



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido.*

## DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *ESTUDIO DE DETALLE* promovido por la Sociedad *GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.*, que tiene por objeto ordenar los volúmenes de edificación de la parcela A en el ámbito de suelo urbano AMPUR-5-GV del PGOU de El Ejido, redactado por la Arquitecto D. Manuel Bautista Fernández, ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 8 celebrada en fecha 09 de septiembre de 2024.

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

**LA SECRETARIA GENERAL**



**ESTUDIO DE DETALLE  
ORDENACION DE VOLUMENES-PARCELA A, AMPUR-5-GV,  
GUARDIAS VIEJAS, EL EJIDO-ALMERIA**

**MEMORIA**

**PROMOTOR: GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.**

**ENERO 2024**

**SITUACION: PARCELA A-AMPUR-5-GV GUARDIAS VIEJAS,  
EL EJIDO-ALMERIA**

**Arquitecto:  
Manuel Bautista  
Fernández  
Colegiado: 285 C. O. A.  
Almería**



**Manuel Bautista Arquitectos, S. L. P.**

Empresa Colegiada nº: S0004 C. O. A. Almería

Avda. Oasis, 128-2ºB-Sto. Domingo-4700 El Ejido (Almería)

Correo: mbautista@coaalmeria.com

Tif. 950 487 990  
Fax. 950 481 453

Firmado el 20-09-2024 09:42:09 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 2 de 47  
Código Seguro de verificación: NjQ0MTAxMDA5NzAzNTAzNzE5ODc5Mw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejid.es

## INDICE

### I.MEMORIA

#### 1- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 AUTOR DEL ENCARGO
- 1.2 AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.3 ANTECEDENTES.
- 1.4 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACION
- 1.5 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.6 AMBITO DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LAS PARCELAS.
- 1.7 CONDICIONES URBANISTICAS DEL PGOU VIGENTE
- 1.8 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD-

#### 2- MEMORIA DE ORDENACION

- 2.1 JUSTIFICACION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
  - 2.1.1 Justificación y contenido de la Ordenación propuesta
  - 2.1.2 Cuadros comparativos de parámetros urbanísticos en parcelas resultantes.
  - 2.1.3 Ordenanza particular aplicable a la parcela (Z-Ai).
  - 2.1.4 Descripción de las parcelas resultantes de la ordenación
- 2.2 INFORMES SECTORIALES.
- 2.3 EVALUACION ESTRATEGICA AMBIENTAL
- 2.4 EVALUACION DE IMPACTO A LA SALUD
- 2.5 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
- 2.6 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.
- 2.7 NORMATIVA Y LEGILACION VIGENTE
- 2.8 CONCLUSION.

#### 3 MEMORIA DE PARTICIPACION/ INFORMACION PUBLICA.

#### 4 RESUMEN EJECUTIVO

#### 5 DOCUMENTACION GRAFICA

#### 6 ANEXOS

- 6.1 FICHA DE LA UNIDAD (AMPUR-5-GV).
- 6.2 NOTAS SIMPLES REGISTRALES
- 6.3 INFORMACION CATASTRAL

## **1- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1 AUTOR DEL ENCARGO.**

Como propietario único de toda la manzana afectada por la modificación:

GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L. con C.I.F. B-044871762 y domicilio en C/ Playa de la Ensenada, N.º 71-3º-B, El Ejido, Almería, representada por D. Germán Aranda Sánchez, con N.I.F 74.628.617-B, como administrador solidario de la mercantil, encarga el presente documento.

### **1.2 AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE**

La Sociedad de Arquitectos MANUEL BAUTISTA ARQUITECTOS, S.L.P., con domicilio en Avda. Oasis 128-2º-B de El Ejido, con C.I.F. B-04631677, colegiada en el C.O.A de Almería con el Nº S0004.

El proyecto lo redacta:

Manuel Bautista Fernández, N.º de colegiado 285 del C.O.A de Almería.

### **1.3.-ANTECEDENTES**

Actualmente en el municipio de El Ejido está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Resolución de Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 23 de enero de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 175 de 07 de septiembre de 2009.

El ámbito de la Unidad de Ejecución AMPUR- 5-GV se desarrolló urbanísticamente por Sistema de Actuación de Cooperación, mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de julio de 2003, publicándose en el B.O.P. de Almería N.º 160 de 19 de agosto de 2004.

El Proyecto Reparcelación de la Unidad de Ejecución fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2005.

El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de abril de 2006, publicándose en el B.O.P. de Almería N.º. 106, de 6 de junio de 2006.

Con fecha 12 de abril de 2007, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido. Se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV, publicándose en el B.O.P. de Almería N.º. 80. De 26 de abril de 2007.

Con fecha 13 de mayo de 2021, se aprobó inicialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, el proyecto de finalización de Obras de Urbanización de Infraestructuras Eléctricas del AMPUR -5-GV. En dicho acuerdo

se dispone que la tramitación de la ejecución de las obras se realice mediante sistema de Cooperación. No obstante, el coste de la ejecución de las obras será sufragado por los propietarios, proporcionalmente a sus porcentajes de participación que constan en el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente, según queda dispuesto en los términos expresados en el acuerdo de la Junta de Gobierno. El porcentaje correspondiente a la parcela A, es del 37.47 %. El importe será girado por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, mediante liquidación de los gastos, conforme a las cuotas de participación que corresponderán a cada finca.

En sesión ordinaria N.º. 48 celebrada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, de fecha 18 de noviembre de 2021, se aprobó definitivamente las Obras de Urbanización de Infraestructuras Eléctricas de AMPUR-5-GV.

En sesión ordinaria N.º. 22, celebrada por la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, de fecha 9 de junio de 2022, se aprobó definitivamente la revisión de precios del Proyecto de Finalización de obras de Urbanización de Infraestructuras Eléctricas del AMPUR-5-GV.

En la sesión en la sesión Extraordinaria celebrada el día 12 de Abril de 2.007 se aprobó el Estudio de Detalle que tiene por objeto definir las condiciones volumétricas de la manzana delimitada entre C/ Bahía, Avda. Luque Chozas y Avda. del Mediterráneo (PARCELA A AMPUR-5-GV), promovido por la mercantil ADRA BALCÓN AL MAR, S.A. según proyecto redactado por el Arquitecto D. José Manuel Sánchez Alonso.

El estudio de detalle aprobado en fecha 21 de junio de 2007 para la parcela A del AMPUR-5-GV se realizó para ordenar volumétricamente la parcela para una futura ejecución de un edificio singular de 5 alturas, incrementando el 2 plantas el volumen anterior a él; modificando las condiciones urbanísticas anteriores de la parcela (C3). En él no se modificaba el aprovechamiento de la parcela.

En la sesión extraordinaria N.º 25, celebrada por la Junta de Gobierno, en fecha 21 de junio de 2007. Se adoptó el acuerdo de conceder a la mercantil "Adra Balcón al Mar, S.A., anterior propietario de la finca , licencia municipal de obras para el Proyecto Básico del edificio singular de 96 vivienda, piscina y garaje, modificado a 82 viviendas, piscina y garaje en C/ bahía de Guardias Viejas, El Ejido.

Dicho proyecto no se llevó a cabo.

A fecha actual el ámbito AMPUR-5-GV tiene calificación de suelo urbano consolidado, con las infraestructuras realizadas mediante el sistema de cooperación, que han sido objeto de acta de recepción suscrita por el Ayuntamiento. Se encuentran en fase de cobro los recibos correspondientes a la infraestructura eléctrica (recientemente ejecutada). Por tanto la parcela en cuestión está dotada de todos los servicios urbanísticos, cumpliendo con la condición de solar.

#### **1.4.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACION**

La redacción de este Estudio de Detalle (ED) se hace por iniciativa privada llevándose a cabo por los siguientes motivos:

##### **-Ley del suelo de Andalucía:**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Regulado en el Artículo 71:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

**Reglamento General de la Ley 7/2021:**

-Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Reglado en su Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
  - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
  - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
  - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
  - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
  - b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala

*adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*

*c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

### **Plan General vigente:**

Plan General de ordenación urbana de El Ejido (PGOU): 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.

### **1.5.-OBJETIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La finalidad del Estudio de Detalle es la reordenación de volúmenes de la **Parcela A del AMPUR-5-GV** de El Ejido.

El terreno afectado está calificado como suelo urbano consolidado, dotado de todos los servicios urbanísticos (cumpliendo la parcela la condición de solar) proveniente del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución AMPUR- 5-GV del PGOU de El Ejido

La parcela ya cuenta con un Estudio de Detalle aprobado con fecha 12 de abril de 2007 y publicado en el B.O.P. de Almería N.º. 80. De 26 de abril de 2007. Este Estudio de Detalle tenía la finalidad de ordenar la manzana para realizar un edificio singular de cinco alturas sin modificar el aprovechamiento de la manzana. Dicho edificio singular no se ha llevado a cabo.

Así pues, el objetivo es la reordenación de la manzana cuya ordenanza de aplicación es según Estudio de Detalle vigente: Edificio Singular de carácter plurifamiliar de cinco alturas, para la parcelación de la misma en 10 parcelas individuales con ordenanza Z-Ai, con el fin de configurar un volumen de edificación de tipología de vivienda unifamiliar, creando unos espacios libres de uso privado en el interior de la manzana, acorde con las existentes en el entorno, no originando aumento de volumen ni incremento de aprovechamiento urbanístico, ni modificación del uso del suelo.

- El PGOU en sus ordenanzas, en el TITULO X: NORMAS PARTICULARES EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO, en su Artículo 10.1.2: alteración de las condiciones particulares en su apartado 4 dice:

*Podrá adoptarse otra ordenanza de zona, distinta de la propuesta en este Plan General, siempre que se aplique a una manzana completa, con el límite de edificabilidad previsto por el Plan General para dicho ámbito, y siempre que las alturas de ordenanza propuesta sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.*

En nuestro caso cumplimos con los requisitos, ya que se reordena una manzana completa, no se supera el límite de edificabilidad y las alturas de la ordenanza propuesta(Z-Ai) son inferiores a las alturas previstas en el Plan General y en el estudio de detalle vigente (Edificio singular de 5 alturas)

**Con todo lo referido anteriormente ,el estudio de detalle propuesto es viable.**

## **1.6. AMBITO DE ACTUACION Y DESCRIPCION DE LAS PARCELAS**

La parcela está situada en el AMPUR-5-GV (PARCELA A), formando una manzana delimitada por las calles:

Norte: C/ Puerto

Sur: Avenida Luque Chozas

Este: C/ Bahía

Oeste: Avenida del mediterráneo.

Actualmente no existe ninguna edificación. Cuenta con todas las infraestructuras urbanísticas en buen estado.

A fecha actual el ámbito AMPUR-5-GV tiene calificación de suelo urbano consolidado, con las infraestructuras realizadas mediante el sistema de cooperación, que han sido objeto de acta de recepción suscrita por el Ayuntamiento. Se encuentran en fase de cobro los recibos correspondientes a la infraestructura eléctrica (recientemente ejecutada). Por tanto la parcela en cuestión está dotada de todos los servicios urbanísticos, cumpliendo con la condición de solar.

### SITUACION PARCELA A DEL AMPUR-5-GV





La superficie total de la manzana Nº 3 es de 3.007,23 m<sup>2</sup>

Actualmente la manzana constituye una única parcela registral, inscrita en el Registro de la Propiedad Nº. 2 de El Ejido con numero de finca, 98.597 , tomo 3052, libro 1943,, folio 218, alta 7, contando con referencias catastrales: 4119201WF1641N0001RY y 4119202WF1641N0001DY.

### **1.7. CONDICIONES URBANISTICAS EL 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.

Cuenta además, con un Estudio de Detalle aprobado con fecha 12 de abril de 2007 y publicado en el B.O.P. de Almería N.º. 80. De 26 de abril de 2007. Este Estudio de Detalle tenía la finalidad de ordenar la manzana para realizar un edificio singular de cinco alturas sin modificar el aprovechamiento de la manzana.

Dicho edificio singular no se ha llevado a cabo.

El Estudio de Detalle vigente establece las condiciones urbanísticas de aplicación a la parcela A del AMPUR-5-GV, estando dicho terreno calificado como suelo urbano consolidado, dotado de todos los servicios urbanísticos (cumpliendo la parcela la condición de solar),proveniente del desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución UE-5- GV de las NN.SS., actual AMPUR-5-GV del PGOU.

Los parámetros de ordenación del Estudio de Detalle vigente son los correspondientes para la construcción de un edificio singular con los siguientes parámetros básicos.

Parcela mínima: manzana completa

Ocupación máxima: ---

Fondo máximo edificable: 11.95 m

Altura máxima: 5 plantas

Altura mínima: -----

Techo edificable de la parcela: 7.217,35 m<sup>2</sup>

Diámetro mínimo: -----

Retranqueos: -----

Dicho edificio singular no se ha ejecutado.

### **1.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La mercantil GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L es la titular registral de la totalidad de la Parcela A del AMPUR-5-GV.

FINCA REGISTRAL Nº 98.597 , inscrita en el Registro de la Propiedad N.º. 2 de El Ejido.

## **2- MEMORIA DE ORDENACION**

### **2.1 JUSTIFICACION Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

#### **2.1.1 justificación y contenido de la Ordenación propuesta.**

De acuerdo al artículo 10.1.2.4 de la Normativa del PGOU de El Ejido, Podrá adoptarse otra ordenanza de zona, distinta de la propuesta en este Plan General, siempre que se aplique a una manzana completa, con el límite de edificabilidad previsto por el Plan General para dicho ámbito, y siempre que las alturas de ordenanza propuesta sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.

En nuestro caso cumplimos con los requisitos, ya que se reordena una manzana completa, no se supera el límite de edificabilidad y las alturas de la ordenanza propuesta(Z-Ai) son inferiores a las alturas previstas en el Estudio de Detalle vigente (5 alturas)

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

1º.- Reordenación de los volúmenes de edificación en el interior de la parcela A del AMPUR-5-GV., con el fin de mejorar la calidad y confort de las futuras viviendas en dos aspectos fundamentales.

- Generación de espacios libres privados en el interior de las parcelas resultantes, de forma coordinada en toda la manzana.
- Mejora de la calidad ambiental, proporcionando mayor ventilación y soleamiento a las futuras viviendas.

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-Ai 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 del el 100% de la manzana A del AMPUR-5-GV, con ordenanza Z-C3 (según ficha urbanística del PGOU actual) y ordenación de la manzana para Edificio singular (según Estudio de Detalle vigente aprobado el 12/04/2007), para convertirlas en 10 fincas individualizadas con ordenanza Z-Ai, 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 y estudio de detalle aprobado para la realización de un Edificio singular de 5 plantas de altura, pasando de una estimación aproximada de 82 viviendas según estudio de detalle y posterior proyecto básico , , a solamente 10 viviendas unifamiliares aisladas, 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 ORDENAZA DE APLICACIÓN ACTUAL Y PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE

	<b>E.D 12/04/2007</b>	<b>ESTUDIO DE DETALLE (PROPUESTO)</b>
AMBITO	AMPUR-5-GV	AMPUR-5-GV
ORDENANZA	EDF. SINGULAR	Z-Ai
PARCELA MINIMA	_____	250 m <sup>2</sup>
DIAMETRO MINIMO	_____	14 m
OCUPACION MAXIMA	_____	50% Viv- 10% Garaje
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	*
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	11,95 m	LIBRE
ALTURA MAXIMA	5 PL	2 PL(7,5 m)
ALTURA MINIMA	_____	1 PL
RETRANQUEO A LINDEROS	_____	3 m
RETRANQUEO A FONDO	_____	3 m
RETRANQUEOS CALLE	_____	3 m

\*: edificabilidad máxima en función de los parámetros de ocupación y número de plantas de cada parcela

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 A - AMPUR-5-GV ( E.D 12/04/2007)				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	EDIF, MAX 2,4 mc <sup>2</sup> /ms <sup>2</sup>	TECHO MAX, EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
A	3007,23	EDIF SINGULAR	2,40	7127,35

PARCELA A - AMPUR-5-GV (Propuesta según Estudio de Detalle)					
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	ORDENANZA	SUP, ESPACIO LIBRE PRIVADO (m <sup>2</sup> )	SUP MAX OCUPADA EDIFICACION (m <sup>2</sup> )	TECHO MAX, EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
A1	273,80	Z-Ai	163,11	110,69	246,38
A2	271,37	Z-Ai	162,42	108,95	242,90
A3	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A4	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A5	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A6	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A7	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A8	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A9	410,23	Z-Ai	204,61	205,62	436,24
A10	393,37	Z-Ai	199,75	193,62	412,24
<b>TOTAL</b>	<b>3007,23</b>		<b>1728,67</b>	<b>1278,56</b>	<b>2807,12</b>

se comprueba que según el estudio de detalle no se puede materializar la totalidad del aprovechamiento asignado por le PGOU., produciéndose una disminución del techo máximo edificable de 4.320,23 m<sup>2</sup>

**2.1.3 Ordenanza particular aplicable a la parcela (Z-AI):**

La Ordenanza particular aplicables es Z-AI, desarrollada en le TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS EN SUELO URBANO. CAPITULO 4.4 ORDENANZAS PARTICULARES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (AI).

A continuación se presenta un cuadro resumen con los parámetros particulares de la Ordenanza **Z-Ai** recogidos en el “Anejo: Cuadro de Condiciones Particulares de las Ordenanzas en Suelo Urbano del P.G.O.U”.

<i>ORDENANZA PARTICULAR Z-AI</i>	
AMBITO	AMPUR-5-GV
ORDENANZA	Z-Ai
PARCELA MINIMA	250 m <sup>2</sup>
DIAMETRO MINIMO	14 m
OCUPACION MAXIMA	50% Viv- 10% Garaje
EDIFICABILIDAD (TECHO MAX, EDIFICABLE)	*
FONDO MAXIMO EDIFICABLE	LIBRE
ALTURA MAXIMA	2 PL(7,5 m)
ALTURA MINIMA	1 PL
RETRANQUEO A LINDEROS	3 m
RETRANQUEO A FONDO	3 m
RETRANQUEOS CALLE	3 m
ATICO	NO
USOS	Art. 11.6.4

- La ocupación máxima sobre rasante será la resultante de aplicar a las parcelas las condiciones de retranqueo a linderos a fondo y a calle de 3 metros, con la limitación de ocupación de un 50% máximo de la superficie de la parcela para vivienda y un 10% máximo de la superficie de la parcela para garaje en planta baja.

\*: Techo máximo edificable: irá en función de los parámetros de ocupación y número de plantas de cada parcela. En este sentido se anexa el siguiente cuadro de techo máximo edificable de cada parcela por planta: planta baja, primera y cubierta (construcciones permitidas sobre la altura máxima).

En la planta de cubiertas (construcciones permitidas sobre la altura máxima-Art 3.4.16) se ha considerado un techo máximo edificable de 15 m<sup>2</sup> para lavadero en unifamiliares y 10 m<sup>2</sup> para casetón de escalera.

PARCELA Nº	TECHO MAX. EDIFICABLE BAJA (m2)	PLANTA	TECHO MAX. EDIFICABLE PLANTA PRIMERA (m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE CUBIERTA (LAVADERO 15 M2 + ESCALERA 10 M2)(m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE TOTAL (m2)
A1	110,69		110,69	25	246,38
A2	108,95		108,95	25	242,90
A3	109,51		109,51	25	244,02
A4	109,51		109,51	25	244,02
A5	109,95		109,95	25	244,90
A6	109,95		109,95	25	244,90
A7	110,38		110,38	25	245,76
A8	110,38		110,38	25	245,76
A9	205,62		205,62	25	436,24
A10	193,62		193,62	25	412,24
TOTAL	1278,56		1278,56	250	2807,12

NOTA: No se supera en ningún caso el 60 % máximo de ocupación por planta de la ordenanza.

- Posición de plantas bajo rasante: (Art. 3.3.4 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.):

Con objeto de respetar el carácter de espacio libre de los patios y jardines privados, las plantas bajo rasante (sótanos) y demás instalaciones de uso privado, deberán dejar libre de ocupación la zona de retranqueo obligatorio a viario según la zona de ordenanza de que se trate, pudiendo adosarse al resto de linderos medianeros y de fondo.

Estas plantas bajo rasante no computarán a efectos de edificabilidad, aunque si como superficie construida. Se exceptúa lo dispuesto en el artículo 3.4.10.

- Vallados a vía pública y cerramientos de parcela: se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.8.13-2 sobre cerramientos del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U. de El Ejido.
- Espacio libre privado : se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.3.7 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.
- Vuelos y salientes: (Art. 3.8.10): se ajustarán a lo establecido en el Artículo 3.8.10 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.
- Construcciones permitidas sobre la altura máxima: se ajustará al Artículo 3.4.16 del Título III de las Normas Generales para la Edificación del P.G.O.U de El Ejido.

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.

### 2.1.4 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 A1:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas, con una superficie de doscientos setenta y tres metros y ochenta decímetros cuadrados (273.80 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, C/ Puerto; Sur, parcela A3; Este, parcela A2; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 246.38 metros cuadrados.

**Parcela A2:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y un metros y treinta y siete decímetros cuadrados (271.37 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, C/ Puerto; Sur, parcela A4; Este, C/ Bahía; y Oeste, parcela A1. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable 242.90 metros cuadrados.

**Parcela A3:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y cinco metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados (275.65 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A1; Sur, parcela A5; Este, parcela A4; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 244.02 metros cuadrados.

**Parcela A4:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y cinco metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados (275.65 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A2; Sur, parcela A6; Este, C/ Bahía; y Oeste, parcela A3. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 244.02 metros cuadrados.

**Parcela A5:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y seis metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (276.41 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A3; Sur, parcela A7; Este, parcela A6; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 244.90 metros cuadrados.

**Parcela A6:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y seis metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (276.41 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A4; Sur, parcela A8; Este, C/ Bahía; y Oeste, parcela A5. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 244.90 metros cuadrados.

**Parcela A7:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con

una superficie de doscientos setenta y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados (277.17 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A5; Sur, parcela A9; Este, parcela A8; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 245.76 metros cuadrados.

**Parcela A8:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de doscientos setenta y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados (277.17 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A6; Sur, parcela A10; Este, C/ Bahía; y Oeste, parcela A7. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 245.76 metros cuadrados.

**Parcela A9:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de cuatrocientos diez metros y veintitrés decímetros cuadrados (410.23 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A7; Sur, Avenida Luque Chozas; Este, parcela A10; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 436.24 metros cuadrados.

**Parcela A10:** Uso residencial. Parcela situada en el término municipal de El Ejido, barriada de Guardias Viejas, procedente de la Unidad de Ejecución AMPUR-5-GV. Sita en Avenida del Mediterráneo -Guardias Viejas -, con una superficie de trescientos noventa y tres metros y treinta y siete decímetros cuadrados (393.37 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, parcela A8; Sur, Avenida Luque Chozas; Este, C/ Bahía; y Oeste, parcela A9. Normas de Edificación: Ordenanza Z-Ai; Superficie Máxima Edificable: 412.24 metros cuadrados.

## **2.2 INFORMES SECTORIALES.**

El presente documento no requiere informes sectoriales.

## **2.3 EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA.**

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 EVALUACION 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**

La finalidad de este Estudio Económico Financiero es demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto en atención al coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma. En concreto, la viabilidad ha de darse desde una triple perspectiva: la de su rentabilidad, la de su adecuación a los límites del deber legal de conservación y la de garantizar un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de ella. Su objeto consiste en prever el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma.

La totalidad de la inversión necesaria para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle corresponde únicamente a los gastos relacionados con la redacción y tramitación del documento incluyendo, en su caso, las correspondientes tasas urbanísticas, coste de redacción, publicación y gestión.

Por otro lado, cabe destacar que el Estudio de Detalle no tiene como fin trabajos de urbanización y únicamente pretende la ordenación de volúmenes edificatorios 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 A del AMPUR-5-GV del vigente PGOU de El Ejido., por lo que la actuación no incide en las arcas municipales a efectos de mantenimiento.

Por tanto, se considera que la tramitación del Estudio de Detalle es viable económicamente.



**2.6 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

**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

DIVISION DE PARCELAS Y ORDENACION DE VOLUMENES

### ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

### DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	3.007,23 m <sup>2</sup> (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

AVDA DEL MEDITERRANEO, AVDA LUQUE CHOZAS, C/ BAHIA Y C/ PUERTO

### TITULARIDAD

PRIVADA

### PERSONA/S PROMOTORA/S

GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.

### PROYECTISTA/S

MANUEL BAUTISTA FERNANDEZ (ARQUITECTO)

**FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN**

Ficha I. Infraestructuras y urbanismo

X 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..... EL EJIDO a ...16 DE ENERO DE 2024



Fdo.: MANUEL BAUTISTA FERNANDEZ  
Colegiado N° 285. C.O.A. Almería

Firmado el 20-09-2024 09:42:09 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 19 de 47  
Código Seguro de verificación: N\Q0MTA5NzAzNTAzNzE5ODc5Mw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

## 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:

Color:

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)

<b>FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</b>					
<b>ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES</b>					
<b>NORMATIVA</b>		<b>O. VIV/561/2010</b>	<b>DEC. 293/2009</b>	<b>ORDENANZA</b>	<b>DOC. TÉCNICA</b>
<b>CONDICIONES GENERALES</b> (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.					
<b>VADOS PARA PASO PEATONES</b> (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	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
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		
<b>VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS</b> (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
<b>PASOS DE PEATONES</b> (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
<b>ISLETAS</b> (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	---	
<b>PUENTES Y PASARELAS</b> (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	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura ≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 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 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	---	
<b>PASOS SUBTERRÁNEOS</b> (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	
<b>ESCALERAS</b> (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 ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 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.				
<b>ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS</b> (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	---	
	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 ≥ 1,10 m	≥ 0,90 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
<b>OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA</b> (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
<b>RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS</b> (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)	---	CUMPLE
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---	
(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
<b>REQUISITOS GENERALES</b> (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.		
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		
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	
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---	
<b>SECTORES DE JUEGOS</b>					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	



accesibles	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)			∅ ≥ 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
<b>PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL</b>					
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
<b>MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b>					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		
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		∅ ≥ 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°	---	
	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
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	CUMPLE
	Área utilización libre obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	CUMPLE
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m	CUMPLE
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	

	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	$\geq 0,80$ m	---	
		Altura del inodoro	De 0,45 a 0,50 m	---	
	Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
		Longitud	$\geq 0,70$ m	---	
Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$	
	Dimensión soporte región lumbar		---	$\geq 15$ cm	
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m	
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m	
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---	
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ 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		---	$\geq 2,20$ 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	---	
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ 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.

## **2.7 NORMATIVA Y LEGISLACION VIGENTE**

- Plan General de ordenación urbana de El Ejido (PGOU): 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.
- Ley del suelo de Andalucía: Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

## **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.

El Ejido, 16 de enero de 2024

EL ARQUITECTO



Fdo. Manuel Bautista Fernández

Colegiado nº 285 C.O.A.Almería

### **3.-MEMORIA DE PARTICIPACION PUBLICA.**

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía refuerza la participación ciudadana en las fases preparatorias e iniciales de la tramitación de los instrumentos de planeamiento, de forma que se requiere una consulta pública previa a la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Municipal y de los Planes de Ordenación Urbana, así como de sus revisiones. Cuando sea preceptiva la elaboración del documento de Avance, este se someterá a información pública, consagrando de esta forma la participación pública durante toda la tramitación.

El Artículo 10 de la LISTA establece que la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tienen derecho:

- a) A participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística. A tal fin, las Administraciones Públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para garantizar dicha participación y para velar por el derecho a la información y a la transparencia en dichos procesos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.
- b) A ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado en la forma que se establezca reglamentariamente.

Lo expuesto, sin perjuicio del derecho de los ciudadanos a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

El Artículo 62 establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, una memoria que contemplará una "Memoria de participación e información pública", que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública. Además de un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía

De acuerdo con lo previsto en el Art. 78.1 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el documento debe someterse a información pública por plazo no inferior a veinte días.

Derogada la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía por la Disposición derogatoria única de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, acudimos al RD 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento, aún vigente, para determinar cómo se instrumentaliza dicha información pública. El Art 128.1 dispone que, aprobado inicialmente el Plan, se someterá a información pública mediante anuncio que se insertará en el BOE y en el BOP, cuando se trate de capitales de provincia o de municipios de población superior a los 50.000 habitantes, y solo en el BOP en los demás casos.

En cualquiera de los dos supuestos se anunciará además en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

De conformidad con lo establecido en el Art. 70. ter de la Ley 7/85 de 2 de abril, las Administraciones

públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración. Y el Art 25.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que las Administraciones Públicas competentes impulsarán la publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, así como del anuncio de su sometimiento a información pública.

A la vista de lo anterior, la información pública se anunciará en el BOP, uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y en la página web del Ayuntamiento de El Ejido (<https://www.elejido.es>), abriéndose un trámite de información pública, durante la cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se tengan convenientes.

## 4. RESUMEN EJECUTIVO

El presente resumen ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento al Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre que establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, un "Resumen Ejecutivo", que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía. Este Resumen deberá expresar:

- 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.

### 4.1 OBJETIVO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

**Iniciativa:** GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L

**Redactores:** D. Manuel Bautista Fernández (Arquitecto)

**Ámbito.** PARCELA A del AMPUR-5-GV, delimitadas Avda. del Mediterráneo , Avda. Luque Chozas, C/ Bahía y C/ Puerto del PGOU de El Ejido.



**Objeto.**

1º.- Reordenación de los volúmenes de edificación en el interior de la parcela A del AMPUR-5-GV., con el fin de mejorar la calidad y confort de las futuras viviendas en dos aspectos fundamentales.

- Generación de espacios libres privados en el interior de las parcelas resultantes, de forma coordinada en toda la manzana.
- Mejora de la calidad ambiental, proporcionando mayor ventilación y soleamiento a las futuras viviendas.

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-Ai 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.

PARCELA A - AMPUR-5-GV ( E.D 12/04/2007)				
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA	EDIF, MAX 2,4 mc <sup>2</sup> /ms <sup>2</sup>	TECHO MAX, EDIFICABLE (m2)
A	3007,23	EDIF SINGULAR	2,40	7127,35

PARCELA A - AMPUR-5-GV (Propuesta según Estudio de Detalle)					
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA	SUP, ESPACIO LIBRE PRIVADO (m2)	SUP OCUPADA EDIFICACION (m2)	TECHO MAX, EDIFICABLE (m2)
A1	273,80	Z-Ai	163,11	110,69	246,38
A2	271,37	Z-Ai	162,42	108,95	242,90
A3	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A4	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A5	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A6	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A7	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A8	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A9	410,23	Z-Ai	204,61	205,62	436,24
A10	393,37	Z-Ai	199,75	193,62	412,24
<b>TOTAL</b>	<b>3007,23</b>		<b>1728,67</b>	<b>1278,56</b>	<b>2807,12</b>

**se comprueba que según el estudio de detalle no se puede materializar la totalidad del aprovechamiento asignado por le PGOU., produciéndose una disminución del techo máximo edificable de 4.320,23 m2**



## Finalidad.

Con el presente estudio de detalle queda definida la nueva ordenación de los volúmenes de edificación en el interior del el 100% de la manzana A del AMPUR-5-GV, con ordenanza Z-C3 (según ficha urbanística del PGOU actual) y ordenación de la manzana para Edificio singular (según Estudio de Detalle vigente aprobado el 12/04/2007), para convertirlas en 10 fincas individualizadas con ordenanza Z-Ai, 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 y estudio de detalle aprobado para la realización de un Edificio singular de 5 plantas de altura, pasando de una estimación aproximada de 82 viviendas según estudio de detalle y posterior proyecto básico , , a solamente 10 viviendas unifamiliares aisladas, reduciendo así la densidad de población y mejorando por tanto el funcionamiento público de los servicios urbanos al haber una menor demanda.

### 4.2 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Las determinaciones del presente estudio de detalle son:

- 1º.- Reordenación de la parcela A del AMPUR-5-GV.
- 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-Ai 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.

El Ejido, 16 de enero de 2024

EL ARQUITECTO

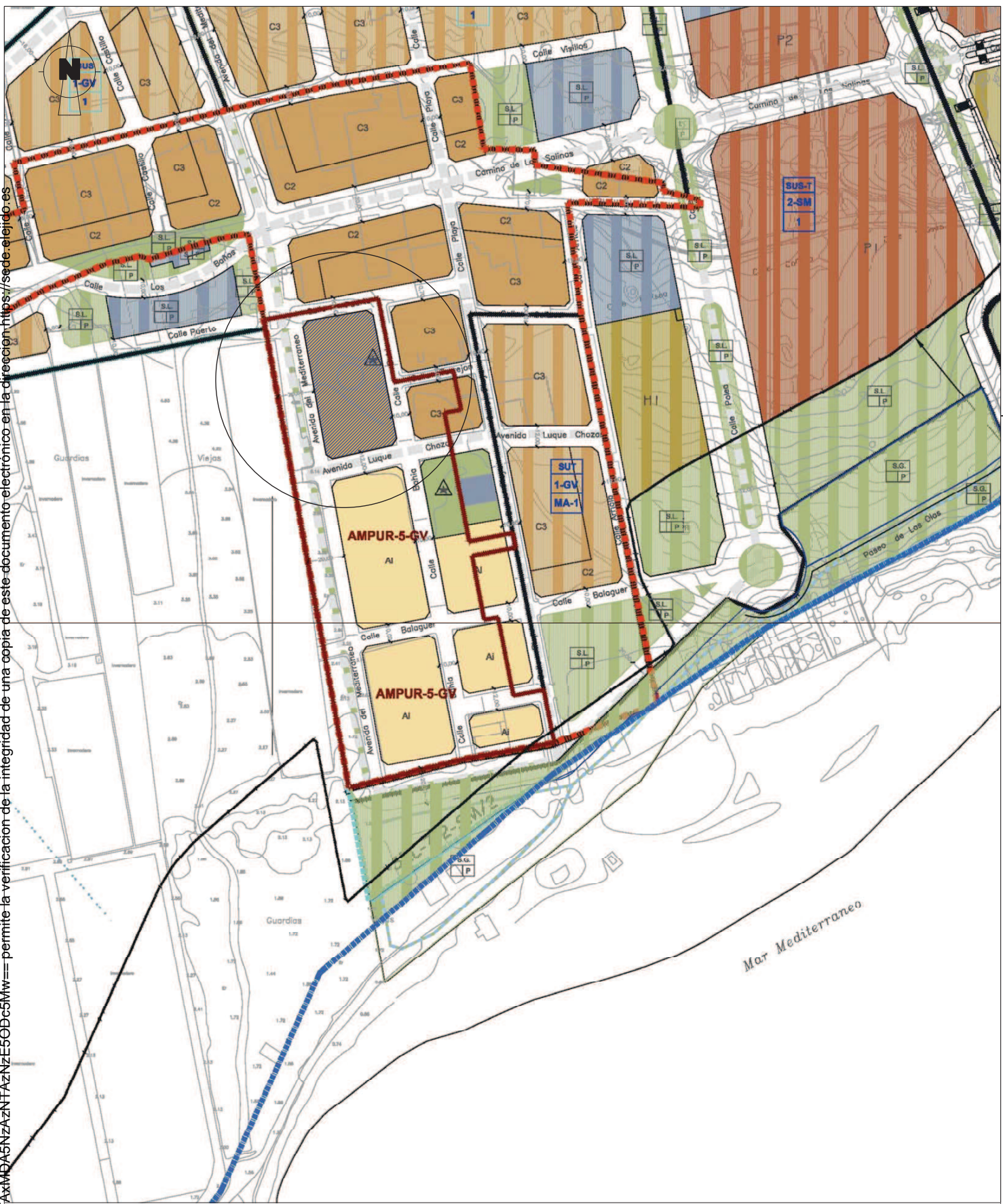


Firmado digitalmente por BAUTISTA  
FERNANDEZ MANUEL - 34845732L  
Fecha: 2024.05.08 20:42:09 +02'00'

Fdo. Manuel Bautista Fernández  
Colegiado nº 285 C.O.A.Almería

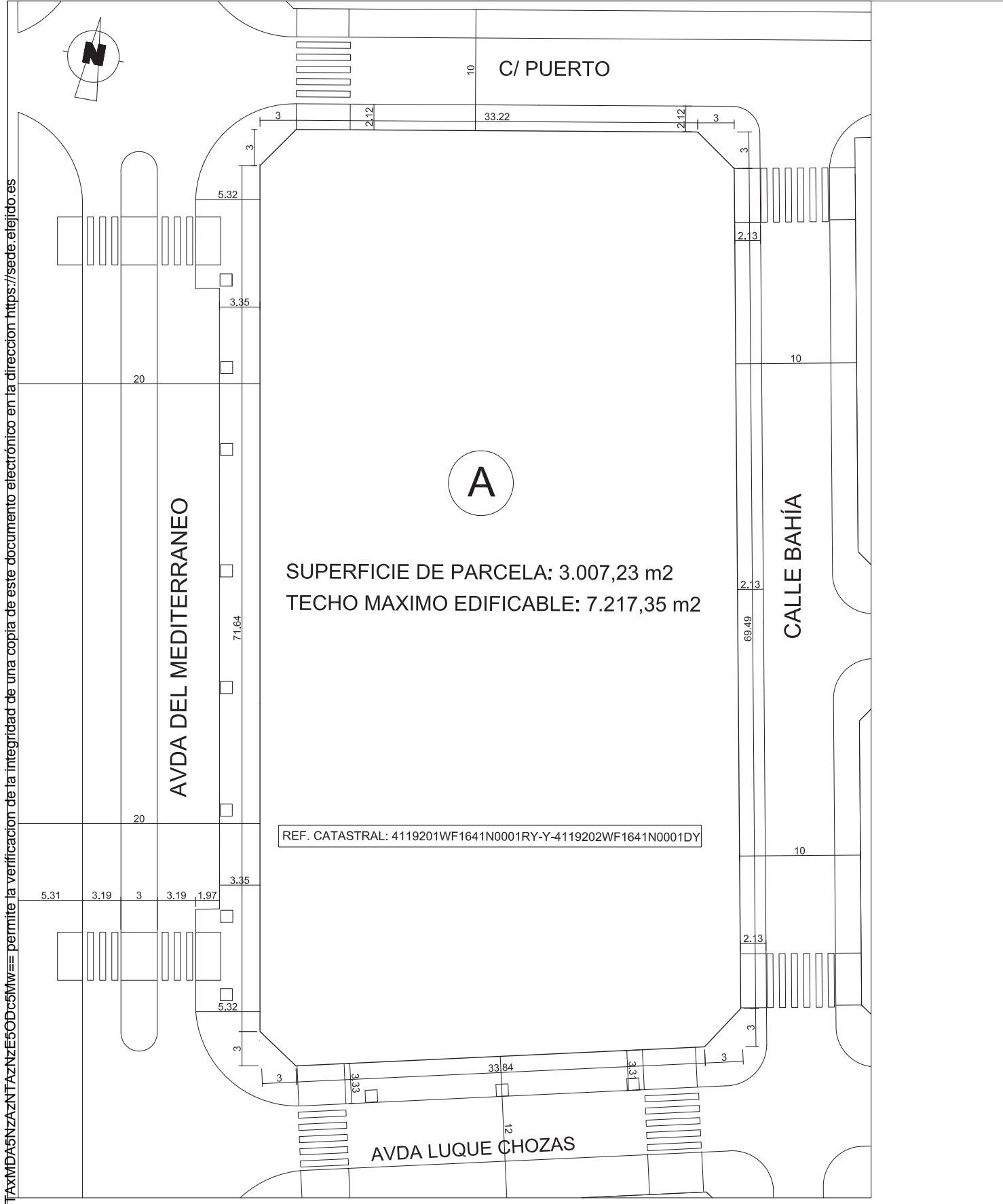
## 5. DOCUMENTACION GRAFICA.

PLANO	TITULO	ESCALA
P.1	SITUACION	1:2000
P.2	EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL	1:300
P.3	PARCELACION PROPUESTA (SUPERFICIES Y COTAS)	1:300
P.4	ORDENACION PROPUESTA (VOLUMENES Y ALINEACIONES)	1:500
P.5	GEORREFERENCIACION	1:300

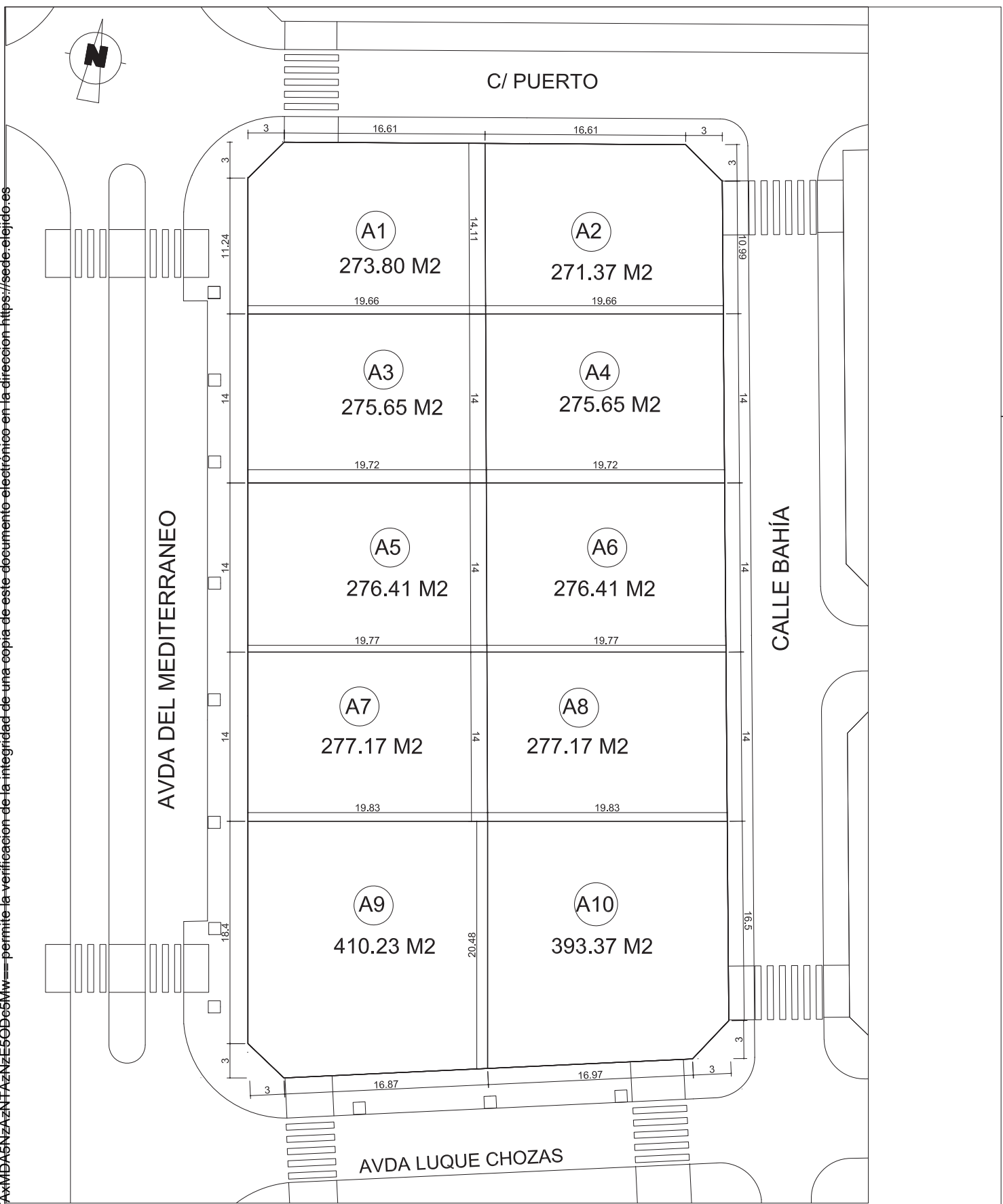


REF. CATASTRAL: 4119201WF1641N0001RY-Y-4119202WF1641N0001DY

<b>Manuel Bautista Arquitectos S.L.P.</b> Empresa Colegiada nº: 30004 C.O.A. de Almería.		Avda. Océis, 128-218 Sta. Domingo 04700 El Estío (Almería) Teléfono: 950 487 990 Fax: 950 481 453 E-mail: mbautista@cooalmeria.com	
<b>Arquitecto:</b> Manuel Bautista Fernández Colegiado nº: 285 C.O.A. de Almería		<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>  <b>PARCELA A-AMPUR-5-GV</b>	
<b>Firma:</b>		<b>PROMOTOR:</b> GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.	
		<b>SITUACION:</b> PARCELA A-AMPUR-5-GV GUARDIAS VIEJAS-EL EJIDO-ALMERIA	
		<b>SITUACION</b>	
<b>ENERO 2024</b>		<b>ESCALA:</b> 1:2000	
		Fichero CAD. Ret.	
		<b>PLANO N° 2</b> <b>01</b> 1 DE 1	



<p>Manuel Bautista Arquitectos S.L.P.                  Empresa Colegiada nº: 80004 C.O.A. de Almería.</p>		Avda. Oasis, 128-2ºB. Sto. Domingo 04700 El Ejido (Almería) Teléfono: 950 487 990 Fax: 950 481 453 Email: mbautista@coadmetisa.com	
Arquitecto: <b>Manuel Bautista Fernández</b> Colegiado nº: 285 C.O.A. de Almería	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b>		
Firma:	<b>PARCELA A-AMPUR-5-GV</b>		
	PROMOTOR: GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.		
	SITUACION: PARCELA A-AMPUR-5-GV GUARDIAS VIEJAS-EL EJIDO-ALMERIA		
	EMPLAZAMIENTO Y ESTADO ACTUAL		PLANO N.º <b>02</b>
ENERO 2024	ESCALA: 1:300	Archivo CAD: Ref:	1 DE 1

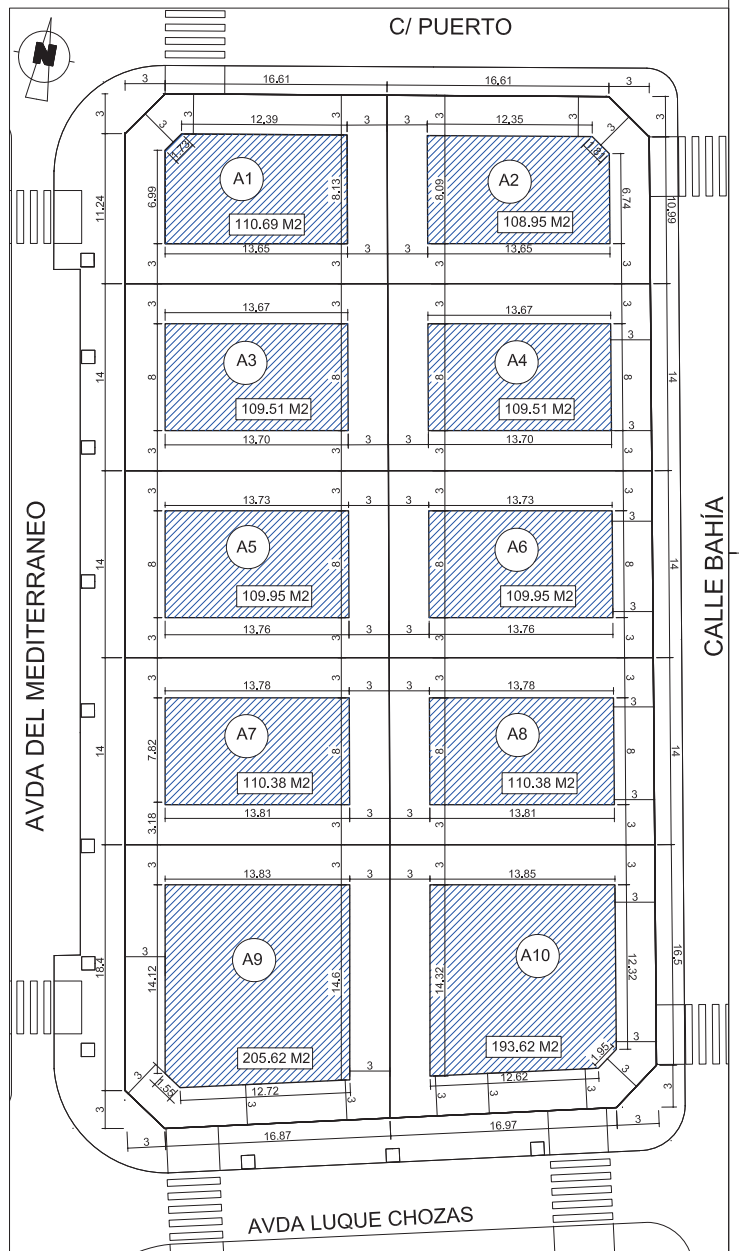
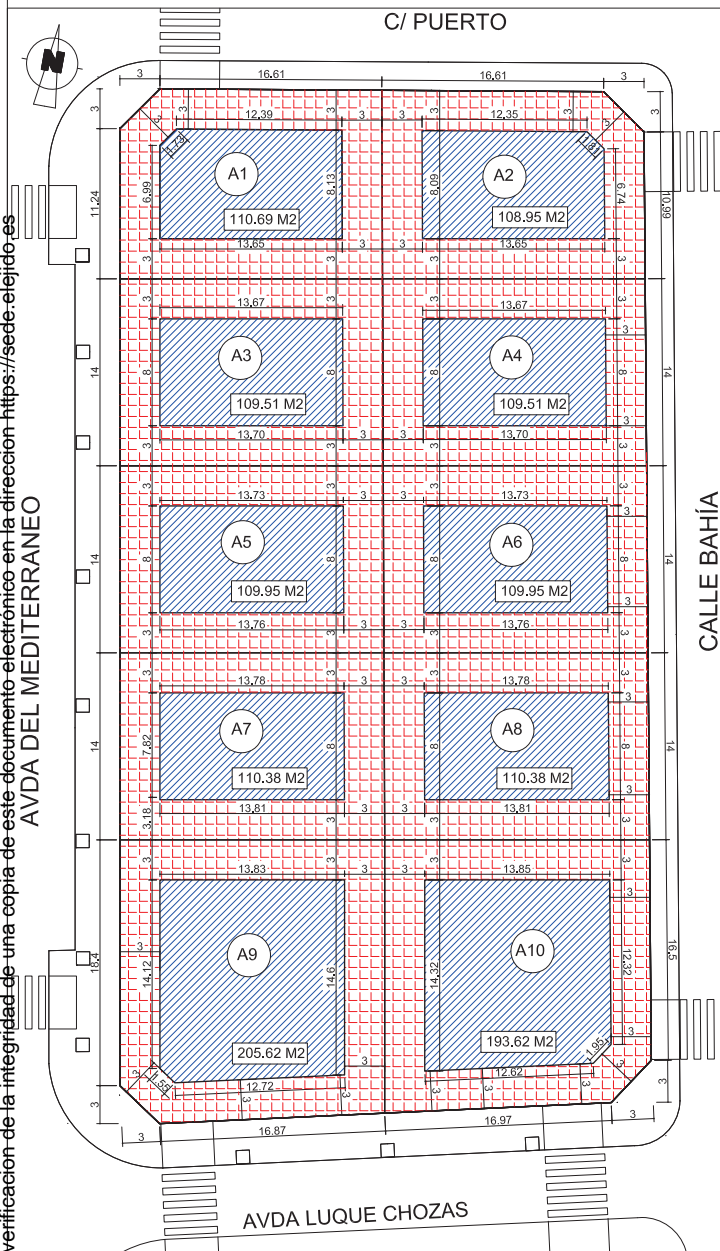


PARCELA-A-AMPUR-5-GV	
Nº PARCELA	SUPERFICIE (M2)
A1	273,80
A2	271,37
A3	275,65
A4	275,65
A5	276,41
A6	276,41
A7	277,17
A8	277,17
A9	410,23
A10	393,37
<b>TOTAL</b>	<b>3007,23</b>

<p>Manuel Bautista Arquitectos S.L.P.                  Empresa Colegiada nº: 80004 C.O.A. de Almería.                  Avda. Océan. 128-278 Sta. Dominga                  04700 El Ejido (Almería)                  Teléfono: 950 487 990                  Fax: 950 481 453                  E-mail: mbautista@cooalmeria.com</p>	
Arquitecto: <b>Manuel Bautista Fernández</b> Colegiado nº: 285 C.O.A. de Almería Firma:	<b>ESTUDIO DE DETALLE</b> <b>PARCELA A-AMPUR-5-GV</b> PROMOTOR: GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L. SITUACION: PARCELA A-AMPUR-5-GV GUARDIAS VIEJAS-EL EJIDO-ALMERIA PARCELACION PROPUESTA PLANO N° <b>03</b> 1 DE 1
ENEERO 2024	ESCALA: 1:300 Febrero CAD, Rel.

# OCUPACION MAX. PLANTA BAJA

# OCUPACION MAX. PLANTA PRIMERA



Firmado el 20-09-2024 09:42:09 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 38 de 47  
 Código Seguro de verificación: N1Q0MTAxMDA5NzAzNTAzNzE5ODc5Mw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

PARCELA A - AMPUR-5-GV (Propuesta según Estudio de Detalle)					
PARCELA Nº	SUPERFICIE (m2)	ORDENANZA	SUP. ESPACIO LIBRE PRIVADO (m2)	SUP OCUPADA EDIFICACION (m2)	TECHO MAX. EDIFICABLE (m2)
A1	273,80	Z-Ai	163,11	110,69	246,38
A2	271,37	Z-Ai	162,42	108,95	242,90
A3	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A4	275,65	Z-Ai	166,14	109,51	244,02
A5	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A6	276,41	Z-Ai	166,46	109,95	244,90
A7	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A8	277,17	Z-Ai	166,79	110,38	245,76
A9	410,23	Z-Ai	204,61	205,62	436,24
A10	393,37	Z-Ai	199,75	193,62	412,24
<b>TOTAL</b>	<b>3007,23</b>		<b>1728,67</b>	<b>1278,56</b>	<b>2807,12</b>

OCUPACION EDIFICACION

ESPACIO LIBRE PRIVADO

NOTA: se ha considerado en cada parcela para las construcciones permitidas sobre la altura máxima: un techo máximo edificable de 15 m2 para lavadero en cubiertas y 10 m2 para casetón de escalera, haciendo un total de 25 m2

**Manuel Bautista Arquitectos S.L.P.**  
 Empresa Colegiada nº: 50004 C.O.A. de Almería.

Avda. Oast. 128-278 Sto. Domingo  
 04700 El Ejido (Almería)  
 Teléfono: 950 487 990  
 Fax: 950 481 453  
 E-mail: mbautista@cooalmeria.com

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA A-AMPUR-5-GV**

Arquitecto:  
**Manuel Bautista Fernández**  
 Colegiado nº: 285 C.O.A. de Almería

PROMOTOR: **GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.**

SITUACION: **PARCELA A-AMPUR-5-GV GUARDIAS VIEJAS-EL EJIDO-ALMERIA**

Firma:

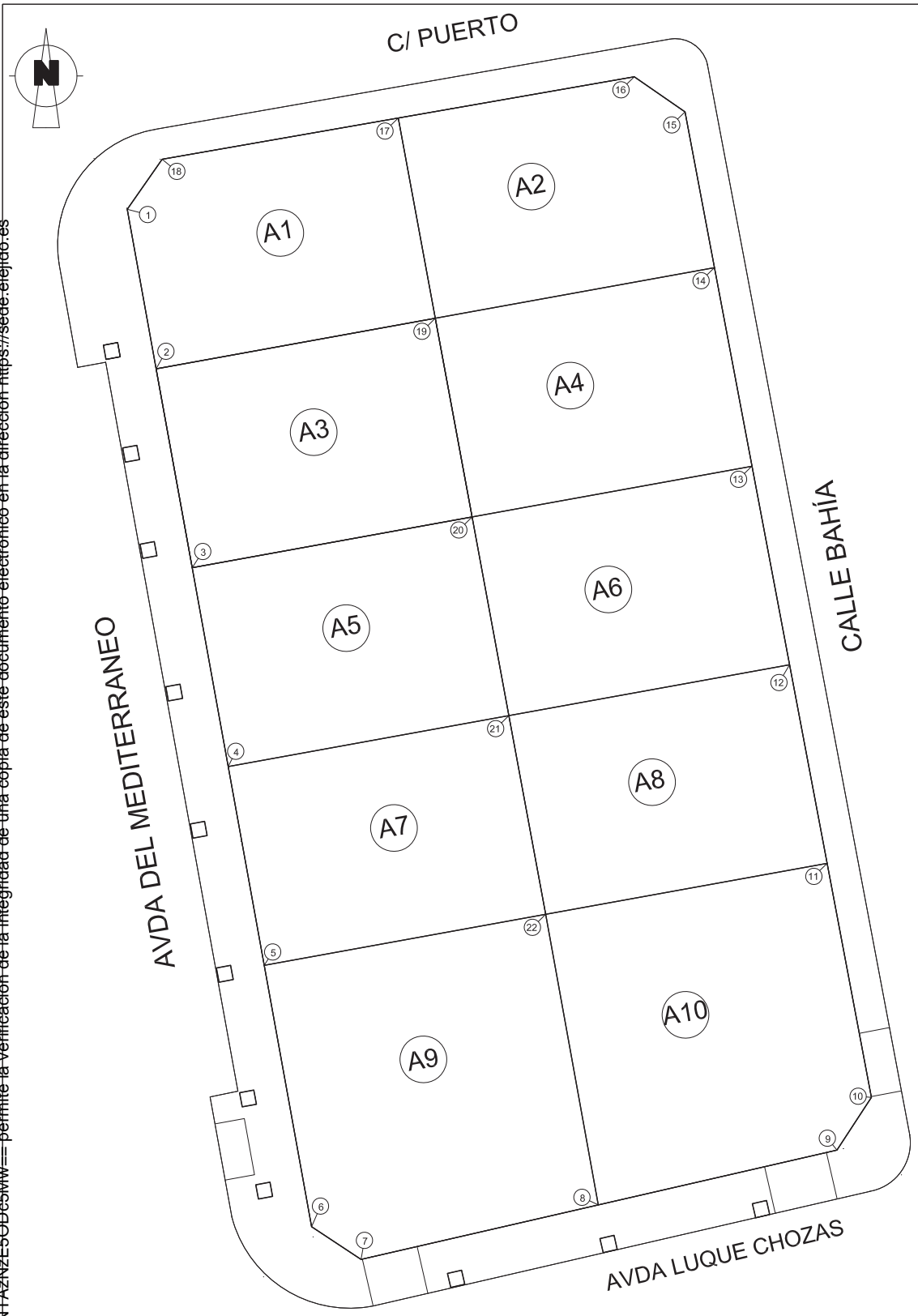
ORDENANZA PROPUESTA

PLANO N<sup>o</sup>  
**04**

ENERO 2024

ESCALA: 1:400

Fecha CAD.  
Rel.



MANAZANA A-AMPUR-5-GV

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	513991.102	4061772.655
2	513993.105	4061761.599
3	513995.602	4061747.823
4	513998.098	4061734.047
5	514000.594	4061720.272
6	514003.875	4061702.162
7	514007.309	4061699.899
8	514023.750	4061703.675
9	514040.290	4061707.474
10	514042.678	4061711.126
11	514039.609	4061727.341
12	514037.006	4061741.098
13	514034.403	4061754.854
14	514031.800	4061768.610
15	514029.757	4061779.407
16	514026.243	4061781.839
17	514009.883	4061778.981
18	513993.523	4061776.123
1	513991.102	4061772.655

PARCELA A1

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
1	513991.102	4061772.655
2	513993.105	4061761.599
19	514012.453	4061765.104
17	514009.883	4061778.981
18	513993.523	4061776.123
1	513991.102	4061772.655

PARCELA A2

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
14	514031.800	4061768.610
15	514029.757	4061779.407
16	514026.243	4061781.839
17	514009.883	4061778.981
19	514012.453	4061765.104
14	514031.800	4061768.610

PARCELA A3

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
2	513993.105	4061761.599
3	513995.602	4061747.823
20	514015.002	4061751.338
19	514012.453	4061765.104
2	513993.105	4061761.599

PARCELA A4

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
13	514034.403	4061754.854
14	514031.800	4061768.610
19	514012.453	4061765.104
20	514015.002	4061751.338
13	514034.403	4061754.854

PARCELA A5

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
3	513995.602	4061747.823
4	513998.098	4061734.047
21	514017.552	4061737.572
20	514015.002	4061751.338
3	513995.602	4061747.823

PARCELA A6

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
12	514037.006	4061741.098
13	514034.403	4061754.854
20	514015.002	4061751.338
21	514017.552	4061737.572
12	514037.006	4061741.098

PARCELA A9

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
4	513998.098	4061734.047
5	514000.594	4061720.272
22	514020.102	4061723.806
21	514017.552	4061737.572
4	513998.098	4061734.047

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
5	514000.594	4061720.272
6	514003.875	4061702.162
7	514007.309	4061699.899
8	514023.750	4061703.675
22	514020.102	4061723.806
5	514000.594	4061720.272

PARCELA A10

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
11	514039.609	4061727.341
12	514037.006	4061741.098
21	514017.552	4061737.572
22	514020.102	4061723.806
11	514039.609	4061727.341

PUNTO	COORDENADAS X	COORDENADAS Y
8	514023.750	4061703.675
9	514040.290	4061707.474
10	514042.678	4061711.126
11	514039.609	4061727.341
22	514020.102	4061723.806
8	514023.750	4061703.675

**Manuel Bautista Arquitectos S.L.P.**  
 Empresa Colegiada nº: 80004 C.O.A. de Almería.

Avda. Océa: 128-279 Sto. Domingo  
 04700 El Ejido (Almería)  
 Teléfono: 950 487 990  
 Fax: 950 481 453  
 E-mail: mbautista@cooalmeja.com

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PARCELA A-AMPUR-5-GV**

**Arquitecto:**  
 Manuel Bautista  
 Fernández  
 Colegiado nº: 285  
 C.O.A. de Almería

**Firma:**

**PROMOTOR:** GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.

**SITUACION:** PARCELA A-AMPUR-5-GV  
 GUARDIAS VIEJAS-EL EJIDO-ALMERIA

**GEORREFERENCIACION**

**ENERO 2024**

**ESCALA:** 1:300

Plano CAD,  
 Rel.

**PLANO N°**  
05  
 1 DE 1

## **6. ANEXOS.**

### **6.1 FICHA DE LA UNIDAD (AMPUR-5-GV).**





## **6.2 NOTAS SIMPLES REGISTRALES**

Firmado el 20-09-2024 09:42:09 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 42 de 47  
Código Seguro de verificación: NjQ0MTAxMDA5NzAzNTAzNzE5ODc5Mw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE EL EJIDO N°: 98597  
C.R.U.: 04018000929326

URBANA.- Parcela A: Uso: Ordenanza C3. Solar incluido en la Unidad de Ejecución AMPUR 5GV de El Ejido, en el núcleo urbano de Guardias Viejas, en Avenida Mediterraneo, término de El Ejido. Ocupa una superficie de tres mil siete metros y veintitrés decímetros cuadrados. Linda: Norte, calle Puerto; Sur, Avenida Luque Chozas; Este, calle Bahía; y Oeste, Avenida del Mediterráneo. Referencia catastral: 4119201WF1641N0001RY.

TITULARIDAD

TITULAR	C.I.F.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
GESTIONES Y SERVICIOS G. ARANDA, S.L.	B44871762	3052 1943 218 7

100,000000% del pleno dominio.  
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.  
Formalizada en escritura con fecha 28/06/23, autorizada en EJIDO (EL), por DON EDUARDO ECHEVERRIA SORIA, n° de protocolo 1240/2023.

CARGAS

AFFECTA por cinco años desde el día de la fecha, al pago de la liquidación o liquidaciones que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, QUEDANDO liberada por cinco mil cuatrocientos euros, ingresados por autoliquidación. FECHA: 25/07/23

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

El Ejido, 25 de julio de 2023.

Honorarios: 3,64 € (I.V.A. Incluido).  
Número de Arancel: 4.

----- ADVERTENCIA -----

Conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, la nota simple informativa tiene VALOR PURAMENTE INFORMATIVO Y NO DA FE DEL CONTENIDO DE LOS ASIENTOS. Conforme al artículo 225 de la Ley Hipotecaria: "la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro."

En consecuencia, LA PRESENTE NOTA SIMPLE SE EXPIDE EXCLUSIVAMENTE PARA EL SOLICITANTE, Y NO PARA TERCEROS, sin las formalidades propias de la certificación.

Si el solicitante precisara hacer valer información registral ante terceros deberá obtener certificación registral. El tercero que otorgue valor jurídico a la presente nota sin garantía, lo hará bajo su exclusiva responsabilidad o la del intermediario.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria). Queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

El contenido de la presente nota simple se refiere a los datos obrantes en el Registro, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la misma.

Esta información registral no surte los efectos regulados en el artículo 354-a del Reglamento Hipotecario.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes. - El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a



dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio. - La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. - De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia. En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).



### 6.3 INFORMACION CATASTRAL

Firmado el 20-09-2024 09:42:09 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 45 de 47  
Código Seguro de verificación: N|Q0MTAxMDA5NzAzNTAzNzE5ODc5Mw== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://sede.elejido.es>



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4119201WF1641N0001RY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

AV MEDITERRANEO [GV] Suelo  
04715 EL EJIDO [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

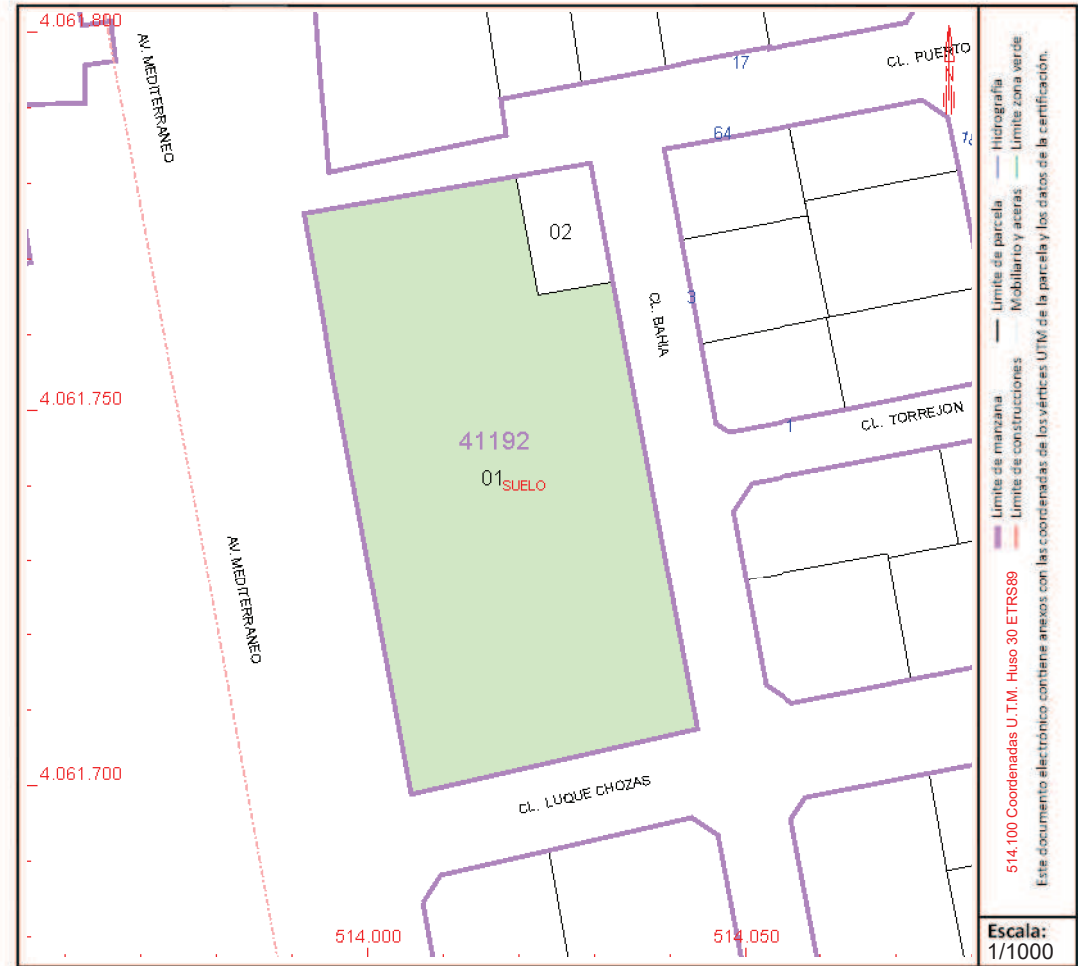
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.829 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA CUARTA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4119202WF1641N0001DY

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL BAHIA [GV] Suelo  
04715 EL EJIDO [ALMERÍA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

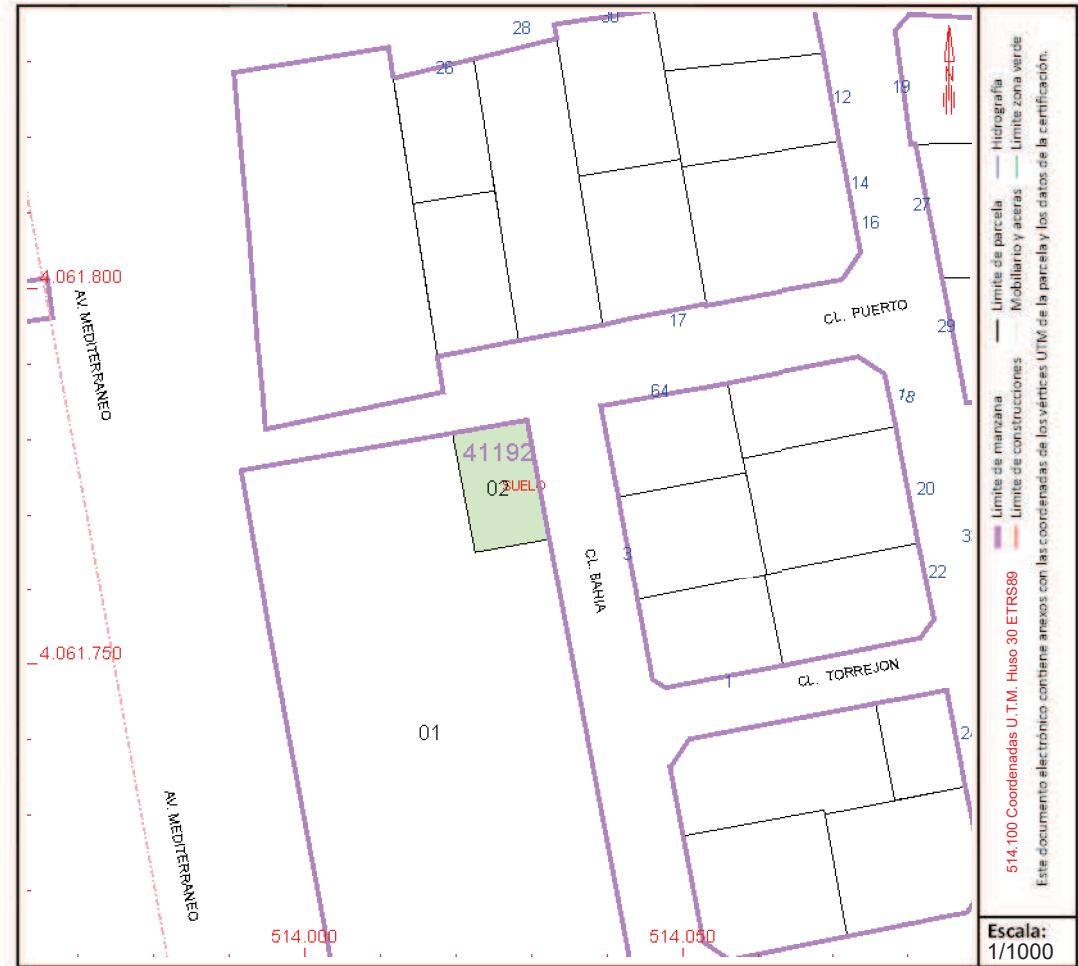
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 160 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"