS DE LA ACTUACIÓN PARA LA HACIENDA PÚBLICA

Los ingresos que va a percibir la administración local a través de impuestos, tales como el
- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)
- El impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

Las modificaciones del presente documento no suponen incremento de ingresos para las haciendas públicas por los conceptos indicados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA) SECRETARIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 - Julio - 2016
El Ejido, a 14 de Julio de 2016
DOY FE
EL SECRETARIO.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARIA

3.5.- BALANCE ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

Como resultado de las estimaciones de los nuevos gastos e ingresos que producirán las nuevas actuaciones urbanizadoras, vemos que no existe impacto sobre la Hacienda Local.

GASTOS

00 €/año

INGRESOS

00 €/año

Por lo tanto, el Balance económico no supone gasto alguno para la Hacienda Pública Local.

4.- ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

Dentro de los contenidos del informe de sostenibilidad económica, no sólo debe valorarse el nivel de afectación de la Administración Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.
En el presente documento de innovación, no se producen cambios en los usos establecidos por el planeamiento general manteniéndose los usos de equipamientos y zonas verdes en la misma proporción actual.

5.- CONCLUSIONES

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la Innovación nº 13 del PGOU de El Ejido, es favorable ya que el balance económico es positivo porque los gastos son inexistentes, tanto en el momento de la ejecución como en años sucesivos, por lo que es sostenible.

Por lo tanto, el presente documento de Innovación nº 13 del PGOU, es económicamente sostenible en la hipótesis considerada en esta memoria.

, El Ejido, Almería, noviembre de 2015.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo.: Bernardo Arcos Fornieles