



# RESUMEN EJECUTIVO

DEL ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A  
LAS PARCELAS U6-A Y  
U6-B DEL SECTOR OE-1-BA DE BALERMA, EL  
EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR:

**JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ MARTÍN**  
**FRANCISCA DOLORES ARCOS FERNÁNDEZ**

ARQUITECTOS REDACTORES:

**MANUEL MARTOS HERRERO**  
**JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO**

**ENERO/2022**



Í N D I C E

**I. AGENTES INTERVINIENTES**

**II. ÁMBITO**

**III. OBJETO**

**IV. FINALIDAD**

**V. DETERMINACIONES**

**PLANOS**

**P-01/MOD2. PLANO DE SITUACIÓN.**

**P-02/MOD1. PARCELACIÓN DEFINITIVA PROPUESTA PARA LAS PARCELAS U6-A Y U6-B.**

**P-03/MOD.1 PLANO DE SUPERFICIES, COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS MÍNIMOS A LINDEROS Y FACHADAS.**

# RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 19.3. de la LOUA, se redacta el presente **resumen ejecutivo** del Estudio de Detalle correspondiente a las parcelas U6-A y U6-B del sector OE-1-BA de Balerma, El Ejido (Almería), conteniendo los objetivos y finalidades del instrumento, y las determinaciones del Plan, expuesto de una manera fácilmente comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27".

## I. AGENTES INTERVINIENTES

Expediente	ESTUDIO DE DETALLE correspondiente a las parcelas U6-A y U6-B del sector OE-1-BA de Balerma, El Ejido (Almería)
Promotor	D. José Antonio Sánchez Martín, con DNI nº 18.108.518C, y Dña. Francisca Dolores Arcos Fernández, con DNI nº 18.109.059-D, ambos con residencia en C/ Cabecera, nº 16, de Balerma, El Ejido (Almería)
Técnico/s redactor/s	D. José Jesús Martín Palmero, colegiado 167 del COAAL. D. Manuel Martos Herrero, colegiado 1080 del COAAL.

## II. ÁMBITO

Las parcelas U6-A y U6-B incluidas en el ámbito del sector OE-1-BA, que corresponden con las catastrales: 9658106WF0695N0001ZD y 9658105WF0695N0001SD respectivamente.

## III. OBJETO

1. Repartir entre las dos parcelas reseñadas las 16 viviendas que según el P.G.O.U. de El Ejido hoy están asignadas únicamente a la parcela U6-A, mientras que a la parcela U6-B le tiene asignado 0 viviendas.
2. Realizar una parcelación de cada una de las parcelas asignando 9 viviendas a la parcela U6-A y 7 a la U6-B.
3. Teniendo en cuenta que se van a ejecutar las construcciones de las viviendas unifamiliares adosadas sobre las subparcelas resultantes de forma

independiente, establecer una serie de limitaciones urbanísticas, con el objetivo de conseguir la mayor coherencia compositiva del conjunto de construcciones que conformen la manzana.

4. Reasignación a cada subparcela de una edificabilidad concreta.

#### IV. FINALIDAD

Permitir la promoción independiente de cada una de las 16 viviendas asignadas a la manzana U6, de una forma racional, pero sin imponer excesivas limitaciones.

#### V. DETERMINACIONES

Los parámetros urbanísticos fundamentales aplicables son los reflejados en el siguiente cuadro comparativo entre la situación actual y la propuesta contenida en el Estudio de detalle:

	Segun PP aprobado ( P.G.O.U. actual)	Estudio de detalle
<b>Ámbito</b>	OE-1-BA	OE-1-BA
<b>Clasificación de suelo</b>	Urbano	Urbano
<b>Categoría de suelo</b>	Urbano consolidado "OE" con ordenación específica	Urbano consolidado "OE" con ordenación específica
<b>Ordenanza de aplicación</b>	Unifamiliar "U"	Unifamiliar adosada / pareada. Asimilado parcialmente a ordenanza "Ad"
<b>Uso característico</b>	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
<b>Compatibilidad de usos pormenorizados</b>	Residencial privado con viviendas unifamiliares en hilera	Considerados en artículo 4.3.4. del P.G.O.U. para ordenanza "Ad"
<b>Número máximo de viviendas</b>	16 viv. en U6-A / 0 viv. en U6-B	16 viv. en la unificación de U6-A + U6-B
<b>Superficie de parcela real</b>	1.741,42 m <sup>2</sup> en U6-A 1.556,91 m <sup>2</sup> en U6-B	3.298,33 m <sup>2</sup> en la unificación de U6-A + U6-B
<b>Parcela mínima</b>	1.741,42 m <sup>2</sup> en U6-A 1.556,91 m <sup>2</sup> en U6-B	75 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad máxima</b>	1.915,55 m <sup>2</sup> en U6-A 1.712,60 m <sup>2</sup> en U6-B	3.628,15 m <sup>2</sup>
<b>Ocupación máxima de parcela sobre rasante</b>	66%	libre
<b>Ocupación bajo rasante</b>	-	libre
<b>Fondo max. Edificable</b>	12 m	libre
<b>Vuelos</b>	Los autorizados por el P.G.O.U.	No se permiten sobrepasar con elementos volados las líneas de retranqueos interiores: ni a vía pública ni lateral definidos en el plano P-06 del Estudio de Detalle
<b>Altura y número de plantas máx.</b>	PB+2 / 10,50 m	PB+2 / 10,50 m
<b>Altura y número de plantas mín.</b>	PB+1 / 7,50 m	PB+1 / 7,50 m
<b>Atico</b>	No	No
<b>Retranqueo a linderos</b>	A vía pública: libre	A vía pública: 2 m mín.
	A linderos: ninguno	A fondo: libre A lateral: adosado o retranqueado 2 m mín., según se establece en el plano P-06 del Estudio de Detalle
<b>Dotación de aparcamientos en interior de parcela</b>	Mínimo 1 plaza/viv.	Dotación mínima según art. 3.6.15 del P.G.O.U. para ordenanza "Ad"

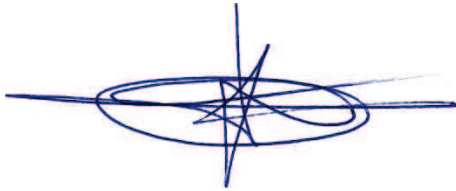
#### Observaciones:

Cualquier otra condición urbanística a tener en cuenta, no remitiremos a la normativa general establecida en el P.G.O.U. de El Ejido

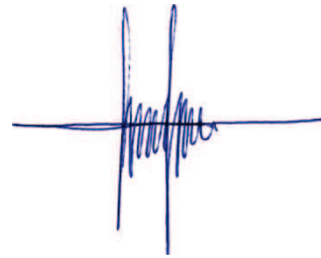
En el Estudio de Detalle se propone:

- Adoptar parcialmente las condicionantes de la ordenanza "AD".
- Repartir las 16 viviendas entre el conjunto de la manzana U6.
- No limitar la ocupación de la parcela en plantas sobre rasante.
- No limitar el fondo de construcción en parcela.
- Establecer líneas de retranqueos internos en las subparcelas.
- Ficha de condiciones urbanísticas pormenorizada a cada subparcela.

Con el objeto de que surtan los efectos oportunos, firmamos el presente documento en El Ejido, a enero de 2022.



D. José Jesús Martín Palmero



D. Manuel Martos Herrero

## **PLANOS**

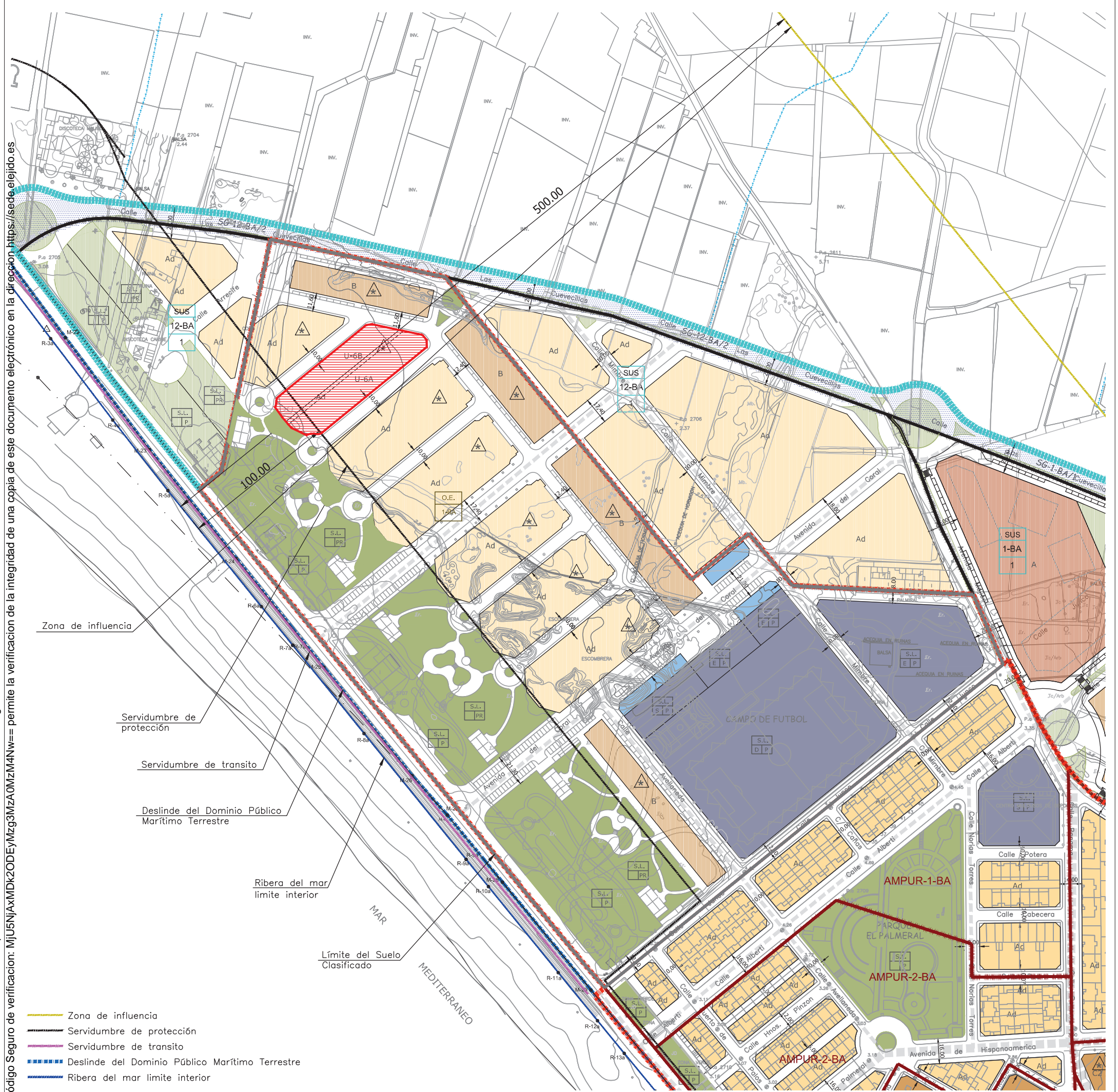
**P-01/MOD2. PLANO DE SITUACIÓN.**

**P-02/MOD1. PARCELACIÓN DEFINITIVA PROPUESTA PARA LAS PARCELAS U6-A y U6-B.**

**P-03/MOD.1 PLANO DE SUPERFICIES, COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS MÍNIMOS A LINDEROS Y FACHADAS.**



Firmado el 23-02-2022 19:18:00 por Don Juan Francisco Parra Muñoz - Página nº 9 de 11  
 Código Seguro de verificación: MJU5NjA0MDk2ODUyMzg3MzA0Mz4M4Nw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>



- Zona de influencia
- Servidumbre de protección
- Servidumbre de tránsito
- Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre
- Ribera del mar límite interior

PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CLASIFICACIÓN DE SUELO DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN	AFECCIONES ÁMBITOS DE PROTECCIÓN	CALIFICACIÓN DE SUELO USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS	DOTACIONES, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES
<p><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO</p> <p><span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE</p> <p><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS</p>	<p><span style="border-bottom: 2px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE</p> <p><span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> RIBERA DEL MAR</p> <p><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.</p> <p><span style="color: blue;">← ←</span> CAUCES PÚBLICOS (SEGÚN TÍTULO VIII)</p> <p><span style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO</p>	<p><span style="background-color: #e67e22; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> MANZANA CERRADA C1 C2 C3</p> <p>C1 INTENSIDAD 1 C2 INTENSIDAD 2 C3 INTENSIDAD 3</p> <p><span style="background-color: #e67e22; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> EDIFICACIÓN ABIERTA A</p> <p><span style="background-color: #f1c40f; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> UNIFAMILIAR Ad Ai</p> <p>Ai AISLADA</p>	<p><span style="background-color: #27ae60; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS</p> <p><span style="background-color: #34495e; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> EQUIPAMIENTOS</p> <p><span style="background-color: #e91e63; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES</p> <p><span style="background-color: #9b59b6; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> VIARIO Y COMUNICACIONES</p>
<p><b>SUELO URBANO</b></p> <p>CONSOLIDADO (SUC)</p> <p>CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA DE</p> <p>NO CONSOLIDADO SUNC</p>	<p><b>SUELO URBANIZABLE</b></p> <p>SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO</p> <p>SUELO URBANO/URBANIZABLE</p> <p>EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T</p>	<p><span style="background-color: #27ae60; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2</p> <p>CLZ1 INTENSIDAD 1 CLZ2 INTENSIDAD 2</p> <p><span style="background-color: #27ae60; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2</p> <p><span style="background-color: #27ae60; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> HOTELERO/TURÍSTICO/AT</p> <p><span style="background-color: #27ae60; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</p>	<p><b>IDENTIFICACIÓN</b></p> <p>S.G. SISTEMA GENERAL</p> <p>S.L. SISTEMA LOCAL</p> <p>P. PÚBLICO</p> <p>PR. PRIVADA</p> <p>E. DOCENTE</p> <p>D. DEPORTIVO</p> <p>S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</p>

**HISTORIAL DEL PLANO:**  
**MODIFICADO 1. SEPTIEMBRE 2021**  
 Se modifica el plano tras informe de costas, se pone línea servidumbre de tránsito y línea de la zona de influencia, se pone a diferente escala que el original para que se vea toda la información.  
**MODIFICADO 2. ENERO 2022**  
 Se modifica el límite de la parcela objeto del estudio de detalle.

## RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS U6-A Y U6-B DEL SECTOR OE-1-BA DE BALERMA

| P-01MOD2

  
 José Jesús Martín Palmero  
  
 Manuel Martos Herrero

PROMOTOR: JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ MARTÍN Y FRANCISCA DOLORES ARCOS FERNÁNDEZ SITUACIÓN: PARCELA U6-A Y U6-B DEL SECTOR OE-1-BA DE BALERMA	EXPEDIENTE: 2021/09 DIBUJA: AP ENERO 2022
<b>PLANO DE SITUACIÓN.</b>	
PLANO	





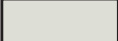
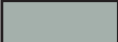



CUADRO RESUMEN DE PARCELACIÓN

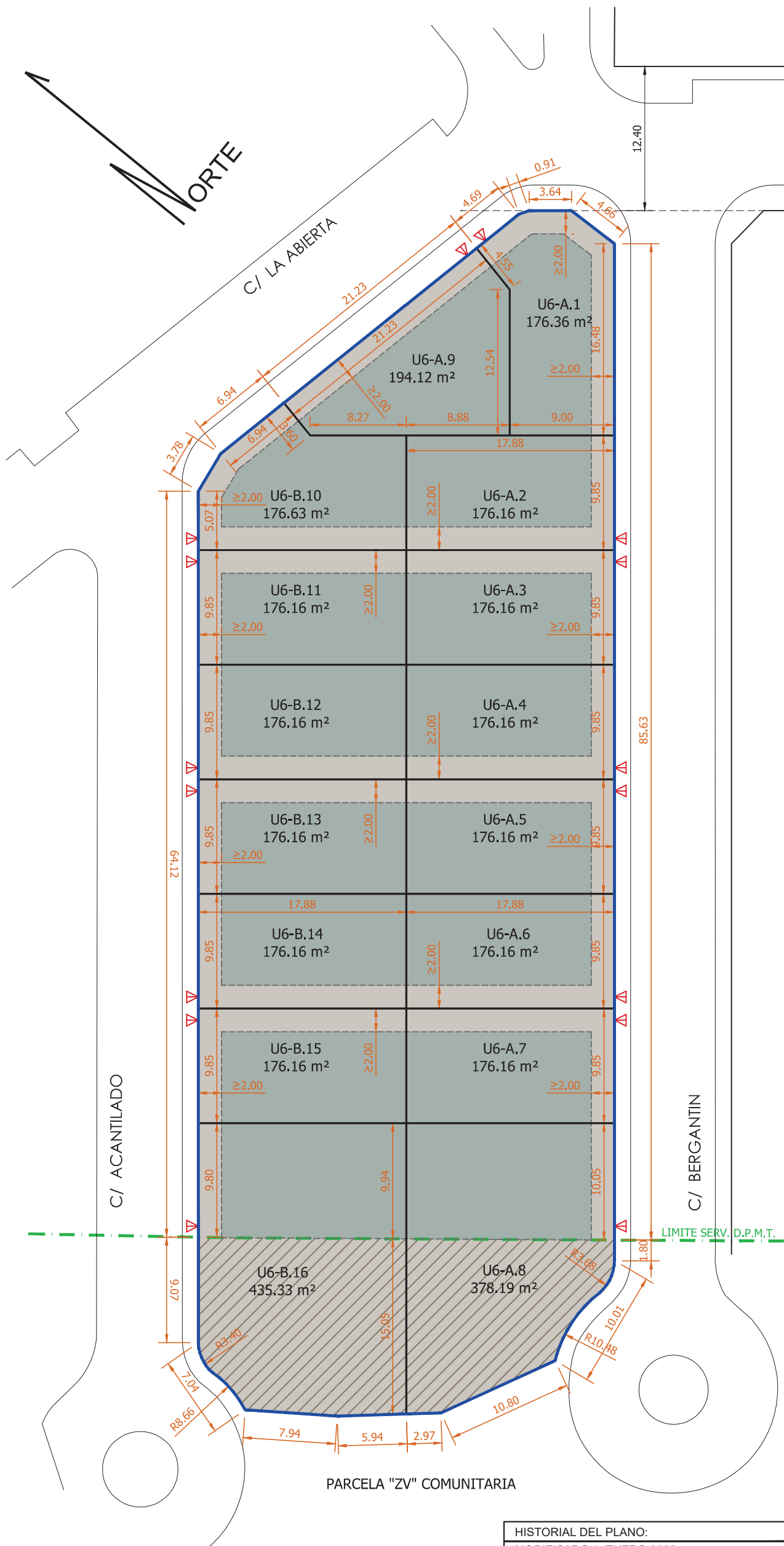
PARCELACION SOBRE LA PARCELA U6-A			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SOLAR	SUP. DE TECHO	Nº DE VIVIENDAS
U6-A.1	176,36 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.2	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.3	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.4	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.5	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.6	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.7	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.8	378,19 m <sup>2</sup>	234,80 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-A.9	194,12 m <sup>2</sup>	140,75 m <sup>2</sup> c	1 viv.
<b>1.805,59 m<sup>2</sup></b>	<b>1.915,55 m<sup>2</sup>c</b>	<b>9 viv.</b>	

PARCELACION SOBRE LA PARCELA U6-B			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SOLAR	SUP. DE TECHO	Nº DE VIVIENDAS
U6-B.9-1	0,00 m <sup>2</sup>	79,25 m <sup>2</sup> c	0 viv.
U6-B.10	176,63 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.11	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.12	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.13	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.14	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.15	176,16 m <sup>2</sup>	220,00 m <sup>2</sup> c	1 viv.
U6-B.16	435,33 m <sup>2</sup>	313,35 m <sup>2</sup> c	1 viv.
<b>1.492,74 m<sup>2</sup></b>	<b>1.712,60 m<sup>2</sup>c</b>	<b>7 viv.</b>	

**NOTA SOBRE ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN:**  
 ALTURA Y Nº DE PLANTAS **MÁXIMA: 10,50 m / 3 PLANTAS**  
 ALTURA Y Nº DE PLANTAS **MÍNIMO: 7,50 m / 2 PLANTAS**

LEYENDA

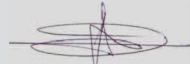
-  ZONA RETRANQUEO MÍNIMO EN PLANTAS SOBRE RASANTE
-  ZONA EDIFICABLE SOBRE RASANTE
-  ZONA NO OCUPABLE POR LA EDIFICACIÓN
-  LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO A LINDERO Y A FACHADA
-  PUNTO DE ENTRADA A GARAJE PROPUESTO




**HISTORIAL DEL PLANO:**  
 MODIFICADO 1. ENERO 2022  
 Se modifica el limite de la parcela objeto del estudio de detalle, por la parte de la parcela "ZV" comunitaria.

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS U6-A y U6-B DEL SECTOR OE-1-BA DE BALERMA**

**P-03MOD1**

  
 José Jesús Martín Palmero

  
 Manuel Martíns Herrero

PROMOTOR: JOSÉ ANTONIO SÁNCHEZ MARTÍN y FRANCISCA DOLORES ARCOS FERNÁNDEZ

SITUACIÓN: PARCELA U6-A y U6-B DEL SECTOR OE-1-BA DE BALERMA

**PLANO DE SUPERFICIES, COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS MÍNIMOS A LINDEROS Y FACHADAS**

PLANO

EXPEDIENTE: 2021/09

DIBUJA: PP  
 ENERO 2022

E: 1/400