



SUMARIO

(Continuación del fascículo 3 de 7)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 15 de mayo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de mayo de 2008, recaída en el expediente que se cita, sobre revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de El Ejido (Almería).
(Continuación)

322

Número formado por siete fascículos

Jueves, 25 de junio de 2009

Año XXXI

Número 122 (4 de 7)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

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

MATAGORDA

§UT-1-MA
§UT-2-MA
§UT-3-MA
§UT-4-MA
§UT-5-MA
§UNC-6-MA
§UT-7-MA
§UNC-8-MA
§UT-9-MA
§UT-10-MA
§UNC-11-MA
§UT-12-MA
§UT-13-MA
§UT-14-MA
§UNC-15-MA
§UNC-16-MA
§UNC-17-MA
§UT-18-MA

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Hojas:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-1-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
61.060	6.140	0,83370	56.025	50.422	5.602	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	-	60.739	99	607	-	56.025
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,99	60.739	99	607	-	56.025

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 6.140 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	16.972	1,00	0,75	12.729	15.926
R.Plurifamiliar C3	42.420	1,00	1,00	42.420	601
R.Plurifamiliar A	1.347	1,00	0,65	876	16.527
-	-	-	-	-	21.470
TOTAL	60.739	-	-	56.025	-

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 ordenación del vacío urbano actual de unión de los dos barrios de Matagorda, atendiendo a la topografía del terreno, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

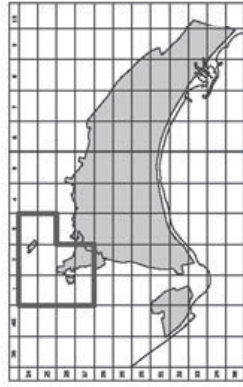
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y configuración de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los límites procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que le s adicen que cuentan con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes a la U.P.

OBSERVACIONES

En caso de mantenimiento integr de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra delimita) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes del suelo consolidado colindantes.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MAYAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-2-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
105B-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV. 3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona suroeste de Mayagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

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

OBSERVACIONES

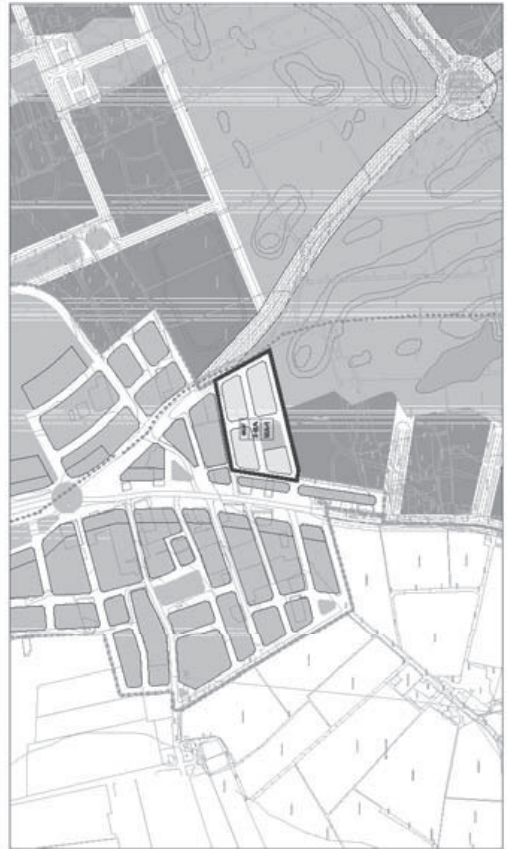
(*) En caso de mantenimiento (ritmo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MAYAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-3-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

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
10.448	3.497	0,83370	11.626	10.463	1.163	0
Uso Global m2	Coeficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	12.375	118	124	-	11.626
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,18	12.375	118	124	-	11.626

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.497 m2

OBJETIVOS

El remate del loteo no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Mayagorda, en continuidad con estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y caracterización de los viiles 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 viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindante que les afecten que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (fregado y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su ordenación se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	4.624	0,97	0,75	3.364	Espacios Libres	-
R.Plurifamiliar C3	3.804	0,97	1,00	3.690	Equipamientos	1.000
R. Plurifamiliar A	367	0,97	0,65	231	TOTAL	1.000
R. Unifamiliar AD	3.580	0,97	1,25	4.341	Vialio	4.008
TOTAL	12.375	-	-	11.626		

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	-

ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU: SUT-4-MA

Área de reparto: AR-MA-1

Hojas: 1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
11.656	558	0,83370	10.183	9.165	1.018	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	-	11.815	101	118	-	10.183
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,01	11.815	101	118	-	10.183

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 558 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se sueldo urbano en la zona noroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plano, de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (ritgo de la orientación 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



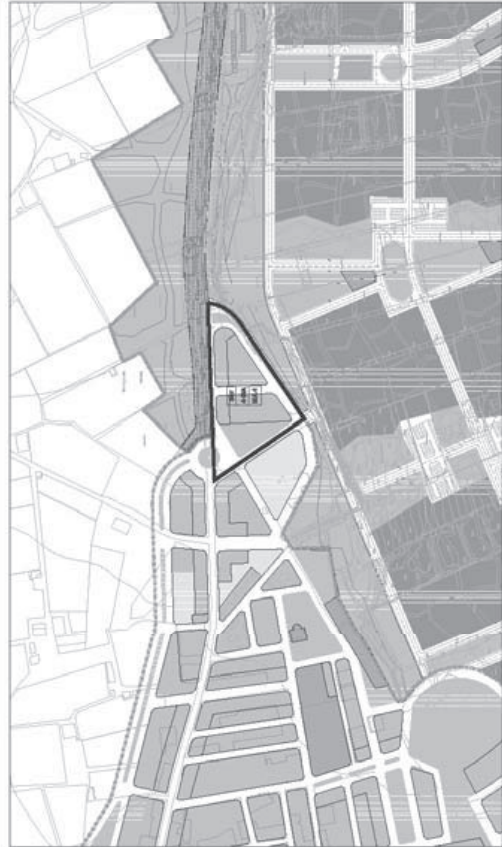
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.741	0,97	0,75	3.449	Espacios Libres 1.913
R.Plurifamiliar C3	6.698	0,97	1,00	6.497	Equipamientos 750
R.Plurifamiliar A	376	0,97	0,65	237	TOTAL 2.663
TOTAL	11.815	-	-	10.183	Viario 4.697

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	-

ORDENACIÓN



Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN Núcleo/MATAGORDA

Identificación PGOU: SUT-5-M

Área de reparto: AR-MA-1

Hoja: 105B-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
15.648	5.663	0,83370	17.767	15.990	1.777	0
Us o 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	-	20.971	134	210	-	17.767
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,34	20.971	134	210	-	17.767

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 5.663 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se sueldo urbano en la zona rural de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o UP, colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (viario y usos comerciales) 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



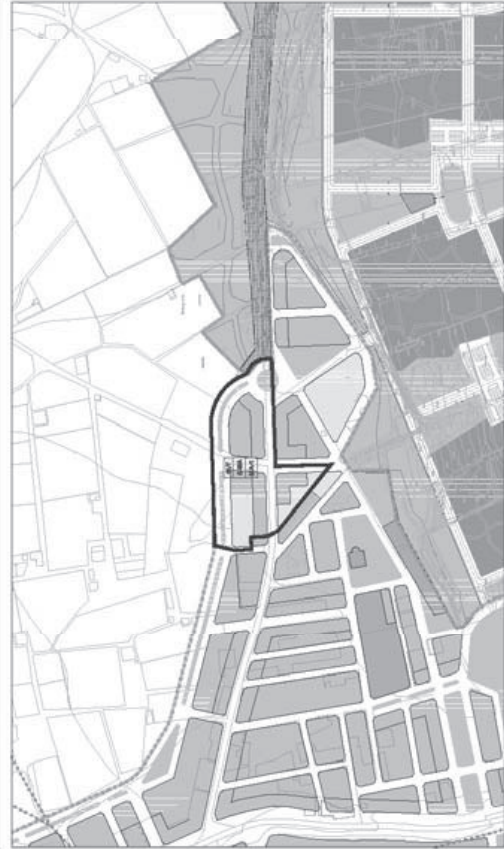
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	9.557	0,97	0,75	6.953	Espacios Libres 1.035
R.Plurifamiliar C3	10.656	0,97	1,00	10.336	Equipamientos -
R.Plurifamiliar A	758	0,97	0,65	478	TOTAL 1.035
-	-	-	-	-	Viario 7.139
TOTAL	20.971	-	-	17.767	

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	-

ORDENACIÓN



Hojas:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

Área de reparto:
AR-MA-1

Identificación PGOU:
SUNC-6-MA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo/MATAGORDA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
4.368	319	0,83370	3.908	3.517	391	-
TOTAL	1,00	4.368	75	33	1.310	3.908

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	-	4.368	75	33	1.310	3.908
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.368	75	33	1.310	3.908

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 319 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.204	0,97	0,93	2.885	Espacios Libres	451
R.Plurifamiliar C3	850	0,97	1,00	825	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	314	0,97	0,65	198	TOTAL	451
-	-	-	-	-	Viarío	2.304
TOTAL	4.368	-	-	3.908		

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 se sueldo urbano en la zona residencial de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos contarán con anchura igual o superior a la ecotada. La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y 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



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **Área de reparto: AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA SUT-7-MA

Hoja: 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
2.980	1.139	0,83370	3.434	3.091	343	0
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2 t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/viendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	3.540	119	35	-	3.434
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,19	3.540	119	35	-	3.434

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.139 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usas	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	3.540	0,97	1,00	3.434	254
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	3.540	-	-	3.434	254
					1.251

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 al suelo urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plano, o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o UP, colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

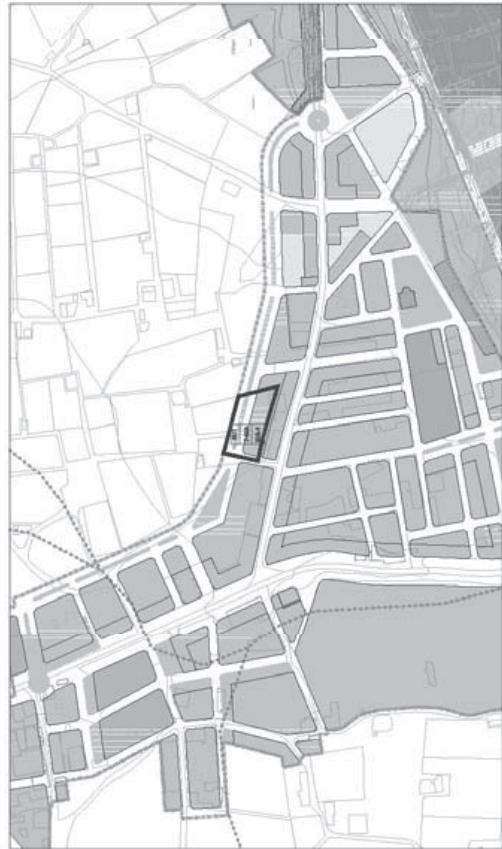
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUNC-8-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

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
10.616	2.389	0,83370	10.842	9.758	1.084	-
Us o 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	-	10.616	75	80	3.185	10.842
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	10.616	75	80	3.185	10.842

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.389 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado al suelo urbano en la zona norte de Matagordá, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
La continuidad señalada en plano, o los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial 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



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	10.616	0,97	1,05	10.842	Espacios Libres	1.204
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	1.204
TOTAL	10.616	-	-	10.842	Vialio	4.755

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	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** Identificación PGOU: **SUT-9-MA** Área de reparto: **AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA

Hoja: **1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
5.639	1.878	0,83370	6.267	5.640	627	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	-	6.461	115	65	-	6.267
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,15	6.461	115	65	-	6.267

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.878 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado se suelto urbano en la zona norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial 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



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.461	0,97	1,00	6.267	396
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	396
TOTAL	6.461	-	-	6.267	2.551

ORDENACIÓN



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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU: SUT-10-MA

Área de reparto: AR-MA-1

Hoja: 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

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
3.757	1.170	0,83370	4.108	3.697	411	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	4.888	130	49	-	4.108
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,30	4.888	130	49	-	4.108

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.170 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	2.810	1,00	0,75	2.108	Espacios Libres 195
R.Plurifamiliar C3	1.855	1,00	1,00	1.855	Equipamientos 300
R. Plurifamiliar A	223	1,00	0,65	145	TOTAL 495
-	-	-	-	-	Viviario 1.549
TOTAL	4.888	-	-	4.108	

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 norte de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos contarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en plano de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refreg de la ordenación indicada (viviario 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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUNC-111-MA

Área de reparto:
AR-MA-2

Hoja:
 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
24.254	-	0,50310	12.202	10.982	1.220	-
Us o 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
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	11.443	-	-	-	12.202
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,47	11.443	-	-	-	12.202

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
-	-	-	-	-	
Act. Econ. AE2	11.443	1,00	1,07	12.202	
-	-	-	-	-	
TOTAL	11.443	-	-	12.202	

DESARROLLO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planesamiento	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 permisiona tercioarlos en la zona norte de Matagorda, al oeste de la carretera la Cuartada Vieja.

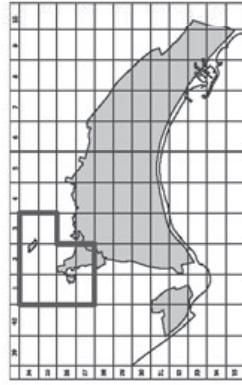
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
 La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
 Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUT-12-MA

Área de reparto:
AR-MA-2

Hoja:
 1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
15.355	1.905	0,50310	8.684	7.815	868	760
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima 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	-	3.386	22,05	34	-	3.794
Actividades Económicas	-	5.650	-	-	-	5.650
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,59	9.036	22,05	34	-	9.444

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.905 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	3.386	1,00	1,12	3.794	1.882
-	-	-	-	-	-
Act. Econ. AE2	5.650	1,00	1,00	5.650	1.882
-	-	-	-	-	-
TOTAL	9.036	-	-	9.444	5.765

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

Completar la ordenación de vacíos o consolidación dentro del suelo urbano para usos terciarios en la zona noroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbanística existente.

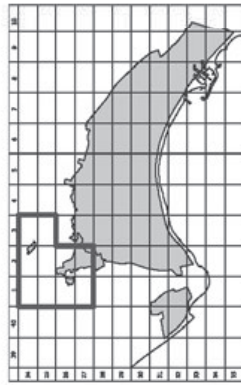
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada.
 La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Clase de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU 2006: **Área de reparto: AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA / SUT-13-MA

Hoja: **1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
16.726	4.671	0,83370	17.839	16.055	1.784	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	19.377	116	194	-	17.839
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,16	19.377	116	194	-	17.839

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 4.671 m²

OBJETIVOS

Completar la ordenación de viviendas consolidadas dentro del suelo urbano en la zona necesaria de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de tipos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

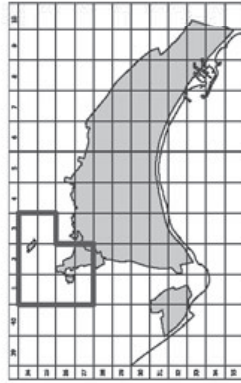
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	3.553	0,97	0,75	2.585	2.015
R.Plurifamiliar C3	15.542	0,97	1,00	15.076	1.101
R.Plurifamiliar A	282	0,97	0,65	178	3.116
-	-	-	-	-	5.811
TOTAL	19.377	-	-	17.839	-

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	-

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-14-MA** / Área de reparto: **AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA

Hoja: **1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
15.926	6.055	0,83370	18.326	16.493	1.833	0
Uso Global m²	Coefficiente Edificabilidad máxima m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	19.463	122	195	-	18.326
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,22	19.463	122	195	-	18.326

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 6.055 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Us	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	4.092	1,00	0,75	3.069	Espacios Libres	1.144
R.Plurifamiliar C3	15.046	1,00	1,00	15.046	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	325	1,00	0,65	211	TOTAL	1.144
-	-	-	-	-	Vivario	7.214
TOTAL	19.463	-	-	18.326		

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

Completar la ordenación de acciones o consolidados dentro del suelo urbano en la zona oeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

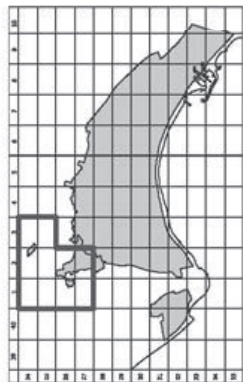
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos o los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUNC-15-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

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
2.067	665	0,83370	2.278	2.050	228	-
Us o 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	-	2.067	75	16	620	2.278
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.067	75	16	620	2.278

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 665 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	2.067	0,95	1,16	2.278	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialidad	1.068
TOTAL	2.067	-	-	2.278		

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 suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la cotante. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

Identificación PGOU:
SUNC-16-MA

Área de reparto:
AR-MA-1

Hoja:
1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
1.791	203	0,83370	1.662	1.496	166	0
Us o 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	-	1.750	75	13	525	1.662
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,98	1.750	75	13	525	1.662

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 203 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	1.750	0,95	1,00	1.662	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	300
-	-	-	-	-	TOTAL	300
-	-	-	-	-	Vialio	762
TOTAL	1.750	-	-	1.662		

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 suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

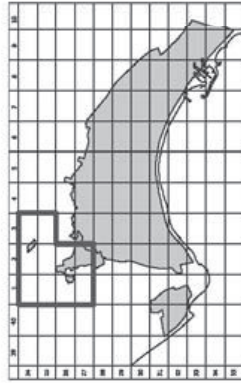
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la cotante. La continuidad señalada en plano de los vialis procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



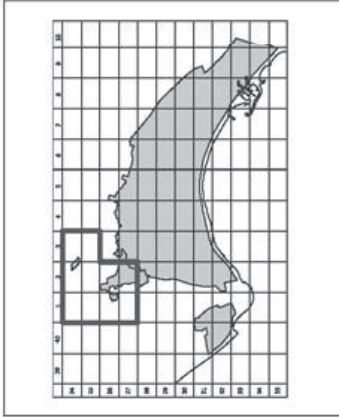
Hoja:
1058-26/1_26/2_26/3_27/1_27/2_27/3_28/1_28/2

Área de reparto:
AR-MA-1

Identificación PGOU:
SUNC-17-MA

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: MATAGORDA

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

Completar la ordenación de vacíos o consolidación dentro del suelo urbano en la zona oeste de Matagorda, en conformidad con la estructura urbana existente.

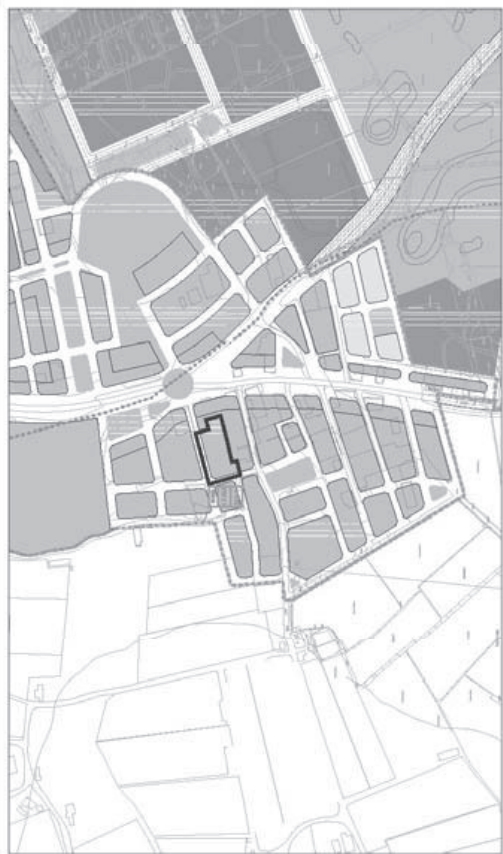
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viles señalados en planos como de carácter estructural, los alineamientos con anchura igual o superior a la anchura de las calzadas en planos de los viles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineamientos por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

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

ORDENACIÓN



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
2.168	626	0,83370	2.329	2.096	233	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.168	75	16	650	2.329
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.168	75	16	650	2.329

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 626 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	2.168	0,95	1,13	2.329	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	500
-	-	-	-	-	TOTAL	500
-	-	-	-	-	Vialio	606
TOTAL	2.168	-	-	2.329		

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	-

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN** / Identificación PGOU: **SUT-18-MA** / Área de reparto: **AR-MA-1**
 Núcleo: MATAGORDA

Hoja: **1058-26/1, 26/2, 26/3, 27/1, 27/2, 27/3, 28/1, 28/2**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
12.395	1.378	0,83370	11.483	10.334	1.148	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	-	12.087	98	121	-	11.483
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,98	12.087	98	121	-	11.483

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.378 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	12.087	0,95	1,00	11.483	Espacios Libres 1.345
-	-	-	-	-	Equipamientos -
-	-	-	-	-	TOTAL 1.345
TOTAL	12.087	-	-	11.483	Vialio 5.454

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 suroeste de Matagorda, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la cotada. La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. -colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

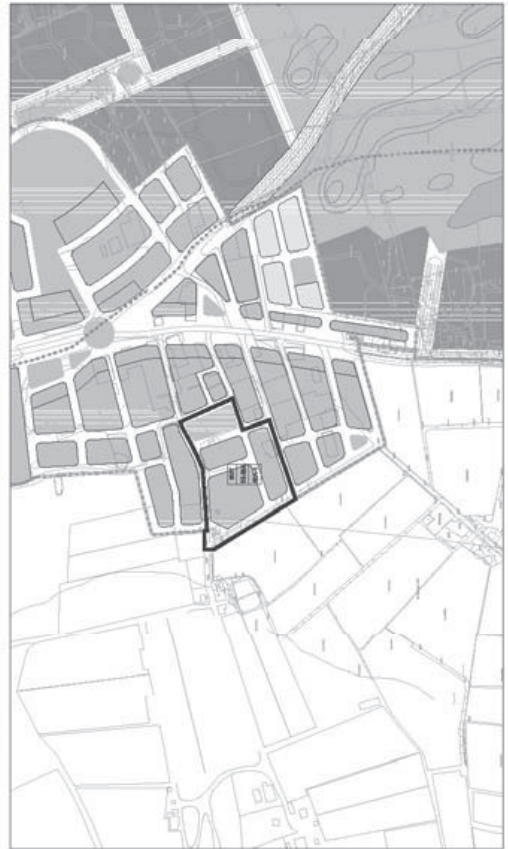
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



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

PAMPANICO

SJNC-1-P
SJNC-2-P
SJNC-3-P
SJNC-4-P
SJNC-5-P
SJNC-6-P
SJNC-7-P
SJNC-8-P
SJNC-9-P

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Hoja:
1058-13/03

Área de reparto:
AR-P-2

Identificación PGOU:
SUNC-1-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2 / m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.479	3.502	0,60750	15.176	13.658	1.518	-
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
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	15.643	-	-	-	15.176
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,73	15.643	-	-	-	15.176

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.502 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suato urbano de usos terciarios en la zona sureste de Pampánico, el confluirá con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estructural, los cuales colaran con anchura igual o superior a la indicada.

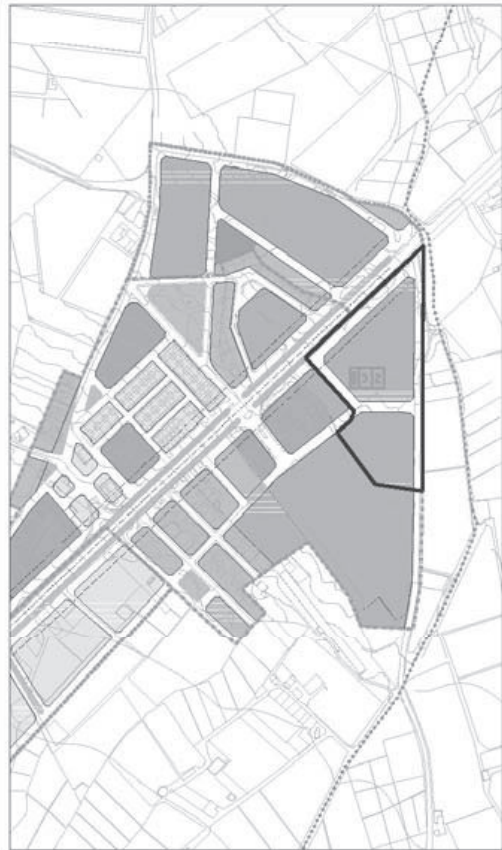
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento pto de la ordenación indicada (vial 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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	15.643	0,97	1,00	15.176	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialidad	1.924
TOTAL	15.643	-	-	15.176		

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	-

Ciudad de Sevilla: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: PAMPANICO Identificación PGOU: SUNC-2-P Área de estudio: AR-P-1 Hoja: 1058-13/03

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
2.468	1.367	0,74640	2.862	2.576	286	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas V/v / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.468	75	19	740	2.862
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.468	75	19	740	2.862

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.367 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones m2	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	2.468	0,97	1,20	2.862	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viarío	1.238
TOTAL	2.468	-	-	2.862		

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

Completar la ordenación de viarios o consolidaciones dentro del suelo urbano en la zona sur de Pamparico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viarios señalados en planos como de carácter estructural, los cuales coheren con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos, o los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos autorizados por el PGOU, en el momento de la redacción de este proyecto, se mantendrán con prioridad. La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

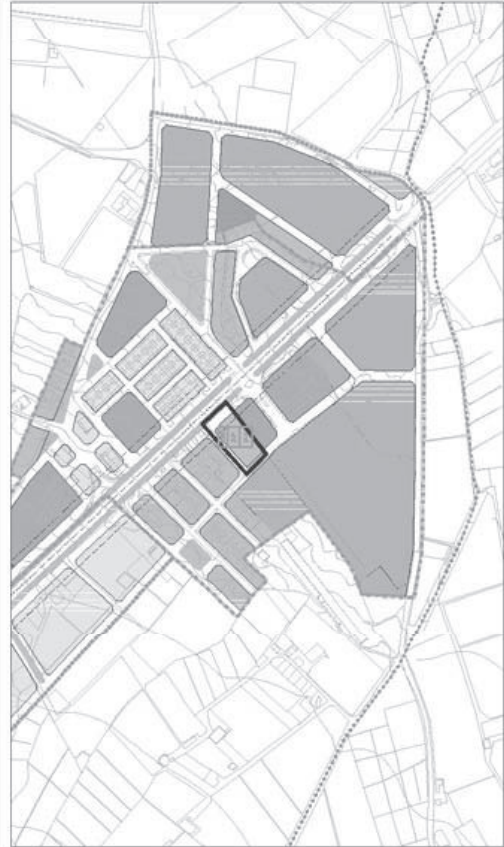
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento integro 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



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-13/03

Área de reparto:
AR-P-2

Identificación PGOU:
SUNC-3-P

Ciase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
3.799	613	0,60750	2.680	2.412	268	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
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	2.821	-	-	-	2.680
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,74	2.821	-	-	-	2.680

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 613 m²

OBJETIVOS

El remate del block no consolidado de suelo urbano de usos terciarios en la zona suroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

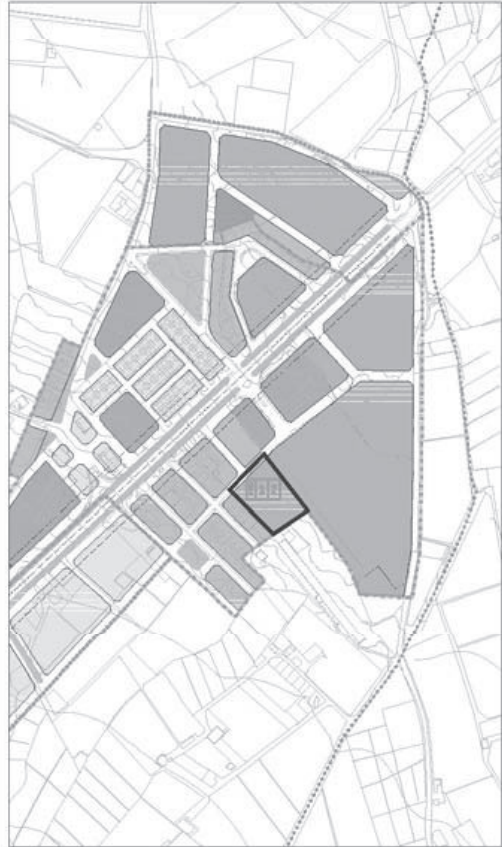
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento, según de la ordenación indicadas (verbo 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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
Act. Econ. AE2	2.821	0,95	1,00	2.680	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viarío	272
TOTAL	2.821	-	-	2.680		

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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: PAMPANICO Identificación PGOU: SUNC-4-P Área de reparto: AR-P-1 Hoja: 1058-13/03

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
5.503	2.261	0,74640	5.795	5.216	580	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	5.503	75	41	1.651	5.795
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	5.503	75	41	1.651	5.795

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.261 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Us	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	5.503	0,95	1,11	5.795	Espacios Libres 684
-	-	-	-	-	Equipamientos -
-	-	-	-	-	TOTAL 684
TOTAL	5.503	-	-	5.795	Viviario 2.277

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 suroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada. La continuidad señalada en planos de los valores procedentes de los estudios, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, de las vías de comunicación, así como los espacios para equipamientos. 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



ORDENACIÓN



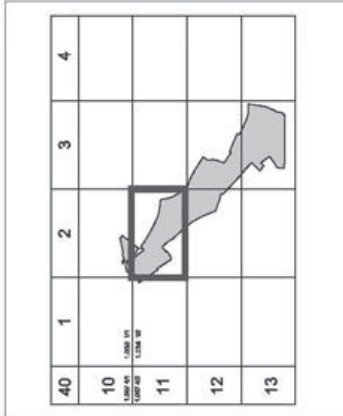
Hoja:
1058-11/02

Área de reparto:
AR-P-1

Identificación PGOU:
SUNC-5-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado se suelto urbano en la zona núcleo de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

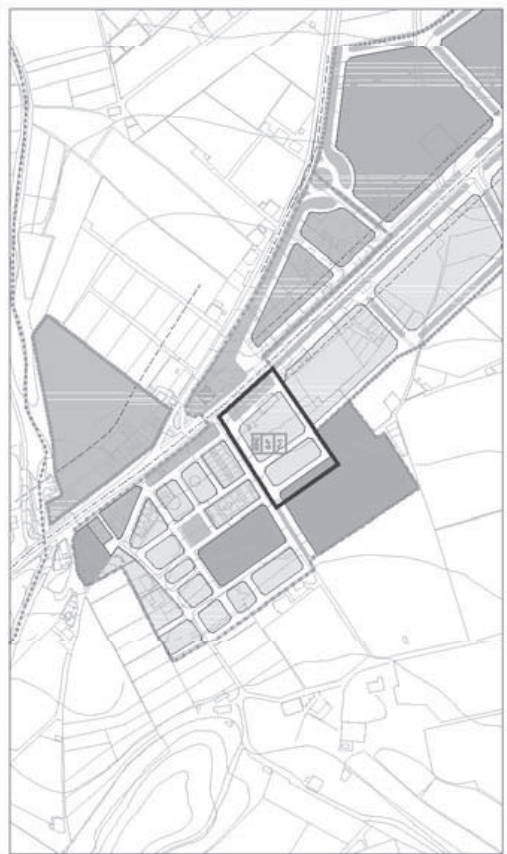
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de camión estacionante, locales contorn con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los planes, o en el caso de los nuevos alineados por el PGOU, de los U.P. o de los planes de urbanización.
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 permemorizados) 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
10.499	213	0,74640	7.995	7.196	800	0
Us o 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	-	6.396	61	64	1.919	7.995
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,61	6.396	61	64	1.919	7.995

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 213 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMEMORIZADA

Uso Pormemorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Unifamiliar AD	6.396	1,00	1,25	7.995	982
-	-	-	-	-	1.028
-	-	-	-	-	2.010
-	-	-	-	-	4.225
TOTAL	6.396	-	-	7.995	

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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU: SUNC-6-P

Área de reparto: A.R.-P-1

Hoja: 1058-11/02

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA / m2	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
3.248	444	0,74640	2.756	2.480	276	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	2.273	70	23	682	2.756
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,70	2.273	70	23	682	2.756

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 444 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones Superficie m2
R.Unifamiliar AD	2.273	0,97	1,25	2.756	Espacios Libres
-	-	-	-	-	Equipamientos
-	-	-	-	-	TOTAL
TOTAL	2.273	-	-	2.756	Viviario
					1.733

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 se suelo urbano en la zona rural de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

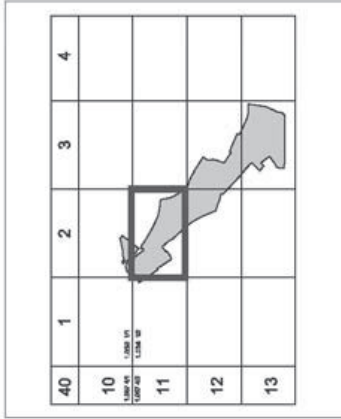
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la acostada.
La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de las viviendas, o en su caso de otros planes por el PGOU, de las UP, que cuenten con aprobación previa.

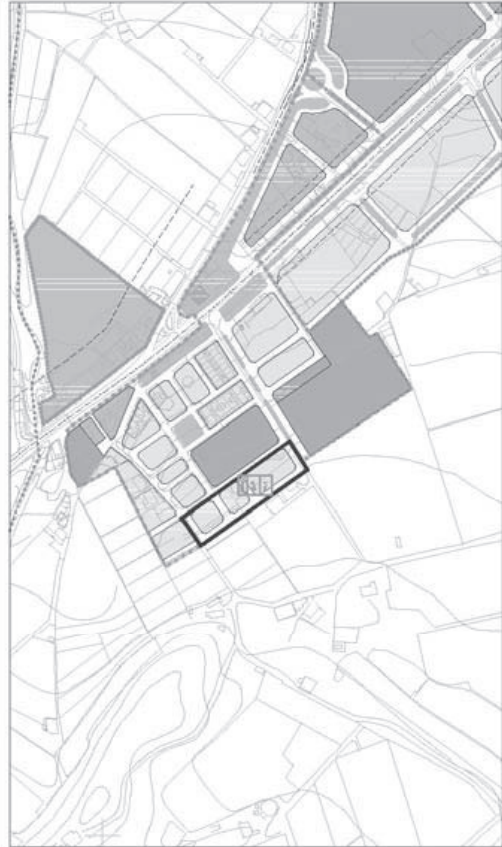
OBSERVACIONES

(*) 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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUNC-7-P

Área de reparto:
AR-P-1

Hoja:
1058-10/1, 10/2, 11/1, 1/2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² / UA	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
4.182	2.913	0,74640	5.296	4.766	530	-
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	-	4.182	75	31	1.255	5.296
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.182	75	31	1.255	5.296

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.913 m²

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Pamparico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales continúan con anchura igual o superior a la acostada.
La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de las urbanizaciones, o en su caso de espacios planeados por el PGOU, de las UP, que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (Módulo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo consolidado que cuenten con aprobación previa.
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	4.182	0,97	1,31	5.296	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	1.035
TOTAL	4.182	-	-	5.296	Vialidad	1.035

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	-

ORDENACIÓN



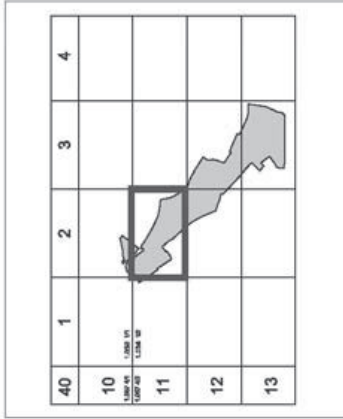
Hoja:
1058-11/02

Área de reparto:
A.R.-P-1

Identificación PGOU:
SUNC-8-P

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los valores señalados en planos como de carácter estructural, locales contarán con anchura igual o superior a la acostada. Asimismo se los vértices procedentes de los edificios en su caso, de los nuevos edificios o de los Sectores que cuenten con aprobación previa. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento inferior de la ordenación indicada (Vivienda 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 m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.272		0,74640	9.160	8.244	916	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima 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	-	8.178	67	82	2.453	9.159
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,67	8.178	67	82	2.453	9.159

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	8.178	1,00	1,12	9.159	2.824
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2.824
-	-	-	-	-	6.013
TOTAL	8.178	-	-	9.159	-

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	-

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: PAMPANICO

Identificación PGOU:
SUNC-9-P

Área de reparto:
AR-P-1

Hoja:
10058-11/2

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
6.702	1.838	0,74640	6.374	5.737	637	-
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	6.128	75	50	1.838	6.374
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,91	6.128	75	50	1.838	6.374

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.838 m2

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.128	1,00	1,04	6.374	458
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	458
-	-	-	-	-	3.384
TOTAL	6.128	-	-	6.374	-

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 noroeste de Pampánico, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructuralmente, los cuantos cotarán con anchura igual o superior a la señalada.
La continuidad señalada en planos de los viarios procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, o de los Sectores que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos, que habrán de acumularse con los correspondientes de la U.P. o sector colindante.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento inferior de la ordenación indicada (Viarío 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



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

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

ENSENADA DE SAN MIGUEL

SUT-1 -SM

Close de suelo:
SUELO URBANO EN TRANSICIÓN
Núcleo: ENSEÑADA DE SAN MIGUEL

Identificación PGOU:
SUT-1-SM

Área de reparto:
AR-1

Hoja:
1058-27/6, 29/6, 30/6, 31/6, 31/7/6

Ámbito con ordenación Aprobada Definitivamente cuyas determinaciones e incluyen en el documento IV. 3 Fichas de suelo urbano no consolidado con ordenación aprobada.

OBJETIVOS

Contemplar la ordenación de viario no consolidados dentro del suelo urbano en la zona central de la ensenada de San Miguel, en continuidad con la estructura urbana existente.
La configuración del Plan Especial Ordenación de San Miguel.
La ordenación del paseo marítimo en continuidad con el procedimiento de Almería.

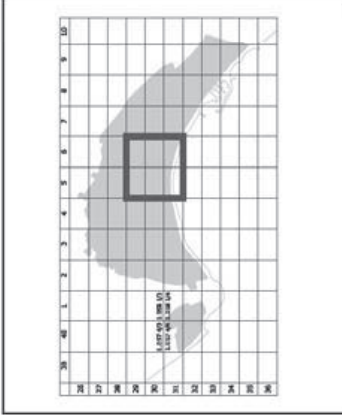
DETERMINACIONES VINCULANTES

La línea de edificación señalada por servidumbre de protección desde la línea de zona marítimo litoral.
El trazado y características de las vías señaladas en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la sección.
La ejecución del viario estructural y del paseo marítimo deberá realizarse en un plazo no superior a 2 años desde la aprobación del P.G.O.U.
Los techos de uso global turístico están limitados a la superficie señalada, no pudiendo sobrepasarse mediante coronación por medio de coeficientes de ocupación de terreno inferior al mínimo del 20% de la superficie edificable total del sector para uso turístico.

OBSERVACIONES

Si es obligación de los promotores de la Unidad de Planeamiento al anclaje mínimo de las aguas que confluyen en ella, con dimensión suficiente para evitar los procesos de la cuenca receptora y las propias de la UP, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación de tratamiento que a cargo del Ayuntamiento en cada caso.
Las acciones procedentes de la ordenación precedente, serán consideradas como una entrega a cuenta de las establecidas por el PGOU.
Con objeto de respetar la ordenación general del P.G.O.U. se dará continuidad al viario procedente del suelo consolidado contiguo, por aprobación previa de planteamiento en cualquiera de los sectores colindantes. La situación concreta de los espacios libres y/o equipamientos señalados en el P.G.O.U. se localizarán de modo que puedan integrarse a los ya aprobados, y en el caso del viario que tenga continuidad de trazado y garantías con los ya aprobados.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



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

SAN AGUSTÍN

SUNC-1-SA

SUNC-2-SA

SUT-3-SA

SUT-4-SA

SUNC-7-SA

SUNC-8-SA

SUNC-9-SA

SUNC-10-SA

SUNC-11-SA

SUNC-12-SA

SUT-13-SA

Hoja:
1058-28/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-1-SA

Ciase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
25.563	-	0,72560	18.549	16.694	1.855	-
TOTAL	0,54	13.750	54	138	4.125	18.549

Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad m ² /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	-	13.750	54	138	4.125	18.549
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,54	13.750	54	138	4.125	18.549

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

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

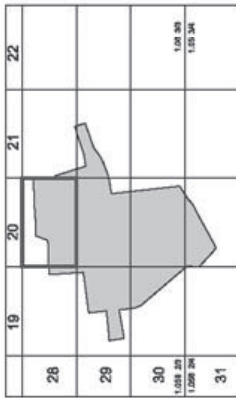
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles 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 viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les afectan que cuentan con aprobación previa.

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usos	Dotaciones Superficie m ²
R.Unifamiliar AD	13.750	1,00	1,35	18.549	-
-	-	-	-	-	5.500
-	-	-	-	-	5.500
-	-	-	-	-	10.897
TOTAL	13.750	-	-	18.549	-

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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Núcleo: SAN AGUSTIN Identificación PGOU: SUNC-2-SA Área de reparto: AR-SA-2 Hoja: 1058-29/21

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
32.819	-	0,49820	16.350	14.715	1.635	0
Uso Global m ²	Coeficiente Edificabilidad máxima m ² /m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/llendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
-	-	-	-	-	-	-
Actividades Económicas	-	16.350	-	-	-	16.350
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,50	16.350	-	-	-	16.350

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
-	-	-	-	-	Espacios Libres 3.739
-	-	-	-	-	Equipamientos -
Act. Econ. AEZ	16.350	1,00	1,00	16.350	TOTAL 3.739
-	-	-	-	-	Viarío 12.729
TOTAL	16.350	-	-	16.350	

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 noroeste de San Agustín, al sur de la Carretera de Roquetas.

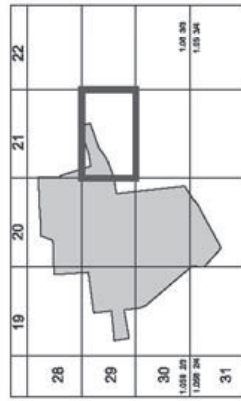
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada. La continuidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alternativos por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afecten que cuentan con aprobación previa.

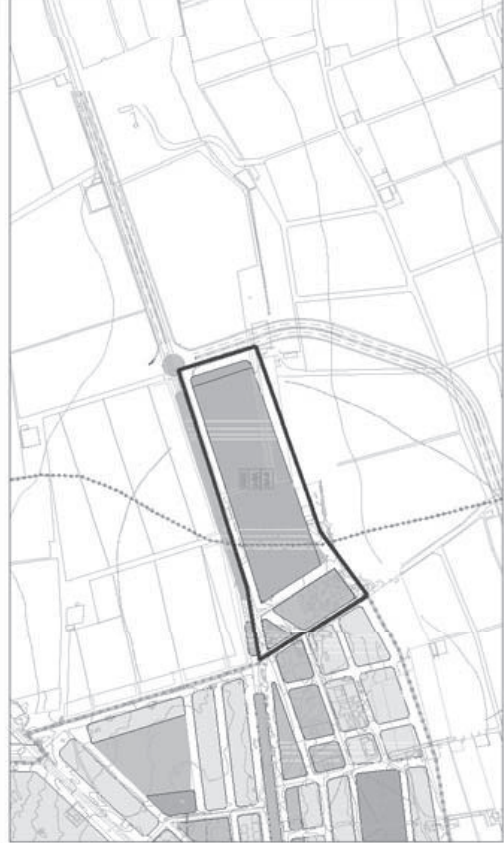
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viarío y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Ciase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: SAN AGUSTIN

Identificación PGOU: SUT-3-SA

Área de reparto: AR-SA-1

Hoja: 1058-29/20, 29/21

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
28.008	1.662	0,72560	21.529	19.376	2.153	2.181
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv/Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	21.075	75	211	-	23.710
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,75	21.075	75	211	-	23.710

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.662 m2

OBJETIVOS

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

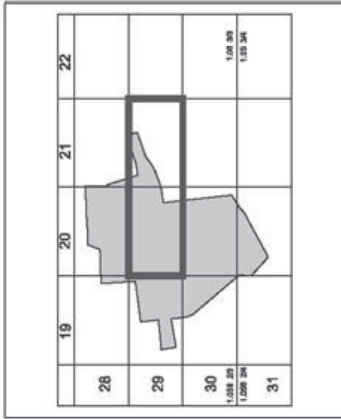
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles 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 viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

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

LOCALIZACIÓN



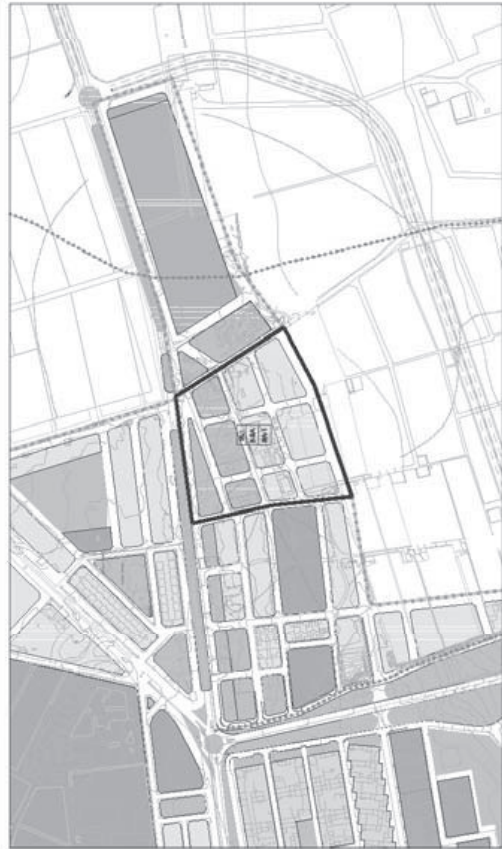
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	10.536	1,00	1,00	10.536	Espacios Libres 1.768
R.Unifamiliar AD	10.539	1,00	1,25	13.174	Equipamientos 3.743
-	-	-	-	-	TOTAL 5.511
TOTAL	21.075	-	-	23.710	Viario 11.081

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	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUT-4-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2/m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
12.880	2.543	0,72560	11.191	10.072	1.119	0
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo Viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Uas
Residencial	-	9.230	72	92	-	11.191
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,72	9.230	72	92	-	11.191

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.543 m2

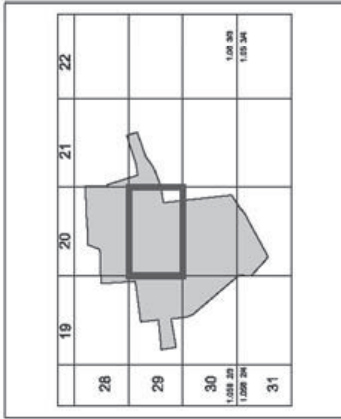
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Unifamiliar AD	9.230	0,97	1,25	11.191	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialidad	6.130
TOTAL	9.230	-	-	11.191		

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	-

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

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

DETERMINACIONES VINCULANTES

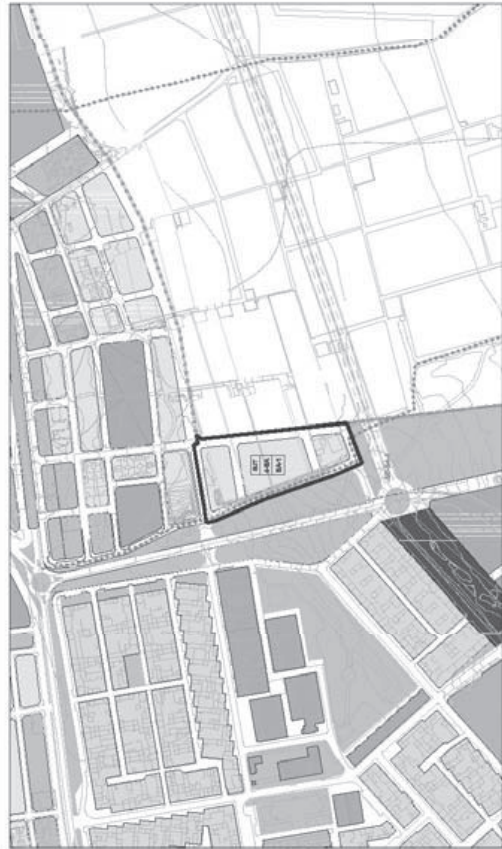
El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonnatas que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

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

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

ORDENACIÓN



Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

Identificación PGOU:
SUNC-7-SA

Área de reparto:
AR-SA-1

Hoja:
1058-30/20_31/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	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	Coficiente Edificabilidad máxima m²t	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/llendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	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 m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	26.641	1,00	0,83	22.008	Espacios Libres 7.084
-	-	-	-	-	Equipamientos -
-	-	-	-	-	TOTAL 7.084
-	-	-	-	-	Vialio 6.850
TOTAL	26.641	-	-	22.008	

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 Coeta, que cubriría las demandas de este suelo.

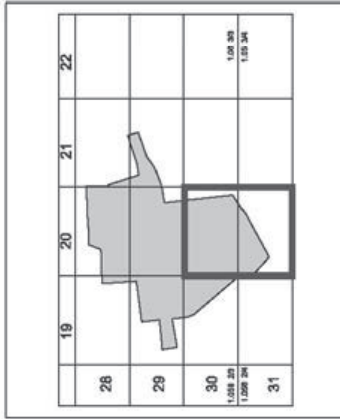
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos como de carácter estandarizado, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acostada.
La continuidad señalada en planos de los vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el estudio considerado, o por sectores adyacentes que los atraigan que se mantenga en todo momento.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

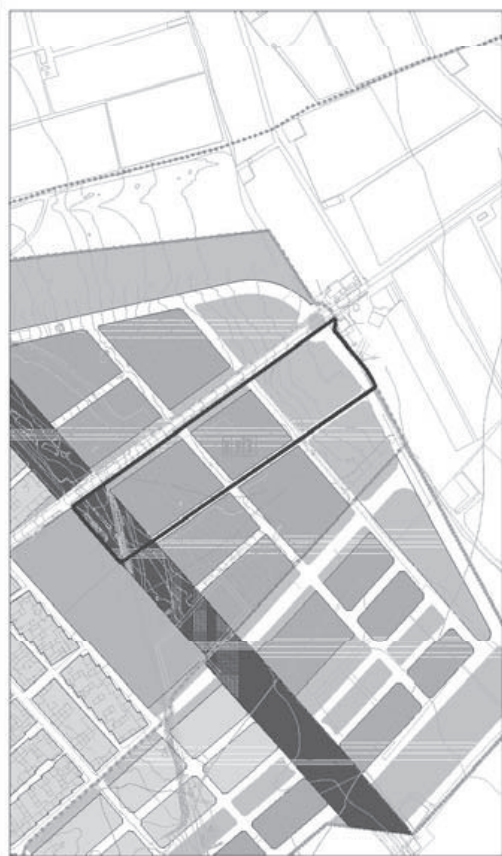
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refregado la ordenación indicada (vialio 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



ORDENACIÓN



Hoja:
1058Z-30/20_31/20

Área de reparto:
AR-SA-2

Identificación PGOU:
SUNC-8-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	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	Coeficiente Edificabilidad m²t / m²s	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	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 m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	29.760	1,00	0,88	26.263	Espacios Libres	6.334
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	6.334
-	-	-	-	-	Vialio	4.395
TOTAL	29.760	-	-	26.263		

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.

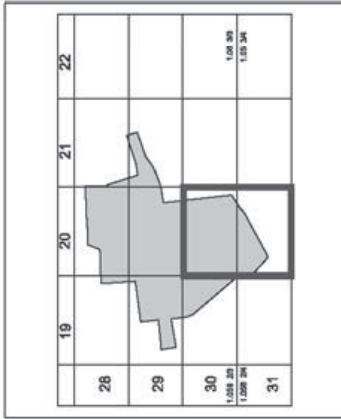
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias 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 vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o P.O. o Sectores adyacentes que los atraigan que se mantenga en todo momento.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

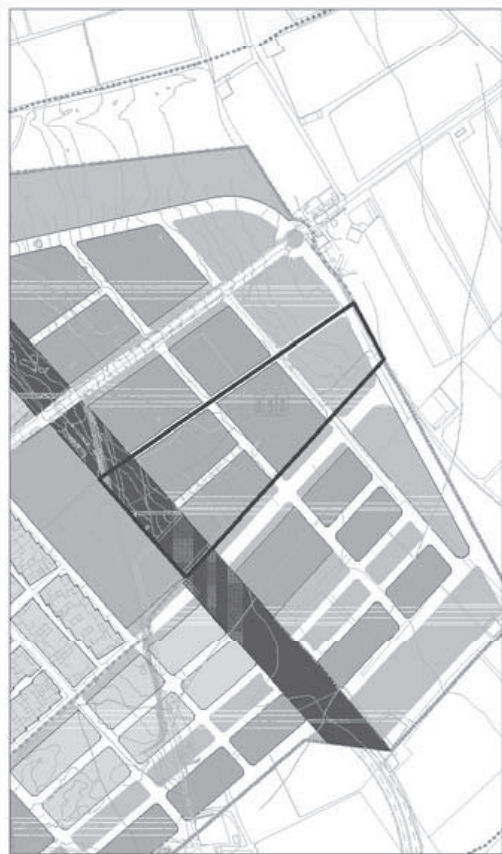
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refregado la ordenación indicada (vialio y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de malta por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/19

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-9-SA

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

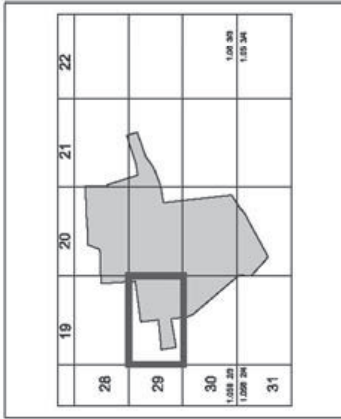
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
23.978	7.297	0,72560	22.693	20.424	2.269	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	-	22.455	94	225	6.737	22.693
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,94	22.455	94	225	6.737	22.693

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 7.297 m²

LOCALIZACIÓN



OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la escotera.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectoral colindantes que les afectan 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 orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

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

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	7.006	1,00	0,75	5.255	Espacios Libres	1.454
R.Plurifamiliar C3	6.155	1,00	1,00	6.155	Equipamientos	1.270
R.Plurifamiliar A	556	1,00	0,65	361	TOTAL	2.724
R.Unifamiliar AD	8.738	1,00	1,25	10.923	Viario	10.446
TOTAL	22.455	-	-	22.693		

ORDENACIÓN



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	-

Hoja:
1058-29/19

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-10-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /U.	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
21.063	3.916	0,72560	18.125	16.312	1.812	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	-	17.801	85	178	5.340	18.125
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,85	17.801	85	178	5.340	18.125

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.916 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C2	6.265	1,00	0,75	4.699	Espacios Libres	3.183
R.Plurifamiliar C3	2.781	1,00	1,00	2.781	Equipamientos	988
R.Plurifamiliar A	497	1,00	0,65	323	TOTAL	4.171
R.Unifamiliar AD	8.258	1,00	1,25	10.323	Viarío	8.239
TOTAL	17.801	-	-	18.125		

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 se suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residencial plurifamiliar y unifamiliares.

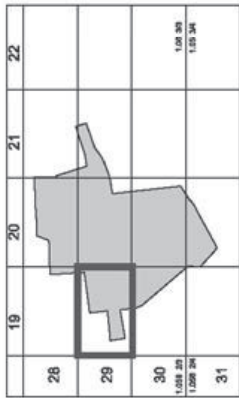
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la ecobata.
La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectoral 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 orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/19, 29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-111-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
10.449	8.379	0,72560	13.662	12.295	1.366	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	10.449	75	78	3.135	13.662
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	10.449	75	78	3.135	13.662

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS--ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 8.379 m2

OBJETIVOS

El remete del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente. La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

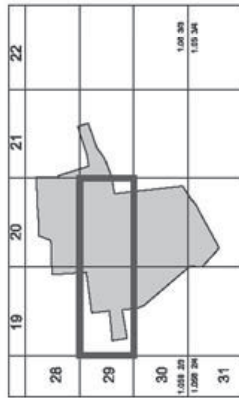
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles 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 viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Us	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C2	4.378	1,00	0,75	3.284	Espacios Libres	24
R.Plurifamiliar C3	5.547	1,00	1,81	10.037	Equipamientos	-
R.Plurifamiliar A	524	1,00	0,65	341	TOTAL	24
TOTAL	10.449	-	-	13.662	Viario	4.842

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	-

ORDENACIÓN



Hoja:
1058-29/19, 29/20

Área de reparto:
AR-SA-1

Identificación PGOU:
SUNC-12-S4

Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: SAN AGUSTIN

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2 / m2s	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
7.475	3.152	0,72560	7.711	6.940	771	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	-	6.360	75	56	1.908	7.711
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,85	6.360	75	56	1.908	7.711

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 3.152 m2

OBJETIVOS

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

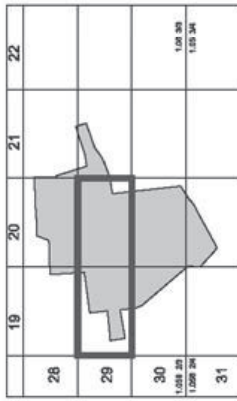
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles 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 viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. colonizables que les afectan que cuentan con aprobación previa.

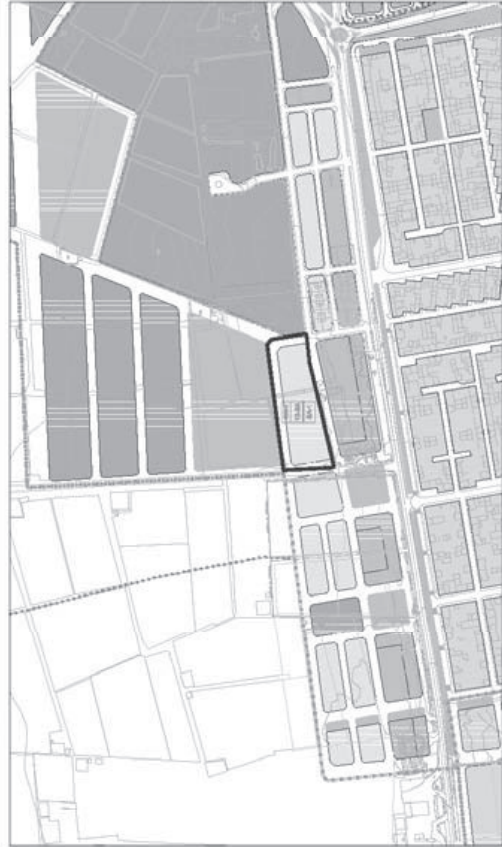
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la orientación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



E:1/5000 N

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m2
R.Unifamiliar AD	6.360	0,97	1,25	7.711	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viario	3.234
TOTAL	6.360	-	-	7.711		

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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSICIÓN
Núcleo: SAN AGUSTÍN

Identificación PGOU:
SUT-13-SA

Área de reparto:
AR-SA-1

Hoja:
1058-29/19, 29/20

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	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 máxima m²t	Edificabilidad máxima m²t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m²t	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 m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar A	41.856	1,00	0,82	34.322	Espacios Libres 5.604
-	-	-	-	-	Equipamientos -
-	-	-	-	-	TOTAL 5.604
-	-	-	-	-	Viarío 12.260
TOTAL	41.856	-	-	34.322	

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 al suelo urbano en la zona Sureste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

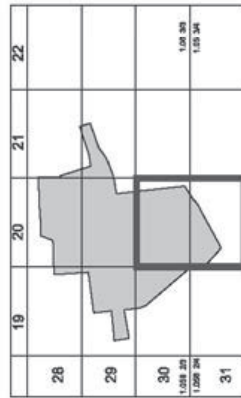
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias 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 vias procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el ámbito consolidado, o P.O. o Secciones alineantes que los atraigan que se mantenga en su totalidad. La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

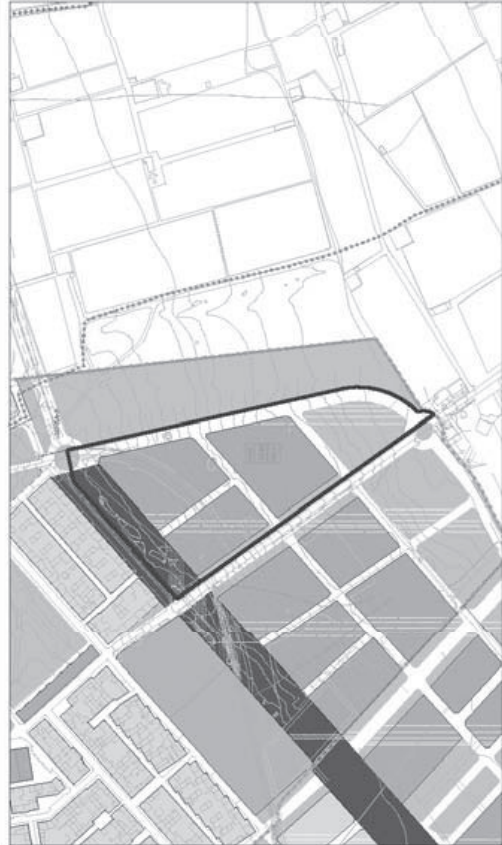
OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (refuerzo y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización. Su obtención de malta por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



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

TARAMBANA

SUNC-1-T
SUNC-2-T
SUNC-3-T
SUNC-4-T
SUNC-5-T

Fichas de los Sectores en suelo urbano

Ayuntamiento de El Ejido

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** / Identificación PGOU: **SUNC-1-T** / Área de reparto: **AR-T-1**
 Núcleo: **TARAMBANA**

Hoja: **1057-17/40**

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
2.217	621	0,91920	2.609	2.348	261	-
Uso Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	2.217	75	17	665	2.609
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	2.217	75	17	665	2.609

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 821 m2

OBJETIVOS

El límite del borde no consolidado le suelo urbano en la zona sujeta de Tarambana, en conformidad con la estructura urbana existente.

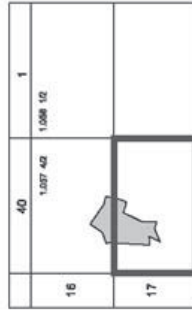
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en plano. La conformidad señalada en planos o los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento (tegr de la ordenación indicada (Viaro 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



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	2.217	1,00	1,18	2.609	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Viaro	-
TOTAL	2.217	-	-	2.609		

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	-

ORDENACIÓN



Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** Núcleo: TARAMBANA
 Identificación PGOU: **SUNC-2-T**
 Área de reparto: **AR-T-1**
 Hoja: **1057-16/40**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
6.347	2.670	0,91920	8.288	7.460	829	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima m ² t	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	6.347	75	48	1.904	8.288
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	6.347	75	48	1.904	8.288

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 2.670 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. UAs	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	6.347	1,00	1,31	8.288	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	-
-	-	-	-	-	Vialio	2.893
TOTAL	6.347	-	-	8.288		

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 le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

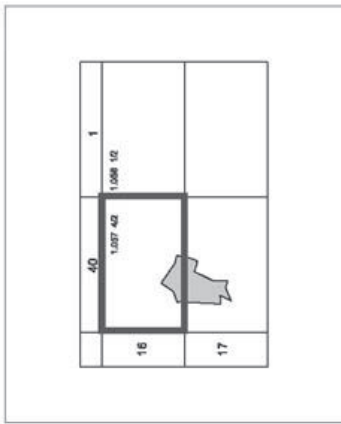
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias se detallan en planos. La conformidad se firma en planos o los vias procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



Close de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: TARABANA

Identificación PGOU:
SUNC-3-T

Área de reparto:
AR-T-1

Hoja:
1057-16/40, 17/40

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m2	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m2	Aprovech. Medio UA / m2	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
6.779	1.067	0,91920	7.212	6.491	721	-
Us o Global m2	Coefficiente Edificabilidad máxima m2t / m2s	Edificabilidad máxima m2 t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo v/viendas	Edificabilidad V.P.O. m2 t	Aprovech. Objetivo Us
Residencial	-	6.779	75	51	2.034	7.212
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	6.779	75	51	2.034	7.212

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.067 m2

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

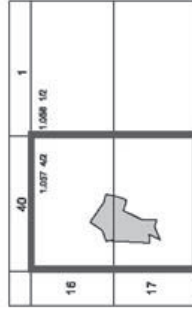
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los vias señalados en planos de alineación se detallan en planos de los vias procedentes de los distintos planes de ordenación urbanística de PGOU, en el suab consolidado.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m2 t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Us	Dotaciones	Superficie m2
R.Plurifamiliar C3	6.779	1,00	1,06	7.212	Espacios Libres	-
-	-	-	-	-	Equipamientos	640
-	-	-	-	-	TOTAL	640
-	-	-	-	-	Vialio	3.134
TOTAL	6.779	-	-	7.212		

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	-

Close de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Núcleo: TARABANA

Identificación PGOU:
SUNC-4-T

Área de reparto:
AR-T-1

Hoja:
1057-17/40

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ² /m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Subjetivo UA	Aprovech. Cesión 10% UA	Exceso Aprovech. UA
6.082	127	0,91920	5.707	5.137	571	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	-	5.707	75	46	1.712	5.707
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,94	5.707	75	46	1.712	5.707

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS - ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 127 m²

OBJETIVOS

El romate del borde no consolidado se suelo urbano en la zona este de Tarabana, en continuidad con la estructura urbana existente.

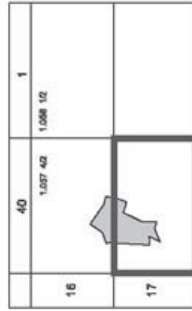
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las vías señaladas en planos de alineación se detallan en planos de los viarios procedentes de los listados de los viarios de los nuevos alineamientos por el PGOU, en el suabo consolidado.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

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

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	5.707	1,00	1,00	5.707	Espacios Libres	600
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	600
-	-	-	-	-	Viarío	3.104
TOTAL	5.707	-	-	5.707		

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	-

Close de suelo: **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO** Núcleo: TARAMBANA
 Identificación PGOU: **SUNC-5-T** Área de reparto: **AR-T-1**
 Hoja: **1057-17/40**

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAAs	Aprovech. Subjetivo UAAs	Aprovech. Cesión 10% UAAs	Exceso Aprovech. UAAs
4.091	1.518	0,91920	5.156	4.640	516	-
Uso Global m ²	Coefficiente Edificabilidad máxima 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 Usas
Residencial	-	4.091	75	31	1.227	5.156
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1,00	4.091	75	31	1.227	5.156

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS -ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

D.C.S.U.: 1.518 m²

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usas	Dotaciones Superficie m ²
R.Plurifamiliar C3	4.091	1,00	1,26	5.156	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
TOTAL	4.091	-	-	5.156	1.943

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

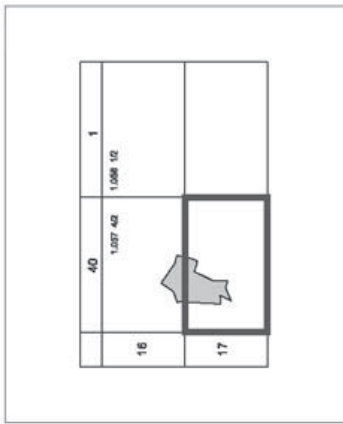
El remate del borde no consolidado le suelo urbano en la zona conocida de Tarabana, en consonancia con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de las calles se detallan en planos. La conformidad se otorga en planos o los planos procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado.

OBSERVACIONES

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN



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

SAN SILVESTRE

§UNC-1-§§

Clase de suelo:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
NÚCLEO SAN SILVESTRE

Identificación PGOU:
SUNC-1-SS

Área de reparto:
AR-SS-1

Hoja:
1058-14/16, 15/16

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10% UAs	Exceso Aprovech. UAs
6.859	-	0,462900	3.175	2.858	318	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	-	3.175	46	32	953	3.175
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	0,46	3.175	46	32	953	3.175

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS-ADSCRITOS / DOTACIONES COMPLEMENTARIAS:

--

OBJETIVOS

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

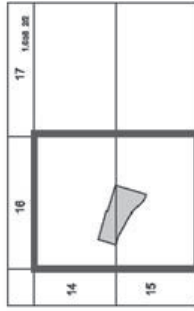
DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viiles señalados en planos. La continuidad señalada en planos de los viiles procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos, atribuidos por el PGOU, en el caso de que existieran. La localización, delimitación de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

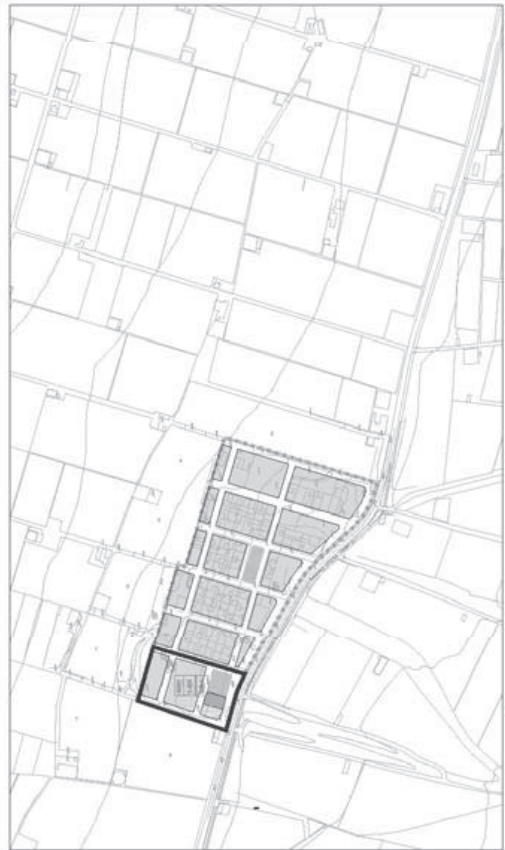
Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

LOCALIZACIÓN



ORDENACIÓN

E:1/5000 N



CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef.1	Coef.2	Aprovech. Usos	Dotaciones	Superficie m ²
R. Unifamiliar Gz2	3.175	1,00	1,00	3.175	Espacios Libres	900
-	-	-	-	-	Equipamientos	-
-	-	-	-	-	TOTAL	900
-	-	-	-	-	Viarío	2.784
TOTAL	3.175	-	-	3.175		

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	-

INDICE:

-A.U.C.M.E.:

EL EJIDO NORTE

- OE-1-EN.....	4
- OE-2-EN.....	4
- OE-5-EN.....	5
- OE-6-EN.....	5
- OE-2-AS-EN.....	6

EL EJIDO SUR

- OE-1-ES.....	8
- OE-1-ES-SD.....	8

SANTA MARÍA DEL ÁGUILA

- OE-1-S.....	10
---------------	----

CARRETERA NACIONAL 340

- OE-4-AS-C.....	12
- OE-7-AS-C.....	12

-LA REDONDA

- OE-1-AS-LR.....	14
- OE-2-AS-LR.....	14
- OE-1-I-LR.....	15

-LAS NORIAS

- OE-1-ND.....	17
- OE-2-ND.....	17

-ENSENADA DE SAN MIGUEL

- OE-1-SM.....	19
- OE-3-SM.....	29
- OE-4-SM.....	36
- OE-5-SM.....	40

-GUARDIAS VIEJAS

- OE-4-GV.....	24
----------------	----

-MATAGORDA

- OE-1-AS-MA.....	26
-------------------	----

-BALERMA

- OE-1-BA.....	28
- OE-3-BA.....	28
- OE-4-BA.....	29

FICHAS DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS

Se incluyen en este documento los ámbitos de suelo, donde el desarrollo del Planamiento General anteriormente vigente determinó la ordenación detallada y que habiéndose ejecutado y edificado total o parcialmente, tienen el régimen del Suelo Urbano Consolidado, con Ordenación Específica (OE) diferente de las calificaciones pormenorizadas del resto del Suelo Urbano Consolidado. Su régimen y vigencia se establecen en el art. De la normativa del presente P.G.O.U.

Se refiere a los siguientes ámbitos de suelo urbano consolidado que han sido grafados en la Documentación Gráfica:

AUCME:

- OE-1-EN
- OE-2-EN
- OE-5-EN
- OE-6-EN
- OE-2-AS-EN
- OE-1-ES
- OE-1-ES-SD
- OE-1-S
- OE-4-AS-C
- OE-7-AS-C

LA REDONDA:

- OE-1-AS-LR
- OE-2-AS-LR
- OE-1-LLR

LAS NORLAS:

- OE-1-ND
- OE-2-ND

ENSENADA DE SAN MIGUEL:

- OE-1-SM
- OE-3-SM
- OE-4-SM
- OE-5-SM

GUARDIAS VIEJAS:

- OE-4-GV

MATAGORDA:

- OE-1-AS-MA

BALERMA:

- OE-1-BA
- OE-3-BA
- OE-4-BA

EL EJIDO NORTE

Áreas de Reparto

OE-1-EN
OE-2-EN
OE-5-EN
OE-5-EN
OE-6-EN
OE-2-AS-EN

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISION ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparto: OE-2-EN

Área de Reparto: OE-1-EN

PROCELAS	SUPERF. TEGOS	M ² FÁBRIC.	ORDENANZAS			TÍTULOS ESPECÍFICOS		
			C1	C2	C3	C1	C2	C3
1-A	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-B	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-C	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-D	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-E	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-F	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-G	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-H	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-I	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-J	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-K	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-L	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-M	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-N	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-O	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-P	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Q	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-R	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-S	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-T	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-U	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-V	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-W	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-X	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Y	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Z	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
TOTAL	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000

PROCELAS	SUPERF. TEGOS	M ² FÁBRIC.	ORDENANZAS			TÍTULOS ESPECÍFICOS		
			C1	C2	C3	C1	C2	C3
1-A	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-B	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-C	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-D	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-E	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-F	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-G	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-H	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-I	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-J	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-K	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-L	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-M	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-N	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-O	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-P	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Q	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-R	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-S	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-T	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-U	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-V	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-W	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-X	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Y	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
1-Z	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
TOTAL	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000



Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

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

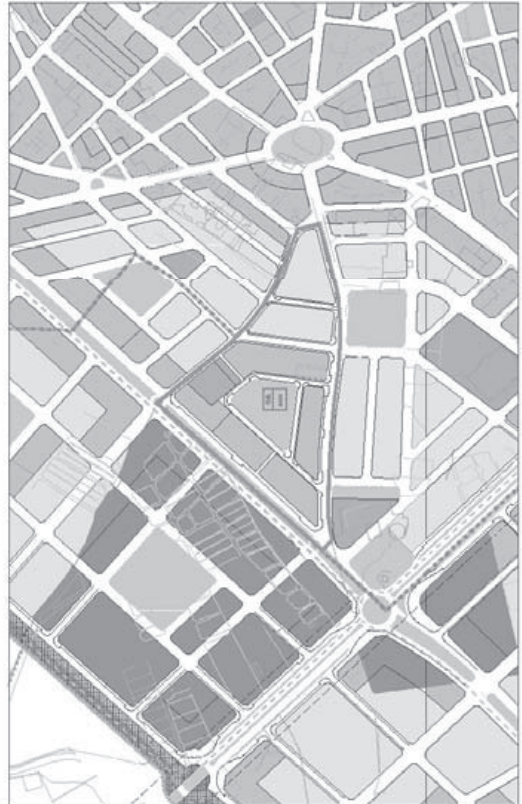
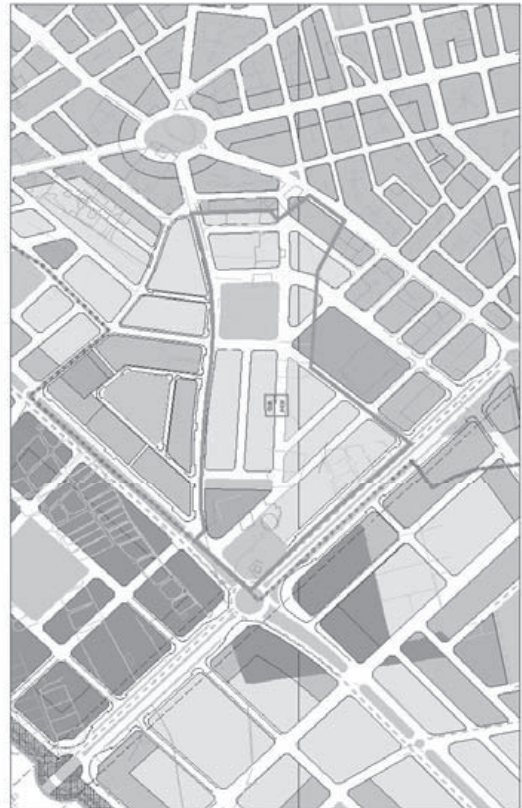
Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparto: OE-6-EN

Área de Reparto: OE-5-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIVIENAS APARC. UM	ORDENANZAS			TECHOS		
				C1	C2	AD	AE	AE	AE
2-1	4.892,03	5.212,47	44	31	4.492,23	1,50	1,50	3,50	
2-2	4.191,38	3.798,97	44	29	4.191,38	1,50	1,50	3,50	
2-3	1.798,96	1.798,96	15	12	1.798,96	1,50	1,50	3,50	
2-4	739,58	1.022,83	6	5	739,58	1,50	1,50	3,50	
2-4A	340,12	551,27	4	2	340,12	1,50	1,50	3,50	
2-5	1.482,38	3.892,18	18	15	1.482,38	1,50	1,50	3,50	
2-5A	1.391,07	1.910,00	14	10	1.391,07	1,50	1,50	3,50	
2-7	1.133,47	1.570,33	11	6	1.133,47	1,50	1,50	3,50	
2-8	2.558,79	3.338,02	20	15	2.558,79	1,50	1,50	3,50	
2-10	6.850,94	5.139,22	24	24	6.850,94	1,50	1,50	3,50	
TOTAL EDIF.	29.018,6	35.739,53	253	175	0,00	1.450,38	17.896,37	9.008.31.997,43	
2-11a Jardines	1.385,03								
2-11b Jardines	4.184,05								
2-13 Ar. de Jard.	1.027,00								
TOTAL ESP.L	6.596,08								
TOTAL SIPS	2.351,68								
TOTAL EQUIP.	9.418,83								
VALES	21.246,53								
TOTAL SECTOR	89.074,08								

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIVIENAS APARC. UM	ORDENANZAS			TECHOS		
				C1	C2	AD	AE	AE	AE
1-4	590,00	590,00	2	2	590,00	1,50	1,50	3,50	
1-8	350,00	350,00	2	2	350,00	1,50	1,50	3,50	
1-9	1.220,00	825,00	5	5	1.220,00	1,50	1,50	3,50	
1-E	750,00	525,00	3	3	750,00	1,50	1,50	3,50	
3-A	825,00	590,00	3	3	825,00	1,50	1,50	3,50	
3-B	945,33	1.012,20	3	3	945,33	1,50	1,50	3,50	
3-C	427,48	525,00	4	4	427,48	1,50	1,50	3,50	
3-D	525,00	525,00	4	4	525,00	1,50	1,50	3,50	
3-E (Aparcamiento)	729,00	1.192,27	7	7	729,00	1,50	1,50	3,50	
4-A	865,83	1.368,33	8	8	865,83	1,50	1,50	3,50	
4-B	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-C	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-D	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-E	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-F	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-G	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-H	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-I	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
4-J	1.572,14	2.419,42	14	14	1.572,14	1,50	1,50	3,50	
TOTAL EDIF.	18.333,32	22.327,43	153	153	0,00	1.458,06	15.292,84	6.038.4.399,11	
1-J Jardines	2.105,74								
1-K Ar. de Jard.	533,10								
TOTAL ESP.L	3.138,84								
TOTAL SIPS	1.331,26								
TOTAL EQUIP.	301,60								
VALES	12.774,53								
TOTAL SECTOR	22.813,10								



*Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTA: Por faltas de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento actual.

*En estas parcelas se materializa el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

**Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTA: Por faltas de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento actual.

Área de Reparación: OE-2-AS-EN

PARRIDAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº VIV*** Uds.	Nº APAR*** Uds.	ORDENANZAS				USOS		A.E.L. m ²
					C1 m ²	C2 m ²	C3 m ²	C4 m ²	U.S. m ²	A.E.L. m ²	
E-1	8.684,79	8.774,14		34					8,94,79		8.774,14
E-2	11.517,05	8.883,30	**	45					11,17,05		8.883,30
U.P.	4.526,46	3.808,64									3.808,64
TOTAL EDIF.	24.828,30	19.356,07									19.356,07

J.L. INVERSES	4.549,87
TOTAL ESPAL	4.549,87
EB. VIVIENDA	4.526,46
TOTAL SUP.	4.526,46
TOTAL DOTAC.	6.789,52
UMILES	58.878,37
TOTAL SECTOR	42.408,21

*Parcela privada no edificable con uso exclusivo de espacios libres a la que se le asigna la edificabilidad correspondiente al aprovechamiento municipal. Este aprovechamiento ha sido tasado y adjudicada la totalidad de la parcela por el Ayuntamiento.

**Se adosan únicamente las viviendas propias de la actividad.

***Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

OE-2-AS-EN

E:1/5000 N



EL EJIDO SUR

Áreas de Reparto

OE-1-ES
OE-1-ES-SD

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

FICHAS DE SUELO URBANO CON ORDENANZAS ESPECÍFICAS OE

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

Área de Reparación: OE-1-ES

Parcelas	Superficie m ²	Nº Máx. Viviendas	Ordenanzas		Techos		
			C1	C2	C3	C4	C5
P-1	3.293,56	54	39	3.293,56	7.535,00	7.535,00	7.535,00
P-2	4.126,00	73	47	4.126,00	9.404,00	9.404,00	9.404,00
P-3	670,59	11	7	670,59	1.581,00	1.581,00	1.581,00
P-4	579,24	17	10	579,24	2.555,00	2.555,00	2.555,00
P-5	1.824,11	48	30	1.824,11	6.082,00	6.082,00	6.082,00
P-6	2.997,82	86	44	2.997,82	8.770,00	8.770,00	8.770,00
P-7	885,76	5	5	885,76	885,76	885,76	885,76
P-8	799,31	5	5	799,31	799,31	799,31	799,31
P-9	1.245,00	5	5	1.245,00	1.245,00	1.245,00	1.245,00
TOTAL EDIF.	16.386,72			203	13.065,65	996,24	32.511,00

*Reserva de aproximación a realizar en el interior de la parcela.
 **Ver Ordenanzas del Plan Parcelar
 ***Es opcional edificar en planta baja, si no se edifica se tratará como espacio libre privado de parcela

NOTA: Por instancia de un vecino con planeamiento consolidado, se mandará el aprovechamiento del planeamiento embocante.

P-2 Jardines	882,77
P-3 Jardines	1.223,47
P-4 Jardines	536,17
P-5 Jardines	1.802,45
TOTAL ESP.LL.	5.485,87
P-15 Edificio	8.000,00
TOTAL DOC.	8.000,00
P-18 Suelo	3.015,88
TOTAL SPS.	3.015,88
TOTAL DOTAC.	14.492,45
VIALES	13.986,59
TOTAL SECTOR	44.639,18



Área de Reparación: OE-1-ES-SD

Parcelas	Superficie m ²	Nº Máx. Viviendas	Ordenanzas		Techos		Tejidos		
			C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
P-1	3.324,24	96	39	3.324,24	10.636,70	10.636,70	10.636,70	10.636,70	10.636,70
P-2	1.851,91	33	33	1.851,91	5.774,48	5.774,48	5.774,48	5.774,48	5.774,48
P-3	1.281,81	24	24	1.281,81	4.145,81	4.145,81	4.145,81	4.145,81	4.145,81
P-4	2.078,63	37	37	2.078,63	6.482,05	6.482,05	6.482,05	6.482,05	6.482,05
P-5	2.763,05	45	45	2.763,05	8.594,44	8.594,44	8.594,44	8.594,44	8.594,44
P-6	1.630,14	29	29	1.630,14	5.362,98	5.362,98	5.362,98	5.362,98	5.362,98
P-7	1.418,62	24	24	1.418,62	4.452,52	4.452,52	4.452,52	4.452,52	4.452,52
TOTAL EDIF.	14.983,35			133	13.966,16	13.966,16	13.966,16	13.966,16	13.966,16
P-14 Jardines	3.500,00	40	40	3.500,00	11.320,00	11.320,00	11.320,00	11.320,00	11.320,00
P-14-2*	1.947,18	25	25	1.947,18	5.941,16	5.941,16	5.941,16	5.941,16	5.941,16
P-14-3**	3.000,00	30	30	3.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
TOTAL COMERC.	7.447,18			95	27.261,16	27.261,16	27.261,16	27.261,16	27.261,16
TOTAL ORDENABLE	31.723,56			433	152.488,53	152.488,53	152.488,53	152.488,53	152.488,53

*Reserva misma en el interior de la edificación o parcela.
 **Ordenación vertical según Plan Especial Ordenación parcelar P-14 y P-19
 ***Ver Ordenanzas del Plan Parcelar

P-3 Jardines	3.462,3
P-12 Jardines	1.962,26
P-13 Jardines	328,86
P-16 Jardines	374,17
P-17 Jardines	1.352,16
P-18 Jardines	2.865,79
P-19 Jardines	3.077,76
TOTAL ESP.LL.	16.024,21
P-24 (Inventariado)	1.000,00
P-25 (Inventariado)	2.000,00
TOTAL DOC.	3.000,00
P-22 (Inventariado)	3.000,00
P-23 (Inventariado)	2.500,00
P-24 (Inventariado)	3.500,00
P-25 (Inventariado)	3.500,00
P-26 (Inventariado)	2.500,00
TOTAL SPS.	21.500,00
TOTAL SECTOR	63.133,37



STA. MARÍA DEL ÁGUILA

Áreas de Reparto

OE-1-S

Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

CARRETERA NACIONAL 340

Áreas de Reparto

OE-4-AS-C
OE-7-AS-C

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

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

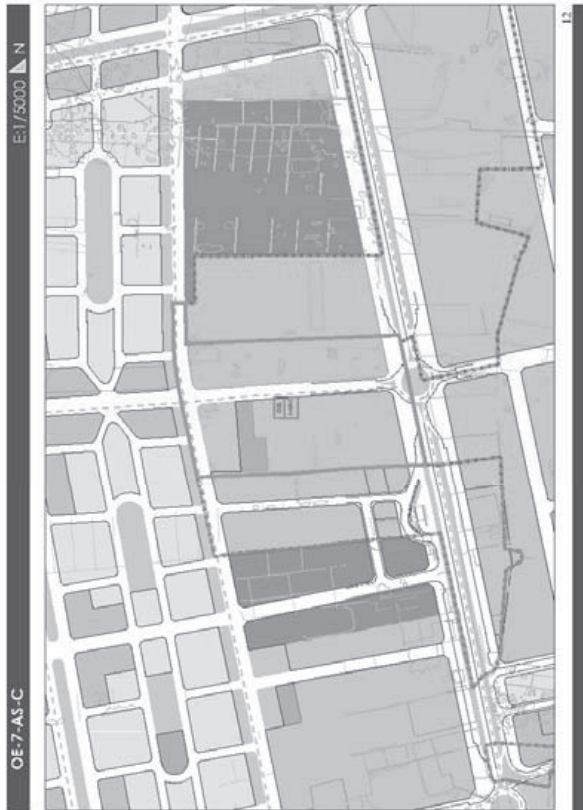
Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparación: OE-7-AS-C

PARCELAS	SUPERF. m ² .	TECHO m ² .	Nº MAX. VIV. N APARC.* Urb.	ORDENANZAS		TECHOS	
				AE2	AE1	AE2	AE1
1	10.817,12	7.078,72	36	10.817,12		7.078,72	
2	8.469,74	4.233,80	22	8.469,74		4.233,80	
3	8.987,13	4.572,38	23	8.987,13		4.572,38	
TOTAL EDIF.	24.273,99	15.884,90	0	811.24.273,99		15.884,90	
E.L. Jardines	3.971,53						
TOTAL ESP.L.L.	3.971,53						
SIPS	1.588,00						
TOTAL SIPS	1.588,00						
TOTAL DOTAC.	5.560,13						
VIALES	9.881,16						
TOTAL SECTOR	39.715,22						

* Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: Por tratarse de una unidad de actuación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente
El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10% del aprovechamiento privado total del polígono



Área de Reparación: OE-4-AS-C

PARCELAS	SUPERF. m ² .	TECHO m ² .	Nº MAX. VIV. N APARC.* Urb.	ORDENANZAS		TECHOS	
				AE2	AE1	AE2	AE1
P1	5.820,00	4.485,00	22	5.820,00		4.485,00	
P2	4.082,00	3.096,00	16	4.082,00		3.096,00	
P3	3.482,00	2.654,00	13	3.482,00		2.654,00	
P4	11.177,00	8.516,00	43	11.177,00		8.516,00	
P5	6.513,00	5.045,00	26	6.513,00		5.045,00	
P6	1.218,00	847,00	4	1.218,00		847,00	
P7	63,00			63,00			
TOTAL EDIF.	32.256,00	24.595,00	0	125.32.256,00		24.595,00	
ZV-1 Jardines	5.281,00						
ZV-2 Jardines	888,00						
TOTAL ESP.L.L.	6.169,00						
SIPS	2.459,00						
TOTAL SIPS	2.459,00						
TOTAL EQUIP.	8.628,00						
VIALES	20.524,82						
TOTAL SECTOR	61.427,82						

* Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

NOTAS: - Por tratarse de una unidad de actuación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente
- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10% del aprovechamiento privado total del polígono



LA REDONDA

Áreas de Reparto

OE-1-AS-LR
OE-2-AS-LR
OE-1-I-LR

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

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

Ayuntamiento de El Ejido

Área de Reparación: OE-2-AS-1R

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MAX. VIV. Udts.	Nº APARC.* Udts.	ORDENANZAS		TECHOS	
					AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ. COEF. HOMOG.	1:10 m ²
P1	30.143,06	18.679,06		83	30.143,05		18.679,06	
P2	7.231,01	4.481,06		22	7.231,01		4.481,06	
P3	9.166,61	5.680,55		28	9.166,61		5.680,55	
TOTAL EDIF.	46.540,67	28.841,28		143	46.540,67		28.841,28	
V1	1.880,20							
V2	3.954,91							
V3	884,14							
TOTAL ESP.LI.	6.729,25							
SIP								
SIP B								
TOTAL SIPS	2.919,36							
TOTAL DOTAC.	9.648,61							
VIALES								
	16.795,46							
TOTAL UNIDAD	72.984,74							

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

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

- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento previsto total del polígono

OE-2-AS-1R

E:1/5000



Área de Reparación: OE-1-AS-1R

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MAX. VIV. Udts.	Nº APARC.* Udts.	ORDENANZAS		TECHOS	
					AE2 m ²	AE1 m ²	Activ. Económ. COEF. HOMOG.	1:10 m ²
1	9.424,10	6.257,60		30	9.424,10		6.257,60	
2	17.563,97	11.665,84		55	17.563,97		11.665,84	
3	17.013,45	11.296,93		55	17.013,45		11.296,93	
4	2.994,00	1.988,02		9	2.994,00		1.988,02	
6	33.659,80	22.350,11		106	33.659,80		22.350,11	
7	14.010,24	9.302,80		44	14.010,24		9.302,80	
TOTAL EDIF.	94.655,56	62.851,30		299	94.655,56		62.851,30	
V1	12.886,95							
V2	1.018,92							
V3	1.078,88							
V4	789,25							
TOTAL ESP.LI.	15.781,00							
SIP								
SIP E.S.								
TOTAL SIPS	6.289,00							
TOTAL EQUIP.	22.070,00							
VIALES								
	44.310,44							
TOTAL UNIDAD	161.036,00							

*Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela

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

- El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del aprovechamiento previsto total del polígono

OE-1-AS-1R

E:1/5000



Área de Reparación OE-1-I-LR

PARECELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº MÁX. VV. UMS.	Nº APARC. UBS.	ORDENANZAS		RESERVA m ²
					ALZ. m ²	ALZ. m ²	
0-1	19.427,00	10.150,00		100		19.427,00	10.150,00
1-1	10.354,00	8.032,00		50		10.354,00	8.032,00
1-2	10.202,00	7.306,00		100		10.202,00	7.306,00
T	40.983,00	25.488,00				40.983,00	25.488,00
TOTAL EDIF.	44.888,00	24.993,00		170		44.888,00	24.993,00

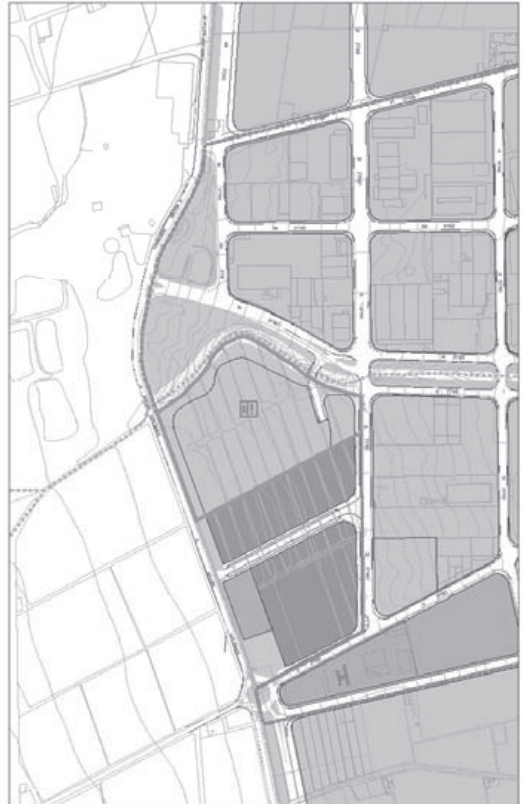
Z-V-HA	5.381,00
Z-V-HB	40,00
Z-V-C	98,00
Z-V-3	1.058,00
TOTAL ESP-LI	7.864,00
ESP-E	2.470,00
TOTAL ESP	2.470,00
TOTAL BOTIC.	31.243,00
VÁLDES	6.243,00
TOTAL UNIDAD	81.243,00

*Reservación en el interior de la edificación parcelada.

NOTAS: Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento anterior. El Proyecto de compensación incluirá además de los equipamientos indicados, el 10 % del equipamiento privado total del polígono.

OE-1-I-LR

E:1/5000 ▲ N



LAS NORIAS

Áreas de Reparto

OE-1-ND
OE-2-ND

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparación: OE-1-ND

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	H ^o MÁX. VV UB	H ^o APARC. UB	ORDENANZAS				TECNOS				
					C1	C2	C3	AZ	RECUBRIM. m ²	COLOCACIÓN m ²	REVEST. m ²	ALICATADO m ²	
RD1	1.371,00	1.371,00	15	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD2	2.926,30	2.926,30	24	24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD3	2.628,00	4.074,40	24	24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD4	2.685,00	4.161,75	24	24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD5	2.332,00	3.502,15	24	24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD6	4.241,00	6.728,55	34	34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD7	1.824,00	2.814,20	12	12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD8	1.824,00	2.814,20	12	12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD9	2.411,00	3.737,05	15	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD10	91.150	1.088,69	4	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD11	2.411,00	3.737,05	15	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RD12	1.125,00	2.021,20	10	10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL ORDEN.	27.458,10	40.817,25	108	108	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABLE RESIDENCIAL	1.973,30	1.973,30											
EDIFICABLE COMERCIAL	1.662,00	1.662,00											
EDIFICABLE INDUSTRIAL	823,00	823,00											
EDIFICABLE DE USO MIXTO	754,00	754,00											
EDIFICABLE DE USO SOCIAL	133,00	133,00											
TOTAL EDIFICABLES	5.345,30	5.345,30											
TOTAL DOTAC.	3.400,00	3.400,00											
TOTAL SIPS	4.112,00	4.112,00											
TOTAL DOTAC. VALLES	35.783,40	35.783,40											
TOTAL SECTOR	67.263,40	67.263,40											

OE-1-ND



OE-1-ND

E:1/5000

Área de Reparación: OE-2-ND

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	H ^o MÁX. VV UB	H ^o APARC. UB	ORDENANZAS				TECNOS				
					C1	C2	C3	AZ	RECUBRIM. m ²	COLOCACIÓN m ²	REVEST. m ²	ALICATADO m ²	
RD1	1.000,36	1.077,20	12	12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD2	1.246,36	1.926,47	12	12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD3	325,85	303,85	2	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD4	325,85	303,85	2	2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD5	419,35	667,19	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD6	333,07	448,11	4	4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD7	354,10	522,02	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD8	627,47	977,72	30	30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD9	1.074,54	1.877,17	9	9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD10	1.362,00	2.122,25	12	12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
RD11	33,26	31,26	3	3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ORDEN.	53.293,36	117.299,36	208	207	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
EDIFICABLE RESIDENCIAL	1.874,41	1.874,41											
EDIFICABLE COMERCIAL	1.659,72	1.659,72											
EDIFICABLE INDUSTRIAL	3.534,12	3.534,12											
EDIFICABLE DE USO MIXTO	1.053,25	1.053,25											
EDIFICABLE DE USO SOCIAL	1.053,25	1.053,25											
TOTAL EDIFICABLES	8.167,75	8.167,75											
TOTAL DOTAC.	8.849,38	8.849,38											
TOTAL SIPS	15.927,25	15.927,25											
TOTAL DOTAC. VALLES	35.783,40	35.783,40											
TOTAL SECTOR	65.113,90	65.113,90											

OE-2-ND



OE-2-ND

E:1/5000

(*) Número de aparques a realizar en el interior de la parcela.
 (*) Disposición máxima 100%. No son obligatorias las restricciones a calles y estacionadas.
 (*) Uso exclusivo en centro de transformación de energía eléctrica (C.T.)
NOTAS:
 En las parcelas de ordenanza AZ2 se permite una vivienda por cada instalación.

ENSENADA DE SAN MIGUEL

Áreas de Reparto

OE-1-SM
OE-3-SM
OE-4-SM
OE-5-SM

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

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

Ayuntamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-1-3M

E:1/25.000 N

USOS	ZONAS	SUPERFICIE METRADA	PARCELA M ²	OCCUPACION MAX. m ²	EMERGENCIAS MAX. m ²	ORIENTACIONAL Zona	ALTURA (máx) m.	ESTRUCTURADO m.	VIV. m ² /ha	APARC. m ² /ha	
CHALETS	DH1	38.620,0		7.324,0	20,0	0,60	1	2	8	08	
	DH2	10.720,0		2.144,0	20,0	0,60	1	2	8	12	
	DH3	15.910,0		3.182,0	20,0	0,60	1	2	8	28	
	DH4	25.760,0		4.152,0	20,0	0,60	1	2	8	32	
	DH5	18.460,0		3.690,0	20,0	0,60	1	2	8	22	
	DH6	22.720,0		4.544,0	20,0	0,60	1	2	8	36	
	TOTAL	125.190,0		25.038,0	20,0	0,60				94	
ADOSADOS	A1	65.320,0	3.099	13.058,0	20,0	0,60	II (*)	2	8	NO SE aplica	
	A2	28.120,0	3.099	5.627,0	20,0	0,60	II	2	8	NO SE aplica	
	A3.1	14.970,0	3.099	2.993,8	20,0	0,60	II	2	8	NO SE aplica	
	A3.2	26.961,0	3.099	5.392,2	20,0	0,60	II	2	8	NO SE aplica	
	A4	82.324,0	3.099	16.464,8	20,0	0,60	II	2	8	NO SE aplica	
		TOTAL	199.725,0		38.148,1	20,0	0,60				
APARTAMENTOS	A1	209.216,7	3.099	73.262,8	20,0	1,05	III (**)	4	16		
	A2	112.260,3	3.099	23.651,1	20,0	1,50	III (***)	5	19		
	A3	34.011,0	3.099	8.028,3	20,0	1,25	III (***)	4	16		
	A4	58.246,0	3.099	14.566,5	20,0	1,25	III (***)	4	16		
	A5	28.720,1	3.099	5.243,9	20,0	1,50	III (***)	5	19		
		TOTAL	362.974,1		114.750,7	20,0	1,37				120
HOTELS	H1	24.760,0	15.000	7.427,7	20,0	2,70	IV	NO aplica			
	H2	23.260,0	15.000	8.947,2	40,0	2,40	IV (***)	3	22	40 h/ha	
	H3	23.190,0	15.000	8.278,1	40,0	2,40	IV (***)	3	22	40 h/ha	
	H4	69.860,0	15.000	20.952,9	20,0	2,70	IV	NO aplica			
		TOTAL	141.870,0		45.606,9	20,0	2,70				80
	PUERTO TURISTICO PESQUERO	P1P1	3.242,5	3.099	3.242,5	100,0	0,00	V	4	10	
P1P2		3.262,0	3.099	3.262,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P3		1.980,0	3.099	1.980,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P4		2.460,0	3.099	2.460,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P5		2.760,0	3.099	2.760,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P6		2.520,0	3.099	2.520,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P7		2.080,0	3.099	2.080,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P8		3.010,0	3.099	3.010,0	100,0	0,00	V	4	10		
P1P9		2.210,0	3.099	2.210,0	100,0	0,00	V	4	10		
		TOTAL	23.544,0		23.544,0	100,0	0,00				40
PUERTO DEPORTIVO COMERCIAL	P2	13.280,0		13.280,0	100,0		VI	4	10		
	DD-1	20.924,9	5.099	15.819,2	74,9	7,75	VI	4	10	10 h no 44m	
	DD-2	24.000,0	3.099	18.000,0	75,0	1,28	VIII (*)	2	8		
	DD-3	1.000,0	3.099	1.000,0	100,0	0,00	VIII (*)	2	8		
	DD-4	1.000,0	3.099	1.000,0	100,0	0,00	VIII (*)	2	8		
		TOTAL	60.204,9		49.099,2	74,9	9,03				100
VERDE PUBLICO	P3	97.200,0									
	P4	1.000,0									
	P5	1.000,0									
	P6	1.000,0									
	P7	1.000,0									
		TOTAL	101.200,0								
TOTAL GENERAL		281.729		317.989	11,3						



(*) También se aplica la Ordenanza I.
 (***) También se aplica la Ordenanza II.
 (****) También se aplica la Ordenanza III y IV.
 (*****) La superficie de este espacio ha sido incorporada al anexo de normas urbanísticas firmadas (4.9 m²).
 Se adjunta a continuación la MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARCELA C/G

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN ALMERIMAR I, PARCELA C.G.

USOS	ZONAS	SUPERF. META m ²	PARCELA MIN. m ²	OCUPACION MAX. m ²	EDIFICAB. MAX. m ² /m ²	ORDENAC. Zona	ALTURA		SEÑALAMIENTO n.	MANTEN. Nº MIN.	AVANCE Nº MAX.
							Prote.	m.			
DEGOTEA OF VERTAS	C.G-1	1.382,0	Indivisible	552,8	40,0	VII	3	11	5 m		
	C.G-2	1.570,0	Indivisible	628,0	40,0	VII	3	11			
TOTAL		2.952,0		1.180,8	40,0						
HOTEL GOLF	C.G-3	21.138,1	Indivisible	8.452,2	40,0	VII	3	11	5 m	143	143
	TOTAL	21.138,1		8.452,2	40,0						
TOTAL GENERAL		24.090,1		9.633,0	40,0					143	143

1. INTRODUCCION:

El Plan Parcial "El Oasis de la Costa del Sol" fue aprobado por Decreto nº 33575 de 11 Febrero y publicado en el B.O.E. nº 59 de 10 de Marzo de 1.975.

En desarrollo de dicho Plan Parcial se redactó el correspondiente Proyecto de Parcelación de Marzo de 1.976 en el cual se concretó la parcela prevista en el Plan Parcial como Club de Golf señalándose una delimitación que incluía una superficie de 24.090,06 m². Asimismo se señalaba una edificabilidad de 1,28 m²/m² (10.835,28 m²) (Plano nº 2 y Anexo 1).

2. DESARROLLO DE LAS DISPOSICIONES DEL PLAN PARCIAL:

Sobre la parcela citada se encuentran construidas en la actualidad las siguientes edificaciones según proyecto cuya Memoria se adjunta en el Anexo 2.

Dicoteca: Volumen consumido (s.p.) 1.704,72 m³ 1.768,96 m³ (Según Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.331,8 m²

Solar asignado: 1.382,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 510,08 m²

Oficina de Ventas:

Volumen consumido (s.p.) 2.005,11 m³ 2.009,69 m³ (en Proyecto de Parcelación).

Solar consumido: 1.566,49 m²

Solar asignado: 1.570,00 m²

Ocupación consumida (s.p.) 396,74 m²

Hotel Club de Golf:

Volumen consumido: 13.263 m³

Solar consumido: 10.361,72 m²

Solar asignado en Proy. Parcel.: 21.138,06 m²

Volumen asignado en Proy. Parcel.: 27.056,71 m³

La contabilización del volumen de estos edificios se ha llevado a cabo teniendo en cuenta lo dispuesto en el título VII de las Ordenanzas del Plan Parcial (Anexo 3).

3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación tiene por objeto el cambio de uso de la parcela asignada al Hotel del Golf, calificándola de uso hotelero, conservando el volumen actual pero señalando de aplicación la Ordenanza IV que el Plan destina a la regulación del uso hotelero.

4. ANTECEDENTES:

Con fecha 25 de noviembre de 1.985 se remitió al Icnemo. Sr. Consejero de la Junta de Andalucía escrito solicitando autorización para modificación del Plan Parcial, consistente en la rectificación de linderos de la parcela prevista para el Club de Golf de manera que conservando la superficie, volumen y ocupación señalados en el Proyecto de Parcelación se configure formalmente de manera que sea posible la ampliación del Hotel.

Esta modificación fue autorizada por Orden de 5 de mayo de 1.986 publicada en el B.O. Oficial de la Junta de Andalucía el 20 de mayo de 1.986.

La Dirección General de Ordenación y Promoción de turismo remitió a los Servicios de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía con fecha 4 de julio de 1.986, el ejemplar de la modificación redactado por Almerimar, S.A.

Sobre este documento los citados servicios técnicos emitieron informe el 24 de septiembre de 1.986, que fue trasladado a Almerimar, S.A. en escrito de la Dirección General de Ordenación y Promoción del Turismo de fecha 13 de octubre de 1.986.

Este equipo técnico respondió al citado informe en documento de fecha 22 de noviembre de 1.986 y como conclusión se reduce la modificación solicitada a un cambio de calificación en la subparcela asignada al Hotel de uso Club de Golf a uso hotelero.

5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION:

El actual Hotel con una superficie computable a efectos de volumen de 4.421 m² y 1.545 m² de porches y terrazas es capaz para 39 habitaciones con lo cual los gastos generales de mantenimiento hacen absolutamente no rentable la explotación industrial de la empresa.

Sólo ante un aumento hasta 150 habitaciones puede salvar el Hotel de su clausura con el consiguiente perjuicio para el desarrollo turístico de la zona y para toda la promoción de Almerimar.

Por otra parte, el edificio actual dispone de unas áreas de silos y comedores suficientes para una capacidad hotelera mucho mayor, y alcanzando el citado número de habitaciones la carga de gastos por habitación sería asumible económicamente y se evitaría el cierre del Hotel. Los servicios del Club de Golf (vestuarios, bar y almacén) son perfectamente aprovechables con las instalaciones existentes en el edificio actual, que permanecen en la modificación.

Finalmente, debe tenerse en cuenta:

- 1.- Que no se aumenta el volumen edificable previsto en el Plan Parcial y en el Proyecto de Parcelación.
- 2.- Que no aumenta el porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación (40%).
- 3.- Se respetan íntegramente las determinaciones de la Ordenanza IV, con excepción de volumen que se mantiene en 1,28 m²/m² frente a los 2,4 m²/m² autorizados por dicha Ordenanza.

6. SOLUCIÓN PROPUESTA:

La Ampliación del Hotel que se propone y para lo cual se necesita la modificación de la calificación de suelo se llevará a cabo previo derribo de una de las alas del Hotel actual, precisamente la que incluye los apartamentos, sustituyéndola por una nueva edificación con una capacidad de 110 habitaciones que unidas a las 33 que permanecen en las instalaciones que se conservan da un total de 143.

Se incluye una planta esquemática del nuevo edificio que deberá concretarse en el preceptivo proyecto de edificación y de derribo de las zonas citadas.

El volumen total edificable máximo será igual a

21.138,06 x 1,28 m²/m²

Cumpliendo para el resto de las condiciones lo especificado en la Ordenanza IV para las parcelas HA, HA y H5.

El ala ampliada en la propuesta debido a su mayor altura emergerá únicamente conservando así la impronta de la edificación actual no estando, sin embargo, desconectada de ella para lo cual se propone con conexión una chumela semejante a la existente en el quiebro del Hotel con el mismo diseño de escalera, los mismos tratamientos exteriores y conservando la misma altura de muros que puede completarlo el paño de cerramiento de la fachada principal del edificio sin alterar su imagen, incluso respetando la silueta del torreón.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-1 -SM

ORDENANZAS

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ORDENANZAS (SEMPA-L-SM)

1.- Volúmenes.

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

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante de terreno, no computándose a tal efecto los sótanos que no se dediquen a viviendas.

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas difusas (sobre pilotes, porches, etc.) en los distintos edificios que amplexen las zonas adjudicadas. Tampoco se considerarán, a efectos de volumen, las terrazas, porches y zonas bajo aleros y voladizos.

No se computarán, a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas.

2.- Alturas.

En cada Ordenanza de zona se especificará, si procede, la altura de las edificaciones, que se medirá hasta el paramento inferior del forjado de última planta.

Por encima de dicha altura no se permitirá ningún cuerpo de edificación excepto los siguientes:

- a) Cajas de escaleras de acceso a terrazas.
- b) Cuartos de máquinas o poleas de ascensor.
- c) Depósitos de agua.
- d) Pendientes de cubierta, practicables o no en su interior.
- e) Chimeneas, remates de fachada, etc..

3.- Alimentaciones y Rasantes.

Serán las definidas en cada ordenanza de zona, distinguiéndose la alineación oficial de calle, señalada en el plano de Red Viana, de la edificación, que se señala específicamente en cada ordenanza.

4.- Retranqueos.

Se indican en cada Ordenanza de zona.

Tanto las alineaciones como las rasantes se señalarán previamente a la solicitud y cancelación provisionalmente a la solicitud y cancelación de la licencia por los Técnicos Municipales ó de la Asociación de Propietarios.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se dividen los terrenos del Centro de Interés Turístico Nacional "El Ocas de la Costa del Sol" son las siguientes:

- I. Viviendas familiares aisladas (Chalets).
- II. Viviendas familiares grupadas o en conjunto (Bungalow).
- III. Viviendas colectivas en bloques de altura (Aparcamiento) con o sin posible aprovechamiento de plantas bajas para locales comerciales.
- IV. Hoteles y masías de viajeros.
- V. Puerto turístico Pesquero.
- VI. Centros cívicos y comerciales.
- VII. Poblado de Servicio.
- VIII. Clubs.
- IX. Zonas verdes y de uso público.

ORDENANZA I

(Viviendas familiares aisladas - (Chalets).

Regirá en las zonas CH.1, CH.2, CH.3, CH.4, CH.5 y CH.6 de la urbanización.

a) Individualidad de Parcelas

Las parcelas se señalan en el Plano Parcelario con su situación, superficie y dimensiones, quedando perfectamente determinadas en las cédulas urbanísticas.

No podrán en ningún caso ser objeto de subdivisiones segregación si bien existe la posibilidad de agrupar varias o parte de ellas colindantes, a fin de formar una parcela mayor, en cuyo caso el aprovechamiento y retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro y superficies de la parcela resultante.

Si dos propietarios colindantes o más, decidieran aspirar de común acuerdo, los retranqueos laterales deberán presentar proyecto conjunto en el que, manteniendo el mismo aprovechamiento del suelo y el volumen autorizado, no queden ni diámetros ni descubierto.

b) Alturas

Se permite la construcción de una planta baja y una planta elevada, pudiendo existir sótanos y semisótanos habitables. La planta elevada tendrá como máximo el sesenta (60) por ciento de superficie de la baja. La altura máxima total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos y medio (2,5) metros en planta baja, y de dos metros cuarenta centímetros (2,40) en plantas elevadas.

c) Aprovechamiento del terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un veinte (20) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de sesenta (60) decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,6 m³/m²) sobre la superficie de cada parcela. Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

d) Piscinas

Los propietarios de las parcelas destinadas a uso de vivienda familiar podrán, construir una piscina para su uso particular con prohibición absoluta de su explotación pública. El volumen máximo será de cinco (5) metros cúbicos y de ser superior por haber sido autorizado al efecto, deberá tener instalada una estación depuradora de agua, para conseguir la depuración de la piscina y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

e) Retranqueos

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y reducidos, 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 de conjunto.

f) Condiciones generales.

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

g) Cercamientos de parcelas

El vallado de las parcelas con muros, nunca excederá de la altura de ochenta centímetros (0,80 m) medida ésta sobre la rasante del bordillo de la calle, y en la medianería dicha altura no excederá de un metro (1,00 m) sobre el nivel del terreno en cada punto.

Se podrán levantar pilastras sobre dicho cuerpo para la fijación de varjas o celosías, sin que nunca exceda de un metro con sesenta centímetros (1,60 m), cualquiera que sea el tipo de cerramiento utilizado.

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

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporto: OE-1-3M

ORDENANZAS

superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los propietarios de las zonas o parcelas y los de los edificios, en comunidad, podrán construir en las zonas verdes privadas de cada zona y por cada diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

Las piscinas deberán 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.

h) Característico general.

i) Carrizmitas.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios a barrios.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados f), g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere al número de apartamientos que se registró por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza II a) **Condición especial.**

En la zona B.1 actualmente pendiente de edificar se podrá hacer uso de la Ordenanza I, previo Estudio de Detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso, que serán consideradas privadas. Dichas parcelas tendrán una superficie mínima de sesientos metros cuadrados (600 m²), rigiéndose en este caso la actuación por los parámetros de la Ordenanza I. También será prescriptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura - Apartamentos).

Regirá en las zonas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8 y A.9 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

La densidad máxima admisible será de cien viviendas (100) por hectárea neta.

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de una o más viviendas se ajustará al plan de ordenación o subproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda unifamiliar.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

o) Aprovechamiento del terreno.

En la zona A.1, el índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, no será superior a treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de la misma, con un volumen máximo o permitido de construcción de un metro con cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,05 m³/m²).

En las zonas A.2 y A.6 la ocupación máxima será setenta por ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uso y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,50 m³/m²).

En la zona A.5 la ocupación máxima será del veintipor ciento (20%) y el índice máximo de edificabilidad de uso y medio metro cúbico por metro cuadrado (1,59 m³/m²).

En las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 la ocupación máxima será del veinticinco por ciento (25%) y el índice máximo de edificabilidad de un metro con ochocientos cincuenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,85 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán a efectos 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir 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.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.1, será de cuatro plantas habitables, pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas, si la baja es difusa o no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, de fondo como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en la zona A.5 será de doce plantas (12), pudiéndose alcanzar la altura de trece plantas (13), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a cuarenta metros (40 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.2 y A.6 será de cinco plantas (5), pudiéndose alcanzar la altura de seis plantas (6), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a diecinueve metros (19 m).

La altura máxima de las edificaciones en las zonas A.3, A.4, A.7, A.8 y A.9 será de cuatro plantas (4), pudiéndose alcanzar la altura de cinco plantas (5), si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras, ascensores, garaje, portería u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a dieciséis metros (16 m).

La altura de pisos no será inferior a dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) entre el suelo y el techo de los mismos.

e) Retranqueros.

La distancia mínima de cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas, no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal y como se ha definido en el párrafo d) y no menor de cuatro metros (4 m).

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

Autantamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-1-5M

ORDENANZAS

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

b) Cubiertas

No se permiten en cubiertas de chalets, ni en construcciones auxiliares de baja calidad que hagan disminuir el aspecto de la edificación.

Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

i) Condiciones de uso.

Las edificaciones construidas en estas parcelas, deberán estar destinadas al único fin de vivienda unifamiliar, no autorizándose ninguna clase de comercios ni actividades similares.

j) Condiciones higiénicas.

Las viviendas y anexos habrán de satisfacer como condiciones higiénicas de carácter general, las contenidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de febrero de 1.944.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación interior de agua corriente, siendo la asignación mínima diaria de dieciséis litros por habitante por día (200 l/hab./día), con un mínimo de mil litros (1.000 lt) por vivienda.

Electricidad. Será obligatoria la instalación interior de alumbrado y usos domésticos así como la instalación de un punto de luz en cada posible acceso de la parcela. El cable e instalaciones en líneas, mecanismos y accesorios deberá realizarse para una corriente de diecinueve voltios (220 V) voltios.

Aparcamiento. En el interior de toda parcela que se edifique, el propietario de la misma deberá disponer, al menos, una plaza de aparcamiento para vehículo ligero, independientemente de las que pudieran existir en el exterior del edificio que se construya. La superficie de dicha plaza de aparcamiento no podrá ser inferior a quince metros cuadrados (15 m²).

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

Chimeneas de ventilación. Con carácter general se admite el empleo de chimeneas de ventilación tipo Shunt, para la adecuada renovación de aires en cuartos de baño, retretes y aseos en las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos de agua, electricidad y saneamiento, así como la limpieza, conservación forestal y otros servicios comunes, en tanto no dependa directamente del municipio o de las empresas concesionarias, correrán a cargo de los propietarios de las parcelas a través de la Asociación de Propietarios de parcelas o de la Junta de Compensación de la urbanización, en la forma y modo que en los respectivos Reglamentos quede establecido.

ORDENANZAS

(Viviendas unifamiliares agrupadas-Bungalow)

Regirá en las zonas B.1, B.2, B.3 y B.4 de la urbanización.

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

a) Edificación y parcelación.

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregarse parcelas de superficie mínima cincocientos metros cuadrados (500 m²), 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.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al Plan de Ordenación o al proyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la zona o parcela.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un veinte por ciento (20%) de la actuación, en planta baja, autorizándose la construcción de dos plantas, con un volumen máximo permitido de sesenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,60 m³/m²) de parcela.

Cada parcela destinada a vivienda unifamiliar ó bungalow podrá ocupar en planta un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²), en los que se incluirá las superficies comunales, ajardinada privada y los patios que pueden ir adosados a cualquiera de las fichadas de la edificación o separados unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos jardines ó patios es de tres metros (3 m) cuando los límites en todos sus lados edificios de una planta, y de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín ó patio se cerrada. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3 m).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regularizándose por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda, con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir 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.

d) Altura.

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, pudiéndose alcanzar la altura de tres plantas, si la baja es difusa y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a puerta, garaje, escalera u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diez metros (10 m).

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros y medio (2,50 m) en plantas bajas y de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) en plantas elevadas.

e) Retranquilo.

La distancia mínima de cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se la defina en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4 m). La separación entre dos bloques será como mínimo, igual a la altura del edificio más alto, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

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.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000 m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y

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

Ayuntamiento de El Ejido

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-1-5M

ORDENANZAS

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la ana del más alto. Entre fachadas laterales paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4m).

Se admite la construcción de edificios sobaos y medianeros, firmados 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. En estos casos en que concurren las circunstancias expuestas, de edificios en cadena o agrupaciones, pertenecientes a un mismo promotor y constituyendo una unidad urbanística, a juicio del Arquitecto Director de la Urbanización, podrán considerarse todos ellos como un único edificio y en consecuencia, la separación entre cadenas tendrá el tratamiento de patio, con una anchura mínima de seis metros (6 m), si únicamente puede ser utilizado por peatonales y de nueve metros (9 m) en caso contrario.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán exclusivamente a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, salvo en la zona A1, admitiéndose también por cada diez mil metros cuadrados (10.000m²) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales, de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de las plantas bajas de la zona o parcela.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas.

b) Características generales.

f) Cercamientos.

j) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que los apartados correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al mínimo de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza III.

o) Condiciones especiales.

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parciales o totales, que se efectúan al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipológicas 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).

En las zonas A.2 y A.6 actualizándose pendientes de edificar, se podrá ampliar el uso no solamente al de la Ordenanza II, viviendas unifamiliares agrupadas en conjunto, sino también al de la Ordenanza I, viviendas unifamiliares aisladas (chulos), conservando el índice de edificabilidad que tienen actualmente dichas zonas, ajustándose en sus demás parámetros a los estipulados en la Ordenanza correspondiente al Uso o tipología de vivienda que se vaya a proyectar.

En el caso de aplicarse el Uso de la Ordenanza I, será preceptivo presentar previamente un estudio de detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso que serán consideradas privadas. Dichas parcelas deberán tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²). También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

ORDENANZA IV

Hoteles y moteles de viajeros.

Regirá en las zonas H.1., H.4, H.5, y H.6, de la suburbanización.

Se permite la construcción de edificios destinados a hoteles o moteles de viajeros, apartahoteles y servicios complementarios.

También se permite debido a las oscilaciones que se producen en la demanda turística, que estas zonas salvo las H.1. y la H.6, ya construidas, puedan cambiar su uso por el de viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, rigiéndose entonces en su totalidad por la Ordenanza III, o por la Ordenanza II, en su caso, en las condiciones de edificabilidad y ocupación que fuesen asignadas de la Ordenanza IV.

a) Edificación y parcelaación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de quince mil metros cuadrados (15.000 m²).

La edificación habrá de satisfacer, simultáneamente, las limitaciones de ocupación de parcela, índice de edificabilidad y remanecos que se definen en los párrafos siguientes.

b) Aprovechamiento del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela por la edificación, serán de un treinta por ciento (30%) aplicados sobre la superficie neta de la misma, en las zonas H.1 y H.6, y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.4 y H.5.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas serán de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.1., de dos metros cuatrocientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,40 m³/m²) en las zonas H.4 y H.5, y de dos metros con setecientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) en la zona H.6.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose dedicar de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios, siempre que como mínimo, quede un cuarenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios destinados a hoteles de viajeros no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos, en las zonas H.1 y H.6.

La altura máxima de las edificaciones, en las zonas H.4 y H.5, no podrá ser superior a seis plantas o veintidós metros (22 m) medidos desde el terreno, en su punto más bajo y el arranque más alto de la cubierta. Podrán alcanzarse siete plantas si la baja es diáfana en parte.

La altura máxima entre suelo y techo, será de dos metros sesenta centímetros (2,60 m), excepto en la planta baja, en que será superior a tres y medio metros.

La distancia mínima, desde cualquier punto del edificio, a los límites de su parcela correspondiente será de doce metros (12 m), o la mitad de la altura del edificio en la proyección vertical de dicho punto sobre el terreno.

d) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden de Información y Turismo de 19 de Julio de 1968, por la que se dictan normas sobre la clasificación de establecimientos y en la actual normativa hotelera vigente.

e) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a hoteles e instalaciones anexas, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

f) Piscinas y otras instalaciones deportivas con cubierta.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-1-5M

ORDENANZAS

- a) **Características generales:**
- b) **Cerramientos:**
- f) **Cubiertas:**
- j) **Servicios urbanos:**

No serán computables, a efectos de volúmenes edificables, los pasos que voluntariamente se establezcan, por debajo de los edificios para comunicación de la calle con la banda perimetral de las darsenas de puerto.

d) Alturas:

La altura máxima de las edificaciones, será de cuatro plantas, sin exceder de trece metros, salvo en los edificios especiales dedicados a clubes para los que no se establece ninguna limitación.

e) Retranqueros:

Debido a las especiales características de la zona, los edificios que se construyan en las manzanas destinadas a población turística de bajo y poblado de pescadores podrán estar adosados unos a otros, con o sin medianería. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, cuando perteneciera a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante.

La separación entre dos manzanas de las destinadas poblado turístico de bajo o poblado de pescadores, será como mínimo de seis metros (6 m.).

La separación entre los edificios que se construyan los solares destinados a locales y viviendas de servicios portuarios, no será inferior a la altura de más elevado. No obstante, entre fachadas laterales paralelas, deprovisitas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de cuatro metros. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, en las condiciones indicadas en el primer párrafo de este apartado.

g) Condiciones de uso:

Serán las indicadas en el preámbulo y apartado e), de la presente Ordenanza.

r) Cubiertas:

b) Condiciones higiénicas:

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones:

j) Servicios urbanos:

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se regirá por lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza V.

ORDENANZA VI

(Centro cívico comercial)

Regirá en la zona CC.1. de la urbanización.

Se permiten edificaciones propias de todo centro cívico y comercial.

En esta zona se reservará una superficie de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), para el emplazamiento de edificios dedicados al culto, enseñanzas y oficinas municipales y administrativas, con arreglo al siguiente desglose:

Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).

Para oficinas municipales y administrativas, (corres, telegrafos, turismo, justicia, policía y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500m²).

Los edificios indicados que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado e) de la presente Ordenanza de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos

- k) **Condición especial:**
- Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g) h) i) j) y m), respectivamente, de la Ordenanza II.

En las parcelas H.4 y H.5 pendientes actualmente de edificar, se admite como uso alternativo el de la Ordenanza III: viviendas colectivas en bloque de altura (apartamentos), y el de la Ordenanza II: viviendas unifamiliares agrupadas-bungalows, conservando las condiciones de edificabilidad y ocupación que tienen en su Ordenanza IV y rigiéndose en los demás parámetros por los fijados en la Ordenanza correspondiente a la tipología escogida.

Así mismo se mantendrá el límite máximo de habitabilidad que tienen actualmente estas parcelas, que al ser de uso hotelero está fijado en 25 m²/hab, aunque se cambie el uso al de las Ordenanzas II y III.

	Edificación máxima	Población máxima
H.4	18.352 m ²	25 m ² /hab = 714 hab
H.5	18.432 m ²	25 m ² /hab = 732 hab

De la aplicación de los datos anteriores, se obtienen los siguientes aprovechamientos residenciales cuando se apliquen las ordenanzas alternativas II y III (razón de 22 m²/hab):

- H4: 16.148 m² construidos residenciales.
- H5: 16.104 m² construidos residenciales.

ORDENANZA VII

(Puerto Turístico Pesquero)

Regirá en la zona PTP de la urbanización.

Se permiten edificios de viviendas, con posibilidad de locales comerciales en planta baja y se autorizan también edificios e instalaciones para servicios portuarios, clubes (uso de ellos náutico), establecimientos de comidas, etc. con viviendas en plantas distintas de la baja.

a) Edificación y parcelación:

Las edificaciones se situarán en las parcelas definidas en el plano de zonas. Para la autorización de la construcción de una o varias viviendas en una manzana, se precisará la presentación y aprobación del proyecto de toda la manzana, previa comprobación de que las dos fachadas principales, al puerto y calle interior, guardan armonía con las construidas con anterioridad, en otras manzanas.

b) Vivienda mínima:

La superficie mínima de cada vivienda no será inferior a trece y cinco metros cuadrados (135m²).

c) Aprovechamiento del terreno:

En las parcelas ubicadas en terrenos ganados al mar y en las pertenecientes a la propia urbanización, la ocupación de los solares, definidos en los planos correspondientes de la zona, por las especiales características de la misma, podrá alcanzar hasta el cien por cien (100%) de su superficie y el volumen máximo edificable será de nueve metros cúbicos por metro cuadrado (9 m³/m²).

Las áreas libres sobrantes podrán dedicarse a talleres de reparación de embarcaciones y trabajos de naturaleza análoga.

En los solares, definidos en los planos correspondientes y situados en terrenos de la zona marítimo-terrestre, existentes dentro de la denominada Puerto Turístico Pesquero, la ocupación máxima podrá ser del cien por cien (100%), pero el volumen máximo edificable no excederá de setenta y tres metros cúbicos por metro cuadrado (6,30m³/m²).

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-1-5M

ORDENANZAS

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite en esta zona es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

La construcción de uno o más edificios se ajustará al plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda y local mínimos.

La superficie neta de cada local comercial no será inferior a treinta metros cuadrados (30 m²), y la de cada vivienda será como mínimo de sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno.

El índice máximo de ocupación de cada parcela, por la edificación, será de un setenta y cinco por ciento (75%), aplicado sobre la superficie de la misma y el volumen máximo edificable será de siete metros con setecientos cincuenta de centímetro cúbico por metro cuadrado (7,75 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas.

d) Alturas.

La altura máxima de los edificios dedicados a locales comerciales, oficinas y viviendas, será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en esta zona, no se establece ninguna limitación de altura para la construcción de los mismos.

e) Retranqueos

La distancia mínima, desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacentes a calles públicas, y la separación con los linderos de otras zonas, no serán inferiores a la mitad de la altura de la edificación, ni menor de cuatro metros (4 m).

La separación entre dos bloques de una misma parcela, será como mínimo, igual a la altura del más alto. Entre fachadas paralelas y desprovistas de huecos de vista, su separación podrá reducirse hasta un mínimo de la mitad de la altura del más alto de los edificios afectados, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 mts.).

Se admitirá la construcción de edificios adosados o medianeros cuando pertenezcan a un mismo promotor o extata documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y el haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en esta zona se dedicarán a comercios, oficinas, salas de espectáculos, bares, cafeterías, restaurantes y a otros usos de carácter religioso, cultural, sanitario, recreativo o deportivo. También se admitirán hasta dos plantas de viviendas para guardas y empleados de los edificios interiores cuando hallen incorporada a mismo.

a) Piscinas, zonas infantiles y deportivas. No se permiten en esta zona.

b) Cerramientos. No se permiten en esta zona.

f) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán las mismas condiciones que los indicados en los apartados j), k), l) y m), respectivamente, de la Ordenanza II, salvo en lo concerniente a aparcamientos, que se encuentran ya previstos en la red viaria pública.

ORDENANZA VII

(Polígono de Servicio)

Regirán en la zona PS de la urbanización. Se permiten edificios de viviendas, incluso con planta baja comercial y pequeños locales destinados a talleres, garajes, almacenes, etc.

En esta zona se reservará una superficie de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para el emplazamiento de edificios destinados al culto, enseñanza y oficinas municipales y administrativas con arreglo al siguiente desglose:

- Para edificios dedicados al culto (iglesias, capillas y locales anejos) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²).
- Para edificios dedicados a la enseñanza (escuelas) locales anejos) dos mil metros cuadrados (2.000 m²)
- Para edificios de carácter administrativo (acueductos, limpieza, servicios en general, etc.) mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²)

Los edificios indicados, que se construyan en la superficie reservada no estarán sujetos a ninguna condición de volumen y la ocupación resultante y los volúmenes construidos no se computarán a los efectos de lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza.

a) Edificación y parcelación.

Las edificaciones se situarán en la zona definida, en los planos correspondientes.

Serán pequeños bloques de vivienda colectiva con un máximo de doce viviendas por bloque, y cien viviendas por hectárea neta. Las construcciones de unas o más viviendas, se ajustarán al Plan de Ordenación que, previamente, se apruebe para la totalidad de la parcela o de la zona.

b) Vivienda mínima.

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a sesenta metros cuadrados (60 m²).

c) Aprovechamiento del terreno

El índice máximo de ocupación de cada parcela por la edificación se establece en un cincuenta por ciento (50%) aplicado a la superficie de la misma, con un volumen máximo permitido de tres metros con setecientos de centímetro cúbico por metro cuadrado (3,60 m³/m²).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados, (50 m²) de locales comerciales, en caso de que existan, de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir 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.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas, pudiéndose alcanzar la altura de cuatro plantas si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, escaleras u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso la altura de las edificaciones podrá ser mayor de trece metros (13 m.).

Teniendo en cuenta las especiales características de los edificios públicos a construir en la superficie reservada para los mismos, no se establece ninguna limitación de altura para dichos edificios.

La altura mínima de suelo a techo será de dos y medio metros (2,50 m.) en todas las plantas.

e) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de un edificio a los límites de la parcela, adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no serán inferiores a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros. Entre dos edificios construidos existirá una separación mínima igual a la altura del más elevado, y no inferior a cuatro metros.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-1-3M

ORDENANZAS

Se admiten edificios adosados y multicarneros 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 de conjunto, y siempre que no queden medianerías al descubierto y se respete el volumen autorizado en la parcela resultante.

f) Condiciones de uso.

Los edificios se destinarán principalmente a viviendas, si bien en un quince por ciento (15%) del volumen de cada bloque puede permitirse, en planta baja el uso de locales comerciales, industrias, tales como talleres mecánicos, cerrajería, electricidad, carpintería, reparaciones de automóviles, tapicería, fontanería etc.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

h) Características generales.

i) Cubiertas.

k) Condiciones higiénicas.

l) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

m) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados correspondientes de guialtra, de la Ordenanza II.

ORDENANZA VIII

(Clubes).

Regirá en las zonas CG, C.1, C.2, CP.1, y CP.2 de la urbanización.

A la parcela C.G. le es de aplicación además la modificación de Plan Parcial que se transcribe a final de esta Ordenanza VII.

En la zona CG se permite la construcción de un club social, recreativo y deportivo, dotado de un reducido número de habitaciones para los practicantes del juego de golf y de instalaciones (vestuarios, duchas, saunas, gimnasio, estanci de calas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) que se requieran para este deporte como para la práctica de otros complementarios (tenis, natación, etc.) que se ubiquen en las áreas verdes privadas de la zona, para recreo de residentes y visitantes.

En las zonas C.1 y C.2 se permiten la construcción de pequeños clubes sociales, recreativos y deportivos, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, discoteca, etc.) para la práctica de deportes náuticos y de lo que puedan establecerse en las zonas verdes adyacentes.

Las zonas CP.1 y CP.2 se destinan a clubes de plays, dotados de instalaciones (vestuarios, duchas, comedores, cocinas, etc.), adecuadas preferentemente para la práctica de los deportes náuticos.

a) Parcelación.

No se admitirá la segregación de parcelas en las zonas C.1, C.2, CP.1, y CP.2, pudiéndose admitir en la CG, para conseguir la total separación del deporte de golf, de los restantes indicados anteriormente.

b) Aprovechamiento del terreno.

La edificación que se construye, no ocupará una superficie superior al sesenta por ciento (60%) en las zonas CP.1 y CP.2, al cincuenta por ciento (50%) en las zonas C.1 y C.2, ni de cuarenta por ciento (40%) en la zona CG.

Los índices máximos de edificabilidad no serán superiores a un metro cúbico por metro cuadrado (1,80 m³/m²) en las zonas CP.1 y CP.2, de un metro cúbico por metro cuadrado (1,65 m³/m²) en las zonas C.1 y C.2 ni de un metro con doscientos ochenta decímetros cúbicos por metro cuadrado (1,28 m³/m²) en la zona CC.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas" regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para estas zonas, en la Ordenanza IX. En la correspondiente al club de golf, teniendo en cuenta la existencia de un aparcamiento público adyacente para visitantes, se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista, como mínimo, una plaza por habitación que se construya en dicho Club de Golf.

c) Aterrazas.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas u once metros (11 m.) en la zona CG y de dos plantas u ocho metros (8 m.) en las zonas C.1, C.2, CP.1 y CP.2.

La altura de pisos no será inferior a tres metros (3 m.) en salones sociales, comedor y zonas nobles de las plantas bajas, pudiéndose admitir dos metros y medio en las zonas de servicio, vestuarios etc., aunque no encuentren en dicha planta baja, y en las restantes plantas distintas de la baja.

d) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto de los edificios, a los límites de la parcela no serán inferiores, en ningún caso, a cinco metros (5 m.)

e) Condiciones de uso.

Serán las específicas de los clubes sociales, deportivos y recreativos, excluyéndose cualquier clase de comercio e industria, salvo los de carácter turístico, hotelero y deportivo.

En el club de golf se admitirá un número de habitaciones no superior a cincuenta (50), para practicantes del deporte del golf y un máximo de tres (3) viviendas, para el personal del servicio del club y sus familias, con una superficie mínima por vivienda de sesenta metros cuadrados (60 m²).

En los restantes clubes, se admitirá una vivienda por club en las condiciones y con la superficie indicada para las del club de golf.

f) Condiciones higiénicas y servicios e instalaciones de los edificios.

Se cumplirán las exigidas en la vigente Orden del Ministerio de Información y Turismo de 19 de Julio de 1.988, por la que se dictan normas sobre clasificación de establecimientos. Las viviendas, si existen, habrán de satisfacer las establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación, de fecha 29 de Febrero de 1.944.

g) Piscinas.

Las piscinas comunitarias que se construyan deberán disponer, obligatoriamente, de estaciones depuradoras para conseguir la higienización y recirculación del agua de las mismas:

b) Cercamientos de parcelas.

i) Cubiertas.

j) Condiciones higiénicas.

k) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

l) Servicios urbanos.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados g), h), i), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I.

ORDENANZA IX

(Zonas verdes y de uso público)

Esta Ordenanza se subdivide en dos:

- 1. Ordenanza de zonas verdes y de uso público.
- 2. Ordenanza de zonas verdes privadas.

Por la primera, se rige el conjunto de zonas verdes y zonas libres que se definen en los planos correspondientes. Las zonas verdes comprenderán áreas forestales, con arbolado y vegetación silvestre, dedicadas al recreo y esparcimiento del público y a la formación de pantalla de aislamiento, y áreas ajardinadas en las que podrán crearse parques infantiles y aparcamientos públicos. La playa, los terrenos cedidos a costas en el consono de las diásmas del puerto, y las restantes áreas libres, aunque sin vegetación, se dedicarán igualmente a esparcimiento de la población.

En esta zona se admitirán instalaciones deportivas, juegos infantiles y aparcamientos, pero no se permitirá la construcción de edificio alguno, salvo los destinados a chiringuitos, expendedores de comida y similares. También podrán establecerse las redes de conducción y distribución de los servicios públicos y los centros de transformación.

En la segunda, se consideran un conjunto de áreas libres, que no podrán ser edificadas, situadas en el interior y alrededor de las edificaciones de las restantes zonas antes definidas, exceptuando la verde de uso público.

Sin que en modo alguno puede desvirtuarse su propio carácter podrán autorizarse edificios auxiliares o de uso deportivo, siempre que conjuntamente con la edificación principal no se rebasen los índices máximos de ocupación de volumen de que está afectada la correspondiente parcela, debiendo asimismo sustruarse estas construcciones secundarias a los retranqueos establecidos en la correspondiente Ordenanza.

Los espacios dedicados a aparcamiento de vehículos, piscinas, pistas deportivas y similares, no se computarán a efectos de ocupación de parcela, ni de volumen construido, pero deberán cumplir las prescripciones señaladas en las Ordenanzas de las zonas en que se encuentran ubicados.

Con el fin de crear con la plantación de arbolado el paisaje y el ambiente adecuados para la urbanización, dentro de la unidad y armonía que se propugnan en estas Ordenanzas, el número mínimo de árboles, arbustos o coníferas, a establecer en cada parcela será igual al de los metros cuadrados equivalentes al cinco por ciento (5%) de la superficie total de la misma.

El arbolado anterior deberá establecerse a un ritmo no inferior al tercio del arbolado total, por año transcurrido desde la terminación del primer edificio que se construya en cada parcela.

ORDENANZAS REGULADORAS PUEBLO DE PORTIVO ALMERIMAR.

Regirán tanto para las Ordenanzas Generales como para las Normas de Edificación y Urbanización las propias de l Plan Parcial de Almerimar, lª fase (SUMPA-1-SM).

Unicamente se modifica para la Zona de Servicio Portuario lo siguiente:

El criterio de cómputo de las superficies edificatorias es:

- Se considera superficie de ocupación, o solar neto, a la proyección horizontal del conjunto edificatorio, con inclusión de patios y porches.

- La superficie construida en edificación, de las plantas n-ésimas, se ha realizado en función de los siguientes parámetros:

- 1.- M² de superficie construida cerrada.
- 2.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta (patios interiores, terrazas, porches y sportales), en planta baja.
- 3.- M² de superficie construida abierta o abierta cubierta, en plantas distintas de la baja.

El apartado 1 y 2 computa al 100%, el 3 al 50%.

Se denominará "derecho total" a la suma de las plantas n-ésimas, realizado según lo expuesto en el apartado anterior.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

REVISIÓN ADAPTACIÓN P.G.O.U.J. DE EL EJIDO.

Ayuntamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-3-3M

E:1/5.000

USOS	ZONAS	SUPERF. META-m2	PARCELA MIN.-m2	PARCELA MAX.-m2	OCUPACION MAX. m2	%	EMERICAL MAX. m2	CUBIERTA Zona	ALTURA Zona m	REFRANCHO m	VW. m2	APARC. m2															
													III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII
CHALETES	A2.1	10.525,0	600	8.213,00	50,0	4.170,40	1,200	I	8+1,7	8 a cable y 4 a contrabala	16	32															
	A2.2	13.658,0	600	8.213,00	50,0	4.170,40	1,200	I	8+1,7	8 a cable y 4 a contrabala	21	42															
	TOTAL	24.183,0		16.426,00		8.340,80					37	74															
												40	80														
ALQUILERIOS	A2.1	12.984,0	3.000	4.837,00	40,0	5.041,00	1,500	II	3,10	10 m	37	37															
	A2.2	11.998,0	3.000	4.837,00	40,0	5.041,00	1,500	II	3,10	10 m	37	37															
	A2.3	10.254,0	3.000	4.837,00	40,0	5.041,00	1,500	II	3,10	10 m	37	37															
	TOTAL	35.236,0		14.511,00		15.123,00					111	111															
APARTAMENTOS	A2.1	44.153,0	0,000	17.881,00	40,0	22.079,30	1,500	III	4,13		148	148															
	A2.2	22.462,0	0,000	7.849,70	35,0	22.462,00	1,000	III	4,13		166	166															
	A2.3	28.795,0	0,000	10.978,25	35,0	29.860,00	1,120	III	4,13		222	222															
	A2.4	9.718,0	0,000	3.401,45	35,0	10.690,90	1,500	III	4,13	10 m	86	71															
	A2.5	21.799,0	0,000	7.829,05	35,0	23.078,90	1,500	III	4,13	10 m	154	150															
	A2.6	12.866,0	0,000	4.478,00	35,0	14.251,60	1,500	III	4,13	10 m	110	86															
	A2.7	14.825,0	0,000	5.188,75	35,0	7.412,20	1,500	III	4,13		60	49															
	A2.8	16.785,0	0,000	6.705,00	40,0	10.441,50	1,500	III	4,13		142	123															
	A2.9	10.985,0	0,000	3.968,00	35,0	11.213,60	1,500	III	4,13		86	75															
	A2.10	15.664,0	0,000	6.273,10	35,0	11.223,30	1,500	III	4,13		109	75															
A2.11	16.936,0	0,000	6.442,26	35,0	11.821,96	1,500	III	4,13		82	80																
A2.12	19.953,0	0,000	8.965,05	35,0	21.863,20	1,500	III	4,13		105	142																
A2.13	13.995,0	0,000	4.998,00	35,0	10.380,00	1,500	III	4,13		110	100																
A2.14	18.875,0	0,000	6.928,05	35,0	14.462,08	1,500	III	4,13		151	86																
TOTAL	229.923,0		88.108,05	33,3	215.188,19	1,095					1.877	1.423															
HOTELER	H2.1	22.683,0	0,000	7.656,00	35,0	15.053,00	1,100	IV	4,13	5+ y 8 m	150	150															
	H2.2	12.326,0	0,000	4.214,10	35,0	12.326,00	1,000	IV	6,22	7	250	250															
TOTAL	35.009,0		11.870,10		27.379,00						300	300															
COMERCIAL	C2.1	31.934,0	0,000	18.817,26	33,9	21.835,79	1,500	V	4,13	12 a 16 m	291	291															
	C2.2	31.924,0	0,000	18.817,26	33,9	21.835,79	1,500	V	4,13	12 a 16 m	291	291															
TOTAL	63.858,0		37.634,52		43.671,58						582	582															
DEPORTIVO	D2.1	3.299,0	0,000	4.413,05	35,0	162,80	1,150	VI	2,6	4 m	8	8															
	D2.2	12.523,0	0,000	4.413,05	35,0	2.016,67	1,600	VI	2,6	4 m	8	8															
TOTAL	15.822,0		8.826,10		2.179,47						16	16															
CAMPO DE GOLF	G2	209.293,0		5.593,79	33,9	2.102,82	1,412				1.889	1.889															
	TOTAL	833.192,3		349.819,4		297.872,3					1.889	1.889															
DOCENTE	D2.1	26.202,0		13.101,00	50,0	162,80	1,150	VII	2																		
	D2.2	26.645,0		13.225,00	50,0	2.016,67	1,600	VII	2																		
TOTAL	52.847,0		26.326,00		2.179,47																						
ZONA JARDIN	Z2	25.920,0		18.170,00	53,9	2.102,82	1,525																				
	TOTAL	25.920,0		18.170,00	53,9	2.102,82	1,525																				
PISCINA Y JARDIN	P2	20.920,0		195.973,0																							
	TOTAL	20.920,0		195.973,0																							
RED VIARIA	V2	291.989,0		281.170,00		2.102,82																					
	TOTAL	291.989,0		281.170,00		2.102,82																					
TOTAL GENERAL		930.809		475.789,4		300.154,8	1,988																				

(*) : Los índices con el plazo máximo a 100 m son zona máxima de implantación, y resto índices se refieren a la altura de la edificación principal, ni menor de este índice.
 (**) : 1 apartamento por 2,5 habitaciones sociales o por cada 5 plazas de estacionamiento.
 (***) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al terreno público municipal (en m²).



Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-3-3M

ORDENANZAS

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 considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante de terreno, accionándose a tal efecto los sótanos.

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

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

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

1.3.- Superficie Construida

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

Quedan incluidos en el cómputo de la superficie construida:

- a) Todas las plantas transitable del edificio con independencia de uso a que se destina y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitable.
- c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al siguiente criterio:

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

d) Las construcciones acunadas sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y de los materiales y sistemas constructivo empleado, pueda deducirse que se está considerando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida.

- a) Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.
- b) Los portales, pasajes y plantas alfitas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. También tratamiento adecuado a uso público.
- 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 fíctico, 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 superarán 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 computarán a estos efectos los patios interiores y los voladizos.

Tampoco computarán 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 especificará 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 alumi (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.

ORDENANZA I

Viviendas unifamiliares aisladas.

Asimilable a la Ordenanza AI

Regirá en las zonas CH.1 y 2. de la urbanización -

a) Parcela mínima y número de parcelas

La parcela mínima se establece en sesenta metros cuadrados (60 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 4 m.

Las zonas se señalan en el Plano de Parcelación con su situación y superficie neta, y en el capítulo 1.8.1. de la Memoria se define el número máximo de parcelas dentro de cada zona: CH.2.1. = 16 parcelas y CH.2.2. = 21 parcelas, en total 37 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.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reporto: OE-3-5M

ORDENANZAS

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 cúbico equivalente a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m³) sobre la superficie de cada parcela.

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 Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir el número de plazas que existan en el interior del edificio.

c) Albasas

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 artículo 6.1.26. de la NN.SS del Termino Municipal.

d) Retranquios.

Toda la construcción guardará un retraque mínimo de cinco metros (5 m) con las calidades entradas 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) Pisos 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 pública. Deberá disponer de estación depuradora de agua y desagüe a la red de saneamiento.

No se permitirá la construcción de frentones 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 depósito 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 dan a vía pública o espacios libres, serán diseñados con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fibritas no superior a 0,30 metros de alto, con pilares, postes o maticiones 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 pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia podrá ser matición y tener una altura máxima de 2,20 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 adosado.

g-2) Cubiertas.

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

h) Condiciones higiénicas

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

i) Servicios e instalaciones de las edificaciones

Agua. Toda vivienda deberá tener instalación anterior 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 específicas de la Compañía suministradora.

Saneamiento. Las aguas negras o sucias procedentes de los servicios de las viviendas deberán recogerse en tuberías impermeables y ventadas y se conducirá al exterior de la parcela donde se conectará 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.

ORDENANZA II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza A4 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 filas o agrupaciones, sobre zonas jardinadas de uso común.

a) Parcelación y número de viviendas

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m²), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²), 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 solación de parcelas.

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

b) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila 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 m³/m²) de parcela, equivalente a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m³/m²) de parcela.

Area de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

Cada vivienda adosada podrá ocupar en planta un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150m²), en los que se incluirá la superficie de patios ajardinados que puedan 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 plaza 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 dedicará a aparcamiento de la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

e) Albuza

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida conforme al artículo 6.1.25 de las NN.SS. podrá ser superior a diecinueve metros (19m). Se autorizan los sótanos y semisótanos no vidriados.

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 artículo 6.1.26 de las NN.SS. del termino municipal.

d) Recintos

En cada grupo de viviendas un familiares 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 límites de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el plano (c), ni menor de cuatro metros (4).

Se permite que las construcciones auxiliares o no vidriadas como los garajes, se adosen reduciendo su retroceso a los 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 un familiares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados de parcela (5.000 m²), el establecimiento de un club social, de una sola planta, y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), 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 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

Las piscinas, deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recreación 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 totalidad 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 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.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de altura Apartamentos)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas A.2.1. a A.2.10 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, regidándose 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 m²), con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 30m necesitándose en este caso Proyecto de parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará 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, en la zona A.2.2, de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente a un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) de parcela; A.2.4; A.2.5; (3,30 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.3, de tres metros con diez centímetros cúbicos por metros cuadrados (3,12 m³/m²) de parcela equivalentes a un metro con cuatro centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,04 m²/m²) de parcela; en la zona A.2.7 de un metro con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m³/m²) de parcela, equivalentes a cincuenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m²/m²) de parcela, en la zona A.2.10 de dos metros con cincuenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,25 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos cuarenta y cinco milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,745 m²/m²) de parcela.

Por último la zona A.2.1 se destina a zona deportiva con una edificabilidad de 0,083 m³/m² equivalente a 87,54 m² de superficie edificable. 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables; con una superficie por plaza de 15 m² 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.

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-3-5M

ORDENANZAS

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 definidas conforme al artículo 6.1.25 de las NNSS 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 artículo 6.1.26 de las NNSS.

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 límites 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.

En las zonas A.2.9 y A.2.10 el retranqueo de la edificación a los linderos con el paseo marítimo, cumplirá con los cincuenta metros (50 m) medidos a partir de la zona marítima 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 coquinto.

e) Condiciones de uso

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán exclusivamente a viviendas o a viviendas colectivas en bloques de altura, de disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), 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 distintas, sobre pilares, no computándose creste caso volumen, salvo las áreas cerradas necesarias para portil, 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 más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local hasta un total no superior al veinticinco por ciento (25%) de la ocupación máxima en las zonas A.2.1 y A.2.2, y no superior al cincuenta por ciento (50%) de la ocupación máxima en el resto de 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) Plazas y otras instalaciones deportivas y comunitarias

g) Condiciones estéticas y ambientales

g-1) Cerramientos de parcelas.

g-2) Cubiertas.

g-3) Posición de los edificios.

b) Condiciones higiénicas

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones

j) Servidumbre urbanas

Los apartados f), g), j), g.2), b), y j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiera al número de aparcamientos que se registró 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 conexiones auxiliares para instalaciones deportivas estas tendrán que respetar la Servidumbre de Protección de 100 m (art. 231/ Ley de Costas), y la utilización del resto de la parcela afectada por dicha servidumbre se atenderá a los artículos 24,25 y 26 de la referida Ley.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (Art. 310/ib), las edificaciones que se sitúan 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) Condiciones especial

Cuando a voluntad de los promotores, las realizaciones, parcelas o bloques, que se efectúan al amparo de esta Ordenanza, se asemejen a las tipologías de la Ordenanza II, estas se registran 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

(Hotels de viajeros)

Asimilable a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.G.2.1, 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 contempli 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 "m" de la Ordenanza III.

a) Parcelación y número de alojamientos

La parcela mínima en estas zonas será de 8.000 m², el diámetro del círculo mínimo inscribible será de 19 m, 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.2.2 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 de dos metros con diez centímetros cúbicos por metro cuadrado (210 m³/m²) de parcela, equivalente a sesenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,70 m²/m²) de parcela, en la zona H.G.2.1, de dos metros con doscientos ochenta y nueve milímetros cúbicos por metro cuadrado (2,289 m³/m²), de tres metros cúbicos por metro cuadrado (3,00 m³/m²) equivalente de un metro cuadrado por metro cuadrado (1,00 m²/m²) en la zona H.2.2, en las zonas H.2.3 y H.2.6, equivalente a setecientos sesenta y tres milímetros cuadrados por metro cuadrado (0,763 m²/m²) de parcela, y de tres metros con treinta centímetros cúbicos por

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

metro cuadrado (3,30 m²/m²) de parcela, equivalente a un metro con diez centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,10 m²/m²) en las zonas H.2.4 y H.2.5.

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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada dos y media habitaciones debiles o cada 5 plazas hoteleras, 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.

e) 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 el artículo 6.1.26 de las NN.SS.

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, incluyendo 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 anexas cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

Como otras instalaciones deportivas en estas zonas se permiten la construcción de pista de tenis u otras pistas polideportivas, excepto frontones. Asimismo se autoriza campos de mango (bóleras, etc.).

Todas estas construcciones exteriores computarán a efectos de volumen de acurceb 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) Servidumbres e instalaciones de las edificaciones.

j) Servidumbres urbanas.

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 refiera 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) Cantidad de espesial.

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

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 m²) con un círculo mínimo inscribible de 30 m de diámetro, necesitándose Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará 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 edibicos 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 establecen para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²) 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 artículo 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 límites de la parcela adyacente, a la calle pública 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) de la presente Ordenanza (4 m).

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-3-5M

ORDENANZAS

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 m²).

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 acceso 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 m²), está incluida la superficie de cinco mil quinientos ochenta metros cuadrados (5.580 m²) 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 de Plan General.

g.1.) Cerramientos de parcelas.

No se autorizan.

g.2.) Cubiertas.

Igual que Ordenanza 1.

b) Condiciones higiénicas.

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

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.

j) Servicios urbanos.

Igual que Ordenanza 1.

ORDENANZA VI

(Servicios propios de la Urbanización)

Regirá en las zonas S.2.1 y S.2.2. de la Urbanización. Estas zonas se reservan para servicios propios 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 (8m), medidas conforme al artículo 6.1.25. de las NN.SS.

d) Retranqueos.

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

e) Condiciones de uso.

Estas parcelas se reservan para que la Promotor y la futura Entidad de Conservación construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc.

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 1.

g.2.) Cubiertas.

Igual que la ordenanza 1.

b) Condiciones higiénicas.

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

f) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VII

(Equipo mixto docente, social y deportivo)

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

Estas zonas están previstas para equipamientos docentes, para poder ser desarrollados por organismos públicos o por entidades privadas, mediante concesiones, o arrendados del suelo por el Ayuntamiento del Ejido, conforme estipula el artículo 88.2 de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, sin que ello devenga el destino de propiedad pública de estos solares.

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.

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.

USOS	PARCELA	SUPERF. NETA m ²	PARECIDA MIN. m ²	BOVEDA MAX. %	EDIFICAB. MAX. m ²	USO - m ²	HOTEL. DOMEST.	ALTIURA Zona	RETRASO DIVISION	# MAX. Nº MEN			
											RESID.	Altura	#
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	R.1	19.117	1.500	40,00	10.706	0,56	10.706	A	8-5	13	14 m (*)	107	54
	R.2	24.524	1.500	35,00	10.500	0,42	10.500	A	8-5	13	14 m (*)	156	52
	R.3	26.022	1.500	35,00	7.800	0,39	7.800	A	8-5	13	14 m (*)	78	20
	R.4	26.262	1.500	35,00	9.726	0,37	9.726	A	8-5	13	14 m (*)	87	40
	R.5	7.266	1.500	35,00	3.700	0,50	3.426	A	8-5	13	14 m (*)	35	19
	R.5.5	9.489	1.500	35,00	4.775	0,50	4.426	A	8-5	13	14 m (*)	44	24
TOTAL	139.228	1.500	35,00	53.122	0,56	53.920		A	8-5	13		526	218
HOTELERA	H.1	20.843		40,00	20.843	1,00	20.843	A	8-5	18	14 m (*)	208	
	TOTAL	20.843		40,00	20.843	1,00	20.843		A	8-5	18	208	
COMERCIAL - AMBITO	CC	13.250	1.500	30,00	3.082	0,22	3.082	A	8-10	7,5	12 (10-25)	303	
	CS	1.000	Indiviso	75,00	1.000	1,00	1.000	A	8-10	7,5	12 (10-25)		
TOTAL	15.250			4.082			4.082						
TOTAL EDIF.	133.243			79.334	52.953	20.043	8.730					526	218
GUARDIA	EE-1	1.100			500	0,50							
	EE-2	5.428			2.712	0,50							
	TOTAL	6.528			3.212	0,50							
	ED	3.251			1.824	0,50							
	EQUIP SOCIAL	2.215			2.111	0,75							
EQUIP (PRIVADO)	LJGO	15.777			106	0,65							
	ZV-1	1.231			105	0,65							
	ZV-2	1.230			105	0,65							
	ZV-3	23.065			252	0,65							
	ER	3.239			252	0,65							
TOTAL	29.539			472									
RES VERDE	32.289												
TOTAL DOTAC.	139.930			5.387									
TOTAL	281.348			84.730	52.953	20.043	8.730					526	218

(*) : Los primeros 100 mts. a partir de la línea de perfil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo construirse edificación de zonas ajardinadas, piscinas, áreas de juego y recreo, etc... De esta manera la edificación de estas zonas quedará limitada a una altura de 14 m. según el Plan de Ordenación de la Edificación aprobado para el P.G.O.U.

(**) : La superficie de esta parcela ha sido incorporada totalmente al dominio público mediante Decreto (16.6.09).

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Area de Reparto: OE-4-SM

ORDENANZAS

ORDENANZAS PARTICULARES:

Se establecen las siguientes zonas y subzonas:

a) Residencial Plurifamiliar: Parcelas R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7

b) Hoteles: Parcela H1

c) Comercial: Parcelas CC-CS

d) Parcela Lago.

e) Escolar-educativo: EGB, PREESCOLAR, EE.

f) Deportivo: ED

g) Equipamiento social: ES

h) Espacios libres: ZV y ER

a) **Residencial Plurifamiliar.**

La tipología prevista es de tipo: Manzana abierta de edificación plurifamiliar en bloque aislado.

El uso preferente será residencial plurifamiliar con uso exclusivo de vivienda en las parcelas R1, R2, R3, R4, R5 y R7, teniendo la parcela R6 junto al uso de vivienda, compatible el uso comercial y el industrial en sus categorías similares a las siguientes: talleres artesanales, actividades de servicio y pequeños locales de abastecimiento.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definida para cada parcela en la siguiente:

Parcela R1: 0,56 m²/m².

Parcela R2: 0,43 m²/m².

Parcela R3: 0,39 m²/m².

Parcela R4: 0,37 m²/m².

Parcela R5: 0,48 m²/m².

Parcela R6: 0,59 m²/m².

Parcela R7: 0,59 m²/m².

Las parcelas definidas en el Plan, podrán segregarse en unidades más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación en este uso para todas las parcelas catalogadas como R, es de Planta baja +3 plantas y 13 metros de altura.

Por encima de la altura máxima antes reflejada, sólo se autorizarán los elementos y construcciones previstos en las condiciones generales de edificación de las Ordenanzas del Plan General.

- Ocupación máxima

La ocupación máxima de las parcelas residenciales es la que refleja en la siguiente relación:

Residencial:

R1 : 40%

R2 : 35%

R3 : 35%

R4 : 35%

R5 : 35%

R6 : 40%

R7 : 35%

- Retranqueos:

En la parcela R1 la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 metros a partir de la línea de perfil del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación pudiendo destinarse dicha banda a zona ajardinada, espacios peatonales, piscinas, áreas de juegos recreo, etc. De esta manera la edificación de estas zonas quedan alineadas a unos 14 m aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUPMA 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adaptada en las parcelas R2, R3, R4, R5, R6 y R7 lo retranqueo a fachada de la edificación serán libres y en los linderos laterales serán como continuo iguales a la 1/2 de la altura medido en el plano de techo de cada planta sobre rasante y nunca inferiores a 3 m.

En la parcela R1 el retranqueo de la edificación a fachada será libre y en su linderos Oeste deberá retranquearse como mínimo la altura edificable, considerará también independientemente para cada una de sus plantas.

No se admiten medianerías vistas por lo que cualquier paramento de la Urbanización deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto a composición, ubicación de huecos y acabados.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcelas se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

- Parcela mínima:

A efectos de segregación, la parcela mínima será de 1.500m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 m. de diámetro.

- Aparcamiento:

A efectos del cómputo global de plazas de aparcamiento el 50% de las necesarias se demuestran de las existentes anexas al viario público. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma como mínimo el 50% de las correspondientes al total de superficie construida de uso residencial a razón de uno por cada 100 m² construidos. Puede justificarse su cobertura computando las ejecutadas por exceso en proyecto de fases interiores de la misma parcela.

Estas plazas podrán ubicarse en superficie o subterráneas siguiendo las condiciones establecidas en las ordenanzas generales de edificación, en vigor, sobre éste tema.

b) Hoteles:

La tipología prevista es del tipo manzana abierta de edificación en bloque aislado.

El uso preferente será el hotelero en cualquiera de las variantes reglamentarias en la industria hotelera, incluyendo 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.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificabilidad máxima:

La definida para la única parcela existente en el Plan Parcial destinada a éste uso es la siguiente:

Parcela H1: 1,00 m²/m².

Ayuntamiento de El Ejido

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

Ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-4-SM

ORDENANZAS

- Altura máxima:

La altura máxima de la edificación para el uso hotelero es de B+5 plantas y 19 mts de libre.

Sobre la altura indicada se permiten exclusivamente los elementos y construcciones previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima para la parcela de uso hotelero es la siguiente:

Parcela H1: 40%

- Retranqueos:

En la parcela H1, la superficie de parcela incluida dentro de los primeros 100 m, a partir de la línea de preti del Paseo Marítimo, quedará libre de edificación, pudiendo destinarse dicha banda a zonas ajardinadas, espacios peatonales, piscinas y áreas de juego y recreo, etc.. De esta manera, la edificación quedará alineada a unos 14 m, aproximadamente hacia el interior respecto a la alineación de la edificación aprobada para el SUMP 3-SM.

Dada la tipología de la edificación adoptada en la parcela H-1 el retranqueo de la edificación a fachada es libre y en su lindero Este deberá retranquearse como mínimo la altura edificada considerada independientemente en cada una de sus plantas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en las condiciones generales de edificación para las zonas de edificación aislada y retranqueada.

No se admiten medianerías vispas por lo que cualquier paramento de la edificación deberá recibir tratamiento de fachada en cuanto composición, ubicación de huecos acabados.

- Aparcamiento:

La previsión de plazas de aparcamiento en interior de parcela se ajustará a lo dispuesto en la legislación hotelera vigente sobre este tema. Por ello, toda edificación de parcela incluirá en el interior de la misma, como mínimo el 50% de las correspondientes al total exigible por dicha legislación hotelera.

Las plazas a ubicar en interior de parcelas podrán situarse en superficie o subterráneas según las prescripciones establecidas por las normas generales de edificación en vigor, sobre éste tema.

e) Comercial-Administrativo.

Esta ordenanza afecta a las parcelas con uso exclusivo comercial o administrativo, ya que el comercial anexo al uso residencial queda definido en sus ordenanzas.

Se han establecido dentro de la presente tipología dos tipos diferenciados de ordenanza:

Centro Comercial (CC) : Está constituido por una parcela situada en el núcleo central de la ordenación proyectada, que asumirá prácticamente la vida comercial del conjunto de la Urbanización dado que en la mayoría de parcelas residenciales el uso exclusivo es el de vivienda.

Comercial Singular (CS) : Es una parcela de reducidas dimensiones concebida para albergar un pequeño núcleo comercial de gran singularidad ya que se encuentra rodeada por el lago interior, y es accesible a través de vías peatonales a manera de puente sobre el mismo, que la convierten en un punto singular que merece un tratamiento específico.

El sistema de ordenación adoptado es abierto evitando crear medianerías. Se permite la alineación total o parcial de fachada a lindero y la creación de huecos y vistas a lo largo de los mismos, dado el carácter no edificable de la parcela lago que prácticamente la rodea.

El uso preferente es el de comercial en todas sus ramas, administrativo y el industrial en sus categorías compatibles, tales como talleres artesanales y actividades de servicio. Se excluye a uso residencial en cualquiera de sus tipos.

Las condiciones de edificabilidad son:

- Edificación máxima:

La definición para cada parcela es la siguiente:

Parcela CC: 0,32 m²/m²

Parcela CS: 1,00 m²/m²

La parcela CC podrá segregarse en parcelas más pequeñas con la condición de que la edificabilidad por m² aplicable, sea la de la parcela matriz.

- Altura máxima:

En ambas parcelas (CC y CS) será de B+1 plantas y 7,5 m de altura máxima.

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones descritas en las condiciones generales de edificación del presente Plan General.

- Ocupación máxima:

La ocupación máxima de las parcelas comerciales es la que se refleja a continuación:

CC: 30%

CS: 75%

- Retranqueos:

En la parcela CC dadas las características de la ordenación adoptada, los retranqueos a fachada de la edificación, serán libres, mientras que a lindero laterales con otras parcelas serán como mínimo la 1/2 de la altura de la edificación y nunca inferior a 3 m.

En la parcela CS dadas las reducidas dimensiones de la misma y el carácter de singular que posee por su ubicación, no se cifran retranqueos a lindero.

- Parcela mínima:

A efectos de posible segregación en la parcela CC, la parcela mínima será 1.500 m², debiendo ser inscribible en la misma un círculo de 30 mts de diámetro.

d) Parcela Lago.

Esta parcela posee unas características totalmente específicas, al tener la consideración de Espacio Libre de Uso Privado.

Como único uso y edificación posible en la misma, se exige la ejecución del lago.

El aprovechamiento previsto en esta parcela es 0,60, al no contemplarse la posibilidad de ningún tipo de edificación sobre rasante en la envolvente del lago, ni en el interior del mismo. Se exceptúan aquellas de tipo técnico o de servicio (cuanto depuradoras, cuadro de mandos electricidad, ascensores, etc.) que se ejecutarán subterráneas con o sin computación a efectos de edificabilidad.

No se admite en la presente parcela la segregación de la misma en unidades más pequeñas.

En lo referente a cerramientos y vallados de parcela se estará a lo dispuesto en el apartado 3 "cerramientos".

e) Escolar Educativo.

Las parcelas resultantes producto de la aplicación de los estándares de reserva de suelo, en función del Reglamento de Planeamiento posibilitan en el caso de la parcela EE-2 la ubicación de un Colegio de Enseñanza General Básica y de un centro de Enseñanza Preescolar o Guardería en el caso de la parcela, EE-1.

La edificabilidad neta de aplicación en estas parcelas será de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La altura máxima será de planta Baja + 1P.

Las condiciones de ordenación son las de edificación abierta con retraqueos mínimo de 1m. a linderos que no sean fichada.

Las características constructivas, se ajustarán a la normativa de la Consejería de Educación de la Junta de Andalucía o de otro organismo competente en materia escolar. Asimismo, composicionalmente deben guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

f) Deportivo.

La edificabilidad neta de aplicación en ésta parcela es de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$. El uso es compatible con el definido en las Normas y Plan Parcial, de espacios libres.

El resto de condiciones, serán las que dimanen de la Consejería de Cultura de la Junta o de otro organismo competente en materia deportiva.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retraqueos de 3 m. mínimo a linderos que no sean fichada.

Se cifra la altura máxima en planta Baja + 1P.

g) Equipamiento social.

La edificabilidad es de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

La tipología será la de edificación en bloque abierto con retraqueos mínimos de 3 m. a linderos que no sean fichada.

Altura máxima planta Baja + 1P.

El uso preferente: Sanitario y Administrativo, pero compatible con cualquier otro tipo de equipamiento social. Composicionalmente la edificación debe guardar las normas ya prefijadas en el presente Plan.

h) Espacios libres.

El uso y condiciones, son los definidos en las normas generales.

La edificabilidad asignada tanto en espacios destinados a zonas verde como a equipamiento Recreativo es de $0,08 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con la excepción de la parcela ZV-3 que por su emplazamiento entre la línea de destino de la Z.M.T. y el Paseo Marítimo permanece con edificabilidad nula.

La edificación disuelta deberá quedar integrada con el entorno con un retraqueo mínimo de 3 m. a linderos que no sean fichada respondiendo a una tipología de edificación en bloque abierto.

Altura máxima: 1P.

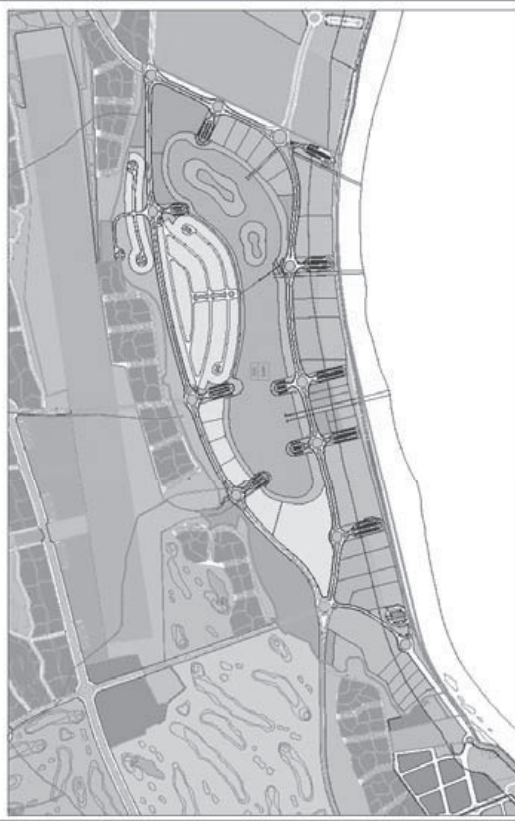
Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

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

Ayuntamiento de El Ejido

Area de Reparto: OE-5-3M

E:1/5.000



USOS	ZONAS	SOLERA META	SUPERFICIE M ²	OCUPACIÓN MÁX. M ²	EFICIENCIA MÁX. m ² /m ²	DENSIDAD MÁX. Pobl.	ALTIMETRIA (m)	RESTRICCIONES	VOLUMENES MÁX. VOLUMENES				
									U ₁	U ₂			
RESIDENCIAL VIVIENDAS	CHALETS												
	CH-1		35.330,00	350	42.260,00	50,3	25.430	1.250	100	100	310		
	CH-2		18.740,00	350	17.910,00	50,3	17.910	1.250	100	100	290		
	TOTAL		54.070,00		60.170,00						600		
	AD-3		44.710,00	5.000	17.910,00	40,3	21.500	2.100	10	10	420		
	AD-3.1		7.130,00	5.000	2.850,00	40,3	4.991	2.100	10	10	420		
	AD-3.2		4.020,00	5.000	2.850,00	40,3	4.991	2.100	10	10	420		
	AD-3.3		5.130,00	5.000	2.850,00	40,3	4.991	2.100	10	10	420		
	AD-3.4		6.330,00	5.000	2.850,00	40,3	4.991	2.100	10	10	420		
	TOTAL		81.860,00		32.740,00		97.800				1.710		
	RESIDENCIAL VIVIENDAS	APARTAMENTOS											
		A-1		27.000,00	5.000	8.370,00	30,3	25.120	2.700	3	10	200	
		A-2		9.200,00	5.000	11.760,00	30,3	28.200	2.700	3	10	200	
		A-3		22.720,00	5.000	8.440,00	40,3	18.900	2.700	4	13	140	
		A-4		24.000,00	5.000	9.600,00	40,3	21.600	2.700	4	13	140	
A-5		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-6		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-7		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-8		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-9		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-10		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-11		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
A-12		5.290,00	5.000	2.110,00	40,3	4.761	2.700	4	13	140			
TOTAL		185.050,00		57.290,00		148.530				1.120			
RESIDENCIAL HOTELERO		HOTEL											
	H-1.1		12.630,00	5.000	3.850,50	30,3	16.044	3.750	IV	6	10		
	H-1.2		12.630,00	5.000	3.850,50	30,3	16.044	3.750	IV	6	10		
	H-1.3		4.775,00	5.000	2.062,50	30,3	10.908	3.750	IV	6	10		
	H-1.4		23.485,50	5.000	2.172,50	40,3	29.227	3.750	IV	6	10		
	H-1.5		5.804,50	5.000	2.172,50	40,3	6.793	3.750	IV	6	10		
	H-1.6		12.035,00	5.000	3.130,00	40,3	16.044	3.750	IV	6	10		
	H-1.7		11.865,00	5.000	4.380,00	40,3	14.211	3.750	IV	6	10		
	TOTAL		108.000,00		34.672,00		128.121				770		
	SERVICIOS Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS											
		E-1		3.207,00	2.000	1.250,00	40,3	4.222	4.250	V	4	13	
		E-2		5.520,00	2.000	1.410,00	40,3	4.937	4.250	V	4	13	
		E-3		3.520,00	2.000	1.410,00	40,3	4.937	4.250	V	4	13	
		E-4		3.940,00	2.000	1.260,00	40,3	4.872	4.250	V	4	13	
		E-5		3.540,00	2.000	1.260,00	40,3	4.872	4.250	V	4	13	
E-6		3.540,00	2.000	1.260,00	40,3	4.872	4.250	V	4	13			
TOTAL		26.846,00		8.332,00		28.612				261			
SERVICIOS Y SERVICIOS		SERVICIOS INDICADOS											
		B-1		11.100,00	5.000	5.500,00	50,3	7.901	2.140	VI	2	8	
		B-2		7.600,00	5.000	3.800,00	50,3	5.444	2.140	VI	2	8	
		TOTAL		18.700,00		9.300,00		13.345				118	
		SERVICIOS Y SERVICIOS	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL										
			E-7		2.260,00	5.000	1.400,00	50,3	2.760	2.000	III	2	8
			TOTAL		2.260,00		1.400,00		2.760				20
	APROVECHAMIENTO TOTAL												
	TOTAL		686.896,00		194.796,40		430.001,60				2.800		
	DOTACIONES		DOCENTE										
			E-1		41.000,00		20.500,00	50,3			III	2	8
			E-2		5.240,00		2.620,00	50,3			III	2	8
			TOTAL		46.240,00		23.120,00						20
			DOTACIONES	SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL									
				E-3		7.440,00		3.720,00	50,3			III	2
E-4				2.000,00		1.000,00	50,3			III	2	8	
E-5				3.000,00		1.500,00	50,3			III	2	8	
TOTAL				12.440,00		6.220,00						20	
DOTACIONES				ESPACIOS LIBRES									
		Espacios Libres		10.137,00									
		Parque Infantil		36.960,00									
		Plaza Multioctavio		31.000,00									
		TOTAL		78.097,00									
		DOTACIONES		RECREATIVA									
	Canchales			262.540,00									
	TOTAL			262.540,00									
	DOTACIONES TOTALES												
	TOTAL			401.814,00		43.800,00		242.196,40				2.800	
	TOTAL GENERAL												
	TOTAL		1.400.000,00		430.001,60		430.001,60				3.300		

CONDICIONES GENERALES.

1. Edificabilidad.

Es el índice que define el volumen o la superficie edificable de una parcela en relación con la superficie de dicha parcela. Este índice puede pues definirse en m² ó m³ según se relacione el volumen edificable o la superficie edificada. Edificabilidad máxima es el índice máximo en cada parcela edificable.

1.1.- Volúmenes.

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies edificables que se establecen 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 considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos, cuando cumplan los requisitos del artículo 6.1.2.2 de la N.N.S.S.

No se considerará a su mismo como volumen edificable el de las plantas de áticos (sobre pilares) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas.

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

Cubiertos con forjado.	:	Cerrados lateralmente.	Abiertos lateralmente.
		50% de superficie	0% de superficie
Cubiertos con estructura ligera.	:		0% de superficie

1.3.- Superficie Construida.

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

- 1.- Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
 - 2.- Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
 - 3.- Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo al criterio establecido en el punto 1.2. anterior.
 - 4.- Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubiertas y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.
- Quedan excluidos del cómputo de la superficie construida:
- 1.- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
 - 2.- Los soportales, pasajes y plantas de firmas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.
 - 3.- Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc. o de remate de abiertas siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de inutilización como espacio cerrado.

- 4.- Las superficies interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre menor de 1,80 m.
- 5.- Los espacios descubiertos y abiertos delimitados por la planta física, comprendidas entre las dos 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 superarán la ocupación máxima autorizada para cada zona en el Plan Parcial, entendiendo por tal, la huella del edificio sobre el terreno, incluyendo los porches. No se computarán a estos efectos los patios interiores y volados.

Tampoco computarán 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 especificará la altura de las edificaciones en m y/o de plantas sobre rasante.

4. Retranqueos.

En la Ordenanza de cada zona se definirán los retranqueos mínimos al frente de cada parcela y a 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 bloques de altura (Apartamentos).
- IV.- Hoteles de viajeros.
- V.- Equipamiento comercial.
- VI.- Servicios propios de la urbanización.
- VII.- Equipamientos docente, social y deportivo.

ORDENANZA I.

(Viviendas unifamiliares aisladas chalets).

Asimilable a la Ordenanza A1.

Regirá en las zonas CH.1 y CH.2 de la urbanización

a) Parcela mínima y número parcelas

La parcela mínima se establece en quinientos metros cuadrados (500 m²).

Las zonas se señalan en el Plano de parcelación con su situación y superficie neta. El número máximo de parcelas dentro de cada zona será: CH.1 = 158 parcelas, CH.2 = 37 parcelas; en total 195 parcelas.

Las parcelas no podrán en ningún caso ser objeto de desdoblamiento o segregación si existe la posibilidad de agrupar varias colindantes, a fin de formar una parcela mayor en cuyo caso el aprovechamiento y retranqueos serán considerados tan sólo con respecto al perímetro y superficies de la parcela resultante

Ayuntamiento de El Ejido

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

Ficha de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-53M

ORDENANZAS

b) Aproximación al terreno.

Se permitirá una superficie máxima en planta baja de un cincuenta (50) por ciento de la parcela con un volumen de edificabilidad de un metro con veinte centímetros cúbico por metro cuadrado (1,20 m³/m²) equivalente a cuarenta centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,40 m²) sobre la superficie de cada parcela.

Este volumen no podrá ser sobrepasado en ningún caso.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará el aprovechamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dos plazas por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15 m²) 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 setenta (60%) por ciento de superficie de la baja. La altura total será de ocho (8) metros. La altura mínima de pisos (de suelo a techo) será de dos metros sesenta centímetros (2,60) en plantas bajas, de cincuenta y cinco centímetros (0,55) en plantas elevadas, y de dos metros veinte centímetros (2,20) en sótanos. Respecto a las construcciones por encima de la altura máxima se autorizan las previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

d) Retranqueos.

Toda la construcción guardará un retranqueo mínimo de cinco (5) metros con las calles de entrada a la parcela y de cuatro (4) metros con las parcelas colindantes. Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando calañas 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 Plan General.

f) Placetas contra instalaciones depauperas.

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

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

g) Condiciones estéticas y ambientales.

Las construcciones deberán atender a lo establecido en las condiciones generales de edificación del Plan General.

g-1) Cerramientos de parcelas.

1.- Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que dan a vía pública o espacios libres, serán diseños o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de filtración superior a 0,60 m de alto, con pilares, postes o maldones en su caso, de hasta 2,20m de alto, y entre ellos, celosí 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 pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.
- b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,50m.

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 a que se destinen. Se podrán unificar ambas puertas siempre que se mantenga el ancho de ambas unificado.

g-2) Cubiertas.

Se permitirán cubiertas planas e inclinadas con una pendiente máxima de 30°, los techos de cubiertas planas no excederán de 1,20 m de altura. Se prohíbe la instalación de materiales en las fachadas.

b) Condiciones higiénicas.

Las viviendas deberán atender a las condiciones contempladas en el capítulo 3 de las Normas Subsidiarias de término municipal.

h) Servicios e instalaciones de las edificaciones.

Agua. Toda vivienda deberá tener instalaciones interiores de agua corriente potable, siendo la asignación mínima diaria de 300 l/hab/día.

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 B.T. y las Normas específicas 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 conducirá al exterior de la parcela donde se concierda a la red de alcantarillado de la urbanización.

j) Servicios urbanos.

La conservación de calles y servicios de abastecimientos 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.

ORDENANZAS II

(Viviendas unifamiliares en conjuntos y agrupaciones adosadas).

Asimilable a Ordenanza AD

Regirá en las zonas AD 1, AD 2 y AD 3 de la urbanización.

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

a) Parcela mínima y número de viviendas.

Se podrán segregar parcelas con una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) para la edificación de grupos de viviendas unifamiliares, con un mínimo de 175 m² de parcela por vivienda, necesitando el proyecto de parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al estudio de detalle o anteproyecto que previamente, se apruebe por la totalidad de la zona o parcela.

En cuanto al número máximo de viviendas, en cada zona, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de adjudicación de viviendas antes indicadas.

b) Aproximación al terreno.

Cada grupo o fila 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 máximo permitido 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.

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-53M

ORDENANZAS

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará a aparcamientos de vehículos la superficie necesaria para que existan una plaza por vivienda, con un máximo de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

e) Alturas:

La altura máxima de las edificaciones, será de tres plantas. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, podrá ser superior a diez metros (10 m). Se autorizan los sótanos y semisótanos no vivideros.

La altura mínima de pisos de suelo de 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, es de aplicación las previstas en las condiciones generales de edificación del Plan General.

d) Retranqueos:

En cada vivienda unifamiliar la distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y 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 m). Las parcelas que sean medianeras entre sí quedarán exentas de cumplir el retranqueo a que obliga la segregación de parcelas, previo acuerdo notarial de adosamiento y redondeándose el correspondiente Estudio de Detalle, en el que deberá justificarse, además de la ordenación que proponga dicho documento, que el frente de fachada resultante de la unión entre parcelas no sea superior al que resulte de la aplicación de las condiciones de retranqueo a las parcelas originales del Plan Parcial y que la ordenación de volúmenes propuesto no disminuya la permeabilidad del frente de costa respecto de la que resultara con las parcelas originales del Plan Parcial.

e) Condiciones de uso:

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social, de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independiente 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 m²) de parcela, un núcleo deportivo con piscinas 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), i) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los mismos apartados de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere a aparcamientos que se registró por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza II.

k) Condición especial de compatibilidad con la Ordenanza III (A).

Cuando a voluntad de los promotores, las actuaciones parciales o totales que se efectúen en las parcelas a las que es de aplicación esta Ordenanza II, se asemejen a la tipología de la Ordenanza III (A), estas regirán por lo establecido en la Ordenanza III con las siguientes modificaciones:

a) La agrupación máxima del terreno con la edificación será el 40% de la superficie de parcela.

b) La edificabilidad aplicable será la de la Ordenanza original es decir 0,70 m²/m².

c) La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13 metros.

ORDENANZA III

(Viviendas colectivas en bloque de Altura-Apartamentos)

Asimilable la Ordenanza A

Regirá en las zonas A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.6.2, A.6.3, A.7.1, A.7.2, A.7.3, A.7.4, A.8.2 y A.8.4 de la urbanización.

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

a) Parcela mínima y número de viviendas:

La superficie mínima de parcela que se admite en esta es de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

La construcción de cualquier edificio se ajustará a Estudio de Detalle que previamente se aprueba para la totalidad de la parcela o de la zona.

En cuanto al número máximo de viviendas en cada zona o parcela segregada, no se podrá sobrepasar lo especificado en el cuadro de adjudicación de viviendas antes indicadas en el punto 2.4.

b) Aprovechamiento del terreno:

En las zonas A.1, A.2, A.3 y A.8.2, A.8.3 y A.8.4 la ocupación máxima será de treinta por ciento (30%) y en las zonas A.4, A.5, A.6.1, A.6.2, A.6.3, A.6.4, A.7.2, A.7.3 y A.7.4 la ocupación máxima será de cuarenta por ciento (40%). El índice máximo de edificabilidad, será en todas las zonas, de dos metros con setenta centímetros cúbicos por metro cuadrado (2,70 m³/m²) de parcela, equivalente a noventa centímetros cuadrados por metro cuadrado (0,90 m²/m²)

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que existan dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m² edificables con una superficie por plaza, de 15 m², pudiendo deducir 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.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-53M

ORDENANZAS

e) Árboles.

La altura máxima de las edificaciones será de cinco (5) plantas en las zonas A1, A2, A3, A8.1, A8.2, A8.3 y A8.4 y de cuatro (4) plantas en las zonas A4, A5, A6.1, A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4 por ser estas zonas las que rodean la línea de agua proyectada a las áreas solísticas. La altura máxima de las edificaciones definida conforme al artículo correspondiente del P.G.O.U. podrá ser superior a dieciséis (16) metros en las zonas A1, A2, A3 y A8.2, A8.3 y A8.4 y a trece (13) metros en las zonas A4, A5, A6.1, A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4. Respecto a construcciones por encima de las alturas máximas se autorizan las previstas en el artículo correspondiente del P.G.O.U. Para el caso, que se simultanee la edificación con conjuntos adosados, éstos no superarán en ningún caso las tres plantas (3m).

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 o semisótano.

d) Áticos.

En las zonas A6.1, A6.2, A7.1, A7.2, A7.3 y A7.4 se permite la construcción de planta ático.

Se define planta ático a la planta última del edificio, cuando su superficie construida es inferior a la de los pisos de fachada del edificio, un mínimo de 3,00 metros.

La altura mínima interior tendrá las mismas limitaciones que las plantas de piso.

Se permitirá la construcción de ático sin que se rebase en más de 3,00 metros la altura máxima autorizada en la zona, contabilizándose dentro de la superficie construida total.

e) Retranqueros.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a 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 y como se ha de definir en el apartado c) ni menor de cuatro metros (4 m). En las zonas A2, A3, A4, A5, A8.1, A8.2, A8.3 y A8.4 el retranqueo de la edificación a los linderos de dichas zonas con las zonas adyacentes y el paseo marítimo, será igual a la altura del edificio, y con la Z.M.T. como mínimo los 100 (cero) metros estipulados en la vigente Ley de Costas y cuanto determinen sus artículos 24, 25 y 26. Las parcelas que sean medianeras entre sí, quedarán exentas de cumplir el retranqueo al que obliga la segregación de parcelas previo acuerdo notarial de adosamiento y reduciéndose el correspondiente Estado de Detalle, con las condiciones establecidas en el apartado d) de la Ordenanza II del Plan Parcial.

Se admite la construcción de edificios adosados y medianeros, firmando cadenas o agrupaciones cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de uso.

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán exclusivamente a viviendas solísticas en bloques de albar, en disposición abierta, admitiéndose también por cada cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) de parcela, el establecimiento de un club social de una sola planta y superficie inferior a trescientos metros cuadrados (300 m²), independientemente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán compatibles con todos los efectos.

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

Podrá igualmente, admitirse la utilización de las plantas bajas de los edificios para locales comerciales de más de treinta metros cuadrados (30 m²) por local, hasta un total no superior a veinte por ciento (20%) de la superficie total de la planta de la zona o parcela. Estos locales podrán situarse a la misma rasante del terreno o acera.

Se podrán construir sótanos o semisótanos dedicados a trasteros o garaje de las viviendas

c) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

b) Condiciones estéticas y ambientales.

b.1) Cerramientos de parcelas.

b.2) Cubiertas.

b.3) Posición de los edificios.

Para cumplir lo que establece la actual Ley de Costas (art. 301/b) y posibilitar el uso de la línea de agua interior proyectada, por las aves acuáticas que la frecuentan, las edificaciones que se sitúan en primera línea, 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.

h) Condiciones higiénicas.

j) Servidumbre e instalaciones de las edificaciones.

k) Servidumbres urbanas.

Los apartados (j), (h), (i) y (j), cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza II, salvo en lo que se refiere al número de aparatos que se regirá por lo establecido en el apartado b) de la presente Ordenanza III.

l) Condiciones especiales de compatibilidad con la Ordenanza II (AOI)

Cuando a voluntad de los promotores, las actuaciones parciales o totales que se efectúen en las parcelas a las que le es de aplicación esta Ordenanza III, se asemeje a la tipología de la Ordenanza II (AOI) estas se regirán por lo establecido en la Ordenanza II, excepto el índice máximo de edificabilidad que seguirá siendo el asignado en su Ordenanza III original, es decir, 0,90m²/m².

ORDENANZA IV

(Hotels de viajeros) Asmíbil a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas H.1, H.2, H.3 y H.4 de 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.

a) Parcelación y número de alojamientos.

Las zonas hoteleras de este Plan Parcial podrán dividirse en dos parcelas cada una, previa aprobación del Proyecto de Parcelación correspondiente.

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

b) Área mínima del terreno.

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un veinte por ciento (20%) en las zonas H.1 y H.2, y de un cuarenta por ciento (40%) en las zonas H.3 y H.4, aplicados a los porcentajes sobre las superficies netas de las parcelas.

Los índices máximos de edificabilidad, aplicados sobre la superficie neta de las parcelas será, de tres metros setenta y cinco centímetros cúbicos por metro cuadrado (3,75 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro veinticinco centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,25 m²/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán 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 dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza de aparcamiento cada tres habitaciones dobles o cada 6 plazas hoteleras, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de los edificios siempre que, como mínimo, quede un cincuenta por ciento (50%) de plazas exteriores.

Ayuntamiento de El Ejido

REVISIÓN ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reporte: OE-5-5M

ORDENANZAS

e) **Alturas.**

La altura máxima de las edificaciones en las zonas H.1., H.2, H.3 y H.4 no podrá ser superior a ses (6) plantas o diecinueve metros (19,00m).

Por encima de la altura máxima solamente se autoriza la construcción permitida en las condiciones generales de edificación contenidas en las Ordenanzas del Plan General.

La altura de piso 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 y con el paseo marítimo será igual a la altura del edificio, tal como se ha definido en el apartado c). En el resto de los linderos el retranqueo será de diez metros (10 m) o la mitad de la altura del edificio.

e) **Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán a hoteles en cualquier de las variantes reglamentadas en la industria hotelera, incluyendo también servicios anejos, como apartamentos y viviendas de personal al servicio del establecimiento hotelero. También podrán dedicarse las plantas bajas a locales comerciales de índole turística.

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 anejos cumpliendo todo ello con la reglamentación exigida para piscinas.

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

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

g) **Condiciones estéticas y ambientales.**

g-1) Cerramientos de paredes.

g-2) Cubiertas.

g-3) Postición de las edificaciones.

h) **Condiciones higiénicas.**

i) **Servicios e instalaciones.**

j) **Servicios urbanos.**

Los apartados g.1), g.2), g.3), h), i) y j) cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los correspondientes de igual letra, de la Ordenanza III, salvo en lo que se refiere al mínimo 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.

ORDENANZA V.

(Equipamiento Comercial). Asumible a la Ordenanza A.

Regirá en las zonas E.5 y E.6 de la urbanización. Se permiten edificaciones e instalaciones propias de todo Centro Cívico-Comercial.

a) **Zonificación.**

La superficie mínima de parcela que se admite en estas zonas es de dos mil metros cuadrados (2.000 m²), necesitándose en este caso Proyecto de Parcelación de la totalidad de la zona.

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

b) **Aprovecha miento del terreno.**

Los índices máximos de ocupación de cada parcela, por la edificación, serán de un cuarenta por ciento (40%) aplicado sobre la superficie neta de manila.

Los índices máximos de edificabilidad aplicados sobre la superficie neta de las parcelas, serán de cuatro metros veinte centímetros cúbicos por metro cuadrado (4,20 m³/m²) de parcela, equivalente a un metro cuadrado centímetros cuadrados por metro cuadrado (1,40 m³/m²) de parcela.

Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que en su plaza cada ciento quince metros cuadrados (115 m²) edificables.

c) **Alturas.**

La altura máxima de la edificación en estas parcelas será de cuatro (4) plantas o trece metros (13 m).

Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.

La altura mínima libre entre suelo será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en planta baja, tres metros (3 m) en planta primera y dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en plantas segunda, tercera y cuarta.

d) **Retranqueo.**

La distancia de cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la altura del edificio ni menor de 1) metros.

En el lindero de estas dos zonas E.5 y E.6 con la playa se creará una zona verde privada que lindará la edificación cincuenta metros (50 m) de dicho lindero.

e) **Condiciones de uso.**

Los edificios que se construyan en estas zonas se dedicarán 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 m²).

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 ó residencias apartamentos, en plantas primera, segunda y tercera, utilizando la planta baja solamente para accesos y conserjería.

En estas dos zonas E.5 y E.6, con una superficie total neta de solar de solar de veinte mil quinientos ochenta metros cuadrados (20.580 m²), está incluida la superficie de once mil doscientos metros cuadrados (11.200 m²) exigida para equipamiento comercial, siendo en este caso de uso privado.

f) **Piscinas y otras instalaciones deportivas.**

Se permiten en estas zonas.

g) **Condiciones estéticas y ambientales.**

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

g.1) Cerramiento de parcela. No se autoriza.

Ayuntamiento de El Ejido

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

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

Área de Reparto: OE-5-M

ORDENANZAS

- e-2) **Cubiertas.** Igual que Ordenanza 1.
- b) **Condiciones higiénicas.**
Las correspondientes a las condiciones generales de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan General.
- f) **Servicios e instalaciones:**
Los exigidos para el sector terciario y la industria hotelera.
- j) **Servicios urbanos.**
Igual que Ordenanza 1.

- f) **Piscinas y otras instalaciones deportivas.**
No se permiten en estas zonas.
- g) **Condiciones estéticas y ambientales.**
Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.
 - g.1.) **Cerramientos de parcelas.** Igual que Ordenanza 1.
 - g.2.) **Cubiertas.** Igual que Ordenanza 1.
- b) **Condiciones higiénicas.**
Las de las condiciones generales de edificación de las ordenanzas del Plan General.
- h) **Servicios e instalaciones.**
Los exigidos para el sector terciario.

ORDENANZA VI.

(Servicios propios de la urbanización)

Regirá en las zonas S.1 y S.2 de la urbanización. Estas zonas se reservan para servicios propios de la urbanización.

- a) **Parcelación.**
No se considera en esta Ordenanza.
- b) **Aprovechamiento del terreno.**
Los índices máximos de ocupación por la edificación, en estas zonas, serán de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie neta de cada zona.
Los índices máximos de edificabilidad sobre las superficies netas de cada zona serán de los metros ciento cuarenta y ocho, cincuenta cubicos por metro cuadrado (7,148 m³/m²) de parcela, equivalente a setecientos dieciséis centímetros cúbicos por metro cuadrado (0,716 m³/m²) de parcela.
Las superficies no susceptibles de ser edificadas se considerarán afectas, de modo permanente, a la calificación de "zonas verdes privadas", regularde su uso y aprovechamiento por las condiciones que establecen para las mismas, las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamientos de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza cada ciento quince metros cuadrados (115 m²) edificables.
- c) **Alturas.**
La altura máxima de la edificación en estas zonas será de dos (2) plantas u ocho metros (8 m), medidos conforme a las condiciones establecidas en las ordenanzas del Plan General.
Por encima de la altura máxima se autorizan las construcciones previstas en las condiciones generales de edificación contenidas en las ordenanzas del Plan General.
La altura mínima libre entre suelo y techo será de tres metros (3 m) en planta baja y los metros cincuenta centímetros (2,50 m) en planta primera.
- d) **Retranqueos.**
La distancia mínima desde cualquier punto del edificio, a los límites de la parcela no será inferior a la mitad de la altura del edificio, ni menor de cuatro metros (4 m).
- e) **Condiciones de uso.**
Estas zonas se reservan para que la propiedad construya sus instalaciones y servicios de administración, promoción, vigilancia, mantenimiento, etc.
Concretamente la zona S.1. se reserva para edificios de oficinas de administración, ventas, piso piloto, salas de recepción y de reuniones para las firmas comunales de propietarios, cafeterías, etc.
La zona S.2 se reserva para edificios de mantenimiento de las instalaciones con oficinas, talleres, etc., y para la ubicación de la estación depuradora de aguas residuales y el depósito de agua afluyente, de dicha depuradora, para el riego de la urbanización.

ORDENANZA VII.

(Equipamiento docente, social y deportivo).

Regirá en las zonas E.1, E.2, E.3, E.4, E.7 y E8.

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

GUARDIAS VIEJAS

Áreas de Reparto

OE-4-GV

Área de Reparación OE-4-GV

PARCELAS	SUPERF.		TECHO	Nº MÁX. VIV.	Nº APARC.	ORDENANZAS		TEJEDOR	
	m ²	m ²				Habitaje	Club Social	Superficie	Superficie
P. 1	7.703,00	2.250	48	24	0	7.703,00	2.250	1.518,00	1.518,00
P. 2	2311,00	152	7	7	0	2311,00	152	1155,50	1155,50
P. 3	11.403,00	4.250	29	29	0	11.403,00	4.250	18402,00	18402,00
P. 4	4.202,00	2.000	6	6	0	4.202,00	2.000	4202,00	4202,00
P. 5	8.576,00	4.600	15	15	0	8.576,00	4.600	8576,00	8576,00
P. 6	2.602,00	1.214	5	5	0	2.602,00	1.214	2602,00	2602,00
P. 7	3.719,00	4.954	7	0	3.719,00	3.719,00	4.954	3.719,00	4.954
P. 8	8.526,00	3.700	14	0	8.526,00	8.526,00	3.700	3.700	4.164
P. 9	8.247,00	3.700	14	0	8.247,00	8.247,00	3.700	3.700	4.164
TOTAL	53.205,00	25.356	124	106	3.719,00	53.205,00	25.356	43.524	43.524

14	3.200,00
15	1.000,00
20	900,00
25	500,00
TOTAL ESQUEJE	11.600,00
TOTAL SUPERF.	2.001,00
TOTAL DTC.	2.001,00
TOTAL DDTAC.	11.599,00

VALES	221.024
TOTAL EFECTOS	1.192.183

Trámites de tramitación a realizar en el plano de la parcela.

NOTAS: Ordenanzas específicas según Plan Parcelar aprobado.
Por orden de un sector con planeamiento aprobado, se establece el área urbanizable del planeamiento aprobado.

OE-4-GV E:1/5000 N



Ayuntamiento de El Ejido

REVISION ADAPTACION P.G.O.U. DE EL EJIDO.

Fichas de Suelo Urbano con Ordenanzas Específicas OE

MATAGORDA

Áreas de Reparto

OE-1-AS-MA

Área de Reparación OE-1-AS-MA

PARCELAS	SUPERF.		TECHO	Nº MAX. VIV.	Nº APARC.*	ORDENANZAS				TELEFOS				
	m ²	m ²				C1	C2	C3	LE2	TELEF. P ₁	TELEF. P ₂	TELEF. P ₃	TELEF. P ₄	
P1	4.690,68	3.521,95	0	24				4.960,29						3.521,95
P2	5.000,53	3.530,38	0	24				5.000,53						3.530,38
P3	5.113,04	4.160,53	0	28				5.113,04						4.160,53
TOTAL ORD.	15.294,25	11.212,86	0	76	0,00	0,00	0,00	15.294,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.212,86

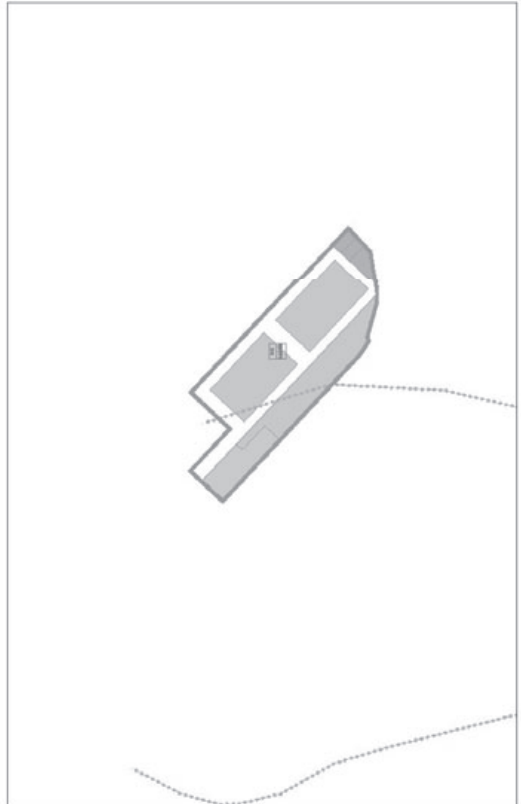
*Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela

NOTA: Por tratar de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento precedente.

UV	2.852,07
TOTAL ESP. U.	2.852,07
DEPORTIVO D	576,44
COMERCIAL C	286,43
SOCIAL S	289,20
TOTAL SPS	1.152,07
TOTAL ORD. R.	4.035,33
VALES	9.539,18
TOTAL SICTOM	28.820,68

OE-1-AS-MA

E:1/5000 N



BALERMA

Áreas de Reparto

OE-1-BA
OE-3-BA
OE-4-BA

Área de Reparación OE-4-BA

PARCELAS	SUPERF. m ² .	TECHO m ² .	Nº MAX. VIVI. UMH.	Nº VIVIAROS* UMH.	ORDENAMAS			TECNICOS		
					C1 m ² .	C2 m ² .	C3 m ² .	Reserv. m ² .	Área m ² .	Resultado m ² .
1	2.374,63	3.443,07	57	57	2.374,63			2.374,63		3.443,07
2	1.542,08	2.297,25	10	10				1.542,08		2.297,25
3	2.191,49	3.896,77	15	15				2.191,49		3.896,77
4	2.191,49	3.896,77	15	15				2.191,49		3.896,77
5	2.191,49	3.896,77	15	15				2.191,49		3.896,77
6	2.191,49	3.896,77	15	15				2.191,49		3.896,77
7	2.191,49	3.896,77	15	15				2.191,49		3.896,77
8	1.602,27	2.266,54	16	16	607,26			1.602,27	2.071,60	3.266,54
9	1.742,01	2.496,14	17	17				1.742,01		2.496,14
10	1.822,31	2.646,04	18	18				1.822,31		2.646,04
TOTAL EDIF.	18.390,20	25.877,81	165	165	607,26	607,26	5.175,01	12.075,11	2.071,60	25.877,81
VO	2.550,81									
V1	419,79									
VG	1.113,21									
TOTAL ESP.L	4.083,81									
EP	1.702,25									
TOTAL D.O.C.	1.702,25									
SPS	337,12									
TOTAL SPS	337,12									
TOTAL DOTAC.	8.117,88									
VALES	18.390,20									
TOTAL SECTOR	45.100,00									

*Número de apartamientos a realizar en el interior de la parcela

NOTA: Por tratarse de un sector con parcelamiento concluido, se mantiene el aprovechamiento del parcelamiento actualizado.

OE-4-BA

E:1/5000 N



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

- AUCME (Área Urbana Central del Municipio de El Ejido)

- Ejido Norte
 - SUT-42-EN
 - SUT-4-EN
 - SUT-6-EN
 - SUT-8-EN

- Ejido Sur
 - SUT-3ES
 - SUT-6ES
 - SUT-8ES

- Santo Domingo
 - SUT-16-SD
 - SUT-11-SD

- Tres Aljibes
 - SUT-4TA

- Baerms

- SUT-2BA

- Las Norñas

- SUT-9-ND

- Matagorda

- SUT-2MA

- Ensenada de San Miguel

- SUT-1SM

Se incluyen en este documento los Sectores de suelo Urbano n. Transición cuya Aprobación Definitiva se ha producido durante el periodo de tramitación el presente Plan General.

En el texto figuran:
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Cuadros-Resumen de características.

El resto de determinaciones se remite a sus correspondientes expedientes que constan en el archivo municipal

Corresponden a los sectores relacionados a continuación:

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

EJIDO NORTE

- SUT-4-2-EN
- SUT-14-EN
- SUT-16-EN
- SUT-18-EN

FICHAS DE SUELOS URBANOS CON ORDENACIÓN APROBADA

Ficha: de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

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

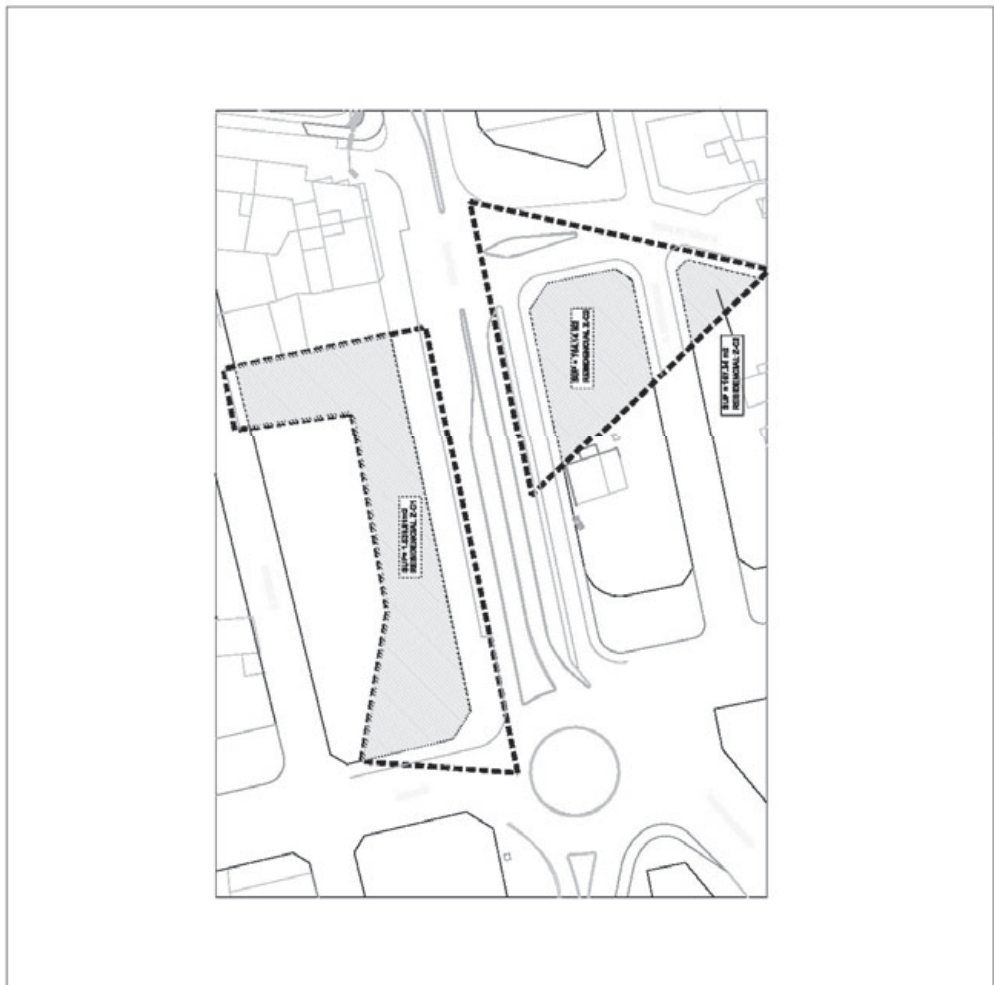
Ayuntamiento de El Ejido

CONDICIONES DE DRENACIÓN

E: 1/1000

ORDINACIÓN PORMENORIZADA (AD)

SUT-4-2-EN



SUT-14-EN

ORDENACIÓN FORMENORIZADA (AD)

E: 1/2000

CONDICIONES DE DEDRENACION



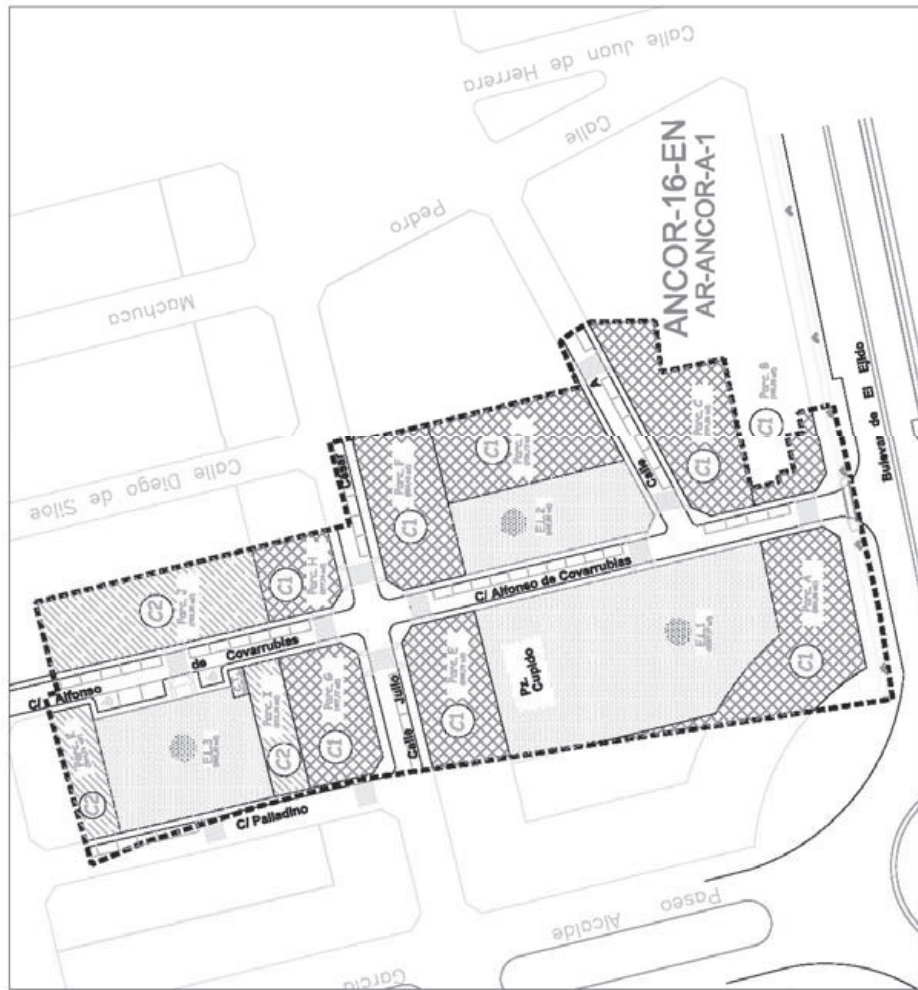
PARCELAS	SUPERF. m2. URBANIZ.	TICHO m2. URBANIZ.	ORDENANZAS		TECHOS (Coef. Homog.)				APRO. HOMOG.	
			C-3 m2. URBANIZ.	C-3 m2. URBANIZ.	Plur. C3 m2. URBANIZ.	Plur. C3 m2. URBANIZ.	A.E. BMO m2. URBANIZ.	Coef. Loc. m2. URBANIZ.	Coef. Loc. m2. URBANIZ.	Luminario m2. URBANIZ.
A	497,92	1.367,72	497,92	497,92	1.102,60	1.215,50	361,80			1.478,53
B	471,88	1.772,38	471,88	471,88	1.050,44	1.251,61				1.923,10
C	1.030,44	3.538,83			631,88	1.508,99				2.087,89
D	631,88	1.311,61			612,12	1.484,42				1.998,99
E	451,42	1.061,99	451,42	451,42	1.480,01	1.480,01				2.003,97
F	612,12	1.844,42			1.823,97	2.874,14	799,80			1.480,01
G	442,75	1.480,01	442,75	442,75	3.397,30	6.566,92				1.480,01
SUMA			13.872,00	13.872,00	13.872,00	13.872,00	13.872,00	13.872,00	13.872,00	13.872,00

ESPACIOS LIBRES	
ZONAS	m2
ZV1	204,11
ZV2	250,92
ZV3	68,23
ZV4	275,90
ZV5	408,37
ZV6	272,01
ZV7	335,95
SUMA	1.881,49

SUT-16-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000



CONDICIONES DE DRENACIÓN

PARCELAS	SUPERFICIE		TECHO		MATERIA		PZ APTAS		ORDENADAS		MEDIOS				APROY/ PORMENORIZADO	
	m ² Suelo	m ² Const.	m ² Suelo	m ² Const.	Unid.	Unid.	m ² Suelo	m ² Const.	C1	C2	C1	C2	C3	C4	Coef. Lic.	Lucro/m ²
A	600,00	4.200,74	27	27	1	1	600,00	2.027,17	1	1	1	1	1	1	1,00	3.370,75
B	148,26	748,54	7	7	1	1	148,26	649,31	1	1	1	1	1	1	1,00	884,31
C	754,26	2.918,99	28	15	15	15	754,26	2.918,99	1	1	1	1	1	1	1,00	2.264,52
D	756,75	2.735,05	27	14	14	14	756,75	2.735,05	1	1	1	1	1	1	1,00	2.142,82
E	500,00	2.344,85	21	11	11	11	500,00	2.344,85	1	1	1	1	1	1	1,00	1.842,84
F	500,00	2.344,85	21	11	11	11	500,00	2.344,85	1	1	1	1	1	1	1,00	1.842,84
G	497,27	1.936,32	19	9	9	9	497,27	1.936,32	1	1	1	1	1	1	1,00	1.437,23
H	277,54	1.072,53	11	3	3	3	277,54	1.072,53	1	1	1	1	1	1	1,00	826,53
I	233,05	779,26	8	4	4	4	233,05	779,26	1	1	1	1	1	1	1,00	802,74
J	244,76	818,52	8	4	4	4	244,76	818,52	1	1	1	1	1	1	1,00	718,52
K	244,76	818,52	8	4	4	4	244,76	818,52	1	1	1	1	1	1	1,00	718,52
Suma	6.652,12	22.268,05	219	111	111	111	6.652,12	22.268,05	11	11	11	11	11	11	1,00	18.386,37

ESPACIOS LIBRES	
EL-1	2.027,17
EL-2	695,52
EL-3	805,31
Suma	3.528,00

C. Total	28,82
VALOR	3.072,00
ANCOR-16-EN	12.193,00
D.C.S.U.	4.213,00
TOTAL EJIDO	18.446,00

Ayuntamiento de El Ejido

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

Ficha de Suelos Urbanos con Ordenación Aprobada

SUT-18-EN

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD)

E: 1/1000

CONDICIONES DE ORDENACIÓN



PARCELAS	SUPERFICIE		ECHO	Nº Apdos	ORDENANZAS		TECHOS		APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS		
	m ² Suelo	m ² Const.			Ad	m ² Suelo	Res Urbánitar	Coef. Homog.	Def. Lic.	Def. Lic.	Luzativo
Z-1	2.426,81	1.770,00	19	2.426,81	8.100,00	0,97	7.985,73	0,97	7.985,73	1,100	
Z-2	2.193,04	1.283,00	16	2.193,04	7.290,10	0,97	7.219,16	0,97	7.219,16	1,100	
Z-3	1.159,17	1.067,00	16	1.159,17	1.711,90	0,97	1.860,54	0,97	1.860,54		
Tot. Edificable	5.779,02	4.120,00	51	5.779,02	17.119,00	0,97	16.985,43				

DOTACIONES	
Solo (m ²)	655,09
Esp. Libres	1.000,00
S.I.P.-S.	2.302,00
D.C.E.U.	3.057,99
TOTAL	5.215,08
TOTAL UNIDAD	14.882,61

(*) Plazas de aparcamiento áreas al vial.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63