

DOCUMENTO Mayo 2013- Levantamiento de la suspensión

DISCULPA Para hacer constar que el presente documento consta de 37 páginas, numeradas del 1 al 37 ambas inclusive.
El fide, a 10 de febrero de 2014
El SECRETARIO



DISCULPA Para hacer constar que este documento consta de 37 páginas, numeradas del 1 al 37 ambas inclusive.
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013.
El Fide, a 10 de febrero de 2014
El SECRETARIO



MODIFICACIÓN Nº4 DEL PGOU DE EL EJIDO. CONTENIDOS DE CARACTER ESTRUCTURAL.

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

EQUIPO REDACTOR: BERNARDO ARCOS FORNIELES - Arquitecto
ALVARO MORATALLA CUESTA – Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
M TERESA FERNÁNDEZ ROMERO- Ingeniera Técnica en Topografía

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2.012

Por orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, de 04 de Diciembre de 2.012, se resuelve sobre la aprobación definitiva del presente documento de modificación nº4 del PGOU de El Ejido, en la que se **dispone la suspensión** de todas las determinaciones del documento, que deberán ser objeto de las siguientes subsanaciones:

- 1) *Deberá cumplirse lo regulado en el artículo 36.2.a)2ª de la LOUA en los diferentes ámbitos afectados por la presente innovación, en cuanto al mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, dado que se constata que de las determinaciones previstas resulta la alteración de la superficie destinada a dotaciones.*

- 2) *Además el documento que levante la suspensión deberá incluir o, en su caso, resolver:*

La justificación de los cambios de coeficiente de homogeneización establecidos en las fichas modificadas de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA".

Las contradicciones existentes entre las fichas urbanísticas y los cuadros resumen de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA".

La alteración de la cuantificación de los sistemas generales incluidos en el sector SUS-1-SA, y de la superficie del mismo.

- 3) *En cuanto a la documentación de la innovación, de conformidad con el artículo 36.2.b) de la LOUA, se deberá integrar la documentación modificada que sustituye a la correspondiente al instrumento en vigor, que en el presente documento aparece repartida entre los distintos apartados del mismo, en la que se contienen las determinaciones resultantes de las modificaciones que afectan a la ordenación estructural que son objeto de la presente Orden. Dicha documentación se deberá completar con la que incluya las nuevas determinaciones resultantes de dichas modificaciones que afecten a los ámbitos de suelo de Dotaciones Complementarias en suelo urbano no consolidado DC-SA-3 y ámbito de suelo urbano consolidado AMPUR-1-AS-SA (Área de Mantenimiento del Planeamiento Urbanístico).*

- 4) *Asimismo, deberá resolver el error existente en la ficha del ámbito SUNC-8-SA en relación al área de reparto a la que se adscribe el mismo.*

- 5) *Por último, el documento que corrija estas deficiencias sustanciales deberá someterse a nueva información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.3ª) de la LOUA.*

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento las siguientes **CORRECCIONES**:

- *Sobre el cumplimiento del Art. 36.2.a)2ª mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, se incorporan al documento en el apartado 5.1., justificación de las medidas compensatorias en relación al incremento del aprovechamiento, previa definición del área homogénea y obtención de la media dotacional.*
- *Justificación de los cambios de coeficiente de homogeneización establecidos en las fichas modificadas de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA", se corrige el documento manteniendo los coeficientes de homogeneización y el resto de determinaciones del PGOU en vigor. Las modificaciones en las fichas son las siguientes*
 - *SUNC-7-SA: se incrementa la superficie del ámbito, se modifica el área de reparto al que pertenece, al cambiar su uso residencial por terciario,*

disminuye el aprovechamiento y se suprime edificabilidad residencial, disminuyendo por tanto el número de viviendas y la población.

- *SUNC-8-SA: se incrementa la superficie del ámbito y como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y el techo edificable. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece.*
- *SUT-13-SA: se mantiene la superficie del ámbito, pero se incrementa la superficie de Dotación Complementaria para corregir error existente. Igualmente se corrige contradicción existente entre coeficiente de uso y tipología que figura en ficha respecto al que figura en el cuadro resumen del Área de Reparto Como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y se disminuye el techo a consecuencia del ajuste del coeficiente. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece*

- *Sobre las contradicciones existentes entre las fichas urbanísticas y los cuadros resumen de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA", se corrigen los errores en dicha documentación.*

- *Sobre la alteración de la cuantificación de los sistemas generales incluidos en el sector SUS-1-SA, y de la superficie del mismo", se corrige el documento manteniendo las mismas superficies de sistemas generales del documento vigente.*

- *Sobre el error existente en la ficha del ámbito SUNC-8-SA en relación al área de reparto a la que se adscribe el mismo", se corrige dicho error.*

- *Se incluye la ficha del ámbito de suelo urbano consolidado AMPUR-1-AS-SA, manteniendo la edificabilidad del planeamiento precedente..*

Ayuntamiento de El Ejido



DOY FE: EL SECRETARIO,



Memoria

INDICE.

A) MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Ajuste del eje viario del Sistema General de San Agustín.

3.2.- Consecuencias de la modificación:

a) Modificación del trazado de la banda de protección paisajística del vial Ctra. Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro y la Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas de Mar.

b) Modificaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA, SUN-8-SA y sector de suelo urbanizable SUS-1-SA

c) Ficha del AMPUR-1-AS-SA

3.3.- Resolución de las contradicciones existentes en los coeficientes de ponderación del uso Residencial Plurifamiliar Ab, entre fichas de suelo urbano no consolidado con dicho uso y cuadros resumen de aprovechamientos del AR-SA-1.

4.- AJUSTES Y CORRECCIONES.

4.1.- Incremento de D.C. en unidad SUT-13-SA.

4.2.- Corrección en la inclusión de Sistemas Generales SEL/1-I correspondiente a la ficha del sector SUS-1-SA.

Ayuntamiento de

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

5.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.

5.1.1.- Establecimiento del área homogénea.

5.1.2.- Cálculo de la media dotacional.

5.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.

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

5.3.- Justificación de no incremento poblacional.

5.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.b1. de la LOUA)

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.



Para tener constancia de que este documento ha sido acordado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013.
El Ejido, a 10 de Enero de 2014.
DOY FE:
EL SECRETARIO.



Memoria

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
 - ADAPTACION 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
 - REVISION 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, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la J.A.

- 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 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 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- 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 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.

La Modificación del P.G.O.U. que se somete a tramitación, es considerada como innovación de carácter puntual, no incluidas en los supuestos de Revisión establecidos por la ley.

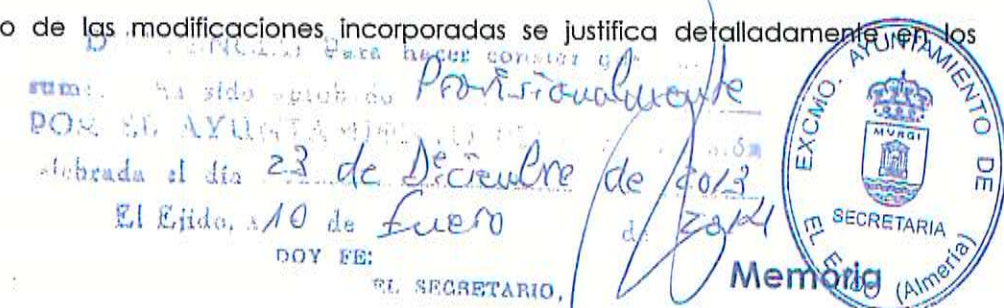
La Modificación consiste con carácter general, en ajustes subsanables o puntuales que la aplicación del P.G.O.U. ha puesto de manifiesto y requieren ser solventadas con relativa urgencia.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

Una vez aprobado definitivamente el documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, y pasado un período de tiempo suficiente de vigencia del mismo, se han detectado incorrecciones u omisiones del documento, que han de ser solventados con relativa urgencia.

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

Ayuntamiento de



3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Ajuste del eje viario del Sistema General de San Agustín.

Se plantea un desplazamiento en el sistema general viario situado en el núcleo de San Agustín, actualmente colindante al Sur con el AMPUR-1-AS-SA.

Los motivos que conlleva a adoptar estos cambios se basan en que la ubicación actual del sistema general genera una división del núcleo urbano residencial en 2 zonas, impidiendo la continuidad y dificultando la unión de ambas.

Se ha considerado conveniente que dicho vial esté situado en el borde Sur del núcleo, junto a los sistemas generales de espacios libres. Su ubicación en esta zona supone, además, una protección añadida en relación a futuros crecimientos que impliquen una aproximación al espacio natural Punta Entinas Sabinal, favoreciendo una mayor cohesión de la zona consolidada.

3.2.- Consecuencias de la modificación del trazado del eje viario del sistema general en San Agustín.

Se analizan en los siguientes puntos las consecuencias que conlleva el desplazamiento del viario en los suelos clasificados de urbanos y urbanizables.

a) Modificación del trazado de la banda de protección paisajística del vial Ctra. Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro y la Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas de Mar.

La banda de protección paisajística de 110 m de anchura, debe ser coincidente con el trazado actual de dicho vial, y enlazar con el sistema general viario situado en el SUS-1-SA citado en el punto anterior, con el mismo trazado definido en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes.

Se corrige error detectado en el trazado de dicha banda de protección en los planos de ordenación estructural del territorio municipal, de forma que sea coincidente con las carreteras actuales. El trazado corregido es similar al contenido en el PGOU vigente, solo que se hace coincidir con las carreteras de titularidad municipal actuales.

b) Modificaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA, SUNC-8-SA y sector de suelo urbanizable SUS-1-SA.

Ayuntamiento de

Como consecuencia del desplazamiento al sur del sistema general viario, se producen modificaciones en la ordenación pormenorizada de los ámbitos citados, siendo las modificaciones introducidas en cada uno de ellos, las siguientes:

SUNC-8-SA: esta unidad, actualmente de uso residencial, sufre un incremento de superficie al modificarse su delimitación, incrementándose el aprovechamiento urbanístico y el techo edificable. Se incrementan las dotaciones locales, proporcionalmente a dicho incremento con la media dotacional de 0,50247 m²s/m²e obtenida en apartados anteriores. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece y los coeficientes de homogeneización correspondientes. Se corrige error en la ficha en lo referente al área de reparto al cual pertenece.

SUNC-7-SA: esta unidad sufre un incremento en la superficie del ámbito, se modifica el área de reparto al que pertenece, al cambiar su uso residencial por terciario por lo que en el documento modificado se incluye en el AR-SA-2. Al ser el aprovechamiento de éste área de reparto inferior, se disminuye el aprovechamiento y se suprime edificabilidad residencial. Esta disminución compensa el incremento del número de viviendas y la población del SUNC-8-SA. Se mantienen las dotaciones locales de espacios libres y se incrementa los equipamientos según estándares del Art. 17 de la LOUA.

SUS-1-SA: este sector mantiene las condiciones del PGOU en vigor, se mantienen idénticos los sistemas generales incluidos de espacios libres y viario. Se corrige error en la ficha urbanística, en relación al sistema general SEL/2-1 que había sido omitido.

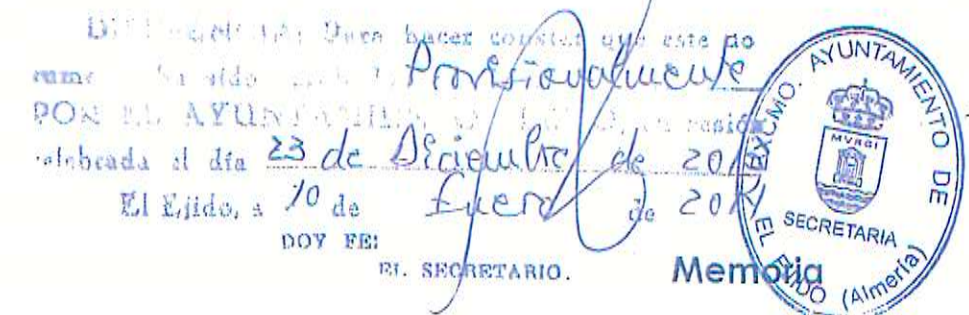
c) Ficha del AMPUR-1-AS-SA

RÉGIMEN DEL SUELO DEL AMPUR-1-AS-SA: se mantienen las condiciones actuales del AMPUR-1-AS-SA, no afectándose este ámbito. Se mantiene el uso y se introduce nuevos viarios que afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, siendo las parcelas afectadas de titularidad municipal.

Se corrige la ficha urbanística de este ámbito para adecuarlo a la nueva ordenación pormenorizada.

* Se corrigen también los planos de ordenación pormenorizada referido a los ámbitos citados anteriormente.

* Igualmente se corrigen los cuadros de Aprovechamientos Homogeneizados de las Áreas de Reparto de suelo urbano no consolidado de San Agustín, para usos residenciales y para usos de actividades económicas, contenidos en el Tomo III del PGOU, referente a Normativa, Ordenanzas y Áreas de Reparto



Determinaciones que no se alteran en la presente modificación.

- Régimen urbanístico del AMPUR-1-AS-SA: no sufre alteración, se mantiene como suelo urbano consolidado.
- Dotaciones complementarias D.C.: no se alteran.
- Sistemas generales: no sufren modificación respecto al documento actual.

3.3.- Resolución de las contradicciones existentes en los coeficientes de ponderación del uso Residencial Plurifamiliar Ab, entre fichas de suelo urbano no consolidado con dicho uso y cuadros resumen de aprovechamientos del AR-SA-1.

El presente documento tiene también por objeto resolver las contradicciones detectadas en el documento vigente, respecto de los coeficientes de homogeneización que constan en las fichas de las unidades de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA de 0,83, SUNC-8-SA de 0,88 y SUT-13-SA de 0,82, para el uso Residencial Plurifamiliar Ab, dado que no son coincidentes entre sí, ni coincidentes con los que constan en el cuadro resumen de "aprovechamientos homogeneizados del área de reparto de suelo urbano no consolidado San Agustín residencial" de 0,82.

Establecimiento del coeficiente de homogeneización del uso residencial plurifamiliar Ab en el área de reparto AR-SA-1.

El coeficiente de homogeneización es un parámetro que pondera de modo relativo el beneficio potencial o expectativa de beneficio del suelo, entre el uso y tipología característica y los restantes usos y tipologías que existen en el área de reparto. Se establece de acuerdo con el Art. 59 y siguientes de la LOUA.

Para la determinación del coeficiente de homogeneización de dicho uso, se tienen en cuenta los factores que constan en el documento nº4 del PGOU sobre Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio (Tomo III), en concreto lo establecido en el punto 2 sobre Cálculo justificativo de los coeficientes de homogeneización.

Dichos factores son básicamente:

- Datos del sector inmobiliario del ámbito, que incluye los precios medios de venta por unidad de superficie edificada para cada uso y tipología y el beneficio probable de los promotores.
- Relación entre beneficio económico unitario obtenido para cada uso y tipología con respecto a la inversión realizada y riesgo.

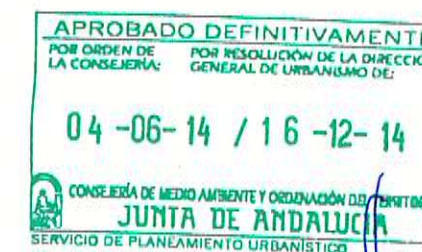
Teniendo en cuenta dichos factores que constan en el documento vigente, el coeficiente que se adecúa a la tipología residencial plurifamiliar Ab es de:

Coeficiente de homogeneización = 0,88

Corrigiéndose el documento tanto en fichas como en cuadro resumen para su debida concordancia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013
El Ejido, a 10 de Enero de 2014

DOY FE:
EL SECRETARIO.



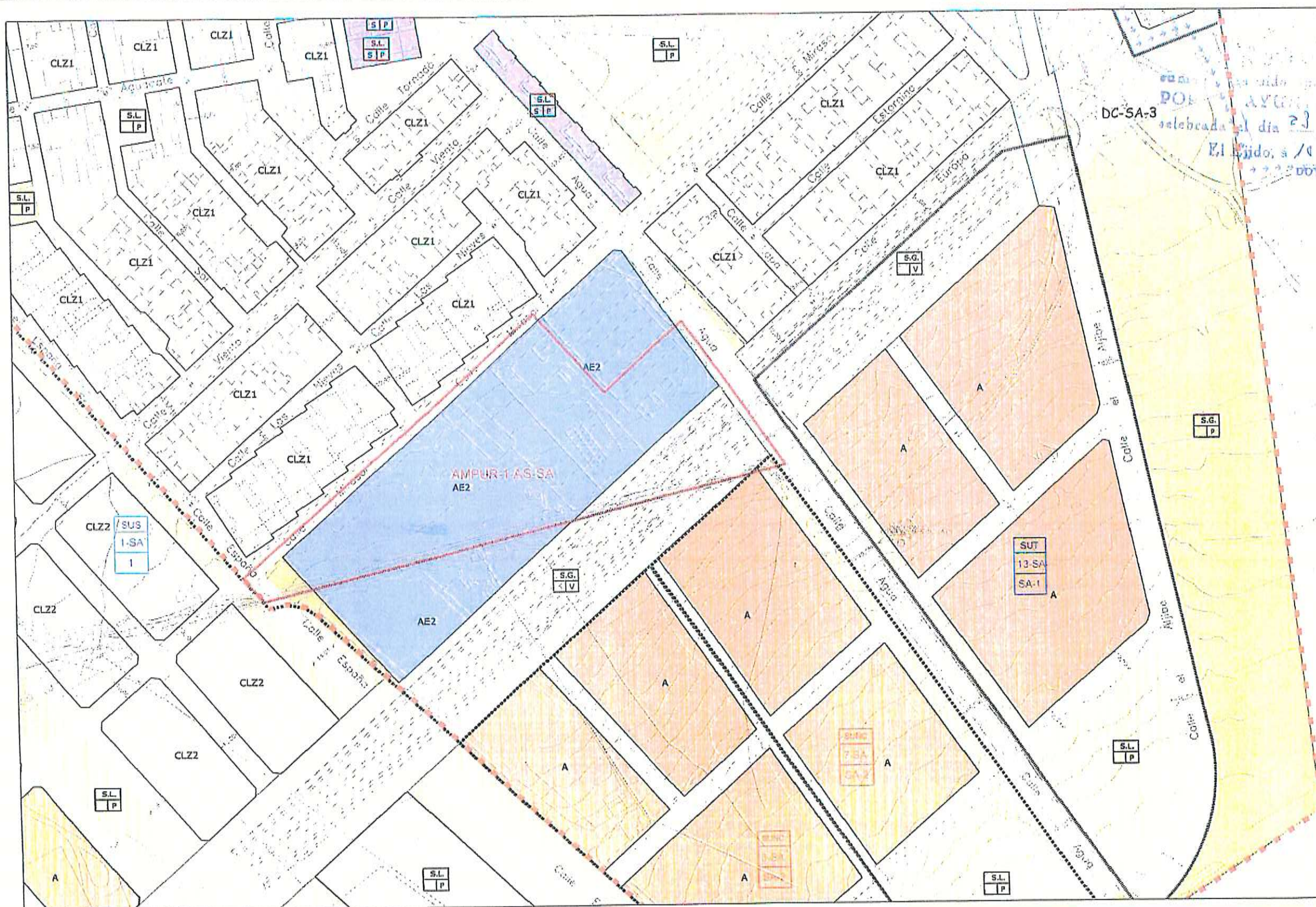
EL SECRETARIO.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:

04 -06-14 / 16 -12-14

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO



CLASIFICACIÓN DE SUELO
IDENTIFICACIÓN / DELIMITACIÓN

AFECCIONES
ANÁLISIS DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PONDERADOS

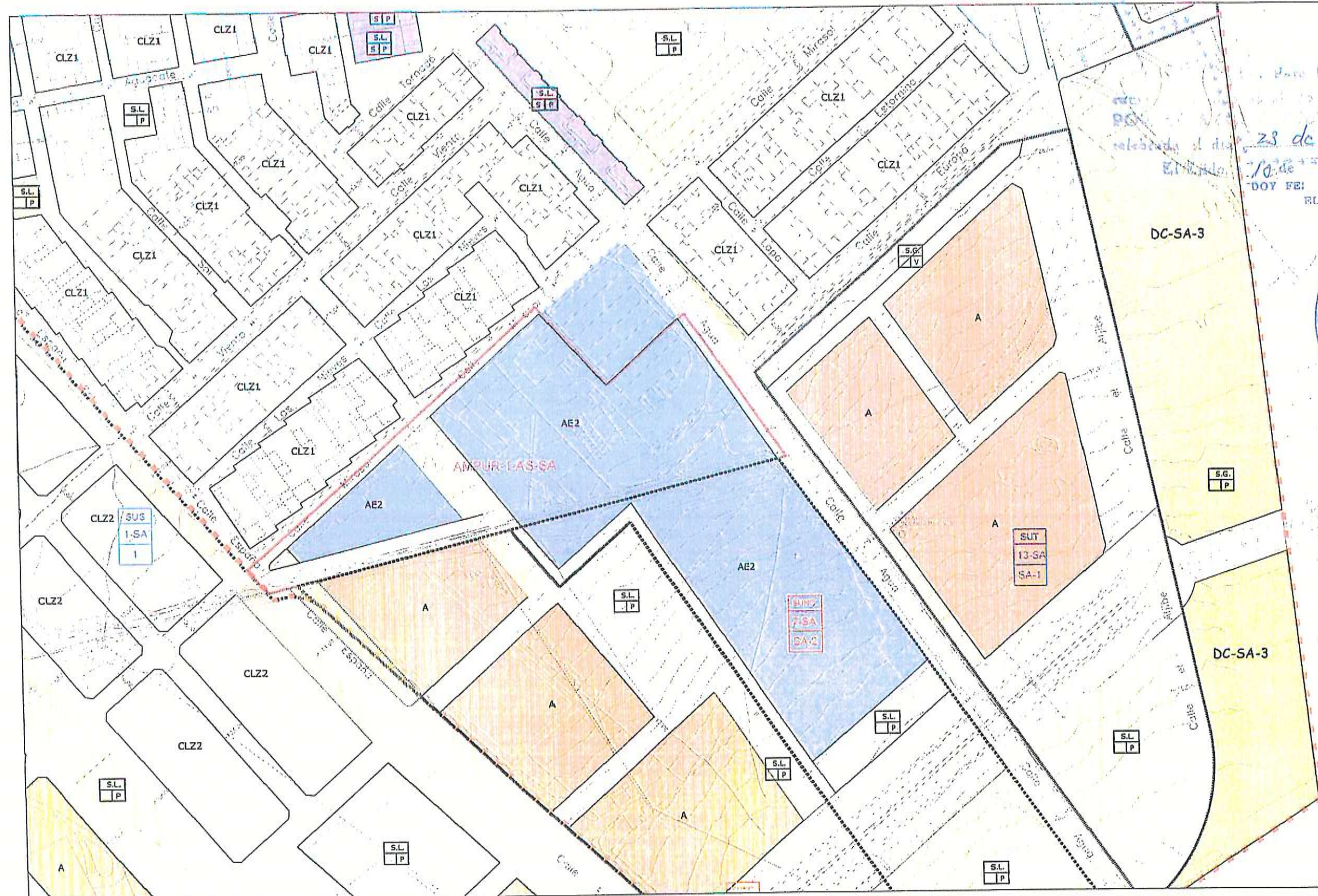
NOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y PASANTES

LOCALIZACIÓN
SAN AGUSTÍN

DOCUMENTO
PLAN DE ADAPTACIÓN



APROBADO DEFINITIVAMENTE	
POR ORDEN DE LA CONSEJERA:	POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
04-06-14 / 16-12-14	
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO JUNTA DE ANDALUCÍA SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	





APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:

04-06-14 / 16-12-14

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

11			
12			
13			
14			

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DEFINICIÓN Y TIPIFICACIÓN

AFECTACIÓN DE PROTECCIÓN
ORDEN PÚBLICO, RIESGO, SERVIDUMBRE, CAUCES

CONDICIONES DE SUELO
USO, EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN

REQUISITOS DE SUELO
USO, EDIFICACIÓN, CONSERVACIÓN

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DEFINICIÓN Y TIPIFICACIÓN

DOCUMENTO A



Para hacer constar que este documento ha sido aprobado transitoriamente por el Ayuntamiento de El Ejido en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013 El Ejido, a 10 de Enero de 2014

DOY FE:

EL SECRETARIO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: 04-06-14 / 16-12-14
 POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

CLASIFICACIÓN DE SUELO

IDENTIFICACIÓN Y IDENTIFICACIÓN

SUELO LIBRE

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

SUELO URBANIZABLE

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

SUELO URBANIZABLE

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

AFECCIONES

ANÁLISIS DE PROTECCIÓN

DOMINIO PÚBLICO MARITIMO TERRESTRE

RAMA DEL MAR

SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN EN R.T.

CAUCES PÚBLICOS (SUELO TÍTULO VIII)

DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CALIFICACIÓN DE SUELO

USOS DE SUELO Y EQUIPAMIENTOS

MANEJO CERRADO C1 C2 C3

C1 INTENSIDAD 1

C2 INTENSIDAD 2

C3 INTENSIDAD 3

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

UNIFORME COLOREDADO C1 C2 C3

C1 INTENSIDAD 1

C2 INTENSIDAD 2

C3 INTENSIDAD 3

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

EQUIPAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

VÍAS Y COMUNICACIONES

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

CONSEJERÍA (SUELO)

011 11

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
26.641	3.690	0,72560	22.008	19.807	2.201	-

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	26.641	75	200	7.992	22.008
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	26.641	75	200	7.992	22.008

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar A	26.641	1,00	0,83	22.008
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	26.641	-	-	22.008

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	7.084
Equipamientos	-
TOTAL	7.084
Viario	6.850

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las salinas.

Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional, en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Costa, que cubriría las demandas de este suelo

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

	17	20	21	22
28				
29				
30				
31				

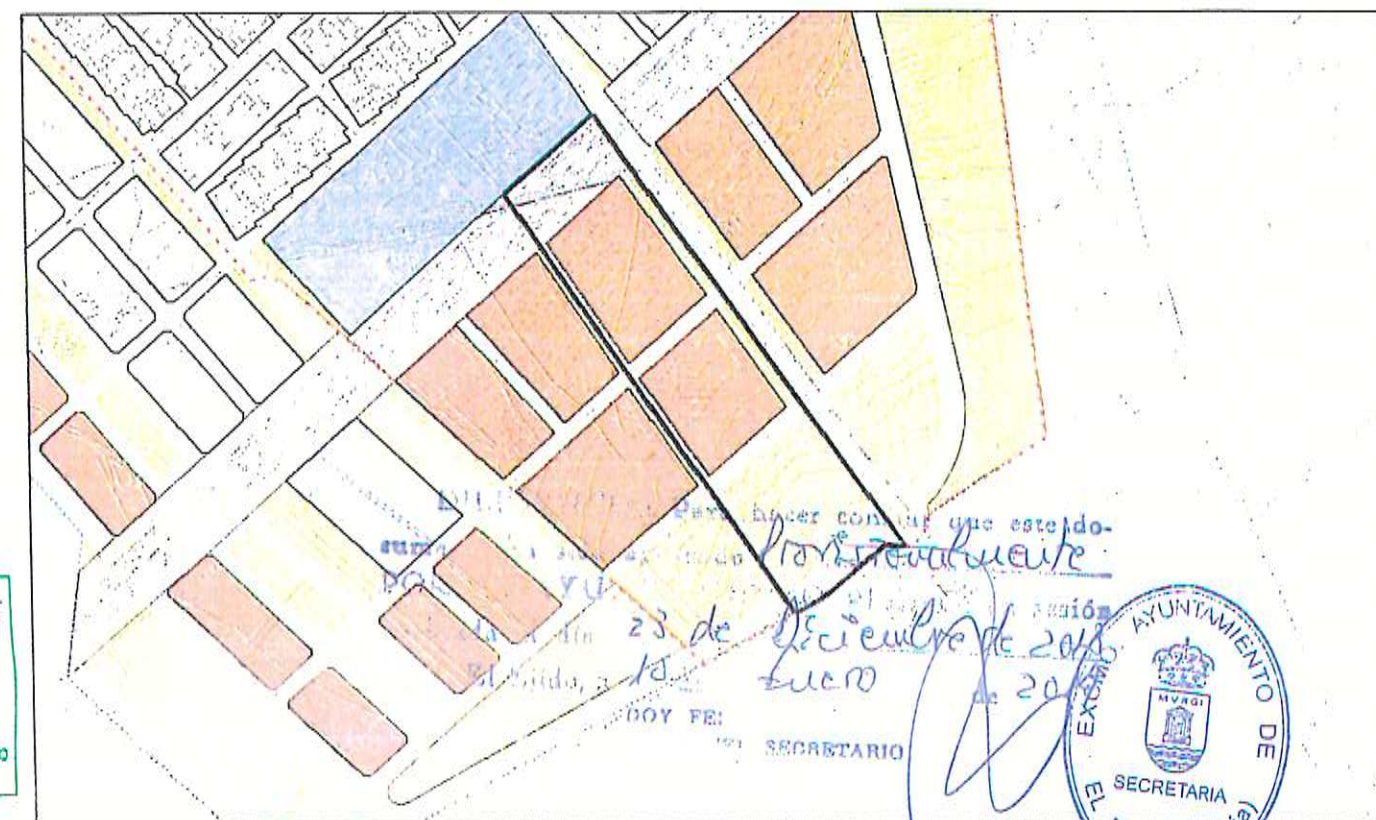
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m²	Aprovech. Medio UA / m²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.321	3.690	0,49820	16.446	14.801	1.645	-

Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo Uas
Actividades Económicas	0,56	16.446	-	-	-	16.446
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,56	16.446	-	-	-	16.446

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

SGV incluidos = 4.383

DCSU = 3.690

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m²t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
Act. Econ. AE2	16.446	1,00	1,00	16.446
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	16.446	-	-	16.446

Dotaciones	Superficie m²
Espacios Libres	7.084
Equipamientos	1.613
TOTAL	8.697
Viario	3.732

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos terciarios en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de Las Salinas.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

	19	20	21	22
28				
29				
30				
31				

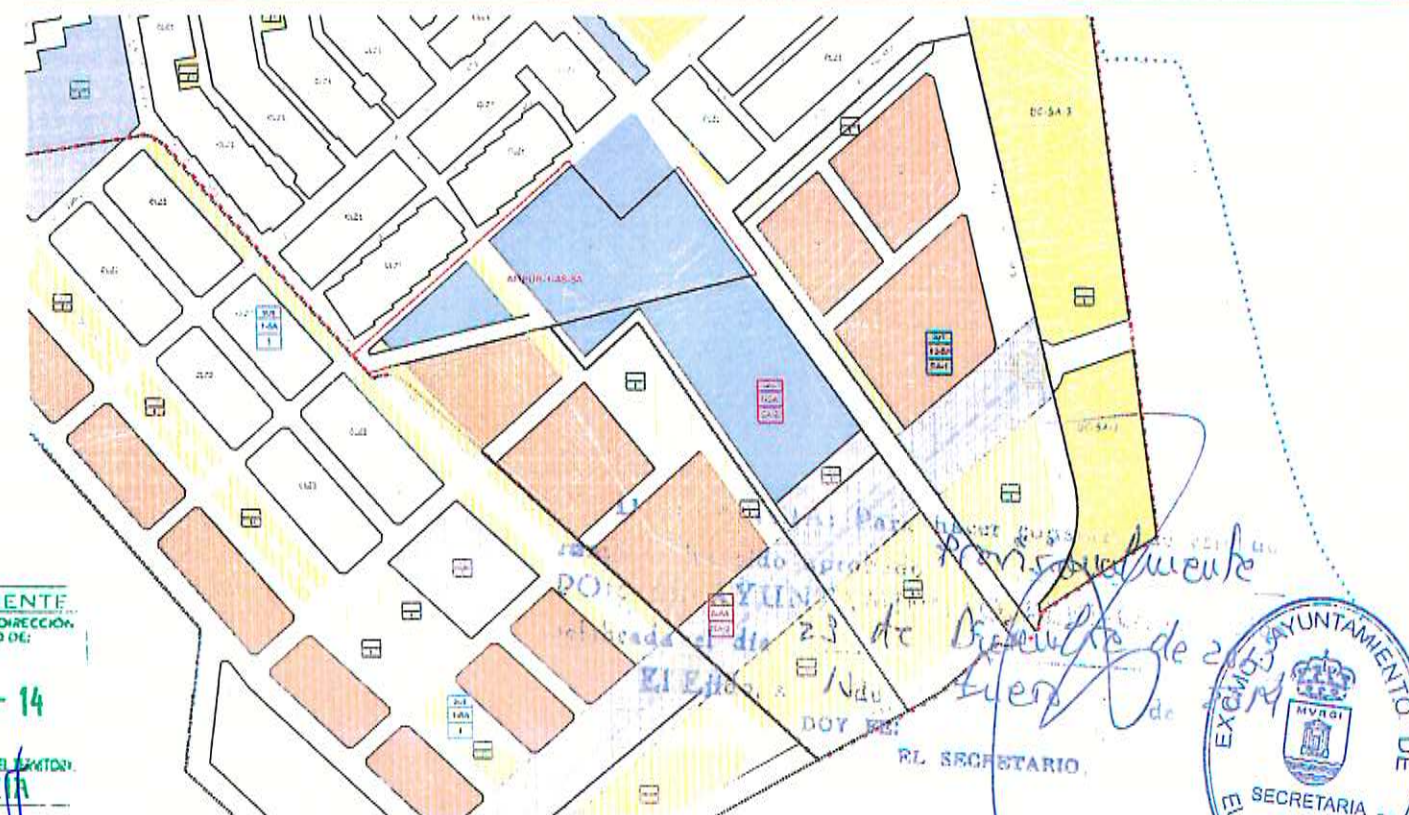
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



013

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
29.760	6.435	0,72560	26.263	23.637	2.626	-

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	29.760	75	223	8.928	26.263
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	29.760	75	223	8.928	26.263

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar A	29.760	1,00	0,88	26.263
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	29.760	-	-	26.263

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	6.334
Equipamientos	-
TOTAL	6.334
Viarío	4.395

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las salinas.

Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional, en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Costa, que cubriría las demandas de este suelo

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

	17	20	21	22
28				
29				
30				
31				

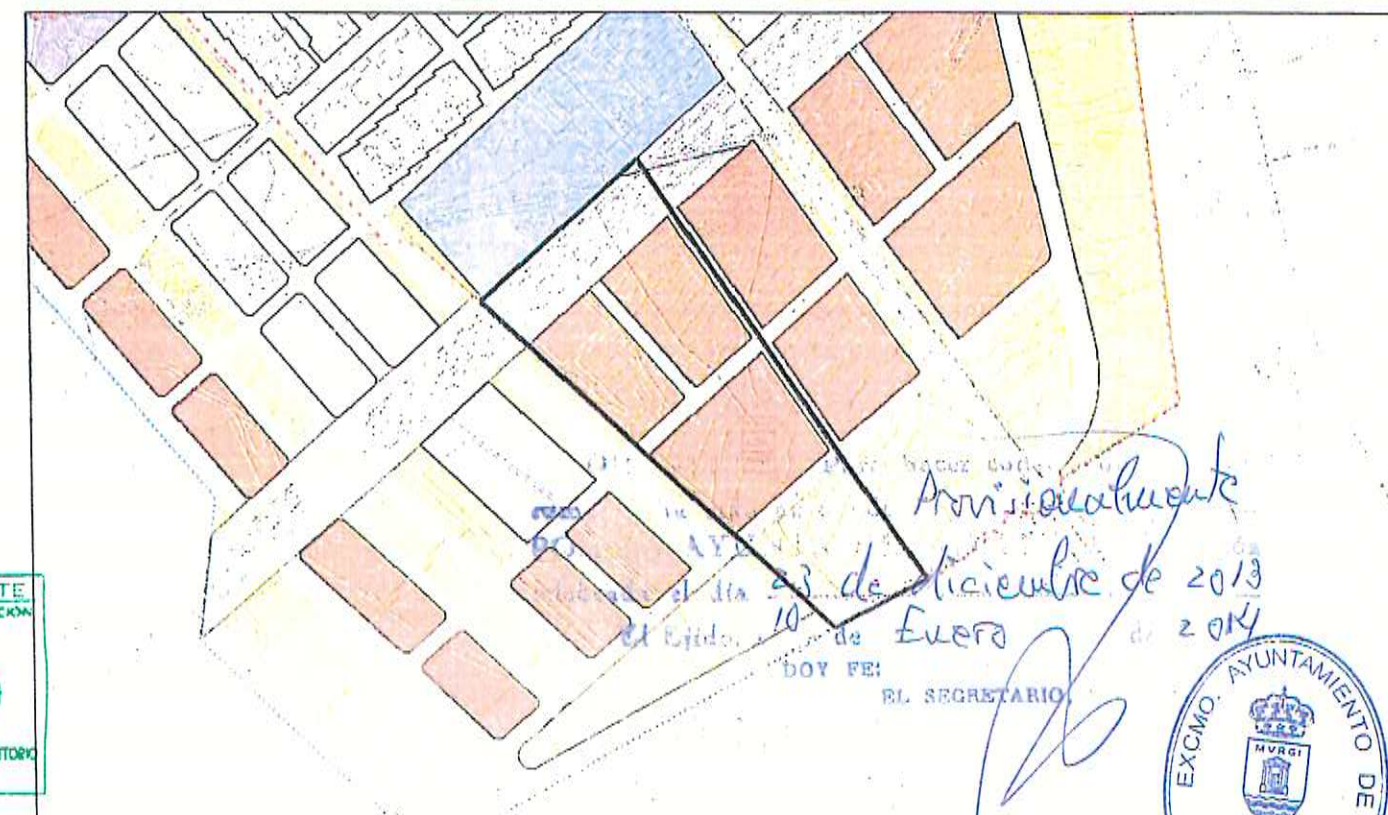
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



014

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m²	Aprovech. Medio UA / m²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
39.948	6.435	0,72560	33.655	30.290	3.365	-

Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad m² t / m²s	Edificabilidad máxima m² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m² t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	38.244	75	299	11.473	33.655
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,96	38.244	75	299	11.473	33.655

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

SGV incluido = 4.833

DCSU = 6.435

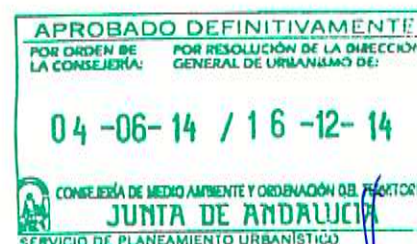
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar A	38.244	1,00	0,88	33.655
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	38.244	-	-	33.655

Dotaciones	Superficie m²
Espacios Libres	10.597
Equipamientos	-
TOTAL	10.597
Viario	6.652

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edificio	-



OBJETIVOS

La ampliación de suelo urbano para usos residenciales en la zona Sur de San Agustín, al Este de la carretera de las salinas.

Dotar del suelo Residencial que demanda el crecimiento poblacional, en coherencia con la creación de suelo para Actividades Económicas en la Av. De la Costa, que cubriría las demandas de este suelo

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

	19	20	21	22
28				
29				
30				
31				

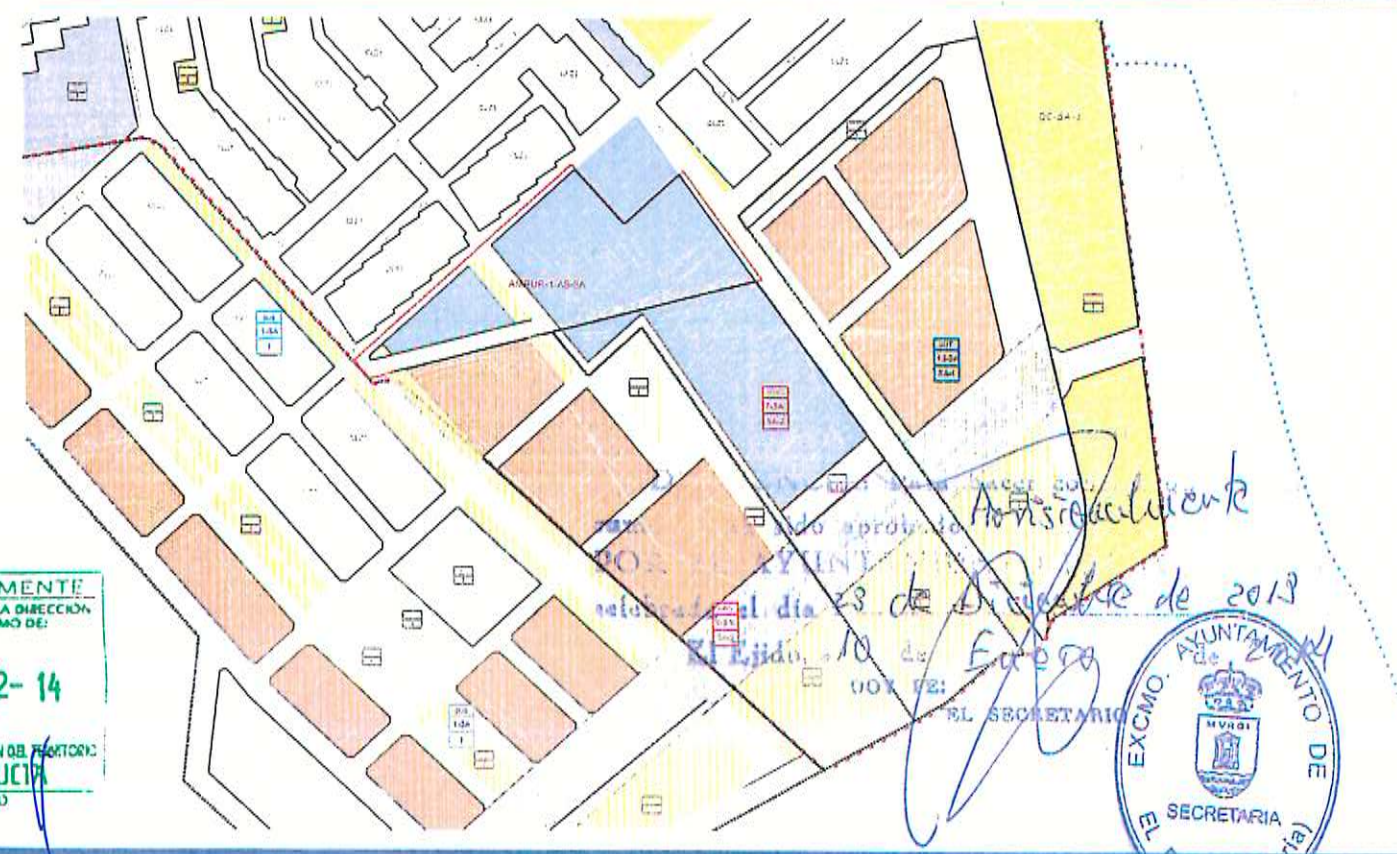
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS DEL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SAN AGUSTIN RESIDENCIAL

UNIDAD			TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Superficie		USOS														SUMA Techos edificables por U.P m2	Coeficientes de Localización por U.P	LUCRATIVO TOTAL U.E.	TIPO AREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE A U.E.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACION
	Unidad Planeamiento	Dotaciones complementarias en s.urbano (D.C.S.U.)	Residencial		Act. Económicas		Residencial								Act. Económicas									
			Plurifamiliar		Unifamiliar	Plurifamiliar	Act. Econ. Edif. Residenc.		Unifamiliar				Turística	Colectiva	Act. Econ. Edif. excluido									
			C1	C2	C3	Ab	A.E.Bajo	A.E.Piso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Turística	Colectiva	A.E.2	A.E.1								
			Coeficientes de homogeneización																					
			0,00	0,75	1,00	0,82	0,65	1,00	1,25	1,38	1,38	1,45	0,00	1,00	0,90	0,00								
(S)	m²	m²	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	m2t	(A) u.a.h.	(AT) u.a.h./m2S	(B)=(AT)x(S) u.a.h.	(C)=90%x(B) u.a.h.	(A-B) u.a.h.	(A-B)/(B) %	
SUNC-1-SA	25.583	0	0	0	0	0	0	0	13.750	0	0	0	0	0	0	0	13.750	1,00	17.188	0,7258	18.549	18.694	-1.361	-7,34%
SUNC-7-SA	26.841	3.690	0	0	0	26.841	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.841	1,00	21.846	0,7258	19.331	17.398	2.515	13,01%
SUNC-8-SA	29.780	6.435	0	0	0	29.780	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29.780	1,00	24.403	0,7258	21.594	19.434	2.809	13,01%
SUNC-9-SA	23.978	7.297	0	7.008	6.155	0	558	0	8.738	0	0	0	0	0	0	0	22.455	1,00	22.693	0,7258	17.398	15.659	5.295	30,43%
SUNC-10-SA	21.083	3.916	0	6.265	2.781	0	497	0	8.258	0	0	0	0	0	0	0	17.801	1,00	18.125	0,7258	15.283	13.765	2.842	18,60%
SUNC-11-SA	10.449	8.379	0	4.378	5.547	0	524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.449	1,00	9.171	0,7258	7.582	6.824	1.589	20,96%
SUNC-12-SA	7.475	3.152	0	0	0	0	0	0	6.380	0	0	0	0	0	0	0	6.380	0,97	7.712	0,7258	5.424	4.881	2.286	42,18%
SUT-3-SA	28.008	1.662	0	0	10.539	0	0	0	10.539	0	0	0	0	0	0	0	21.078	1,00	23.713	0,7258	20.323	18.290	3.390	16,88%
SUT-4-SA	12.880	2.543	0	0	0	0	0	0	9.230	0	0	0	0	0	0	0	9.230	0,97	11.191	0,7258	9.346	8.411	1.846	19,75%
SUT-13-SA	41.001	6.300	0	0	0	41.855	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41.855	1,00	34.322	0,7258	29.750	26.775	4.572	15,37%
TOTALES	226.818	43.374	0	17.649	25.022	98.257	1.577	0	56.875	0	0	0	0	0	0	0	199.380	0,97	190.364	0,7258	164.579	148.121	25.786	15,37%

APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS DEL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANO SAN AGUSTIN ACTIVIDADES ECONOMICAS

UNIDAD			TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Superficie		USOS														SUMA Techos edificables por U.P. m2	Coeficientes de Localización por U.P.	LUCRATIVO TOTAL U.E.	TIPO AREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE A U.E.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACION
	Unidad Planeamiento (S) m²	Dotaciones complementarias en s.urbano (D.C.S.U.) m²	Residencial		Act. Económicas		Residencial						Act. Económicas											
			Plurifamiliar		Unifamiliar		TIPOLOGIAS						Act. Econ. Edif. excluido											
			C1	C2	C3	Ab	Act. Econ. Edif. Residenc.	Unifamiliar				Turística	Colectiva	Act. Econ. Edif. excluido										
							A.E.Bajo	A.E.Piso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Turística	Colectiva	A.E.2	A.E.1								
			Coeficientes de homogeneización																					
	0,00	0,85	1,12	0,92	0,70	0,85	1,40	1,55	1,40	1,60	0,00	0,85	1,00	0,00										
SUNC-2-SA	32.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.350	0	16.350	1,00	16.350	0,4982	16.350	14.715	0	0,00%	
TOTALES	32.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.350	0	16.350		16.350		16.350	14.715	0		

Documento Original



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, a 10 de febrero de 2014.
Firma: [Firma]
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
Firma: [Firma]
F. El Ejido, a 10 de febrero de 2014
BOY FE: [Firma]
SECRETARIO



Memoria

Ayuntamiento de El Ejido

APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS DEL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SAN AGUSTIN RESIDENCIAL

UNIDAD			TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS															APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS						
Denominación	Superficie		USOS														SUMA Techos edificables por U.P m2	Coeficientes de Localización por U.P	LUCRATIVO TOTAL U.E.	TIPO AREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE A U.E.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACION
	Unidad Ejecución	Dotaciones complementarias en s.urbano (D.C.S.U.)	Residencial										Act. Económicas											
			TIPOLOGIAS																					
			C1	C2	C3	Ab	A.E.Bajo	A.E.Piso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Turística	Colectiva	A.E.2	A.E.1								
			Coeficientes de homogeneización																					
			0,00	0,75	1,00	0,88	0,65	1,00	1,25	1,38	1,38	1,45	0,00	1,00	0,90	0,00								
(S) m²	m²	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l	m2l									
SUNC-1-SA	25.563	0	0	0	0	0	0	0	13.750	0	0	0	0	0	0	0	13.750	1,00	17.187	18.549	16.894	-1.362	-7%	
SUNC-8-SA	39.948	6.435	0	0	0	38.244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38.244	1,00	33.655	28.986	26.088	-1.389	-5%	
SUNC-9-SA	23.978	7.297	0	7.006	6.155	0	556	0	8.738	0	0	0	0	0	0	0	22.455	1,00	22.693	17.398	15.659	5.295	30%	
SUNC-10-SA	21.063	3.916	0	6.265	2.781	0	497	0	8.258	0	0	0	0	0	0	0	17.801	1,00	18.125	15.283	13.755	2.842	19%	
SUNC-11-SA	10.449	8.379	0	4.378	5.547	0	524	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.449	1,00	9.171	7.582	6.824	1.589	21%	
SUNC-12-SA	7.475	3.152	0	0	0	0	0	0	6.360	0	0	0	0	0	0	0	6.360	0,97	7.712	5.424	4.881	2.288	42%	
SUT-3-SA	28.008	1.662	0	0	10.536	0	0	0	10.539	0	0	0	0	0	0	0	21.075	1,00	23.710	20.323	18.290	3.387	17%	
SUT-4-SA	12.880	2.543	0	0	0	0	0	0	9.230	0	0	0	0	0	0	0	9.230	0,97	11.191	9.346	8.411	1.846	20%	
SUT-13-SA	41.001	7.437	0	0	0	39.940	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.940	1,00	35.147	29.750	26.775	4.572	15%	
TOTALES	210.365	40.821	0	17.649	25.019	78.184	1.577	0	56.875	0	0	0	0	0	0	0	179.304		178.591	152.641	137.377	19.068		

APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS DEL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANO SAN AGUSTIN ACTIVIDADES ECONOMICAS

UNIDAD			TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS														APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS							
Denominación	Superficie		USOS														SUMA Techos edificables por U.P. m2	Coeficientes de Localización por U.P.	LUCRATIVO TOTAL U.E.	TIPO AREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE A U.E.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESVIACION
	Unidad Planeamiento	Dotaciones complementarias en s.urbano (D.C.S.U.)	Residencial											Act. Económicas										
			TIPOLOGIAS																					
			C1	C2	C3	Ab	A.E.Bajo	A.E.Piso	Ad	Al	Colnz.1	Colnz.2	Turística	Colectiva	A.E.2	A.E.1								
			Coeficientes de homogeneización																					
			(S) m²	(S) m²	0,00 m2t	0,85 m2t	1,12 m2t	0,92 m2t	0,70 m2t	0,85 m2t	1,40 m2t	1,55 m2t	1,40 m2t	1,60 m2t	0,00 m2t	0,85 m2t								
SUNC-2-SA	32.819	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.350	0	16.350	1,00	16.350		16.350	14.715	0	0%
SUNC-7-SA	29.321	3.690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.446	0	16.446	1,00	16.446	0,4982	14.608	13.147	1.838	13%
TOTALES	62.140	3.690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32.796	0	32.796		32.796		30.958	27.862	1.838	

Documento Modificado



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 23 DE DICIEMBRE DE 2013

El Ejido, a 5 de AGOSTO de 2014

DOY FE:

SECRETARIO



AREA DE REPARTO DEL AMPUR 1-AS-SA

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC. **	ORDENANZAS				TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS					
				AE1	C2	C3	AD	Resid. Publ.	A.E. Bata		A.E. Pro	Cobertura	Resid. Unit.	AE1	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN.SS. U.S.H.	Lucrativo total asignado por el P.G.O.U. U.S.H.	Diferencia
									m²	m²								
1	11.899,73	6.320,00	32	11.899,73				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.320,00	0,00	6.320	0	0
2 (A.L.) **	1.798,00	1.115,30	6	1.798,00										1.115,30		1.115	1.116	0
3 (C.A.) *	2.292,36	1.223,65	6	2.292,36										1.223,65		1.224	1.224	0
TOTAL EDIF.	15.929,89	8.658,95	44	15.929,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.658,95		8.659	8.660	1
ESP.LL																		
ZV	310,80																	
TOTAL ESP.LL	310,80																	
TOTAL EQUIP.	310,80																	
VIALES	2.350,31																	
TOTAL UNIDAD	18.590,00																	

* Parcelas a permutar a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

** Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

*** Parcela de costán al Ayuntamiento de Aprovechamiento lucrativo (A.L.).

NOTA

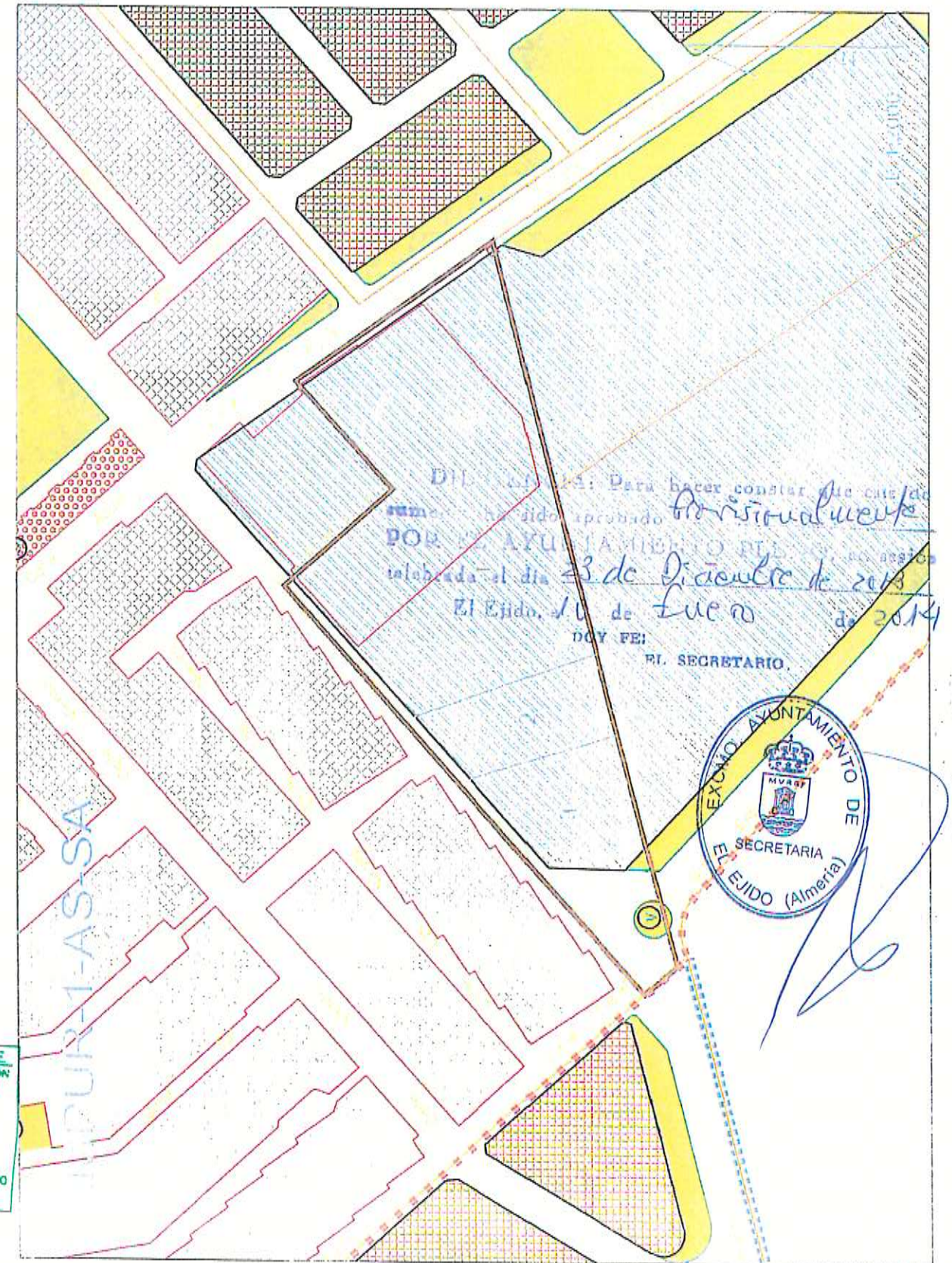
Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del ensamblamiento antes descrito.

* Parcelas a permular a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

** Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

*** Parcela de cosón al Ayuntamiento de Aprovechamiento lucrativo (A.L.).

NOTA: Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.



Documento original

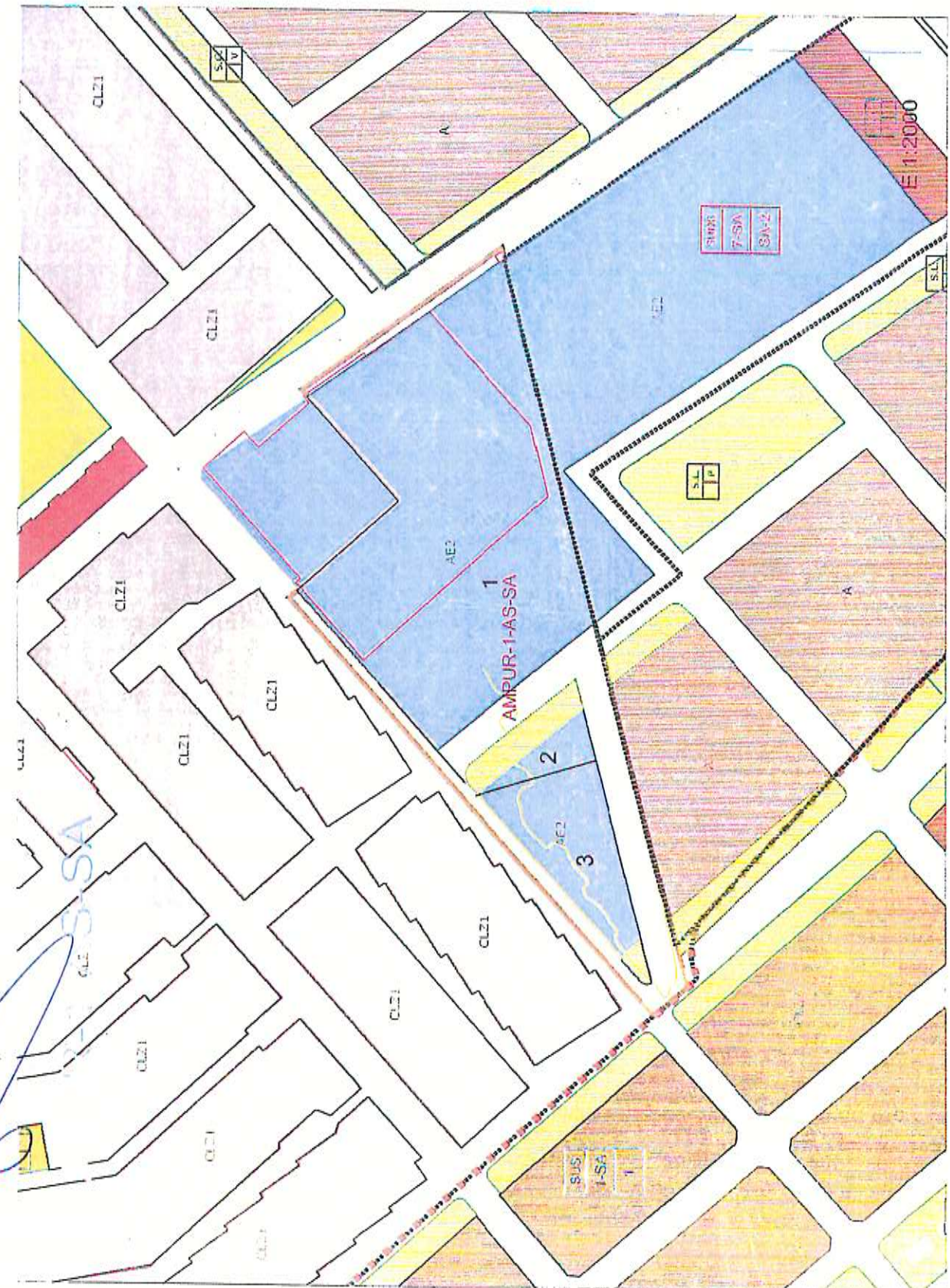
Memoria

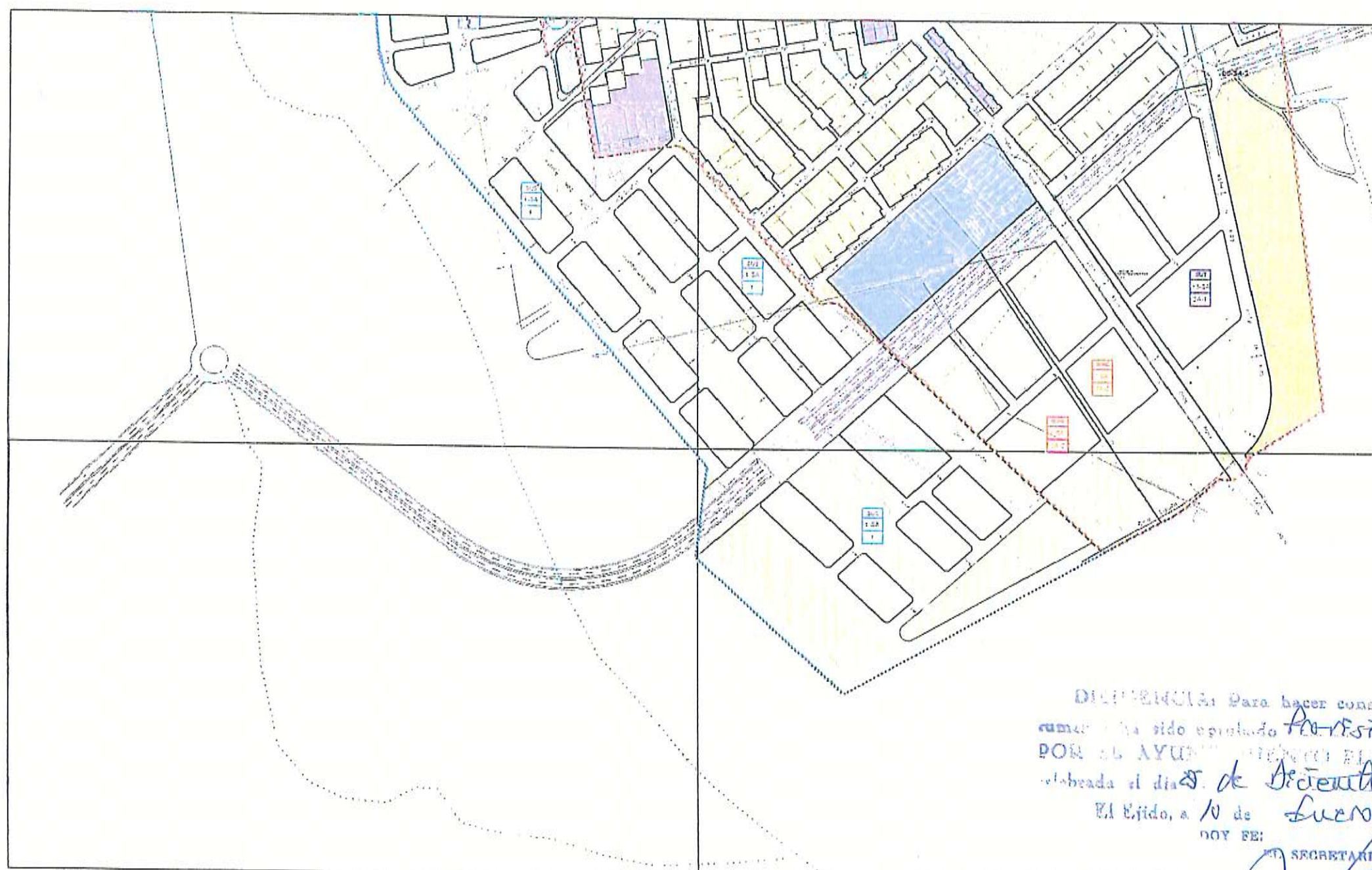
AREA DE REPARTO DEL AMPUR 1-AS-SA

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. Uta.	ORDENANZAS				TECHOS					APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
				AE1	C2	C3	AD	Resid. Pluf.	A.E.100	A.E.100	A.E.100	Resid. Pluf.	COEFIC. LOCALIZ.	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable porcentaje de las N.S.S.	Diferencia
1	11.511,38	5.213,52	32	11.511,38				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	5,214	0
2	463,95	250,48	2	463,95				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	250	0
3 (C.A.) *	2.002,61	906,97	8	2.002,61				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	906,97	0
TOTAL EDIF.	13.977,94	6.370,97	42	13.977,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.371	6.372
ZV		629,20														
TOTAL ESP.LL		629,20														
TOTAL EQUIP.		629,20														
VIALES		3.653,59														
TOTAL UNIDAD		13.260,73														

* Parcelas a permular a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.
** Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

DOY FE: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2013.
El Ejido, a 15 de Enero de 2014.
DOY FE:
EL SECRETARIO.





APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
04-06-14 / 16-12-14
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 8 de Septiembre de 2014.
 El Ejido, a 10 de Enero de 2014
 JOY FE:
 SECRETARIO



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

SUELO URBANO

CONDICIONADO (BUC)

CON ORDENACIÓN EDIFICATORIA DE

NO CONDICIONADO (BUC)

SUELO URBANIZABLE

SECTORIZADO/ORDENADO (BUC)

SUELO URBANO/URBANIZABLE

EN TRANSICIÓN (BUC)

AFECCIONES

AMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

RESERVA DEL MAR

RESERVA DE PROTECCIÓN PLT.

CAUCES PÚBLICOS (CUBO TITULO VIII)

DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

EN PROTECCIÓN

PROTECCIÓN GRADO 1

PROTECCIÓN GRADO 2

CONSERVACIÓN INTEGRAL

PATRIMONIO HISTÓRICO

EDIFICIO SINGULAR

CLASIFICACIÓN

USOS SECTORIALES

RES DENEGAL

RESIDENCIAL TURÍSTICO

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

RED VIARIA

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS

SOLARIMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES

VIARIOS Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN

1.0. SISTEMA GENERAL

2.0. SISTEMA LOCAL

3.0. SISTEMA LOCAL

4.0. SISTEMA LOCAL

5.0. SISTEMA LOCAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN

TRANSPORTE DE TRAMVÍA

CARRIL DE BICICLETAS

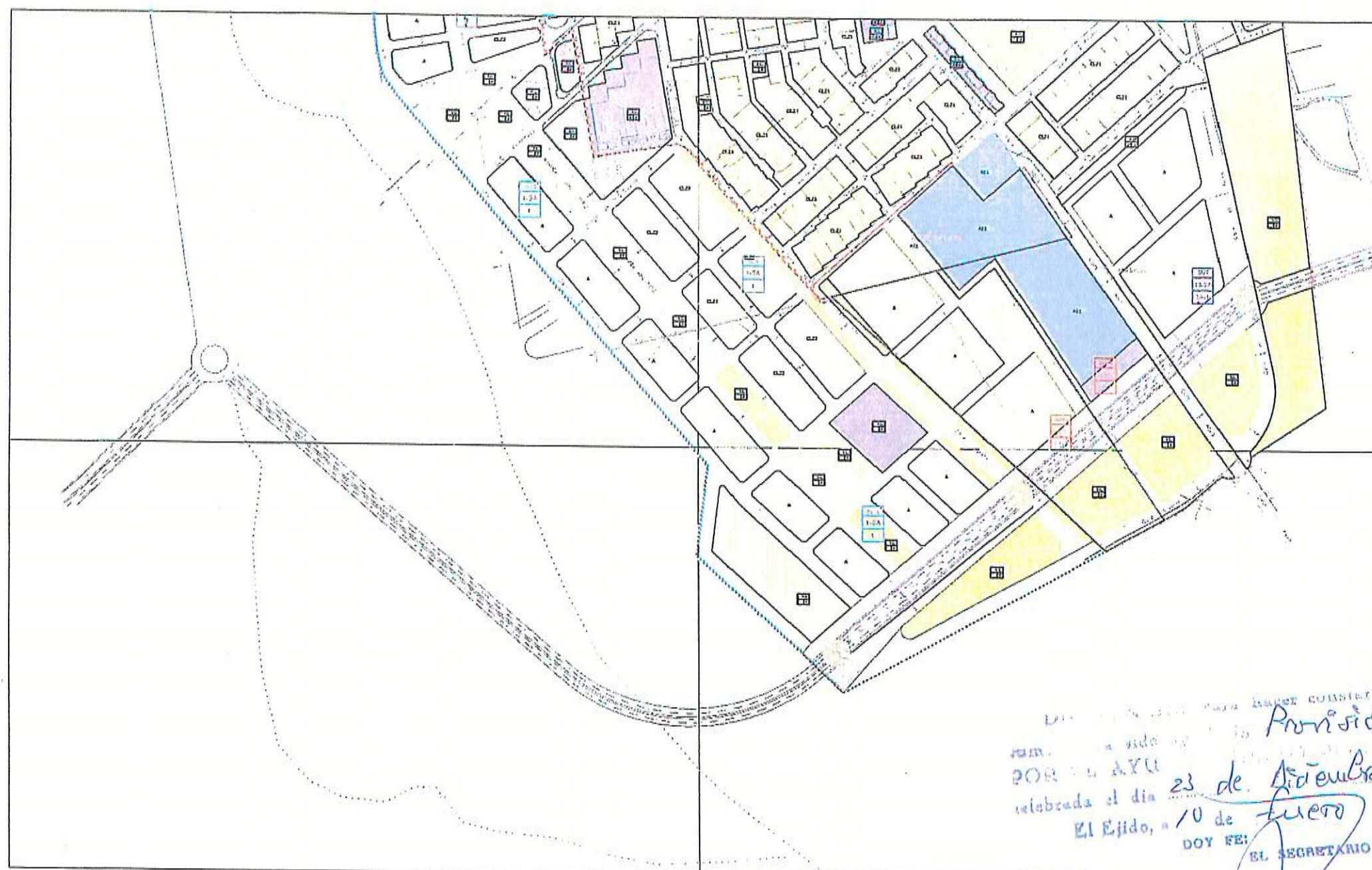
ITINERARIO PEATONAL

DOCUMENTO 1

REVISIÓN ADAPTACIÓN

P.G.O.U. EL EJIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
04-06-14 / 16-12-14
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Don Juan de Dios...
 POR EL AYU...
 celebrada el día 23 de Noviembre de 2013
 El Ejido, a 10 de Enero de 2014
 DOY FE:
 EL SECRETARIO,



CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DE SUELO	IDENTIFICACIÓN
- ÁREA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO - ÁREA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE - DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACERCAJONES SISTEMÁTICAS	- CLASIFICACIÓN - IDENTIFICACIÓN - ÁREA DE DELIMITACIÓN
SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC) CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA (CE) NO CONSOLIDADO (SNC)	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO/ORDENADO (SUO) SUELO URBANIZABLE EN TRANSICIÓN (SUTUS-T)

AFECCIONES

AFECCIONES	IDENTIFICACIÓN
- DELIMITACIÓN DE LA ZONA MARÍTIMA TERRESTRE - RIERA DEL MAR - SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN H.T. - CAUCES FLOTANTES (según título VIII) - DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	- SIN PROTECCIÓN - PROTECCIÓN GRADO I - PROTECCIÓN GRADO II - CONSERVACIÓN INTEGRAL - PATRIMONIO HISTÓRICO - EDIFICIO DE INTERÉS

CLASIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	IDENTIFICACIÓN
RESIDENCIAL RESIDENCIAL TURÍSTICO ACTIVIDADES ECONÓMICAS	RESIDENCIAL RESIDENCIAL TURÍSTICO ACTIVIDADES ECONÓMICAS

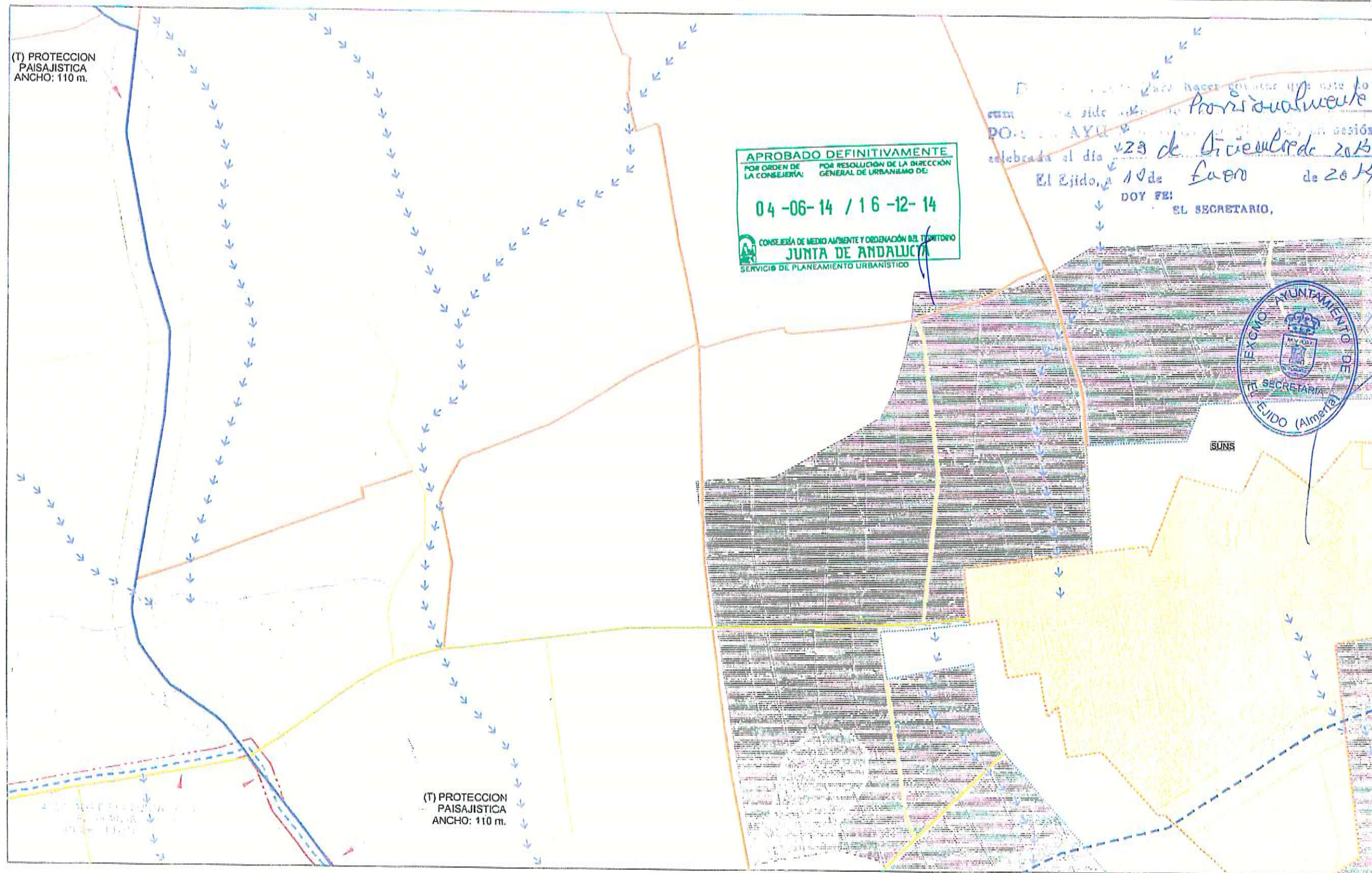
DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	IDENTIFICACIÓN
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VÍAS Y COMUNICACIONES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES VÍAS Y COMUNICACIONES

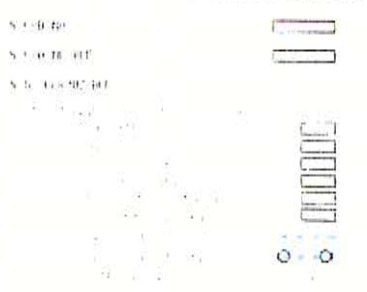
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	IDENTIFICACIÓN
VÍAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRETERA DE BICICLETAS REPERTE PEATONAL	VÍAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL TRANSPORTE DE TRANVÍA CARRETERA DE BICICLETAS REPERTE PEATONAL

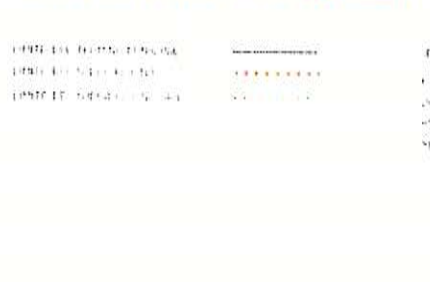
REVISIÓN ADAPTACIÓN
 P.G.O.U. EL EJIDO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



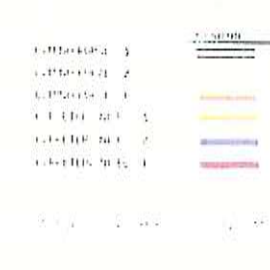
CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.



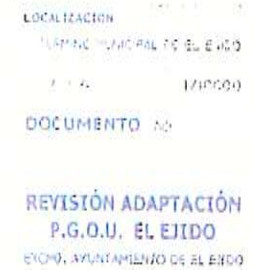
DELIMITACIONES-APECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN



VIARIO: S. GLE. E ITINERARIOS



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO



REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ORIGINAL



Para hacer constar que con arreglo a lo establecido en el artículo 104.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el Ayuntamiento de El Ejido, a 10 de Enero de 2014, ha acordado aprobar definitivamente el presente Plan de Ordenación Urbana, en virtud de lo acordado en la sesión plenaria celebrada el día 23 de Diciembre de 2013.

DOY FE:
 EL SECRETARIO,



(T) PROTECCION
PAISAJISTICA
ANCHO: 110 m.

(T) PROTECCION
PAISAJISTICA
ANCHO: 110 m.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.M.U.

S. URBANO
 S. URBANO RES.
 S. AGROPECUARIO



S. PROTECCIÓN



DELIMITACIONES-AFECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN



DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN
 DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN



VIARIO: S. GLE. E ITINERARIOS

C. GLE. S. GLE.
 C. GLE. S. GLE.
 C. GLE. S. GLE.
 C. GLE. S. GLE.
 C. GLE. S. GLE.

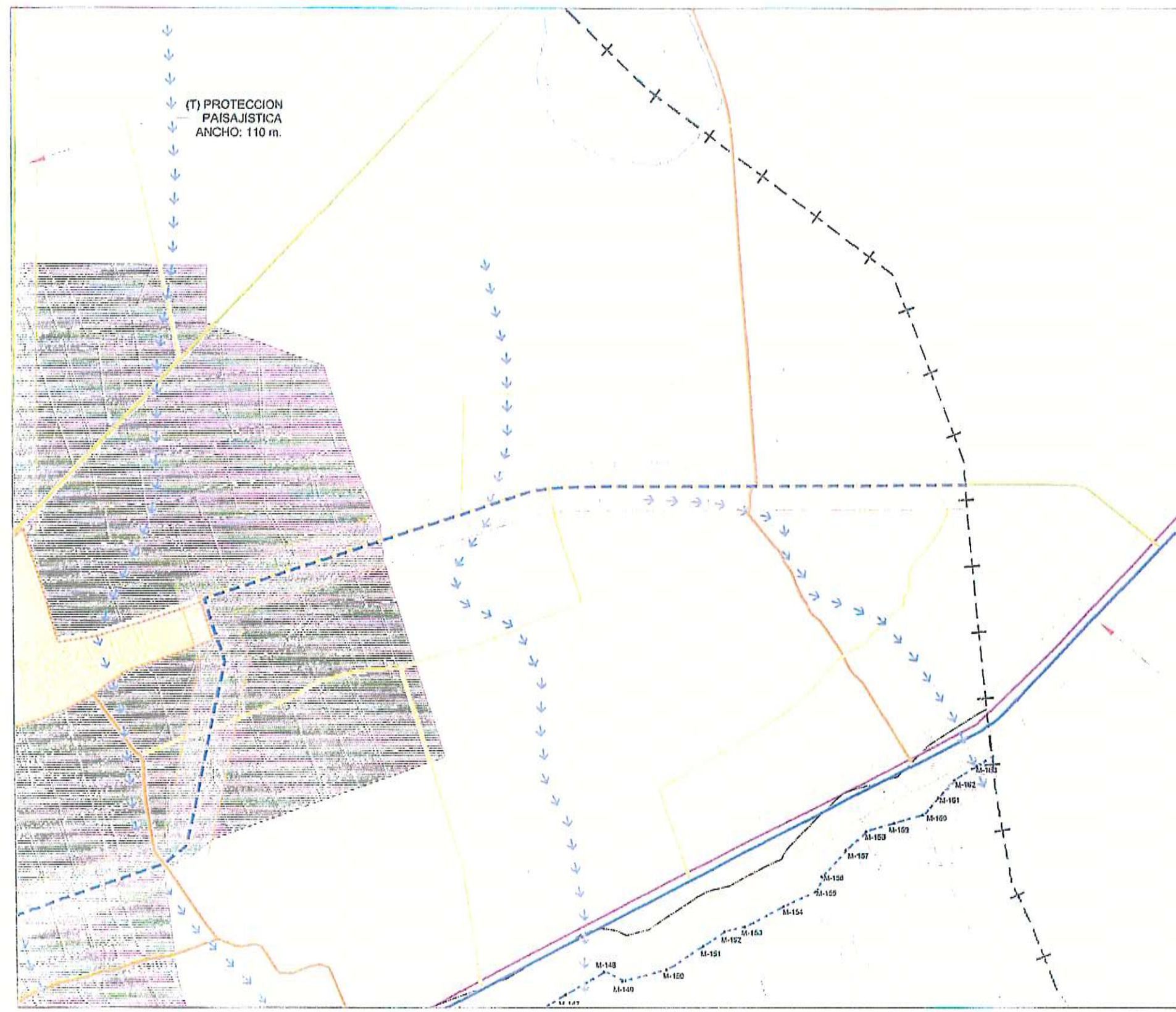


ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO

LOCALIZACIÓN
 TERCERA PLANTA DEL PLAN DE EL EJIDO
 DOCUMENTO 10

REVISIÓN ADAPTACIÓN
 P.G.O.U. EL EJIDO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

DOCUMENTO ORIGINAL



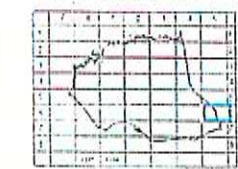
(T) PROTECCION
PAISAJISTICA
ANCHO: 110 m.

(T) PROTECCION
PAISAJISTICA
ANCHO: 110 m.

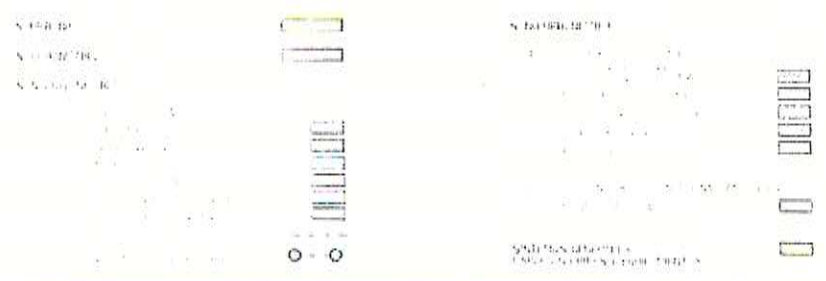
APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR ORDEN DE LA CONSEJERIA
POR RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE
04-06-14 / 16-12-14
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA
SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Provisionalmente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
el día 23 de Diciembre de 2013
El E.Jido, a 10 de Enero de 2014

DOY FE:
EL SECRETARIO.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.



DELIMITACIONES-AFECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN



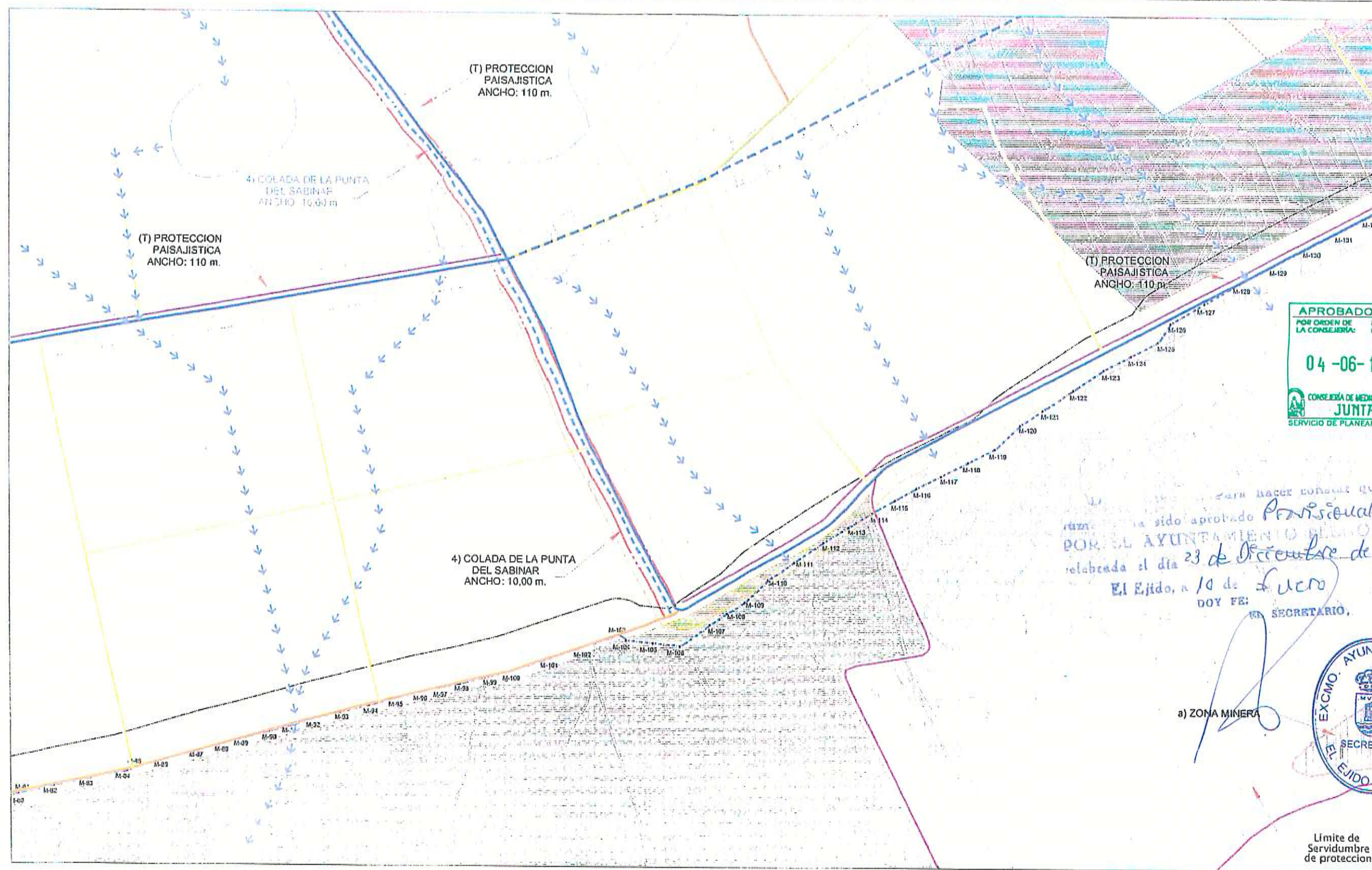
VIARIO: S. GLE. E ITINERARIOS



ESTRUCTURA GENERAL DE, RESCATADO 1

LOCALIZACIÓN
"EL EJIDO" EN EL MAPA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA
DOCUMENTO 1

REVISIÓN ADAPTACIÓN
P.G.O.U. EL EJIDO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



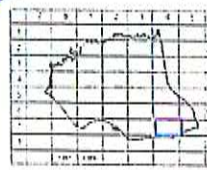
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERÍA: POR RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO DE:
04-06-14 / 16-12-14
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCÍA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Para hacer constar que el presente Plan Provisional ha sido aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento de El Ejido, se acordó celebrada el día 23 de Diciembre de 2013.
 El Ejido, a 10 de Enero de 2014
 DOY FE:
 SECRETARIO,

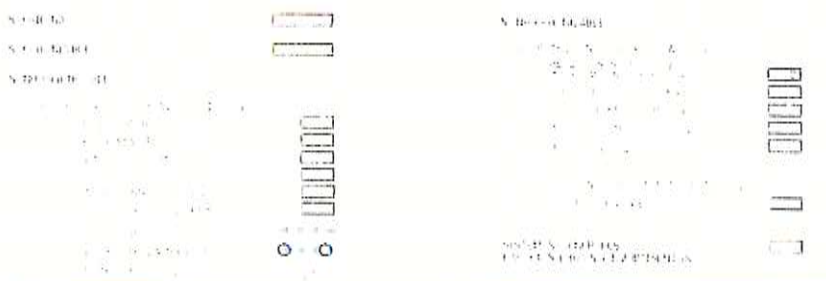
a) ZONA MINERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
 SECRETARIA
 Almería

Límite de Servidumbre de protección



CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.



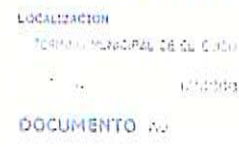
DELIMITACIONES-AFECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN



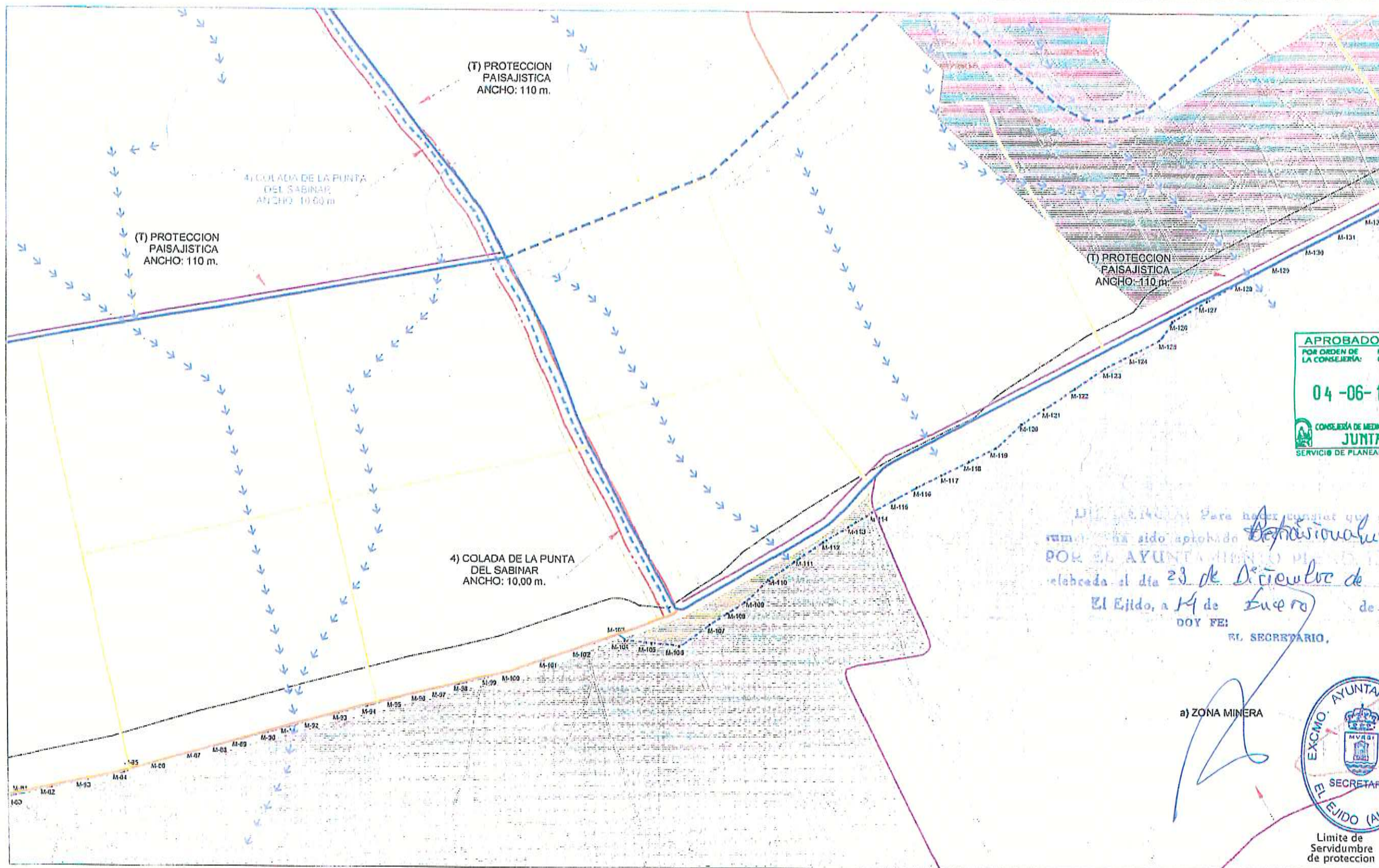
VIARIO: S. G.L.S. E ITINERARIOS



ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO



REVISIÓN ADAPTACIÓN
 P.G.O.U. EL EJIDO
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 POR ORDEN DE LA CONSEJERIA: 04-06-14 / 16-12-14
 POR RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE:
 CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
JUNTA DE ANDALUCIA
 SERVICIO DE PLANEAMIENTO URBANISTICO

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de El Ejido, en la sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013, El Ejido, a 14 de Enero de 2014.
 DOY FE:
 EL SECRETARIO,

a) ZONA MINERA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)
 SECRETARIA

Limite de Servidumbre de protección

CLASIFICACIÓN DEL SUELO-CATEGORÍA DEL S.N.U.		DELIMITACIONES-AFECCIONES-ÁMBITOS DE PROTECCIÓN		VIARIO: S. GLE. E. ITINERARIOS		ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	
SUELO URBANO	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]
SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	ÁMBITO DE PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO DE PROTECCIÓN	[Symbol]	S. GLE. E. ITINERARIOS	[Symbol]	ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO	[Symbol]

4.- AJUSTES Y CORRECCIONES.

4.1.- Incremento de D.C. en unidad SUT-13-SA

Se incrementan las D.C. adscritas a la unidad de suelo urbano SUT-13-SA, con objeto de que exista coincidencia entre la superficie gráfica y la sumatoria de DC de cada uno de los ámbitos de San Agustín, tal y como se justifica en los cuadros resumen siguientes.

DC EN SAN AGUSTÍN PGOU 2009		
SUPERFICIE		
DENOMINACIÓN	SUNC	CD PGOU 2009
	M2	M2
SUNC-1-SA	25.563,00	0,00
SUNC-2-SA	32.819,00	0,00
SUT-3-SA	28.008,00	1.662,00
SUT-4-SA	12.880,00	2.543,00
SUNC-7-SA	26.641,00	3.690,00
SUNC-8-SA	29.760,00	6.435,00
SUNC-9-SA	23.978,00	7.297,00
SUNC-10-SA	21.063,00	3.916,00
SUNC-11-SA	10.449,00	8.379,00
SUNC-12-SA	7.475,00	3.152,00
SUT-13-SA	41.001,00	6.300,00
SUMA	259.637,00	43.374,00

DC EN SAN AGUSTÍN PGOU 2002		
SUPERFICIE		
DENOMINACIÓN	ANCOR	DC PGOU 2002
	M2	M2
ANCOR-1-SA	25.563,00	0,00
ANCOR-2-SA	32.819,00	0,00
ANCOR-3-SA	28.008,00	1.662,00
ANCOR-4-SA	12.880,00	2.543,00
ANCOR-5-SA	31.266,00	0,00
ANCOR-6-SA	18.063,00	261,00
ANCOR-7-SA	19.386,00	2.446,00
ANCOR-8-SA	34.044,00	3.484,00
ANCOR-9-SA	23.978,00	7.297,00
ANCOR-10-SA	21.063,00	3.916,00
ANCOR-11-SA	10.449,00	8.379,00
ANCOR-12-SA	7.475,00	3.152,00
ANCOR-13-SA	20.077,00	6.124,00
SUMA	285.071,00	39.264,00

REALMENTE MIDE PGOU 2009 SEGÚN DELIMITACIÓN		
DC-A1		7.868,09
DC-A2		7.883,20
DC-A3		28.759,77
TOTAL		44.511,06

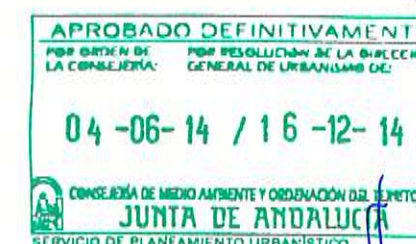
REALMENTE MIDE PGOU 2002 SEGÚN DELIMITACIÓN		
DC-A1		7.868,09
DC-A2		7.883,20
DC-A3		28.759,77
TOTAL		44.511,06

En consecuencia existe una diferencia entre la realidad y el contenido de las fichas de:

$$44.511,06 \text{ m}^2 - 43.374,00 \text{ m}^2 = 1.137,06 \text{ m}^2$$

Esta superficie es la que se incrementa en el SUT-13-SA.

Como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y el techo edificable. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Y se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece, tal y consta en la ficha correspondiente.



Para hacer constar que esta de
se ha sido con el Procedimiento
POR EL AYU...
celebrada el día 23 de Diciembre de 2013
El Ejido, 10 de Enero de 2014
DOY FE:
EL SECRETARIO.



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
41.001	6.300	0,72560	34.322	30.889	3.432	0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	41.856	102	419	12.557	34.322
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,02	41.856	102	419	12.557	34.322

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar A	41.856	1,00	0,82	34.322
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	41.856	-	-	34.322

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	5.604
Equipamientos	-
TOTAL	5.604
Viario	12.260

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona Sureste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

LOCALIZACIÓN

	17	20	21	22
28				
29				
30				
31				

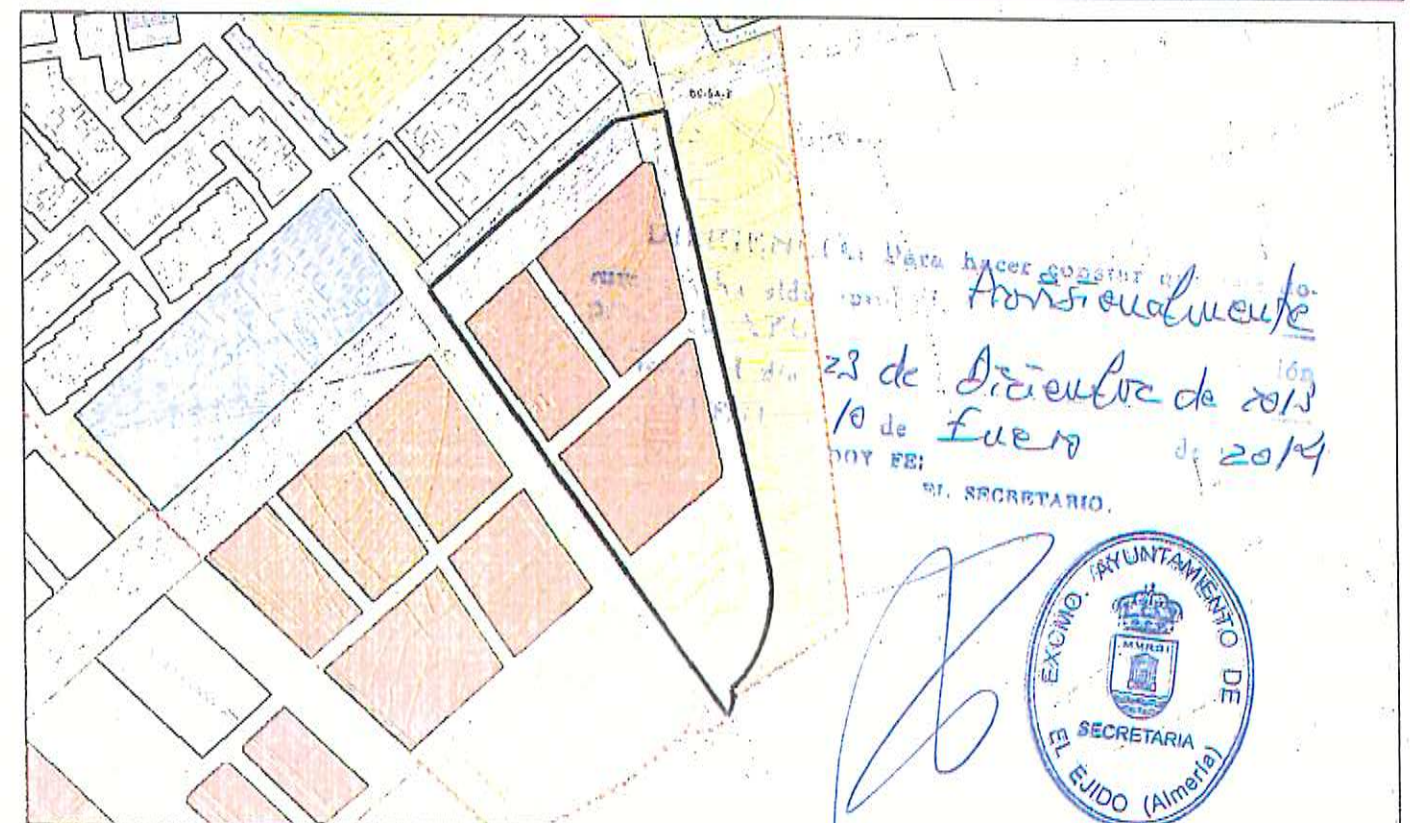
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Para hacer constar a
Aprobado definitivamente
23 de Diciembre de 2013
10 de Enero de 2014
DOY FE:
EL SECRETARIO.



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
41.001	7.437	0,72560	35.147	31.632	3.515	-

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	0,97	39.940	97	399	11.982	35.147
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,97	39.940	97	399	11.982	35.147

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

DCSU = 7.437 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar A	39.940	1,00	0,88	35.147
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	39.940	-	-	35.147

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	6.110
Equipamientos	-
TOTAL	6.110
Viario	12.260

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E.Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona Sureste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

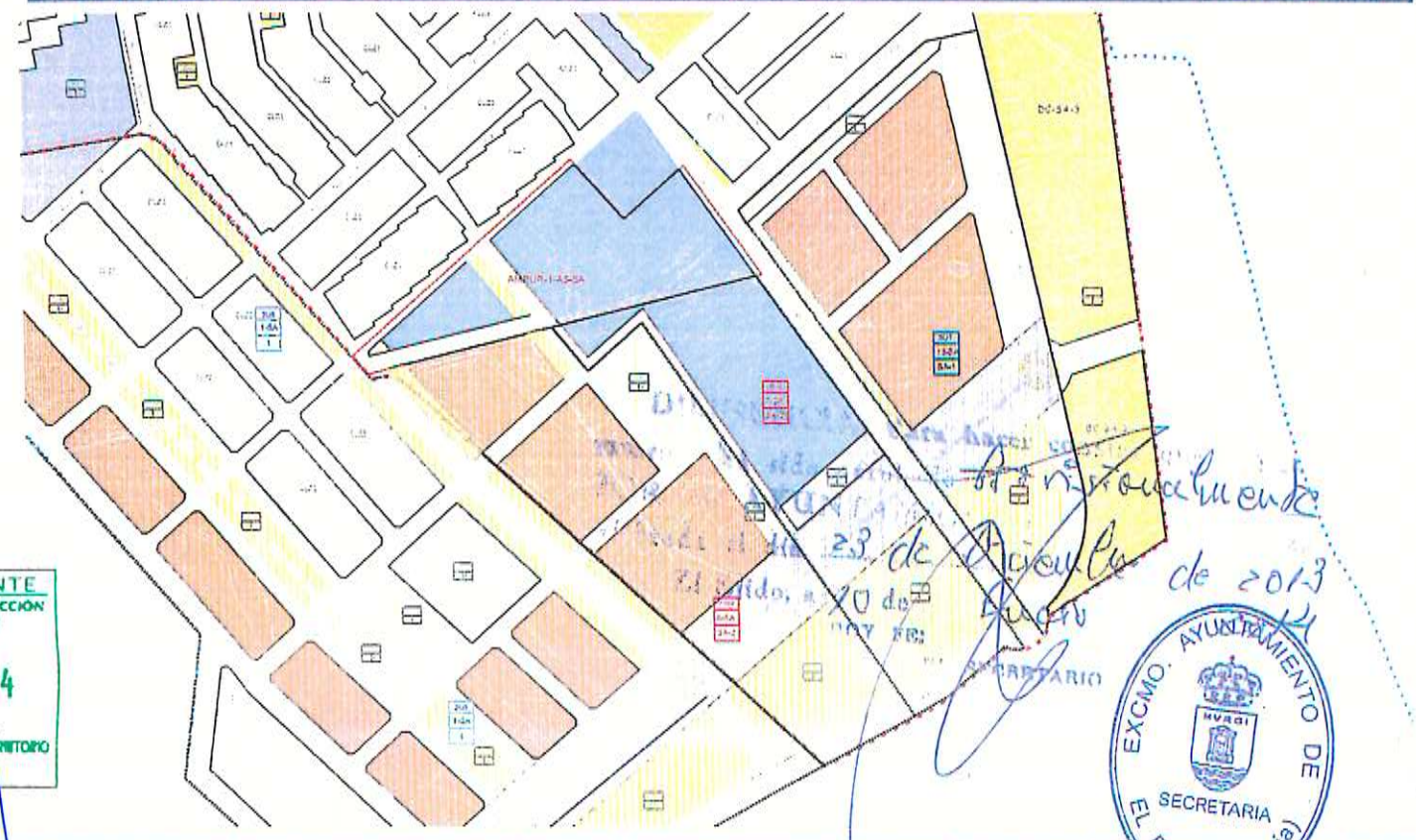
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN

	19	20	21	22
28				
29				
30				
31				

ORDENACIÓN

E:1/5000 N



4.2.- Corrección en la inclusión de Sistemas Generales correspondiente a la ficha del sector SUS-1-SA.

Se ha detectado un error en la ficha del SUS-1-SA, ya que falta incluir la superficie de 11.199 m2 de sistemas generales de espacios libres ubicado en el SEL/2-1, que ya figuraba en la ficha del sector en el PGOU 2002.

Se corrige la ficha manteniendo todas las determinaciones en cuanto a densidades y edificabilidad máxima del PGOU vigente y añadiéndole la superficie del citado sistema general



Para hacer copias
Provisionalmente
POA EL AYU
celebrada el día 23 de Diciembre de 2013
El Ejido, a 18 de Enero 2014
SECRETARIO.



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Sistemas Generales S.G. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
187.438	33.106	0,781265	172.303	155.073	17.230	- 0

Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	108.000	58	1.080	32.400	172.303
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	108.000	58	1.080	32.400	172.303

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL 19041 m2 S.G.V. 14065 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar EA	63.267	1,03	1,23	80.153
R. Unifamiliar Clz2	44.733	1,03	2,00	92.150
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	108.000	-	-	172.303

Dotaciones	Superficie m2
Espacios Libres	22.200
Equipamientos	13.794
TOTAL	35.994
Viario	87.784

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

- La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
- El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
- La calificación pormenorizada "colonización 2" no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.
- El coeficiente de ponderación por tipología para la edificación abierta se establece para los nuevos suelos clasificados en 1.23
- La altura máxima permitida es de Baja+2+Ático

OBSERVACIONES

S.G. incluidos SEL. 19041/ m2./ S.G.V. 14.065 m2
La ordenación configura el vial de enlace del Alcor que modificaca su trazado, adaptándolo a la estructura urbana preexistente. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Poblado de Colonización cmo COL.2, transición entra aquel y los nuevos desarrollos.

- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,34
La altura de edificación máxima de Residencial Plurifamiliar es de BAJA+2 PLANTAS+ÁTICO
- Este sector se puede ejecutar mediante dos unidades de ejecución cuya delimitación coincide sensiblemente con el SUS-1-SA del P.G.O.U. 2001 y con la posterior ampliación de esta revisión.

ORDENACIÓN

E:1/10000



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Sistemas Generales S.G. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
187.438	44.305	0,781265	181.053	162.947	18.105	0

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	114.907	58	1.080	34.472	181.053
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,58	114.907	58	1.080	34.472	181.053

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

- S.G INCLUIDOS: SEL 19.041 m² S.G.V. 14.065 m²
- S.GADSCRITOS: SEL /2-1: 11.199 m²

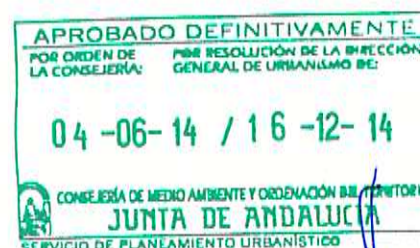
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas
R.Plurifamiliar EA	70.174	1,03	1,23	88.903
R. Unifamiliar Clz2	44.733	1,03	2,00	92.150
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	114.907	-	-	181.053

Dotaciones	Superficie m ²
Espacios Libres	22.200
Equipamientos	17.265
TOTAL	39.465
Viario	87.784

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	Plan Parcial (*)	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O.Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O.Edific	-



OBJETIVOS

La ordenación de la ampliación de suelo en la zona este de San Agustín, y remate del mismo hasta el suelo no urbanizable, en unidades nucleadas linealmente con dotaciones de espacios libres y equipamientos, y amplio viario perimetral.

DETERMINACIONES VINCULANTES

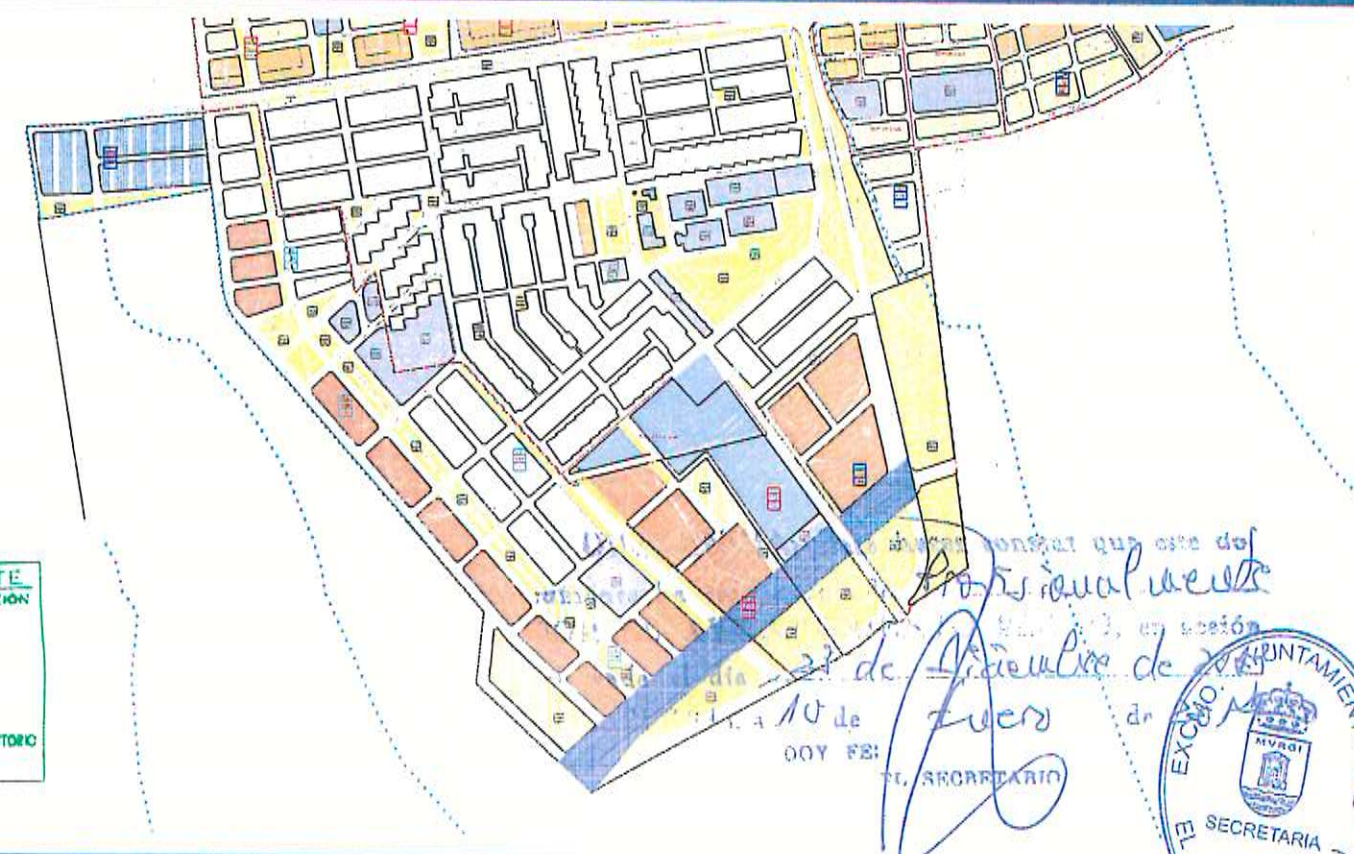
- La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes del sector colindante.
- El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
- La calificación pormenorizada "colonización 2" no podrá alterarse en el planeamiento de desarrollo.
- El coeficiente de ponderación por tipología para la edificación abierta se establece para los nuevos suelos clasificados en 1.23
- La altura máxima permitida es de Baja+2+ático

OBSERVACIONES

- S.G. incluidos SEL. 19.041m²/ S.G.V. 14.065m² S.G. adscritos SEL/2-1: 11.199m²
- La ordenación configura el vial de enlace del Alcor que modificaca su trazado, adaptándolo a la estructura urbana preexistente. Se ha calificado todo el suelo colindante con el Poblado de Colonización como COL.2, transición entre aquel y los nuevos desarrollos.
- Se establece un coeficiente de homogeneización específico para el S.U.S. 1 SA de 1,03
- La altura de edificación máxima de Residencial Plurifamiliar es de BAJA+2 PLANTAS+ÁTICO
- Este sector se puede ejecutar mediante dos unidades de ejecución cuya delimitación coincide sensiblemente con el SUS-1-SA del P.G.O.U. 2001 y con la posterior ampliación de esta revisión.

ORDENACIÓN

E:1/10000



5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.**5.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.****5.1.1.- Establecimiento del área homogénea.**

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, dado que la presente innovación presenta un incremento de aprovechamiento lucrativo, es necesario establecer un área homogénea para el cálculo de la media dotacional, con la finalidad de mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento (Art. 36.2.a)2ª de la LOUA).

Según la disposición transitoria, el ámbito espacial del área homogénea ha de cumplir los siguientes condiciones:

- Presentar características de estructura urbana unitarias.
- Disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas.

Se establece como área homogénea en el núcleo de San Agustín, la delimitación del suelo urbano consolidado con ordenanza CLZ1.

5.1.2.- Cálculo de la media dotacional.

La media dotacional viene expresada, según apartado. 2a)g) del Art. 10 de la LOUA, por el cociente entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

Superficie dotacional existente más prevista en el PGOU.

Dotación EQUIPAMIENTOS	Superficie m2
Colegio C, Estanques	6.315,00
Equipamiento Plaza	1.078,00
Iglesia	1.110,00

Ayuntamiento de



Manzana 1 Calle Magisterio	1.720,00
Manzana 2 Calle Magisterio	5.398,00
Manzana Calle Tornado	2.082,00
Manzana Calle Escuelas	2.325,00
Manzana Calle Agua	1.619,00
Manzana 3 Calle Magisterio	186,00
TOTAL	21.833,00

Dotación ZONAS VERDES	Superficie m2
Calle Entinas	571,00
Plaza Calle Agua	3.550,00
Plaza Iglesia	2.812,00
Plaza Calle Los Pozos	660,00
Parque Calle Mirasol	14.952,00
Áreas libres Calle El Aljibe	1.630,00
DC-SA2	7.758,00
TOTAL	31.933,00

Superficie dotacional = 21.833 + 31.933 = 53.766 m2.

Edificabilidad global.-

Superficie parcelas = 178.337 m2

Edificabilidad = 0,60 m2/m2

Edif. Global = 107.002 m2c

Media dotacional del área CLZ1.-

$53.766 / 107.002 = 0,50247 \text{ m2s/m2e}$

El Ayuntamiento de El Ejido, a 10 de Enero de 2014, ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, a 23 de Diciembre de 2013, celebrada el día 23 de Diciembre de 2013, en el Ejido, a 10 de Enero de 2014, por el Sr. Secretario.



Memoria

5.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-

SUNC-7-SA.-

En el documento original esta unidad tiene uso residencial, modificándose en el documento sometido a trámite para uso terciario. Como consecuencia se modifica el Área de Reparto pasando de la AR-SA-1 al Área de Reparto AR-SA-2.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se reduce el techo residencial en 26.641 m2 y el número de viviendas en 200 unidades.

ÁMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN
	m2	m2	m2	m2	uah	m2e	uah	m2e	uah	m2e	
SUNC-7-SA	26.641,00	3.690,00	29.321,00	3.690,00	23.696,55	26.641,00	16.446,08	16.446,08	-7.250,47	-10.194,92	26.641,00

Al modificarse el área de reparto, el aprovechamiento sufre una disminución de 7.250,47 uah, y la unidad sufre un pequeño incremento en la superficie de suelo.

Dotaciones:

Espacios libres: 7.084 m2, que supone el 24,16% de la superficie de la unidad.

Equipamientos: 1.613 m2, que supone el 5,50% de la superficie de la unidad.

Esta unidad no presenta incremento de aprovechamiento.

SUNC-8-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-SA-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se incrementa la superficie del ámbito y como consecuencia el techo residencial en 8.484,00 m2 y el número de viviendas en 76 unidades.

ÁMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m2	m2	m2	m2	uah	m2e	uah	m2e	uah	m2e			
SUNC-8-SA	29.760,00	6.435,00	39.948,00	6.435,00	28.277,89	29.760,00	33.655,50	38.244,00	5.377,62	8.484,00	0,00	RESID	AR-SA-1

El aprovechamiento sufre un incremento de de 7.392 uah, y la unidad sufre un incremento en la superficie de suelo.



Ayuntamiento de

Memoria



Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = 8.484,00 m²e

Media dotacional = 0,50247 m²s/m²e

Medidas compensatorias = 8.484 x 0,50247 = 4.263 m²s

Dotaciones necesarias = 6.334 + 4.263 = 10.597,00 m²s (dotaciones locales).

SUT-13-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-SA-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el presente documento, se incrementa la superficie del ámbito por incrementarse la D.C. Con ello se incrementa el aprovechamiento objetivo en 825,00 uah, disminuyéndose el techo edificable al proceder a la corrección de error existente en el PGOU vigente, en la asignación del coeficiente de uso y tipología que figura en la ficha respecto al del cuadro resumen del Área de Reparto.

El coeficiente que figura en ficha es de 0,82 corrigiéndose éste por el de 0,88 que figura en el cuadro resumen. Se opta por mantener 0,88 como coeficiente, ya que con ello se reduce el techo edificable y la densidad de viviendas.

ÁMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m ²	m ²	m ²	m ²	uah	m ² e	uah	m ² e	uah	m ² e			
SUT-13-SA	41.001,00	6.300,00	41.001,00	7.437,00	34.322,00	41.856,00	35.147,00	39.940,00	825,00	0,00	1.916,00	RESID	AR-SA-1

Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = no se incrementa.

Dotaciones locales = 5.604 + 506,00 = 6.110,00 m²s.

SUS-1-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se incrementa la superficie del ámbito por incrementarse la D.C. Como consecuencia el techo residencial en 6.907,00 m² y el aprovechamiento urbanístico en 8.750 uah, sin que se altere el número de viviendas.

ÁMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m ²	m ²	m ²	m ²	uah	m ² e	uah	m ² e	uah	m ² e			
SUS-1-SA	187.438,00	33.106,00	187.438,00	44.305,00	172.303,00	108.000,00	181.053,00	114.907,00	8.750,00	6.907,00	0,00	RESID	AR-1



ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013. El Ejido, a 10 de Enero de 2014. SECRETARIO.



Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = 6.907,00 m²e

Media dotacional = 0,50247 m²s/m²e

Medidas compensatorias = 6.907 x 0,50247 = 3.471 m²s

Dotaciones necesarias = 35.994 + 3.471 = 39.465,00 m²s (dotaciones locales).



Por el Ayuntamiento de El Ejido, a 10 de Enero de 2014, se acuerda por unanimidad la aprobación definitiva de la modificación de la revisión y adaptación a la Louja del P.G.O.U. de El Ejido, a 10 de Enero de 2014.



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

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

Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

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

Sistema de comunicaciones y transportes.

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

Equipamientos.

El presente documento no establece en cuanto a los equipamientos actuales, ninguna modificación.

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

Infraestructuras generales.

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

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro.

Solamente se corrige el trazado de la banda de protección paisajística del vial procedente de la Ctra del Alcor a San Agustín, junto al núcleo, para hacerlo coincidir en su trazado con la carretera actual.

Ayuntamiento de

5.3.- Justificación de no incremento poblacional.

No existe incremento en densidades ni edificabilidades de los ámbitos afectados en la presente modificación.

5.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).

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

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

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

No se requieren informes sectoriales.

DE DONDE: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2013, en el Ejido, a 15 de Enero de 2014.
DOY FE:
EL SECRETARIO.



Memoria