



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, la rectificación del error material detectado en la página 12 de la Memoria del Estudio de Detalle promovido por SEAR 2000, S.L., aprobada definitivamente en sesión extraordinaria núm. 6 celebrada por el Ayuntamiento PLENO en fecha 23 de mayo de 2022 en su punto nº 10, en cuanto a la descripción de la superficie máxima edificable de la parcela resultante 3.6 del apartado 1.1.3 "Descripción de las parcelas resultantes de la Ordenación", pues donde dice "280.03 m2e" debe decir "280,34 m2e" ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido APROBADO por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 7 celebrada en fecha 09 de junio de 2022.

En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

EL SECRETARIO GENERAL ACCTAL.



ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES - PARCELA 3 AMPUR 5-SD Calles Mozart, Liszt, Los Aqueos y Av. Oasis - El Ejido

PROMOTOR	AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
A INSTANCIAS DE	SEAR 2.000, S.L.
ARQUITECTOS	FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ, Colegiado 243 C.O.A.Almería JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, Colegiado 324 C.O.A.Almería

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1. AGENTES INTERVINIENTES.
- 1.2. ANTECEDENTES.
- 1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACIÓN.
- 1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.5. AMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.
- 1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.
- 1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 1.8. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 2.1. JUSTIFICACIÓN y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 2.1.1. Objetivos y Criterios de la ordenación propuesta.
 - 2.1.2. Cuadros comparativos de parámetros urbanísticos entre ordenación propuesta y vigente.
 - 2.1.3. Descripción parcelas resultantes de la ordenación propuesta.
- 2.2. INFORMES SECTORIALES.
- 2.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
- 2.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD.
- 2.5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
DECRETO 293/2009, DEL 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.
- 2.6. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- 2.7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.
- 2.8. CONCLUSION.

3.- RESUMEN EJECUTIVO

4.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 4.1. SITUACIÓN.
- 4.2. PARCELACION ACUAL (DATOS CATASTRALES y REGISTRALES)
- 4.3. PARCELACION PROPUESTA (SUPERFICIES Y COTAS)
- 4.4. ORDENACIÓN ACTUAL (VOLÚMENES Y ALINEACIONES)
- 4.5. ORDENACIÓN PROPUESTA (VOLÚMENES Y ALINEACIONES)

5.- ANEXOS

- 5.1. FICHA DE LA UNIDAD.
- 5.2. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.
- 5.3. INFORMACION CATASTRAL

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

PROMOTOR: SEAR 2.000 S.L., con domicilio en Bulevar, nº 290 (Gal. Comercial), El Ejido con CIF: B-04214714 y como representante D. Serafín González Cuesta, con DNI: 11.694.152-D y domicilio en C/ Gioconda, nº 14, El Ejido (Almería).

AUTORES: D. FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ y D. JOSÉ JURADO MARTÍNEZ, arquitectos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con números de colegiados 243 y 324, respectivamente, y domicilio profesional en Plaza Itálica, 4, Esc.2-4ºC de Roquetas de Mar (Almería).

1.2. ANTECEDENTES

El desarrollo urbanístico de la unidad AMPUR-5-SD se inició en el año 1993 mediante la tramitación de un proyecto de urbanización. La recepción definitiva de las obras de urbanización se formalizó el día 8 de abril de 2007.

En el año 2012 fue tramitada una modificación puntual del PGOU de El Ejido en el ámbito de las unidades AMPUR 4-SD y AMPUR 5-SD (EXP Nº 4.057) con la finalidad de introducir varias modificaciones de carácter no estructural, ajuste de la superficie de las parcelas a la realidad física y redistribución de la edificabilidad entre las distintas parcelas.

En el año 2015 fue tramitado el proyecto de reparcelación de la unidad AMPUR-5-SD, con aprobación definitiva de 14 de mayo de 2015 (EXP Nº66/15).

La parcela nº3 objeto de este estudio de detalle quedó dividida en 20 parcelas según se detalla en el plano nº4.2 de este documento.

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALACIÓN.

La redacción de este Estudio de Detalle (ED) se formula por iniciativa privada y se lleva a cabo por los siguientes motivos:

- Está regulado en el Artículo 15 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) de 17 de diciembre:

1.- *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- b) *Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2.- *Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:*

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*

- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o efectuar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos a construcciones colindantes.*

- Y está reglado en el Capítulo Sexto, Artículos 65 y 66 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo Y Ordenación Urbana.

Art. 65

1. *Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:*

a) *Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.*

b) *Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.*

c) *Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.*

2. *La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.*

3. *En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.*

4. *La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.*

5. *En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

6. *Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.*

Art. 66

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. *Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*

2. *Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre el extremo en el número 3 del artículo anterior.*

3. *Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior existente.*

Se cumplen las determinaciones legales expresadas en la LOUA, en el Reglamento de Planeamiento y en las normas y ordenanzas de aplicación vigentes del PGOU.

1.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finalidad del estudio de detalle es ordenar los volúmenes de edificación en el interior de las 18 fincas que componen el 90% de la manzana 3 del AMPUR-5-SD con ordenanza Z-C2, para convertirlas en 27 fincas individualizadas con ordenanza Z-Ad, con el fin de configurar un volumen de edificación de tipología de vivienda unifamiliar acorde a las existentes del entorno, no originando aumento de volumen ni incremento de aprovechamiento urbanístico ni modificación del uso del suelo.

1.5. AMBITO DE ACTUACIÓN Y DESCRIPCION DE LAS PARCELAS.

La parcela está situada en el AMPUR-5-SD y forma una casi una manzana delimitada por las calles:

- Sur: C/ Liszt
- Norte: C/ Los Aqueos
- Este: C/ Mozart
- Oeste: Avda. Oasis



Actualmente no existe en ella ninguna edificación y cuenta con todas las infraestructuras urbanísticas en buen estado.

El AMPUR 5-SD tiene recepción de obras de urbanización con fecha 8 de abril de 2007. La superficie total de la manzana nº3 es de 3.360,67m². Actualmente dicha parcela está dividida en 20 fincas registrales definidas en el proyecto de reparcelación, de las cuales, 18 son objeto del presente estudio de detalle, abarcando una superficie de 3.031,91 m², desglosado de la forma siguiente:

MANZANA PARCELA 3 - AMPUR-5-SD						
Nº PARCELA	Nº FINCA REGISTRAL	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (ms²)	ORDENANZA	EDIF. MÁXIMA (mc³/ms³)	SUP. MAX. CONSTR. (mc³)
3A *	201715	7687812WF1678N0001SX	160,81	Z-C2	2,4	385,94
3B *	201717	7687813WF1678N0001ZX	167,95	Z-C2	2,4	403,08
3C	201719	7687814WF1678N0001UX	168,23	Z-C2	2,4	403,75
3D	201721	7687815WF1678N0001HX	168,51	Z-C2	2,4	404,42
3E	201723	7687816WF1678N0001WX	168,79	Z-C2	2,4	405,1
3F	201725	7687817WF1678N0001AX	169,07	Z-C2	2,4	405,77
3G	201727	7687818WF1678N0001BX	169,35	Z-C2	2,4	406,44
3H	201729	7687819WF1678N0001YX	169,64	Z-C2	2,4	407,14
3I	201731	7687820WF1678N0001AX	169,92	Z-C2	2,4	407,81
3J	201733	7687821WF1678N0001BX	169,21	Z-C2	2,4	406,1
3K	201 735	7687811WF1678N0001EX	164,53	Z-C2	2,4	394,87
3L	201737	7687810WF1678N0001JX	167,95	Z-C2	2,4	403,08
3M	201739	7687809WF1678N0001SX	168,23	Z-C2	2,4	403,75
3N	201741	7687808WF1678N0001EX	168,51	Z-C2	2,4	404,42
3Ñ	201743	7687807WF1678N0001JX	168,79	Z-C2	2,4	405,1
3O	201745	7687806WF1678N0001IX	169,07	Z-C2	2,4	405,77
3P	201747	7687805WF1678N0001XX	169,35	Z-C2	2,4	406,44
3Q	201749	7687804WF1678N0001DX	169,64	Z-C2	2,4	407,14
3R	201751	7687803WF1678N0001RX	169,92	Z-C2	2,4	407,81
3S	201753	7687802WF1678N0001KX	163,2	Z-C2	2,4	391,68
SUMA ÁMBITO E.D.			3.031,91			
SUMA MANZANA TOTAL			3.360,67			

**Nota: Quedan fuera del ámbito de actuación del Estudio de Detalle las parcelas 3A y 3B de la manzana 3 del AMPUR-5-SD*

1.6. CONDICIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.

El planeamiento vigente y que es de aplicación directa a los terrenos objeto del presente estudio de detalle, corresponde a la 1ª versión actualizada del PGOU de El Ejido, documento que ha sido aprobada en sesión plenaria de fecha 24/05/2018 y publicada en el BOP 29/06/2018, donde consta la ordenación detallada del sector y cuya ficha urbanística se incorpora al presente documento.

Este instrumento de planeamiento general establece las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela 3 del AMPUR-5-SD, estando dicho terreno calificado como suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE-5-SD de las NN.SS., actual AMPUR-5-SD del PGOU.

La ordenanza de aplicación es la de manzana cerrada, subzona C2 (Z-C2), con los siguientes parámetros básicos:

Parcela mínima	120 m ²
Ocupación máxima	100 %
Diámetro mínimo	7 m.
Fondo máximo edificable	15 m
Altura máxima	3 pl. y 10,50m+ático retranqueado 3m.
Altura mínima	2pl.
Retranqueos	No

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La mercantil SEAR 2.000, S.L. es la titular registral de las 18 fincas que componen el 90% la parcela nº3 del AMPUR-5-SD, objeto del presente Estudio de Detalle.

1.8. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Durante la tramitación deben ser notificados los siguientes propietarios afectados por ser colindantes con las parcelas objeto del Estudio de Detalle:

Julio Rodríguez Pérez y M. José Sánchez García, domiciliados en C/ Garbe, 16 de El Ejido, propietarios de las parcelas colindantes nº 239 y 237 (Parcelas 3A y 3B de la ficha del AMPUR-5-SD).

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. JUSTIFICACIÓN y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

2.1.1. Justificación y Contenido de la Ordenación propuesta.

De acuerdo al artículo 4.1.3.3 de la Ordenanza del PGOU de El Ejido, dentro de la ordenanza Z-C2, se podrá autorizar viviendas unifamiliares adosadas, siempre que las manzanas queden consolidadas con esta tipología en una superficie superior al 75%, parámetro que se cumple en el presente documento al tratarse de una superficie del 90% de la manzana 3 del AMPUR-5-SD, adoptando los parámetros de la ordenanza de vivienda unifamiliar adosada (Ad) en lugar de Z-C2, con el aprovechamiento correspondiente a su área de reparto, sin aumentar la edificabilidad del presente PGOU.

Además, de acuerdo al artículo 10.1.2.4 de la Normativa del PGOU de El Ejido, se podrá adoptar otra ordenanza distinta a la propuesta en Plan General, tramitando un Estudio de Detalle.

El contenido y objeto del presente estudio de detalle sería el siguiente:

- 1º.- Reordenación de la parcela 3 del AMPUR-5-SD.
- 2º.- Reordenación de la manzana resultante, en unidades aptas para la edificación individualizada, con establecimiento de los parámetros individuales a cada una de las parcelas, con objeto de mantener la uniformidad de la futura edificación, semejante a las del entorno.
- 3º.- Establecer condiciones de ordenanza Z-Ad para las futuras edificaciones a construir en cada una de las parcelas resultantes.
- 4º.- Ordenación de las condiciones de volumen y fijación de la alineación sobre las parcelas resultantes.

Con el presente estudio de detalle queda definida la nueva ordenación de los volúmenes de edificación en el interior de las iniciales 18 fincas que componen el 90% de la manzana 3 del AMPUR-5-SD con ordenanza Z-C2, para convertirlas en 27 fincas individualizadas con ordenanza Z-Ad, con el fin de configurar un volumen de edificación de tipología de vivienda unifamiliar acorde a las existentes del entorno, no originando aumento de volumen ni incremento de aprovechamiento urbanístico ni modificación del uso del suelo, consiguiendo una mayor ratio dotacional de zonas verdes para los habitantes de la zona debido a la reducción del número de viviendas posibles según el actual PGOU, pasando de una estimación aproximada de entre 54-72 viviendas en las 18 fincas iniciales, de acuerdo a una media 3-4 viviendas por parcela, a solamente 27 viviendas unifamiliares adosadas, reduciendo así la densidad de población y mejorando por tanto el funcionamiento público de los servicios urbanos al haber una menor demanda.

2.1.2. Cuadros comparativos de parámetros urbanísticos en parcelas resultantes.

Cuadro de Ordenanza de aplicación actual y propuesta en Estudio de Detalle

Ámbito	PGOU (actual) AMPUR-5-SD	Estudio de Detalle (propuesto) AMPUR-5-SD
Ordenanza	Z-C2	Z-Ad
Parcela mínima	120 m ²	75 m ²
Diámetro mínimo	7 m.	6 m.
Ocupación máxima	100 %	100%
Edificabilidad máxima	2,4 m ² / m ²	2,4 m ² / m ²
Fondo máximo edificable	15 m	16,50m (*)
Altura máxima	3 pl.(10,50m)+ático retranqueado 3m.	2 pl.+ ático retranqueado 6m (10,50m) (**)
Altura mínima	2 pl./ 7,50m.	2 pl./ 7,5m.
Retranqueos Linderos	No	No
Retranqueos Calle	No	No

(*) Se podrá sobrepasar el fondo máximo en un ancho igual a la mitad de la parcela.

(**) En la calles Liszt y Los Aqueos el retranqueo será de 3 m.

Observaciones:

Cualquier otra condición urbanística a tener en cuenta se remitirá a la normativa general establecida en el P.G.O.U. de El Ejido

Cuadros comparativos en situación actual y propuesta en Estudio de Detalle

PARCELA 3 - AMPUR-5-SD (Actual)				
Nº PARCELA	SUPERFICIE (ms ²)	ORDENANZA	EDIF. MÁXIMA (mc ³ /ms ²)	SUP. MAX. CONSTR. (mc ³)
3C	168,23	Z-C2	2,4	403,75
3D	168,51	Z-C2	2,4	404,42
3E	168,79	Z-C2	2,4	405,10
3F	169,07	Z-C2	2,4	405,77
3G	169,35	Z-C2	2,4	406,44
3H	169,64	Z-C2	2,4	407,14
3I	169,92	Z-C2	2,4	407,81
3J	169,21	Z-C2	2,4	406,1
3K	164,53	Z-C2	2,4	394,87
3L	167,95	Z-C2	2,4	403,08
3M	168,23	Z-C2	2,4	403,75
3N	168,51	Z-C2	2,4	404,42
3Ñ	168,79	Z-C2	2,4	405,1
3O	169,07	Z-C2	2,4	405,77
3P	169,35	Z-C2	2,4	406,44
3Q	169,64	Z-C2	2,4	407,14
3R	169,92	Z-C2	2,4	407,81
3S	163,2	Z-C2	2,4	391,68
SUMA ÁMBITO E.D.	3.031,91			7.276,59

PARCELA 3 - AMPUR-5-SD (Propuesta según ED)

Nº PARCELA	SUPERFICIE (ms ³)	ORDENANZA	EDIF. MÁXIMA (mc ³ /ms ³)	SUP. MAX. CONSTR. (mc ³)
3.1	116,14	Z-Ad	2,4	278,74
3.2	116,27	Z-Ad	2,4	279,05
3.3	116,41	Z-Ad	2,4	279,38
3.4	116,54	Z-Ad	2,4	279,70
3.5	116,68	Z-Ad	2,4	280,03
3.6	116,81	Z-Ad	2,4	280,34
3.7	116,94	Z-Ad	2,4	280,66
3.8	117,07	Z-Ad	2,4	280,97
3.9	117,21	Z-Ad	2,4	281,30
3.10	117,34	Z-Ad	2,4	281,62
3.11	92,93	Z-Ad	2,4	223,03
3.12	92,32	Z-Ad	2,4	221,57
3.13	96,21	Z-Ad	2,4	230,90
3.14	96,16	Z-Ad	2,4	230,78
3.15	117,34	Z-Ad	2,4	281,62
3.16	117,21	Z-Ad	2,4	281,30
3.17	117,07	Z-Ad	2,4	280,97
3.18	116,94	Z-Ad	2,4	280,66
3.19	116,81	Z-Ad	2,4	280,34
3.20	116,67	Z-Ad	2,4	280,01
3.21	116,54	Z-Ad	2,4	279,70
3.22	116,40	Z-Ad	2,4	279,36
3.23	116,27	Z-Ad	2,4	279,05
3.24	116,14	Z-Ad	2,4	278,74
3.25	116,00	Z-Ad	2,4	278,40
3.26	101,09	Z-Ad	2,4	242,62
3.27	102,40	Z-Ad	2,4	245,76
SUMA ÁMBITO E.D.	3.031,91			7.276,59

1.1.3. Descripción de las Parcelas Resultantes de la Ordenación.

Las parcelas resultantes de la ordenación contenida en el presente estudio de detalle, son las siguientes:

Parcela 3.1: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y catorce decímetros cuadrados (116,14 m²). Linda: Norte, parcela 3.2; Sur, parcela 3B; Este, parcela 3.24; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 278,74 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.2: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y veintisiete decímetros cuadrados (116,27 m²). Linda: Norte, parcela 3.3; Sur, parcela 3.1; Este, parcela 3.23; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,05 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.3: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (116,41 m²). Linda: Norte, parcela 3.4; Sur, parcela 3.2; Este, parcela 3.22; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,38 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.4: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (116,54 m²). Linda: Norte, parcela 3.5; Sur, parcela 3.3; Este, parcela 3.21; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,70 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.5: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados (116,68 m²). Linda: Norte, parcela 3.6; Sur, parcela 3.4; Este, parcela 3.20; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,03 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.6: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y ochenta y un decímetros cuadrados (116,81 m²). Linda: Norte, parcela 3.7; Sur, parcela 3.5; Este, parcela 3.19; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,34 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.7: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados (116,94 m²). Linda: Norte, parcela 3.8; Sur, parcela 3.6; Este, parcela 3.18; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,66 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.8: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y siete decímetros cuadrados (117,07 m²). Linda: Norte, parcela 3.9; Sur, parcela 3.7; Este, parcela 3.17; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,97 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.9: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y veintiún decímetros cuadrados (117,21 m²). Linda: Norte, parcela 3.10; Sur, parcela 3.8; Este, parcela 3.16; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 281,30 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.10: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados (117,34 m²). Linda: Norte, parcelas 3.11 y 3.12; Sur, parcela 3.9; Este, parcela 3.15; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 281,62 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.11: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de noventa y dos metros y noventa y tres decímetros cuadrados (92,93 m²). Linda: Norte, Calle Los Aqueos; Sur, parcela 3.10; Este, parcela 3.12; y Oeste, Avenida del Oasis. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 223,03 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.12: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de noventa y dos metros y treinta y dos decímetros cuadrados (92,32 m²). Linda: Norte, Calle Los Aqueos; Sur, parcela 3.10; Este, parcela 3.13; y Oeste, parcela 3.11. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 221,57 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.13: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de noventa y seis metros y veintiún decímetros cuadrados (96,21 m²). Linda: Norte, Calle Los Aqueos; Sur, parcela 3.15; Este, parcela 3.14; y Oeste, parcela 3.12. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad;

Superficie Máxima Edificable: 230,90 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.14: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de noventa y seis metros y dieciséis decímetros cuadrados (96,16 m²). Linda: Norte, Calle Los Aqueos; Sur, parcela 3.15; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.13. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 230,78 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.15: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados (117,34 m²). Linda: Norte, parcelas 3.13 y 3.14; Sur, parcela 3.16; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.10. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 281,62 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.16: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y veintiún decímetros cuadrados (117,21 m²). Linda: Norte, parcela 3.15; Sur, parcela 3.17; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.9. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 281,30 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.17: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento diecisiete metros y siete decímetros cuadrados (117,07 m²). Linda: Norte, parcela 3.16; Sur, parcela 3.18; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.8. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,97 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.18: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y noventa y cuatro decímetros cuadrados (116,94 m²). Linda: Norte, parcela 3.17; Sur, parcela 3.19; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.7. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,66 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.19: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y ochenta y un decímetros cuadrados (116,81 m²). Linda: Norte, parcela 3.18; Sur, parcela 3.20; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.6. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,34 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.20: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y sesenta y siete decímetros cuadrados (116,67 m²). Linda: Norte, parcela 3.19; Sur,

parcela 3.21; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.5. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 280,01 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.21: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados (116,54 m²). Linda: Norte, parcela 3.20; Sur, parcela 3.22; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.4. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,70 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.22: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y cuarenta decímetros cuadrados (116,40 m²). Linda: Norte, parcela 3.21; Sur, parcela 3.23; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.3. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,36 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.23: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y veintisiete decímetros cuadrados (116,27 m²). Linda: Norte, parcela 3.22; Sur, parcela 3.24; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.2. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 279,05 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.24: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros y catorce decímetros cuadrados (116,14 m²). Linda: Norte, parcela 3.23; Sur, parcela 3.25; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.1. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 278,74 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.25: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dieciséis metros cuadrados (116,00 m²). Linda: Norte, parcela 3.24; Sur, parcelas 3.26 y 3.27; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3B. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 278,40 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.26: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento un metro y nueve decímetros cuadrados (101,09 m²). Linda: Norte, parcela 3.25; Sur, Calle Liszt; Este, Calle Mozart; y Oeste, parcela 3.27. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 242,62 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

Parcela 3.27: Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Santo Domingo, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-SD. Sita en Avenida Oasis -Santo Domingo-, con una superficie de ciento dos metros y cuarenta

decímetros cuadrados (102,40 m²). Linda: Norte, parcela 3.25; Sur, Calle Liszt; Este, parcela 3.26; y Oeste, parcelas 3A y 3B. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ad; Superficie Máxima Edificable: 245,76 metros cuadrados; Edificabilidad Máxima: 2,4; Número de viviendas: 1.

2.2. INFORMES SECTORIALES.

El presente documento no requiere informes sectoriales.

2.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

De acuerdo al artículo 40.4 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los estudios de detalle no están sometidos a dicha tramitación.

Por tanto, se considera no sujeto a tramitación de evaluación ambiental estratégica.

2.4. EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD.

De acuerdo al artículo 3 del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no es necesaria la tramitación de la evaluación de impacto en salud (EIS), puesto que el ámbito del Estudio de Detalle no incluye áreas urbanas desfavorecidas ni el documento tiene incidencia en la salud humana.

2.5. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

De acuerdo al artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística andaluza, apartado 1.a.3^a del artículo 19, de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, y considerando que el Estudio de Detalle es consecuencia del cumplimiento de las ordenanzas del PGOU y que el objeto principal es la definición de los volúmenes, alineaciones y rasantes, **sin afectar a infraestructuras ni a servicios, cuya puesta en marcha pueda incidir en la Hacienda Pública Municipal**, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada y financiada por el promotor privado, se considera justificada la Innecesaridad de Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica en el Estudio de Detalle de la Parcela 3 del AMPUR-5-SD del vigente PGOU de El Ejido.

2.6. CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DEL 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



** Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)*

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

DIVISIÓN DE PARCELA Y ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES

NÚMERO

Aforo (número de personas)

Número de asientos

Superficie

3.031,91 m2 (terreno)

Accesos

Ascensores

Rampas

Alojamientos

Núcleos de aseos

Aseos aislados

Núcleos de duchas

Duchas aisladas

Núcleos de vestuarios

Vestuarios aislados

Probadores

Plazas de aparcamientos

Plantas

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)

LOCALIZACIÓN

C/ LISZT, LOS AQUEOS, MOZART Y AVDA. OASIS – PARCELA 3 AMPUR-5-SD

TITULARIDAD

PRIVADA.

PERSONA/S PROMOTORA/S

SEAR 2.000, SL.

PROYECTISTA/S

Francisco Iborra Rodríguez (Arquitecto) / José Jurado Martínez (Arquitecto)

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

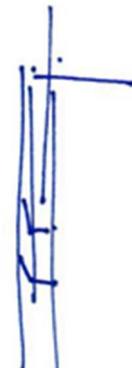
OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En Roquetas de Mar, a 25 de noviembre de 2021



Fdo.- FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ
Colegiado nº 243 C.O.A. Almería



Fdo.- JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Colegiado nº 324 C.O.A. Almería

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: BALDOSA 16 PATILLAS BLANCA Y DE BOTONES ROJOS

Color: BLANCA Y ROJA

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material: HORMIGON

Color: ROJO

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		Cumple
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		Cumple
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		Cumple
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		Cumple
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		Cumple
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---	Cumple
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		Cumple

(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho $\geq 1,50$ m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.

VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)

Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,0$	$\leq 10,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	
	<input type="checkbox"/> Longitud $\leq 2,5$ m	$\leq 8,00 \%$	$\leq 6,00 \%$	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	Cumple
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,80$ m	Cumple
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		$= 0,60$ m	$=$ Longitud vado	
Rebaje con la calzada		$0,00$ cm	$0,00$ cm	

VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)

Pendiente longitudinal en tramos $< 3,00$ m	$=$ Itinerario peatonal	$\leq 8,00 \%$	
Pendiente longitudinal en tramos $\geq 3,00$ m	---	$\leq 6,00 \%$	Cumple
Pendiente transversal	$=$ Itinerario peatonal	$\leq 2,00 \%$	Cumple

PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)

Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		\geq Vado de peatones	\geq Vado de peatones	Cumple
<input type="checkbox"/> Pendiente vado $10\% \geq P > 8\%$. Ampliación paso peatones		$\geq 0,90$ m	---	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	$= 0,80$ m	CUMPLE
		Longitud	$=$ Hasta línea fachada o 4 m	CUMPLE
		Anchura	$= 0,60$ m	Cumple
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Longitud	$=$ Encuentro calzada-vado o zona peatonal	Cumple

ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)

Anchura		\geq Paso peatones	$\geq 1,80$ m
Fondo		$\geq 1,50$ m	$\geq 1,20$ m
Espacio libre		---	---
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	$= 0,40$ m
		Anchura pavimento direccional	$= 0,80$ m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	$= 0,60$ m
		Anchura pavimento direccional	$= 0,80$ m

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m
Altura libre		$\geq 2,20$ μ	$\geq 2,20$ μ
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		$\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$
Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	$=$ Itin. peatonal
	Longitud	---	$= 0,60$ m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m
		$\geq 1,10$ m (1)	$\geq 1,10$ m (1)

(1) La altura será mayor o igual que $1,10$ m cuando el desnivel sea superior a $6,00$ m

Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	$0,65$ m y $0,75$ m $0,95$ m y $1,05$ m	$0,65$ m y $0,75$ m $0,90$ m y $1,10$ m
Diámetro del pasamanos		De $0,045$ m a	De $0,045$ m a

	0,05 m	0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos	≥ 0,04 m	≥ 0,04 m
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	= 0,30 m	---

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales	≥ 1,80 m	≥ 1,60 m
Altura libre en pasos subterráneos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	≤ 6,00 %	≤ 8,00 %
Pendiente transversal del itinerario peatonal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	≥ 20 lux	≥ 200 lux
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--- = Itin. peatonal
	Longitud	--- = 0,60 m

ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto		
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10
Huella		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m
Peldaños	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
		≥ 1,10 m (1)	≥ 1,10 m (1)
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Espacio colindante libre de obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---
Franja pavimento táctil indicador direccional	= Anchura puerta	---
	= 1,20 m	---
Altura de la botonera exterior	De 0,70 m a 1,20 m	---
Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior	≥ 0,035 m	---
Precisión de nivelación	≥ 0,02 m	---
Puerta. Dimensión del hueco de paso libre	≥ 1,00 m	---

		<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---	
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---	
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	

RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	---	$R \geq 50$ m	
Anchura libre	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)	$\leq 10,00$ m	$\leq 9,00$ m	
	Tramos de longitud $\leq 3,00$ m	$\leq 10,00$ %	$\leq 10,00$ %
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud > 3,00 m y $\leq 6,00$ m	$\leq 8,00$ %	$\leq 8,00$ %
	Tramos de longitud > 6,00 m	$\leq 8,00$ %	$\leq 6,00$ %

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 2,00$ %	
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección	$\geq 1,50$ m	$\geq 1,50$ m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)	$\geq 0,90$ m	$\geq 0,90$ m
		$\geq 1,10$ m	$\geq 1,10$ m
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Prolongación de pasamanos en cada tramo		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m

En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRA EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)				
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m	Cumple
	Altura	---	≥ 0,90 m	
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---	
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m	
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---	
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---	
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)				
Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Cumple
Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		Cumple
Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
Dimensiones	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.			

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS**

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		CUMPLE	
Altura libre de obstáculos	---	≥ 2,20 m		CUMPLE	
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.	---	De 0,90 a 1,20 m			
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLE
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE

		lado		
	Resalte máximo	---	Enrasadas	CUMPLE
Rejillas	Orificios en áreas de uso peatonal	$\varnothing \geq 0,01$ m	---	
	Orificios en calzadas	$\varnothing \geq 0,025$ m	---	
	Distancia a paso de peatones	$\varnothing \geq 0,50$ m	---	

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---	CUMPLE
	Anchura del plano de trabajo		$\geq 0,80$ m	---	
	Altura		$\leq 0,85$ m	---	
Mesas de juegos accesibles	Alto	$\geq 0,70$ m	---		
	Espacio libre inferior	Ancho	$\geq 0,80$ m	---	
		Fondo	$\geq 0,50$ m	---	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			$\varnothing \geq 1,50$ m	---	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL				
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa				
	Superficie horizontal al final del itinerario	$\geq 1,80 \times 2,50$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m	CUMPLE
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m	
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	
Transversal		$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN				
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano	$\leq 0,15$ m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)	---	$\geq 1,60$ m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada	$\geq 0,40$ m	---		
	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
Kioscos y puestos comerciales	longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	

		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	---		
		Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal	∅ ≥ 1,50 m	---		
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.		Altura dispositivos manipulables	De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
		Altura pantalla	De 1,00 m a 1,40 m	---		
		Inclinación pantalla	Entre 15 y 30°	---		
		Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.	---	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones		Altura boca papeleras	De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE	
		Altura boca buzón	---	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE	
		Altura caño o grifo	De 0,80 a 0,90 m	---	CUMPLE	
Fuentes bebederas		Área utilización libre obstáculos	∅ ≥ 1,50 m	---	CUMPLE	
		Anchura franja pavimento circundante	---	≥ 0,50 m	CUMPLE	
		Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)	1 de cada 10 o fracción	---		
		Espacio libre no barrido por las puertas	∅ ≥ 1,50 m	---		
		Anchura libre de hueco de paso	≥ 0,80 m	---		
		Altura interior de cabina	≥ 2,20 m	---		
		Altura de lavabo (sin pedestal)	≤ 0,85 m	---		
	Cabinas de aseo público accesibles		Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	---	
		Inodoro	Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---	
			Barras de apoyo	Altura Longitud	De 0,70 a 0,75 m ≥ 0,70 m	---
		Altura de mecanismos	≤ 0,95 m	---		
□ Ducha		Altura del asiento (40 x 40 cm)	De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	---			
	Dotación mínima	1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE		
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLE		
	Altura respaldo	≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m	CUMPLE		
Bancos accesibles		Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m	CUMPLE	
		Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	≤ 105°		
		Dimensión soporte región lumbar	---	≥ 15 cm		
		Espacio libre al lado del banco	≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco	≥ 0,60 m	---			
	Separación entre bolardos	---	≥ 1,20 m			
Bolardos (1)		Diámetro	≥ 0,10 m	---		
		Altura	De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		

(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.

Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m	
	Altura libre bajo la marquesina	---	≥ 2,20 m	
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

2.7. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN VIGENTE.

Plan General de Ordenación Urbanística 2009 de El Ejido

Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

Real decreto legislativo 2/2008. Texto refundido de la ley del suelo.

2.8. CONCLUSION.

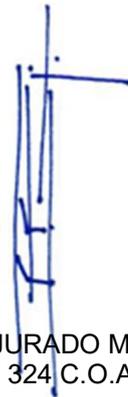
Con la presente documentación escrita y gráfica que forma parte de este documento, se considera suficiente para que la ordenación de volúmenes propuesta quede sobradamente definida y justificada.

En Roquetas de Mar, a 25 de noviembre de 2021

LOS ARQUITECTOS



Fdo.- FRANCISCO IBORRA RODRÍGUEZ
Colegiado nº 243 C.O.A. Almería



Fdo.- JOSÉ JURADO MARTÍNEZ
Colegiado nº 324 C.O.A. Almería

3. RESUMEN EJECUTIVO.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo para dar cumplimiento al citado artículo.

3.1. OBJETIVO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Iniciativa: SEAR 2.000 SL

Redactores: D. Francisco Iborra Rodríguez y D. José Jurado Martínez (Arquitectos)

Ámbito.

18 fincas dentro de la Parcela 3 del AMPUR-5-SD, delimitadas por las calles Liszt, Mozart, Los Arqueos y Avenida Oasis del PGOU de El Ejido.



PARCELA 3 - AMPUR-5-SD (Actual)

Nº PARCELA	SUPERFICIE (m ³)
3C	168,23
3D	168,51
3E	168,79
3F	169,07
3G	169,35
3H	169,64
3I	169,92
3J	169,21
3K	164,53
3L	167,95
3M	168,23
3N	168,51
3Ñ	168,79
3O	169,07
3P	169,35
3Q	169,64
3R	169,92
3S	163,2
SUMA ÁMBITO E.D.	3.031,91

Objeto.

El objeto del estudio de detalle es ordenar los volúmenes de edificación en el interior de las 18 fincas que componen el 90% de la manzana 3 del AMPUR-5-SD con ordenanza Z-C2, para convertirlas en 27 fincas individualizadas con ordenanza Z-Ad.

PARCELA 3 - AMPUR-5-SD (Modificada)

Nº PARCELA	SUPERFICIE (m ³)	Nº PARCELA	SUPERFICIE (m ³)
3.1	116,14	3.15	117,34
3.2	116,27	3.16	117,21
3.3	116,41	3.17	117,07
3.4	116,54	3.18	116,94
3.5	116,68	3.19	116,81
3.6	116,81	3.20	116,67
3.7	116,94	3.21	116,54
3.8	117,07	3.22	116,40
3.9	117,21	3.23	116,27
3.10	117,34	3.24	116,14
3.11	92,93	3.25	116,00
3.12	92,32	3.26	101,09
3.13	96,21	3.27	102,40
3.14	96,16		
SUMA ÁMBITO E.D.		3.031,91	

Finalidad.

La finalidad del estudio de detalle es configurar un volumen de edificación de tipología de vivienda unifamiliar adosada acorde a las existentes del entorno, no originando aumento de volumen ni incremento de aprovechamiento urbanístico ni modificación del uso del suelo, reduciendo así la densidad de población y mejorando el funcionamiento público de los servicios urbanos al haber una menor demanda.

3.2. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente estudio de detalle son:

- 1º.- Reordenación de la parcela 3 del AMPUR-5-SD.
- 2º.- Reordenación de la manzana resultante, en unidades aptas para la edificación individualizada, con establecimiento de los parámetros individuales a cada una de las parcelas, con objeto de mantener la uniformidad de la futura edificación, semejante a las del entorno.
- 3º.- Establecer condiciones de ordenanza Z-Ad para las futuras edificaciones a construir en cada una de las parcelas resultantes.
- 4º.- Ordenación de las condiciones de volumen y fijación de la alineación sobre las parcelas resultantes.

4. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANO	TÍTULO	ESCALA
4.1.	SITUACIÓN.	1:2000
4.2.	PARCELACION ACTUAL (DATOS CATASTRALES y REGISTRALES)	1:300
4.3.	PARCELACION PROPUESTA (SUPERFICIES Y COTAS)	1:500
4.4.	ORDENACIÓN ACTUAL (VOLÚMENES Y ALINEACIONES)	1:500
4.5.	ORDENACIÓN PROPUESTA (VOLÚMENES Y ALINEACIONES)	1:500

5. ANEXOS

5.1. FICHA DE LA UNIDAD (AMPUR-5-SD).

5.2. NOTAS SIMPLES REGISTRALES.

5.3. INFORMACIÓN CATASTRAL