

DOCUMENTO para aprobación inicial

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLUMENES Y ALINEACIONES DE PARCELAS U-3-a Y U-3-b DEL SECTOR OE-1-BA, sito entre calles Atolón, Los Grameales y La Abierta de Balerma.

PROMOTOR: OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

ARQUITECTO REDACTOR: MARIA JOSE GAMEZ GAVILAN -

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

ÍNDICE

EL SECRETARIO,

1.- ENCARGO Y ANTECEDENTES.

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

2.1.- Justificación de las determinaciones del plan vigente.

2.2.- Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.- Ordenación de volúmenes edificables en la manzana resultante.

3.2.- Cuadros comparativos de volúmenes, superficies de parcelas y edificabilidades resultantes.

3.3.- Descripción de parcelas resultantes de la ordenación.

4.- PROCEDENCIA DE LA TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

6.- INFORMES SECTORIALES Y RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

6.1.- Informes sectoriales.

6.2.- Propietarios afectados.

7.- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

8.- SOBRE LA INNECESARIEDAD DE TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD.

9.- CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 293/2009, DEL 7 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ~~DETERMINACIONES~~
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
RI. SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

10.- DOCUMENTACION GRAFICA.

10.1.- SITUACION.

10.2.- PLANO DE ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFICO, ALINEACIONES.

10.3.- PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES.

10.4.- PLANO DE PARCELAS RESULTANTES

ANEXO I.-

Ficha del sector OE-1-BA.

ANEXO II.

Fichas catastrales de las parcelas.

ANEXO III.

Notas simples registrales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,

I. ENCARGO Y ANTECEDENTES.

Por encargo de la mercantil OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L., con NIF B-04737649, representada por Don F. R. R. se procede a la redacción de estudio de detalle, cuyo ámbito corresponde con las parcelas denominadas U3-a y U3-b del sector OE-1-BA.

El sector dispone de los siguientes antecedentes:

1. El sector OE-1-BA fue desarrollado mediante plan parcial, proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización, por sistema de compensación. Las obras de urbanización se encuentran ejecutadas y consta acta de recepción de dichas obras de fecha 08/05/2008.
2. Con posterioridad a la aprobación definitiva del plan parcial, han sido tramitados los siguientes instrumentos de planeamiento:
 - Estudio de detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 18/12/2003 (BOP 09/01/2004).
 - Estudio de detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 5 de abril de 2.004 (BOP 25/05/2004).

Los terrenos que conforman el sector están clasificados como suelo urbano consolidado por ejecución del planeamiento.

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

2.1.- Justificación de las determinaciones del plan vigente.

1. El planeamiento vigente y que es de aplicación directa a los terrenos objeto del presente estudio de detalle, corresponde 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
- 2.- Este instrumento de planeamiento general establece las condiciones urbanísticas de aplicación a las parcelas U3-a y U3-b.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

Ambas parcelas que conforman una única manzana, disponen de superficies netas idénticas así como de techo máximo edificable, la ordenanza de aplicación es la unifamiliar adosada. Sin embargo tienen asignado un número de viviendas diferenciado de 15 y 3 viviendas respectivamente, lo que hace un total de 18 viviendas máximo entre ambas parcelas.

2.2.- Diagnóstico descriptivo y justificativo.

Del análisis del plan vigente se deducen las siguientes conclusiones.

A) La aplicación de las determinaciones contenidas en el planeamiento en vigor tendría como consecuencia los siguientes resultados:

- a) Si bien la parcela U3-a podría ser objeto de una división parcelaria y posterior construcción de viviendas, con parámetros resultantes por parcela en torno a 107 m² de superficie y 118,00 m² edificables, considerados adecuados y proporcionados a la tipología unifamiliar adosada, en cambio la parcela U3-b con idéntica superficie de suelo y de igual techo máxima edificable, al admitir solamente 3 viviendas, su construcción implicaría la utilización de usos compatibles diferentes al uso vivienda.
- b) Como consecuencia de la aplicación de los parámetros anteriores, la hipotética construcción admisible en ambas parcelas que conforman una única manzana, sería una edificación no adecuada a las necesidades residenciales de la zona donde se ubican, toda vez que la demanda es de parcelas para viviendas con superficies de al menos 150 m².
- c) Las alineaciones previstas en el vigente PGOU establecen las esquinas de la manzana U-3.a y U-3.B, con entrantes y salientes que no responden a un criterio de diseño objetivo, sino que corresponden más bien con una ordenación preestablecida para una tipología concreta de vivienda, considerándose dicho criterio no adecuado a las futuras necesidades y a una ordenación similar a la recogida en el PGOU para la zona.

B) Por todo ello es más adecuado proceder a la ordenación volumétrica de los terrenos, con la finalidad de que dentro del marco de cumplimiento del vigente PGOU, establecer una

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,

ordenación conjunta de la manzana buscando la unificación de los distintos parámetros aplicables. Siendo ésta la finalidad del presente instrumento de planeamiento.

También se considera necesario proceder a adaptar las alineaciones de la manzana a criterios objetivos.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

3.2.- Cuadros comparativos de volúmenes, superficies de parcelas y edificabilidades resultantes.

ACTUAL

DENOMINACION	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL	ORD ENANZA	Nº VIVIENDAS	EDIFIC. AB. MAX	SUP. MAX. CONSTRUIDA
		NETA M2				m2e/m2s	M2
PARCELA U3-a	87.436	1.611,48	9657105WF0695N0001UD	Z-U	15	1,0999	1.772,60
PARCELA U3-b	87.478	1.611,48	9657104WF0695N0001ZD	Z-U	3	1,0999	1.772,60
PARCELA UNIFICADA		3.222,96		Z-U	18	1,0999	3.545,20

Ordenanzas contenidas en el Plan Parcial aprobado

ORDENACIÓN DE LA MANZANA SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE

DENOMINACION	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE	REF. CATASTRAL	ORD	Nº VIVIENDAS	EDIFIC. MAX	SUP. MAX. CONSTRUIDA
		NETA M2				m2e/m2s	M2
PARCELA U3-a.1	Reordenación de la nº87.436	235,15	9657105WF0695N0001UD	Z-Ad	1	1,0999	258,66
" U3-a.2	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.3	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.4	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.5	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.6	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.7	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.8	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-a.9	"	170,09	"	Z-Ad	1	1,0999	187,09
PARCELA U3-b.1	Reordenación de la nº87.478	235,15	9657104WF0695N0001ZD	Z-Ad	1	1,0999	258,66
" U3-b.2	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.3	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.4	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.5	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.6	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.7	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.8	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
" U3-b.9	"	170,09	"	Z-Ad	1	1,0999	187,09
SUMA TOTAL		3.222,96			18	1,0999	3.545,20

El cuadro de ordenación de la manzana mantiene las tipologías, usos, techos máximos edificables y número máximo de viviendas asignadas, de acuerdo con el vigente PGOU. No supone incremento de ninguno de los parámetros fijados en éste.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.1.- Ordenación de volúmenes edificables en la manzana resultante.

En contenido y objeto del presente estudio de detalla, es el siguiente:

- 1º.- Reordenación de las parcelas U3-a y U3-b del sector OE-1-BA.
- 2º.- Ordenación de las condiciones de volumen aplicable a la manzana resultante de la reordenación de ambas parcelas.
- 3º.- Fijación de la alineación suroeste colindante y coincidente con la línea de servidumbre del dominio público marítimo, sin invadir éste, y de las fachadas norte, noroeste y noreste.
- 4º.- 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.
- 5º.- Con ello se definen las condiciones que deben respetar las futuras edificaciones a construir en cada una de las parcelas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento

ha sido aprobado íntegramente por la Junta de

Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,

3.3- Descripción de parcelas resultantes de la ordenación.

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

PARCELAS U3a

PARCELA U3-a.1: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida doscientos treinta y cinco metros con quince centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.2; Sur: Parcela 26; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.1. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 258,66 m2.

PARCELA U3-a.2: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.3; Sur: Parcela U3-a.1; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.2. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.3: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.4; Sur: Parcela U3-a.2; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.3. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.4: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.5; Sur: Parcela U3-a.3; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.4. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.5: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.6; Sur: Parcela U3-a.4; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.5. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.6: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.7; Sur: Parcela U3-a.5; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.6. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.7: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.8; Sur: Parcela U3-a.6; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.7. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.8: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-

cumiento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FE

EL SECRETARIO,

cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-a.9; Sur: Parcela U3-a.7; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.8. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-a.9: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta metros con nueve centímetros cuadrados; que linda: Norte: Calle La Abierta; Sur: Parcela U3-a.8; Este: Calle Atolón; y Oeste: Parcela U3-b.9. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 187,09 m2.

PARCELAS U3b

PARCELA U3-b.1: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida doscientos treinta y cinco metros con quince centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.2; Sur: Parcela 26; Este: Parcela U3-a.1; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 258,66 m2.

PARCELA U3-b.2: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.3; Sur: Parcela U3-b.1; Este: Parcela U3-a.2; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-b.3: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.4; Sur: Parcela U3-b.2; Este: Parcela U3-a.3; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-b.4: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.5; Sur: Parcela U3-b.3; Este: Parcela U3-a.4; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-b.5: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.6; Sur: Parcela U3-b.4; Este: Parcela U3-a.5; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-b.6: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.7; Sur: Parcela U3-b.5; Este: Parcela U3-a.6; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

PARCELA U3-b.7: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.8; Sur: Parcela U3-b.6; Este: Parcela U3-a.7; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 12 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO

PARCELA U3-b.8: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMP-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta y dos metros con treinta y dos centímetros cuadrados; que linda: Norte: Parcela U3-b.9; Sur: Parcela U3-b.7; Este: Parcela U3-a.8; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 189,55 m².

PARCELA U3-b.9: Solar procedente del Sector Urbanístico SUMP-1-BA, sito en los Parajes Playas de Balerna, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balerna a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida ciento setenta metros con nueve centímetros cuadrados; que linda: Norte: Calle La Abierta; Sur: Parcela U3-b.8; Este: Parcela U3-a.9; y Oeste: Calle Los Grameales. Características Urbanísticas: Ordenación: Z-Ad; Número de viviendas: 1; Edificabilidad Máxima: 1,0999; Superficie Máxima Construida: 187,09 m².

4.- PROCEDENCIA DE LA TRAMITACION DEL ESTUDIO DE DETALLE.

De conformidad con lo establecido en el Art. 15.1. de la LOUA, Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

El estudio de detalle se engloba dentro del apartado a. y b del punto 1 de dicho artículo, que establece que los estudios de detalle podrán a) ordenar los volúmenes y b) fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas.

El estudio de detalle cumple con las determinaciones de este articulado puesto que:

- El ámbito es reducido y su clasificación es de suelo urbano consolidado.
- No se modifican usos establecidos en el vigente PGOU.
- No se incrementan aprovechamientos urbanísticos.
- No se suprime o reduce suelo dotacional público ni afecta negativamente a su funcionalidad.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FE!

EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

5.- RESUMEN EJECUTIVO.

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

1º.- OBJETIVO Y FINALIDAD:

Ámbito: Manzana delimitada por calles Atolón, Los Grameales y La Abierta de Balerna, parcelas U3-a y U3-b del sector OE-1-BA del vigente plan general.

Objeto: Ordenación de volúmenes de la manzana delimitada, establecimiento de la alineación de la fachada a la zona marítima coincidente con la línea de servidumbre de protección del D.P.M.T. y de las fachadas norte, así como la parcelación de la manzana resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos definidos en el plan general.

Finalidad: Ordenación de la manzana definida en el ámbito, que permita una edificación individualizada o agrupada, manteniendo homogeneidad en los parámetros urbanísticos.

2º.- DETERMINACIONES:

1º.- Reordenación de las parcelas U3-a y U3-b del sector OE-1-BA.

2º.- Ordenación de las condiciones de volumen aplicable a la manzana resultante de la Reordenación de ambas parcelas.

3º.- Fijación de la alineación suroeste colindante y coincidente con la línea de servidumbre del dominio público marítimo, sin invadir éste y fachadas noroeste, y noreste de la manzana.

4º.- Parcelación 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.

5º.- Con ello se definen las condiciones que deben respetar las futuras edificaciones a construir en cada una de las parcelas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO.



6.- INFORMES SECTORIALES Y RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

6.1.- Informes sectoriales.

El presente documento no requiere informes sectoriales.

6.2. Propietarios afectados.

Durante la tramitación deben ser notificados los siguientes propietarios afectados:

- OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L., con NIF B-04737649, domiciliada en Plaza del Teatro nº 7, 04700 EL EJIDO, Almería, representada por Don F.R.R.

7- SOBRE LA TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Respecto a la EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de planes y programas regulada en el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, una vez analizado éste y visto el contenido del artículo 40.4 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental según la nueva redacción dada en el Art. 22 de dicho decreto ley, se concluye que los estudios de detalle no están sometidos a dicha tramitación. Se transcribe el contenido expreso de dicho apartado:

4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Estudios de Detalle.

Que por todo ello se considera no sujeto a tramitación de evaluación ambiental estratégica.

8- Sobre la innecesidad de tramitación de la EVALUACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD.

En aplicación del contenido de Ley de Salud Pública de Andalucía, y del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación de

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO

Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no es necesario la tramitación de la evaluación de impacto en salud (EIS).

Su ámbito de aplicación tanto para actuaciones públicas como privadas, incluye los Planes y los Programas que se elaboren o aprueben por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, determinados instrumentos de planeamiento urbanístico y ciertas actividades, obras y sus proyectos, sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental.

Según el artículo 3 sobre ámbito de aplicación, del Decreto 169/2014, estarían obligados a tramitar la EIS los instrumentos de planeamiento general y los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

Teniendo en cuenta que no se dan los supuestos indicados en el punto anterior y que se recogen en el citado artículo 3, puesto que el ámbito no incluye áreas urbanas desfavorecidas ni el documento tiene incidencia en la salud humana, se concluye que no es necesario la tramitación del documento de EVALUACION DE IMPACTO A LA SALUD.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FE

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

9.-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.



JUNTA DE ANDALUCÍA

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

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

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)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO.



DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

PARA ORDENACION VOLUMENES y ALINEACIONES DE PARCELAS U3-a y U3-b DEL SECTOR OE-1-BA

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	3.222,96 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

CA LLE ATOLON, LOS GRAMEALES Y LA ABIERTA, BALERMA

TITULARIDAD

OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

PROYECTISTA/S

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 DE FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FE!

EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

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

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
Resbaladidad:

Pavimentos de rampas

Material:
Color:
Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras

Material:
Color:
Resbaladidad:

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)

OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En El Ejido a Noviembre de 2019

el Ejido

Memoria

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020 El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FE!
EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO.

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	—		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	—		
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	—		Cumple	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 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 ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	Cumple	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 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	≤ 8,00 %		
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		—	≤ 6,00 %	Cumple	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 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)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	Cumple	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 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
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	—	Cumple
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	—	Cumple
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 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		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 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		≥ 20 lux	—	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	—	= llin. peatonal	
	Longitud	—	= 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 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	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 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	—	= llin. 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	
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	
	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	
Círculo 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)	

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

(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	Ø ≥ 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	—
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m
		<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 ≥ 50 m
	Anchura libre	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m
	Longitud de tramos sin descansillos (1)	≤ 10,00 m	≤ 9,00 m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 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	≤ 2,00 %	≤ 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	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 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)	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m
		≥ 1,10 m	≥ 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		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m

En rampas de ancho ≥ 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
OBRAS 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		
	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	—		Cumple
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	—		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	—	≥ 0,10 m	

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
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	—		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	—		Cumple
(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		

al ejido

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FEI
EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO

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 lado	—	0,90 m x 1,20 m	CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		—	Enrasadas	CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	—	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	—	
	Distancia a paso de peatones		Ø ≥ 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		≥ 0,80 m	—	
	Altura		≤ 0,85 m	—	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	—	
		Ancho	≥ 0,80 m	—	
		Fondo	≥ 0,50 m	—	
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 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					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 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...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	—		CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		—	≥ 1,60 m		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	—		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 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	De 0,90 m a 1,20 m

	Distancia al límite de paso peatones		≤ 1,50 m	—	
	Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	—	
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	—	
	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°	—	
Papeleras y buzones	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		—	≤ 0,80 m	
	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE
Fuentes bebederas	Altura boca buzón		—	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLE
	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	—	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 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		Ø ≥ 1,50 m	—	
Inodoro	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	—	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	—	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	—	
	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	—	
	Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	—	
	Barras de apoyo	Altura		De 0,70 a 0,75 m	—
		Longitud		≥ 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	—
Bancos accesibles	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
	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	
Bolardos (1)	Espacio libre al lado del banco		≥ Ø 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	
	Diámetro		≥ 0,10 m	—	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m	

depto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,

(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, aún 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~ DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FEI
EL SECRETARIO,

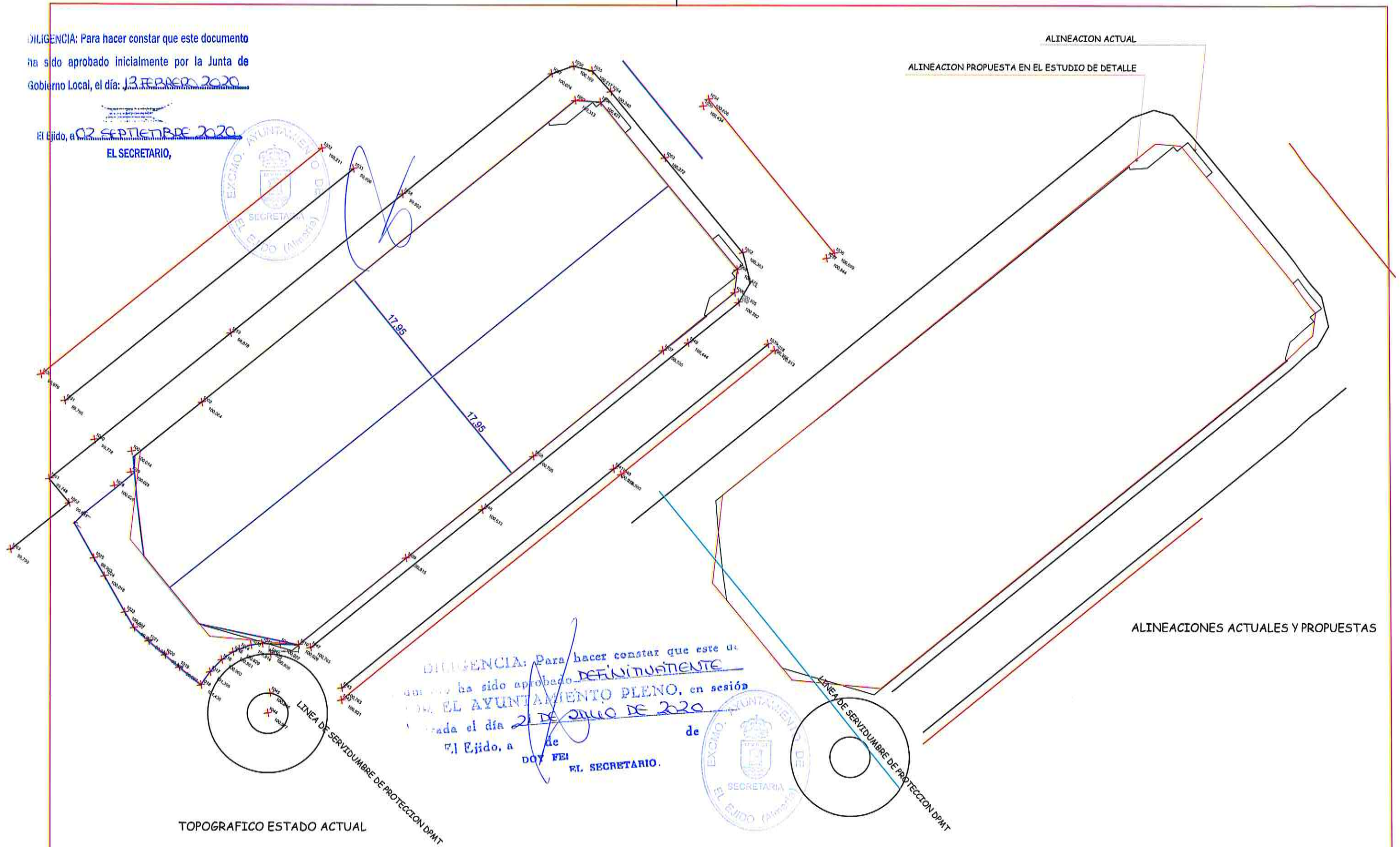


10.- DOCUMENTACION GRAFICA.

- 10.1.- SITUACION.
- 10.2.- PLANO DE ESTADO ACTUAL, TOPOGRAFICO, ALINEACIONES.
- 10.3.- PLANO DE ORDENACION DE VOLUMENES.
- 10.4.- PLANO DE PARCELAS RESULTANTES.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a de de DOY FE!
EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE-

ORDENACION DE VOLUMENES PARCELAS U3-a y U3-B del sector OE-1-BA

PROMOTOR: OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

PLANO: ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFICO. ALINEACIONES

ENERO 2020

El Arquitecto redactor

Fdo: MARIA JOSE GAMEZ GAVILAN

E:1/500

P02

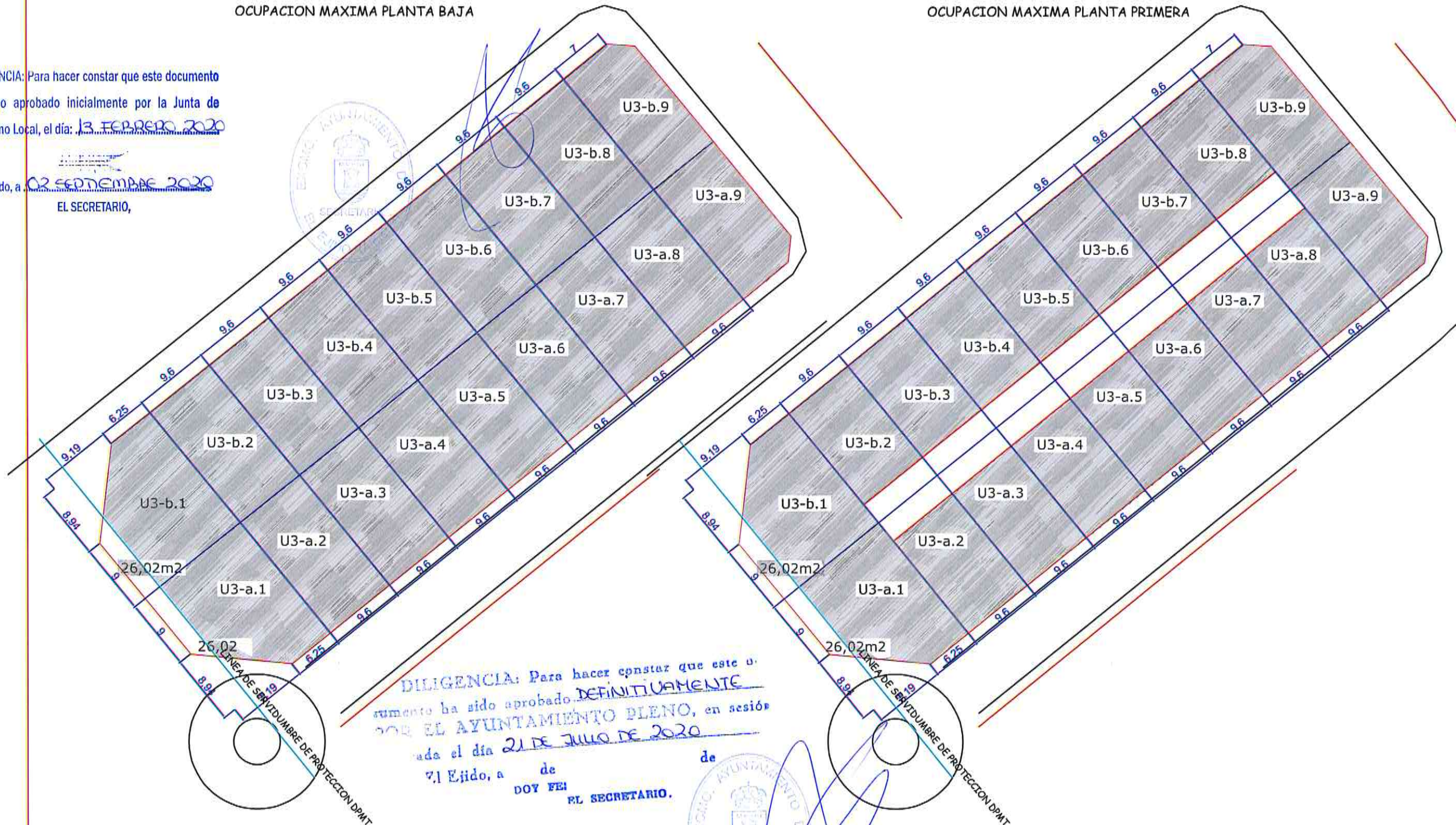
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



OCUPACION MAXIMA PLANTA BAJA

OCUPACION MAXIMA PLANTA PRIMERA



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020 en el Ejido, a de de DOY FE EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE-

ORDENACION DE VOLUMENES PARCELAS U3-a y U3-B del sector OE-1-BA

PROMOTOR: OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

PLANO: ORDENACION DE VOLUMENES Y ALINEACIONES

ENERO 2020

El Arquitecto redactor

Fdo: MARIA JOSE GAMEZ GAVILAN

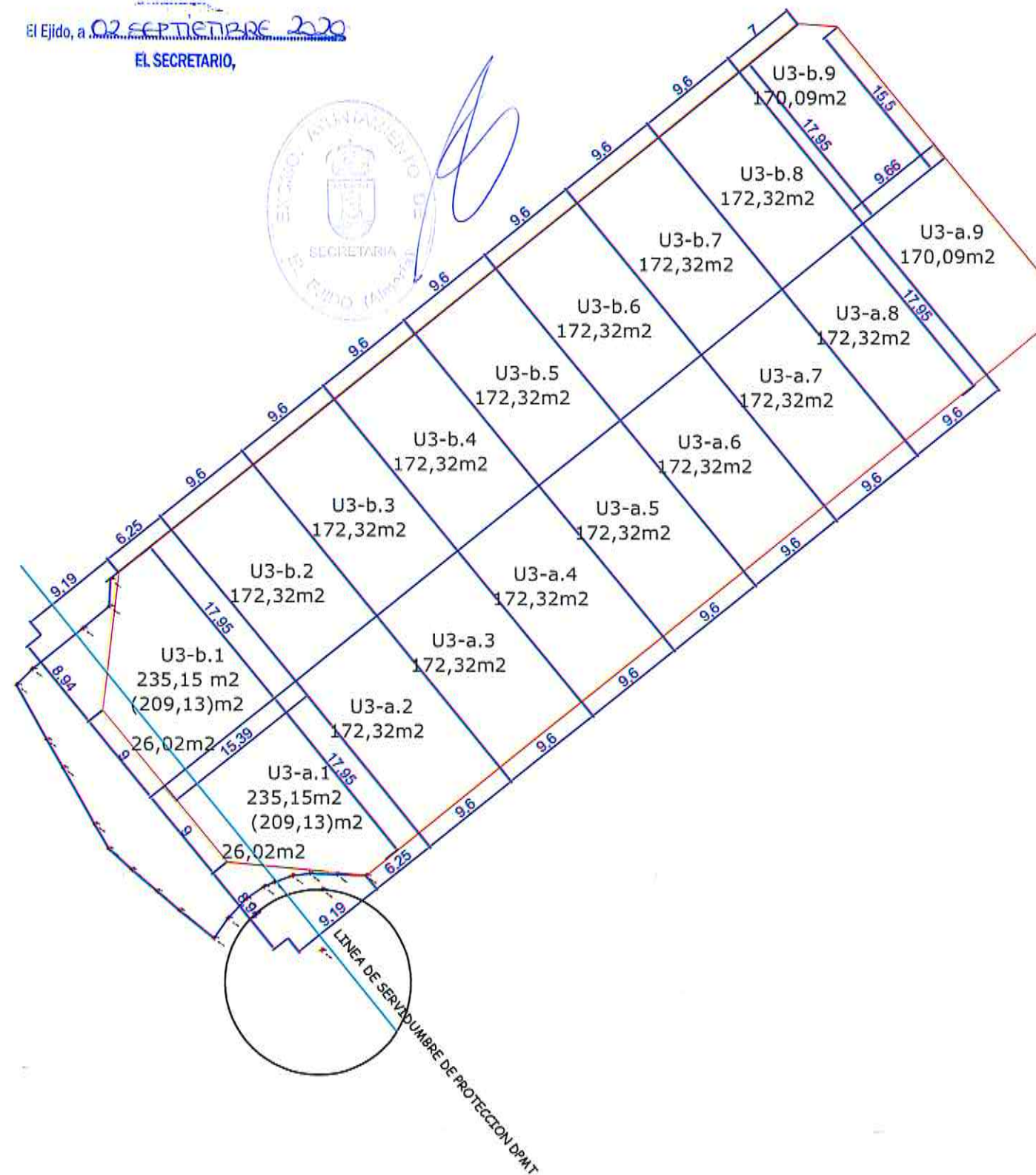
E:1/500

P03

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

DOY FE!

EL SECRETARIO,



DENOMINACION	Nº FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE NETA M2	REF. CATASTRAL	ORD	Nº VIVIENDAS	EDIFIC. MAX. m2/m2s	SUP. MAX. CONSTRUIDA M2
PARCELA U3-a.1	Reordenación de la nº87.436	235,15	9657105WF0695N0001UD	Z-Ad	1	1,0999	258,66
* U3-a.2	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.3	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.4	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.5	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.6	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.7	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.8	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-a.9	"	170,09	"	Z-Ad	1	1,0999	187,09
PARCELA U3-b.1	Reordenación de la nº87.478	235,15	9657104WF0695N0001ZD	Z-Ad	1	1,0999	258,66
* U3-b.2	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.3	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.4	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.5	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.6	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.7	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.8	"	172,32	"	Z-Ad	1	1,0999	189,55
* U3-b.9	"	170,09	"	Z-Ad	1	1,0999	187,09
SUMA TOTAL		3.222,96			18	1,0999	3.545,20

ESTUDIO DE DETALLE-

ORDENACION DE VOLUMENES PARCELAS U3-a y U3-B del sector OE-1-BA

PROMOTOR: OPERACIONES CONSTRUCTIVAS, S.L.

PLANO: PARCELAS RESULTANTES

ENERO 2020

El Arquitecto redactor

Fdo: MARIA JOSE GOMEZ GAVILAN

E:1/500

P04

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020

EL SECRETARIO,

ANEXO I.-

Ficha del sector OE-1-BA.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020

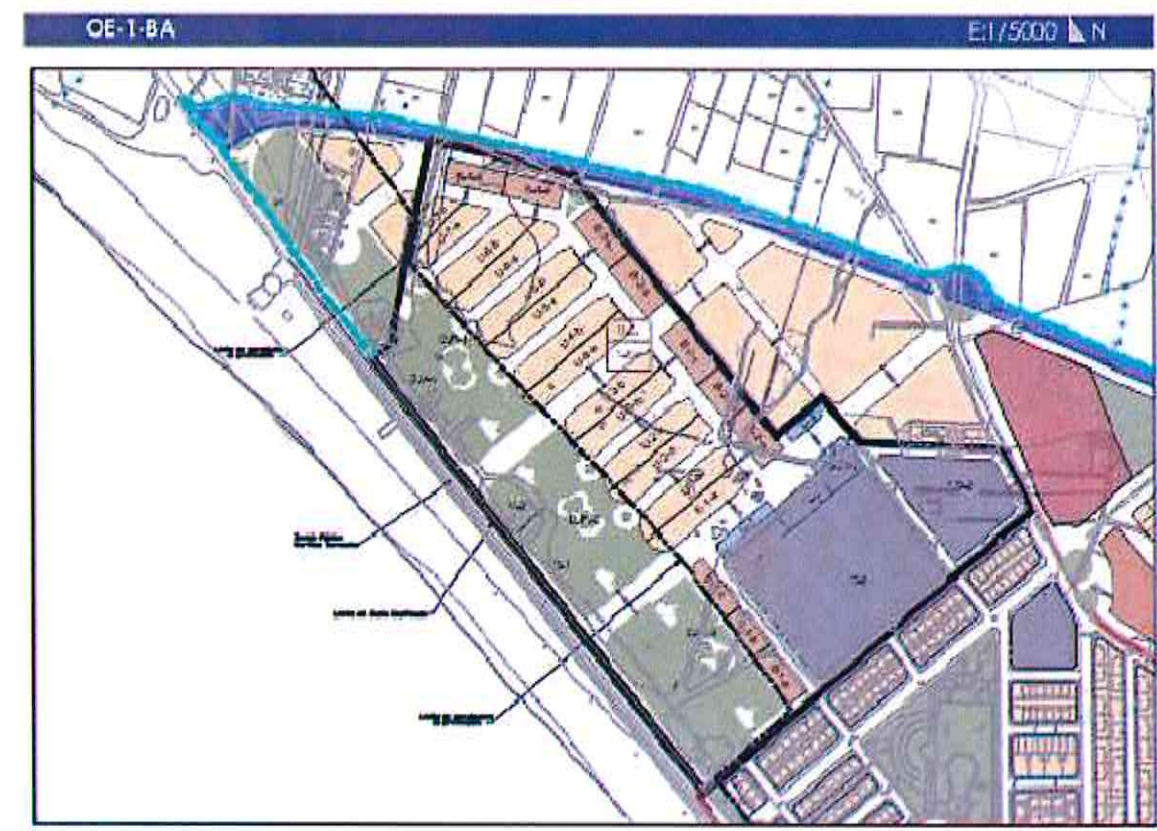
DOY FE!

EL SECRETARIO.



Área de Reporto: OE-1-BA

PARCELAS	SUPERF.	USO	USO PLAN.	USO PLANIZ.	USO			USO		
					U	AE	U	U	AE	U
100	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
101	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
102	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
103	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
104	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
105	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
106	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
107	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
108	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
109	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
110	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
111	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
112	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
113	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
114	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
115	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
116	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
117	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
118	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
119	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
120	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
121	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
122	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
123	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
124	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
125	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
126	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
127	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
128	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
129	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
130	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
131	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
132	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
133	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
134	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
135	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
136	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
137	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
138	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
139	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
140	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
141	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
142	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
143	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
144	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
145	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
146	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
147	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
148	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
149	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
150	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
151	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
152	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
153	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
154	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
155	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
156	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
157	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
158	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
159	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
160	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
161	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
162	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
163	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
164	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
165	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
166	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
167	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
168	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
169	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
170	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
171	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
172	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
173	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
174	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
175	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
176	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
177	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
178	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
179	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
180	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
181	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
182	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
183	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
184	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
185	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
186	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
187	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
188	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
189	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
190	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
191	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
192	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
193	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
194	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
195	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
196	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
197	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
198	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
199	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
200	100.00	U	U	U	U	U	U	U	U	U
TOTAL	35000.00									



el Ejido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado Inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FE!
EL SECRETARIO,



ANEXO II.

Fichas catastrales de las parcelas.

PRELIMINAR: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,

DEFINITIVO: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FE!
EL SECRETARIO.

FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9657104VF0095N00012D

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
EL DRANEALES L COME

Existe Plano Para: S UE LO A CONSTRUCCIÓN

USO LOCAL PRINCIPAL: Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

CODIFICANTE DE PROPIEDAD: 100 SUPERFICIE (m²): 0

VALOR SUELO: 59283 18 VALOR CONSTRUCCIÓN: 0 VALOR CATASTRAL: 59283 18 AÑO VALOR: 2019

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE (RAZÓN SOCIAL): EL TEATRO 7 NIF: 804737648

OPERACIONES CONSTRUCTIVAS BL: BL TEATRO 7

DOMICILIO FISCAL: EL TEATRO 7

MUNICIPIO: EJIDO (EL) PROVINCIA: ALMERIA C.P.: 04700

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: EL DRANEALES L COME

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 1611

INFORMACIÓN GRÁFICA

E:12225

AplicadGIS • CATRS Copyright ©1997-2017 Aplicaciones de CAD, CAM y GIS, S.L. Todos los derechos reservados

FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de EL EJIDO Provincia de ALMERIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9657105VF0095N0001UD

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
EL ATOLÓN (B)

Existe Plano Para: S UE LO A CONSTRUCCIÓN

USO LOCAL PRINCIPAL: Obras de urbanización y jardinería, suelos sin edificar

CODIFICANTE DE PROPIEDAD: 100 SUPERFICIE (m²): 0

VALOR SUELO: 59283 18 VALOR CONSTRUCCIÓN: 0 VALOR CATASTRAL: 59283 18 AÑO VALOR: 2019

DATOS DEL TITULAR

APELLIDOS Y NOMBRE (RAZÓN SOCIAL): EL ATOLÓN (B) NIF: 804737648

OPERACIONES CONSTRUCTIVAS BL: BL TEATRO 7

DOMICILIO FISCAL: EL TEATRO 7

MUNICIPIO: EJIDO (EL) PROVINCIA: ALMERIA C.P.: 04700

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN: EL ATOLÓN (B)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 0 SUPERFICIE SUELO (m²): 1611

INFORMACIÓN GRÁFICA

E:1962

AplicadGIS • CATRS Copyright ©1997-2017 Aplicaciones de CAD, CAM y GIS, S.L. Todos los derechos reservados

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
ha sido aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
por EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 21 DE JULIO DE 2020

El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FE!
EL SECRETARIO.



ANEXO III.

Notas simples registrales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día: 13 FEBRERO 2020

El Ejido, a 02 SEPTIEMBRE 2020
EL SECRETARIO,



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO NUMERO DOS

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:

FINCA DE EL EJIDO Nº: 87436

C.R.U.: 04018000803206

URBANA: Parcela U3a.- Solar, procedente del sector urbanístico SUMPA-1-BA, sito, según catastro, en calle Atolón, parajes Playas de Balema, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balema a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida mil seiscientos once metros con cuarenta y ocho centímetros cuadrados. Linda: Norte, calle La Abierta; Sur, parcela 26; Este, calle Atolón; y Oeste, parcela U3b. REFERENCIA CATASTRAL: 9657105WF0695N0001UD.

TITULARES REGISTRALES

TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
OPERACIONES CONSTRUCTIVAS SL	B04737649	3097 1938 23 4

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

Formalizada en escritura con fecha 29/05/18, autorizada en EJIDO (EL), por DON FERNANDO TENORIO BLANCO, nº de protocolo 915/2018.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

PARTICIPACION: 100,000000%

CAPITAL PRINCIPAL: 750.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 652.500 EUROS TIPO: 3,26% MAX: 29% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 112.500 EUROS

PLAZO: Con un plazo de 12 meses, a contar desde el 24 de Junio de 2005

AUTORIZANTE: DON LEOPOLDO OCAÑA CABRERA, EJIDO (EL)

NºPROTOCOLO: 1.507 DE FECHA: 24/06/05

INSCRIPCION: 2º TOMO: 2.381 LIBRO: 1.295 FOLIO: 93 FECHA: 24/08/05

EXP. CERTIFICACIÓN:

Expedida con fecha diez de Febrero de dos mil trece, certificación prevenida en el artículo 681 y siguientes de la Ley 112.000 de Enjuiciamiento Civil seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Uno de El Ejido ejecución Hipotecaria número 47612.012, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado de fecha veintuno de noviembre del año dos mil doce. Así resulta de referido mandamiento que ha sido presentado a las doce horas y dieciocho minutos del día cuatro de Diciembre del año dos mil doce, según el asiento 466 del diario 85, retirado el mismo día y vuelto a reintegrar con fecha seis de los corrientes. Se ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 899 de la citada Ley.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 5211800160947415
Huella: 458ef92c-7f19a428-6d6d7e9-68e96e71-ee2e58e-aa21e765-9cfe569-c72f7037

El Ejido

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ~~DEFINITIVAMENTE~~
por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE JUNIO DE 2020
El Ejido, a 02 de SEPTIEMBRE de 2020
DOY FE!
EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE parcelas U3-a y U3-b del OE-1-BA



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO NUMERO DOS

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES:

FINCA DE EL EJIDO Nº: 87478

C.R.U.: 04018000603411

URBANA: Parcela U3b.- Solar procedente del sector urbanístico SUMPA-1-BA, sito en los parajes Playas de Balema, La Noria, Hoyuelas de Horas, en Carretera de Balema a Balanegra, término municipal de El Ejido. De cabida mil seiscientos once metros con cuarenta y ocho centímetros cuadrados. Linda: Norte, calle La Abierta; Sur, parcela 26; Este, parcela U3a; y Oeste, calle Los Grameales. REFERENCIA CATASTRAL: 9657104WF0695N0001ZD.

TITULARES REGISTRALES

TITULAR	N.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
OPERACIONES CONSTRUCTIVAS SL	B04737649	3408 2299 183 4

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.

Formalizada en escritura con fecha 29/05/18, autorizada en EJIDO (EL), por DON FERNANDO TENORIO BLANCO, nº de protocolo 911/2018.

CARGAS VIGENTES SOBRE LA FINCA

- HIPOTECA:

HIPOTECA A FAVOR DE: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA SA

PARTICIPACION: 100,000000%

CAPITAL PRINCIPAL: 750.000 EUROS

INTER.ORDINAR.ANUAL: 652.500 EUROS TIPO: 3,26% MAX: 29% MESES: 36

COSTAS / GASTOS: 112.500 EUROS

PLAZO: Con un plazo de 12 meses, a contar desde el 24 de Junio de 2005

AUTORIZANTE: DON LEOPOLDO OCAÑA CABRERA, EJIDO (EL)

NºPROTOCOLO: 1.507 DE FECHA: 24/06/05

INSCRIPCION: 2º TOMO: 2.381 LIBRO: 1.295 FOLIO: 135 FECHA: 24/08/05

EXP. CERTIFICACIÓN:

Expedida con fecha ocho de Febrero de dos mil trece, certificación prevenida en el artículo 681 y siguientes de la Ley 112.000 de Enjuiciamiento Civil seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Uno de El Ejido ejecución Hipotecaria número 47612.012, en virtud de mandamiento expedido por dicho Juzgado de fecha veintuno de noviembre del año dos mil doce. Así resulta de referido mandamiento que ha sido presentado a las doce horas y dieciocho minutos del día cuatro de Diciembre del año dos mil doce, según el asiento 466 del diario 85, retirado el mismo día y vuelto a reintegrar con fecha seis de los corrientes.

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

Memoria