EL EJIDO
AYUNTAMIENTO

DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA RP-9 DEL SECTOR SUST-74-ES, promovido por D. Miguel Granado Luque, actuando como apoderado de la sociedad INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN, S.L. y redactado por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero,* ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por la AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 2 celebrada en fecha 06 de marzo de 2026.

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

LA SECRETARIA GENERAL

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 1 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

ESTUDIO DE DETALLE

CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO (ALMERÍA)

.

PROMOTOR:

INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L

ARQUITECTOS REDACTORES:

MANUEL MARTOS HERRERO

JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO

AGOSTO/2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 2 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

I N D I C E

1. MEMORIA INFORMATIVA
1.1. AGENTES INTERVINIENTES.
1.2. OBJETIVO Y FINALIDAD
1.3. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA
1.4. ANTECEDENTES. APROBACIONES PREVIAS QUE AFECTAN A LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
1.5. CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES SEGÚN P.G.O.U.
1.6. PROPIEDAD
1.7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
1.7.1. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LAS PARCELAS.
1.7.2. SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN REAL.
1.7.3. TOPOGRAFÍA.
1.7.4. REFERENCIA CATASTRAL.
1.7.5. REFERENCIA REGISTRAL.
1.7.6. ESTADO DE LA URBANIZACIÓN
1.7.7. IMÁGENES ACTUALES.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
2.1. CAMBIO DE ORDENANZA APLICABLE A PARCELA RP-9.
2.2. DISMINUCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ASIGNADOS A LA PARCELA
2.2.4. APROVECHAMIENTO CONSUMIDO
2.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD VIARIA A LOS GARAJES A TRAVÉS DEL ESPACIO LIBRE EL-16
2.6. ESTABLECIMIENTO DE PARCELACIÓN INTERIOR
2.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE
2.8. INFORMES SECTORIALES
2.9. TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
2.10. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD (EIS).

3. CARTOGRAFÍA.

Listado de planos:
P-01. PLANO DE SITUACIÓN
P-02. PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUAL
P-03. PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA
P-04. PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 9 SUBPARCELAS

4. FICHAS DE CADA PARCELA
FICHA RP-9/1
FICHA RP-9/2
FICHA RP-9/3
FICHA RP-9/4
FICHA RP-9/5
FICHA RP-9/6
FICHA RP-9/7
FICHA RP-9/8
FICHA RP-9/9

ANEXO I. DATOS COLINDANTES PARA NOTIFICACIONES.

ANEJO I. DOCUMENTACIÓN.
FICHA DE P.G.O.U. DEL SECTOR SUST-74-ES
FICHA CATASTRALES
NOTA SIMPLE
CONTRATO DE RESERVA

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 4 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. AGENTES INTERVINIENTES.

El presente ESTUDIO DE DETALLE ha sido redactado por los arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, ambos colegiados en el COAAL, actuando en representación de la sociedad Martin & Martos Arquitectos S.L.P., colegiada en el COAAL con el número S0029, por encargo de , D. Miguel Granado Luque con D.N.I nº [redacted], actuando como apoderado de la sociedad INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L. (Insogest), con C.I.F. nº B-04783718 y dirección fiscal en C/ García Espín, nº 11 de El Ejido (Almería).

1.2. OBJETIVO Y FINALIDAD

Desde hace ya más de una década, desde la crisis inmobiliaria del 2008, en el municipio de El Ejido la promoción de vivienda plurifamiliares ha sido prácticamente nula, situación que a día de hoy no se ha revertido, debido a la gran cantidad de vivienda plurifamiliar que se promovió antes de la citada crisis y que a día de hoy aún no se ha absorbido, únicamente existe una cierta demanda de vivienda unifamiliar, pero a unos precios de venta contenidos y competitivos con respecto a la vivienda de segunda mano. Por ello, para tener más garantías de existo a la hora de plantear una promoción de viviendas unifamiliares, hay que buscar localizaciones en zonas más o menos céntricas en el núcleo de El Ejido, pero se plantea la necesidad del cambio de ordenanza en la parcela RP-9, para posibilitar la promoción de vivienda unifamiliar en una zona céntrica de El Ejido a unos precios asumibles a día de hoy.

La redacción del presente Estudio de Detalle viene motivada, por tanto, por la necesidad de la parcelación y ordenación de volúmenes de la manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES, de tal forma que se puedan edificar 16 viviendas unifamiliares adosadas con ordenanza AD, estableciendo los parámetros que garanticen la homogeneidad constructiva de la manzana. Se incluirá en el presente documento el análisis de la accesibilidad restringida de vehículos a los aparcamientos individuales de cada vivienda a través del espacio libre al que da la parcela en su lindero Este (EL-16).

Como se ha comentado anteriormente, para conseguir unos precios de venta lo más ajustados posible, es importante ubicar los garajes en el interior de la parcela en planta baja a nivel de calle, con el objeto de no tener que ejecutar una planta sótano para ubicarlos, con el incremento exponencial de costes que ello supondría.

1.3. CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA

Según el artículo 10.1. 2.4 del P.G.O.U. de El Ejido, para una zona determinada de suelo urbano, se podrá modificar o adoptar otra ordenanza distinta de las establecida por el propio P.G.O.U., 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 la ordenanza propuestas sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.

De conformidad con lo establecido en el Art. 71 de la L.I.S.T.A. y 94 de su Reglamento, 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

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 5 de 85
Código Seguro de verificación [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

detallada en ámbitos de suelo urbano, que no impliquen modificar el uso, 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.

El objeto del Estudio de Detalle se engloba dentro del apartado 94.2.c del Reglamento General de la L.I.S.T.A., que establece que los estudios de detalle podrán modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometida a actuaciones de transformación urbanística.

El Estudio de Detalle cumple con las determinaciones de este articulado puesto que:

- El ámbito es reducido y su clasificación es de suelo urbano consolidado.
- No se modifican usos establecidos en el vigente PGOU.
- No se incrementa ni la edificabilidad ni el número de viviendas asignadas por el P.G.O.U.
- No se incrementan aprovechamientos urbanísticos.
- No se suprime o reduce suelo dotacional público ni afecta negativamente a su funcionalidad.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
- El ámbito de la parcela afectada por el Estudio de Detalle no está sometida a una actuación de Transformación urbanística. La parcela RP-9 se encuentra dentro del sector SUST-74-ES, el cual cuenta con planeamiento aprobado definitivamente y urbanización ejecutada y recepcionada por el Ayuntamiento.

Teniendo en cuanta lo anterior, procede la redacción del presente Estudio de Detalle para cumplir con el objeto establecido en el punto 1.2. anterior.

1.4. ANTECEDENTES. APROBACIONES PREVIAS QUE AFECTAN A LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Plan Parcial que desarrollo SUS-74-ES fue redactado por el arquitecto D. Antonio Góngora Sebastián en marzo de 2009. El sector cuenta con la urbanización totalmente ejecutada y recepecionada por parte del Ayuntamiento de El Ejido desde 28 de octubre del 2013.

1.5. CONDICIONES URBANISTICAS ACTUALES SEGÚN P.G.O.U.

Según la versión actualizada del P.G.O.U. aprobado en sesión plenaria de fecha 24/05/2018 y publicada en el BOP 29/06/2018, donde consta la ordenación detallada del sector SUS-74-ES y cuya ficha se aporta en el Anejo II, las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela RP-9 son las reflejada en el siguiente cuadro:

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 6 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Clasificación de suelo	Urbano consolidado
Ámbito	SUST-74-ES
Parcela	RP-9
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar Z-C1
Uso característico	Residencial plurifamiliar
Compatibilidad e incompatibilidad de usos	Los establecido en el articulo 4.1.5 del P.G.O.U. de El Ejido
Número máximo de viviendas	49 viv.
Numero aparcamientos	25 aparc.
Superficie de parcela	1.522,16 m²
Parcela mínima	250 m²
Circulo inscrito (Ø)	12 m
Fondo máximo edificable	17 m
Coeficiente de edificabilidad máxima	3,25 m²/m²
Superficie maxima edificable sobre rasante	4.947,02 m²t
Coeficientes de localización	1,03
Coeficiente de uso	1,00
Aprovechamiento max.	5.095,43 U.A.S.
Ocupación máxima de parcela	Libre
Ocupación bajo rasante	Libre
Altura y número de plantas	B+3 / 13,5 m
Atico sobre la altura maxima	Si
Vuelos	Artículo 3.8.10 del P.G.O.U.
Retranqueo a vial y a linderos	No
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m²c de vivienda, minimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	FICHA SUST-74-ES

1.6. PROPIEDAD

En la actualidad la propiedad de la parcela corresponde a la mercantil CIMENTADOS3 S.A., de acuerdo con el título descrito en el punto 1.7.5 del presente documento, no obstante, la promoción del presente Estudio de Detalle corresponde a la mercantil Insogest, en base al contrato de reserva de la parcela firmado entre ambas partes, el cual se aporta en el anejo II de documentación.

1.7. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La parcela RP-9 se encuentra en suelo urbano consolidado incluido en el ámbito del SUST-74-ES de El Ejido.

1.7.1. IDENTIFICACIÓN PLANIMÉTRICA DE LAS PARCELAS.

Se adjunta "P-01PLANO DE SITUACIÓN", en el apartado de cartografía.

1.7.2. SUPERFICIE SEGÚN MEDICIÓN REAL.

Según el P.G.O.U. de El Ejido la parcela tiene una superficie de 1522.16m², que coincide con la medición real de la misma, según el plano topográfico incluido en el plano "P-02. PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO", en el apartado de cartografía.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 7 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

1.7.3. TOPOGRAFÍA.

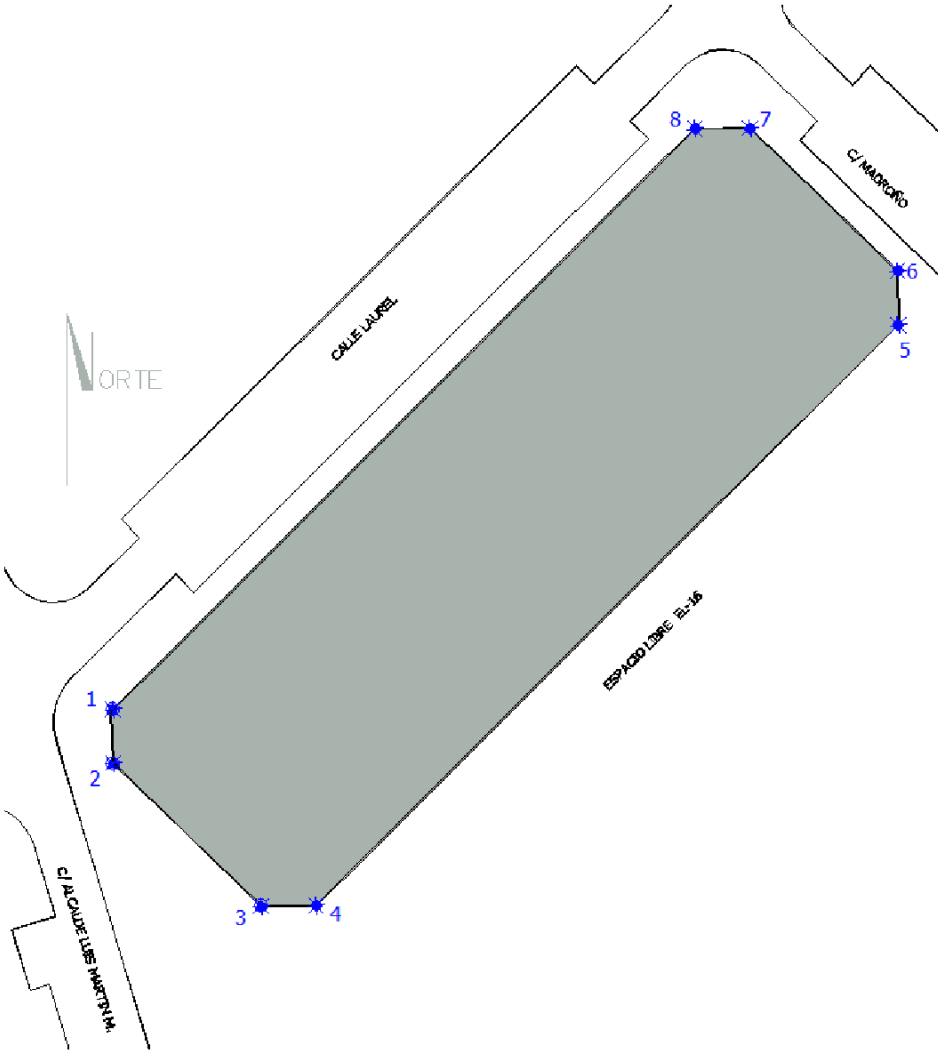
En la actualidad las parcelas presentan una topografía plana, a una cota de aproximadamente 1.10 m bajo la cota de las aceras perimetrales, como se observa en el plano topográfico incluido en la documentación gráfica en el "ANEXO I. PLANOS".

Las coordenadas georreferenciadas de cada una de las parcelas originales quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

COORDENADAS PARCELA

PUNTOS	X	Y
1	517475.65	4069632.18
2	517475.69	4069627.98
3	517487.20	4069616.86
4	517491.49	4069616.90
5	517536.83	4069662.08
6	517536.80	4069666.28
7	517525.28	4069677.39
8	517521.00	4069677.36

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)



Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 8 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

1.7.4. REFERENCIA CATASTRAL.

La parcela RP-9 corresponde con la catastral 7698301WF1679N0001YH, la cual aparece con una superficie de 1519 m².

Se aporta la ficha catastral en el "Anejo I. Documentación".

1.7.5. REFERENCIA REGISTRAL.

La parcela RP-9, corresponde con la finca registral 102115, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido en el tomo 3417, libro 2308, folio 167 y alta 6. La superficie registral de la parcela es 1.522,16 m², cuyos lindes son:

- Noroeste, C/ Madroño.
- Sureste, C/ Alcalde Luis Martín Maldonado.
- Noreste, C/ laurel.
- Suroeste, Espacio Libre

Se adjunta en "Anejo I. Documentación"., nota simple actualizada de la parcela.

1.7.6. ESTADO DE LA URBANIZACIÓN

La urbanización se encuentra recepcionado por el Ayuntamiento de El Ejido desde el 28 de octubre del 2013, estando hoy en día en perfecto estado de conservación y mantenimiento.

La parcela cuenta con todos los servicios:

- Alumbrado Público.
- Red de baja tensión.
- Red de telefonía.
- Abastecimiento de agua.
- Red de pluviales.
- Red de saneamiento. En este caso únicamente existe red en la C/ La Abierta.

1.7.7. IMÁGENES ACTUALES.

Mostrando el estado actual de la parcela, muestran las imágenes actuales enumeradas según el croquis siguiente:

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 9 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

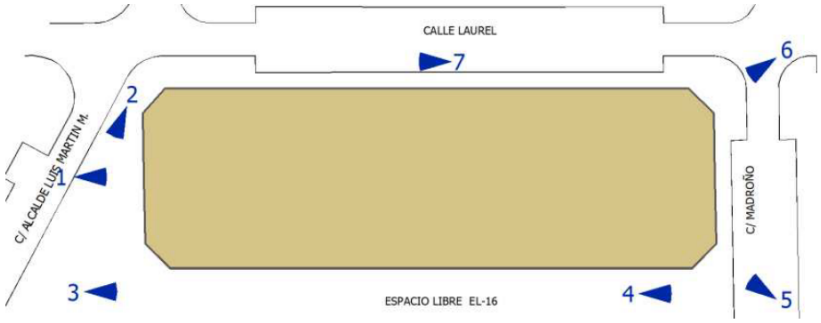




Imagen 1
Desde C/ Alcalde Martin Maldonado



Imagen 2
Desde C/ Laurel hacia el Espacio Libre El-16

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 10 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Imagen 3
Hacia el Espacio Libre EL-16

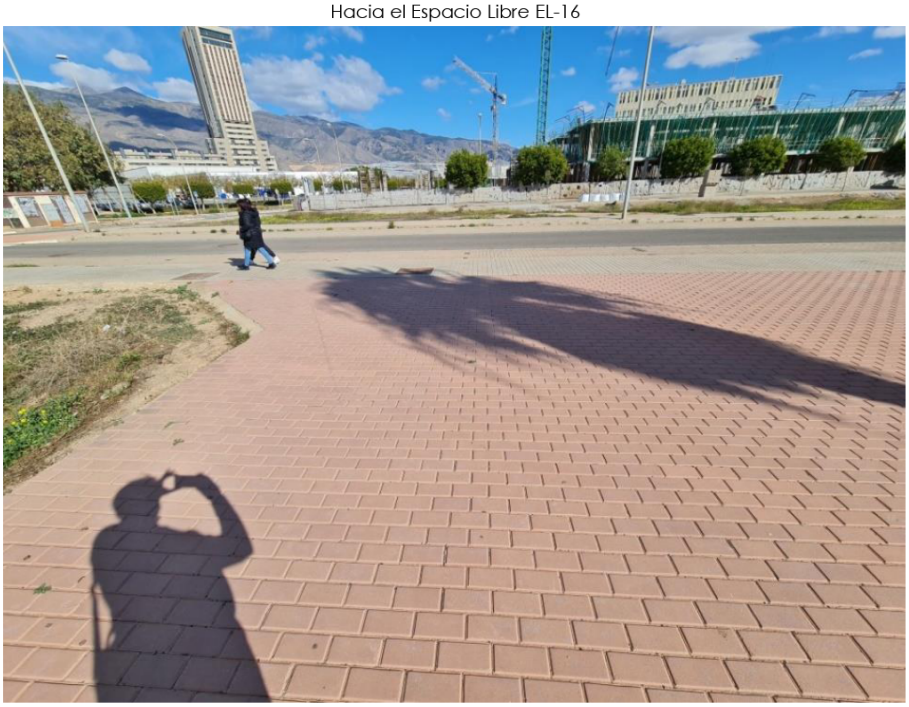


Imagen 4
Al final hacia el Espacio Libre EL-16 hacia la C/ Madroño

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 11 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Imagen 5
Esquina Espacio Libre EL-16 con C/ Madroño



Imagen 6
Desde Esquina C/ Madroño con C/ Laurel

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 12 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Imagen 7
Acerado C/ Laurel

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

Los objetivos de la redacción del presente Estudio de Detalle son:

- Realizar un cambio de ordenanza que se aplica sobre la parcela RP-9 pasando de la ordenanza C1 a la ordenanza AD.
- Establecer las condiciones volumétrica y de ocupación de la parcela RP-9 con las viviendas con las viviendas unifamiliares futuras.
- Establecer las condiciones de accesibilidad restringida y limitada de vehículos a los garajes de las viviendas que se pretenden construir en la parcela RP-9, a través del espacio público denominado EL-16 en ámbito del sector SUST-74-ES.

2.1. CAMBIO DE ORDENANZA APLICABLE A PARCELA RP-9.

Debido a la necesidad planteada por el promotor de construir viviendas unifamiliares sobre la parcela analizada, es necesario realizar un cambio en cuanto a la ordenanza de aplicación, ya que en la actualidad según el P.G.O.U. de El Ejido aplica sobre la parcela RP-9 la ordenanza C1, por la que únicamente se puede construir edificaciones plurifamiliares, por tanto, se plantea el cambio de toda la parcela a la ordenanza AD posibilitando de esta forma la promoción de 16 viviendas unifamiliares adosadas.

La posibilidad de cambio de la ordenanza aplicada en una determinada zona de suelo urbano se establece en el artículo 10.1.2.4 del P.G.O.U., por la que se podrá modificar o adoptar otra ordenanza distinta de las establecida por el propio P.G.O.U., 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 la ordenanza propuestas sean iguales o inferiores a las alturas previstas en el Plan General. Para ello se deberá tramitar un Estudio de Detalle.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 13 de 85
Código Seguro de verificación [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

En nuestro caso, se cumplen todas las condiciones establecidas en el artículo 10.1.2.4, permitiéndose el cambio de ordenanza de C1 a AD, ya que:

- El cambio de ordenanza afecta a una parcela completa, la RP-9.
- No se sobrepasa el límite de edificabilidad establecido en el P.G.O.U., sino todo lo contrario, ya que tal y como se justifica en el punto 2.2.3. del documento, la edificabilidad asignada a la parcela ve reducida a 2.169,57 m²t.
- En cuanto a la altura de la edificación planteada, se reduce el número de plantas de 4 plantas + ático a dos plantas de altura.
- Para realizar el cambio de ordenanza se redacta el presente Estudio de Detalle.

Las condiciones particulares actuales correspondiente a la ordenanza C1, son las establecidas en el Capítulo 4.1 del P.G.O.U. de El Ejido.

Las condiciones particulares correspondiente a la ordenanza AD, son las establecidas en el Capítulo 4.3 del P.G.O.U. de El Ejido.

2.2. DISMINUCIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS ASIGNADOS A LA PARCELA

2.2.1. DISMINUCIÓN DEL NUMERO DE PLANTAS

Con el cambio de ordenanza propuesto, de C1 a AD, se disminuye la altura de la edificación y el número de plantas, pasando de 4 plantas / 13.50 m de altura máxima a 2 plantas / 7.50 m, además en el caso de C1 se puede levantar una planta ático sobre la altura máxima definida anteriormente, en caso de la ordenanza AD, no es posible levantar una planta ático sobre la última planta.

2.2.2. DISMINUCIÓN DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

Según el P.G.O.U., la parcela RP-9 tiene asignadas 49 viviendas plurifamiliares y con el cambio de ordenanza a AD, el número de viviendas se reduce a 16 viviendas unifamiliares, 33 viviendas menos. La disminución del número de viviendas se debe a que cada una debe de ocupar un suelo con una superficie ≥ 75 m² con una fachada ≥ 6 m con un fondo edificable ≤ 15 m, teniendo en cuenta todos estos parámetros, se llega a la conclusión que únicamente se pueden construir en la parcela 16 viviendas.

Teniendo en cuenta lo anterior, sobre la parcela RP-9 quedan sin materializar 33 viviendas de las asignadas inicialmente por el P.G.O.U.

2.2.3. DISMINUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD ASIGNADA

Otra consecuencia del cambio de ordenanza es la disminución de la edificabilidad que se puede materializar en el interior de la parcela, ya que como se ha dicho anteriormente, se reduce el número de plantas sustancialmente, y se establecen alineaciones interiores, definiendo la posición de un patio o espacio libre privado que da a la vía pública, tal y como se estable en el punto 2.3 del presente documento.

Con todo lo anteriormente expuesto, se disminuye el techo asignado a la parcela, pasando de 4.947,02 m²t asignado según el P.G.O.U., a 2165,45 m²t asignados por el Estudio de Detalle,

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 14 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

quedando sin materializar respecto al techo asignado por el P.G.O.U. 2.781,57 m²t, un 56,22% del total.

2.2.4. APROVECHAMIENTO CONSUMIDO

Según el cuadro 5.2.2 del P.G.O.U., "Aprovechamiento homogenizados en un suelo urbanizable sectorizado en transición", incluido en el área de reparto AR-1, el coeficiente de uso aplicado al a tipología AD es 1,90 y coeficiente de localización 1,03.

Según la ficha del P.G.O.U. referida al sector SUST-74-ES, el aprovechamiento asignado a la parcela RP-9 es de 5.095,42 uas.

Teniendo en cuenta que el techo aplicado a la parcela según el Estudio de Detalle, el aprovechamiento consumido es: 2.165,45 m²t x 1,03 x 1,90 = 4.237,80 uas, por tanto, quedan sin materializar 857,62 uas con respecto a las asignadas inicialmente por el P.G.O.U. .

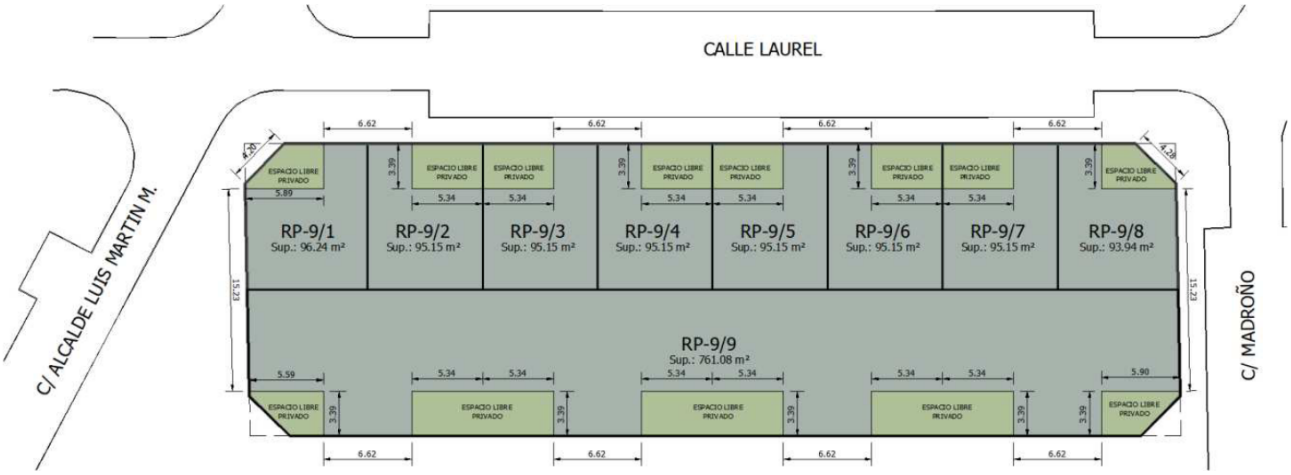
2.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y OCUPACIÓN EN LA PARCELA RP-9

Una vez justificado el cambio de ordenanza sobre la parcela RP-9, pasamos a analizar las condiciones en cuanto al volumen y ocupación que se pretenden aplicar en la parcela para la construcción de 16 viviendas unifamiliares adosadas. Teniendo en cuenta que se actúa en la parcela completa de una manzana, se establecen alineaciones interiores, con el objeto de definir el volumen edificatorio, cumpliendo con las condiciones de ordenación establecidas por el P.G.O.U. para la ordenanza AD en el artículo 4.3.3.1, que para en el caso de actuar en una parcela integrada en una manzana la edificación debe de ir alineada a vial en planta baja con posibilidad de retranqueo en las siguientes condiciones:

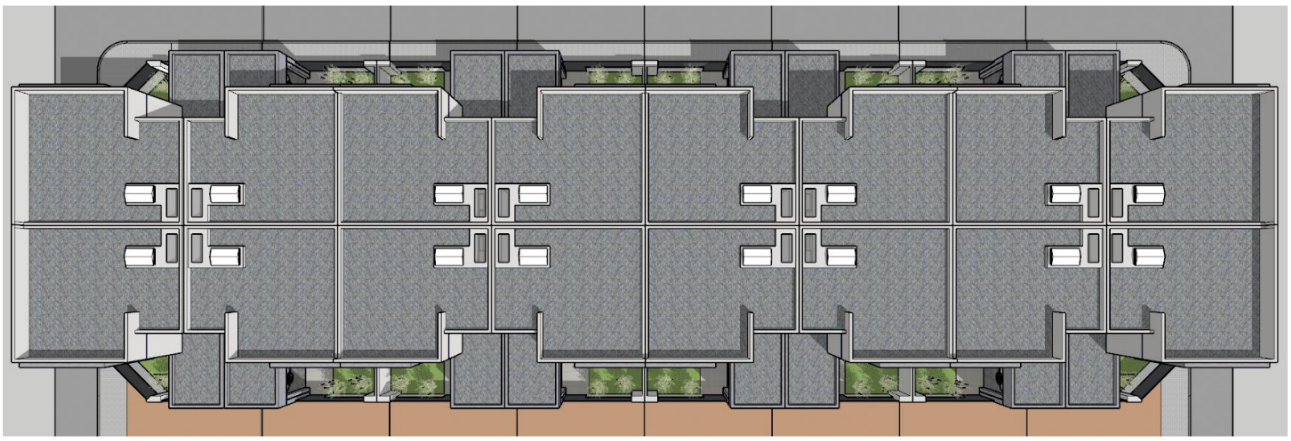
- Cuando se actúe sobre parcela de manzana, la línea de cerramiento coincidirá con la alineación del vial por lo menos en un 40% de su longitud, pudiendo retranquearse en el resto para abrir patio, etc.
- El espacio libre frontal se destinará a jardín, debiendo de limitarse la propiedad privada.

En nuestro caso tal y como se ve en el siguiente plano se cumple con las dos condiciones anteriores ya que se actúa en una parcela completa que pertenece a una manzana, donde la línea de cerramiento de la edificación coincide con la alineación a vial y espacio libre en un 47,13% (83.42 ml respecto a 177 ml del perímetro de parcela), y el espacio libre que se plantea en la propuesta está destinado a jardín y está delimitado del espacio público con un vallado.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 15 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



El objetivo perseguido a la hora de establecer las alineaciones interiores, es conseguir una uniformidad edificatoria en toda la parcela, de tal forma que la vivienda se abra a un patio privado delantero, que da a la alineación exterior, al igual que el cuerpo del garaje cubierto con acceso directo e individual desde el espacio público, quedando en el centro de la parcela el cuerpo de la edificación, sin necesidad de plantear ningún patio interior, ventilando e iluminando todas las estancias vivideras al exterior. La volumetría de la promoción se refleja en las siguientes imágenes:



Ocupación de la parcela. vista cenital

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 16 de 85
Código Seguro de verificacion == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Imagen de la edificación en la parcela

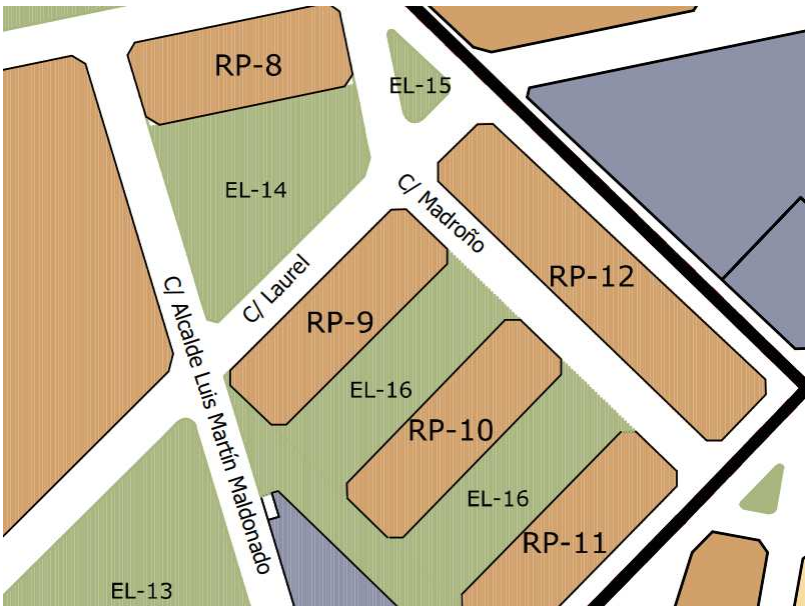


Imagen de la edificación desde una esquina

2.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD VIARIA A LOS GARAJES A TRAVÉS DEL ESPACIO LIBRE EL-16

La parcela RP-9 es una parcela con forma rectangular de 70 m x 22 m, cuyas alineaciones dan a la calle Laurel al noroeste, a la calle Madroño al noreste, a la calle Alcalde Luis Martín Maldonado y parcialmente a la zona libre denominada EL-16 del sector al suroeste, y por último al sur Este, linda con el espacio libre EL-16, de acuerdo con la siguiente imagen:

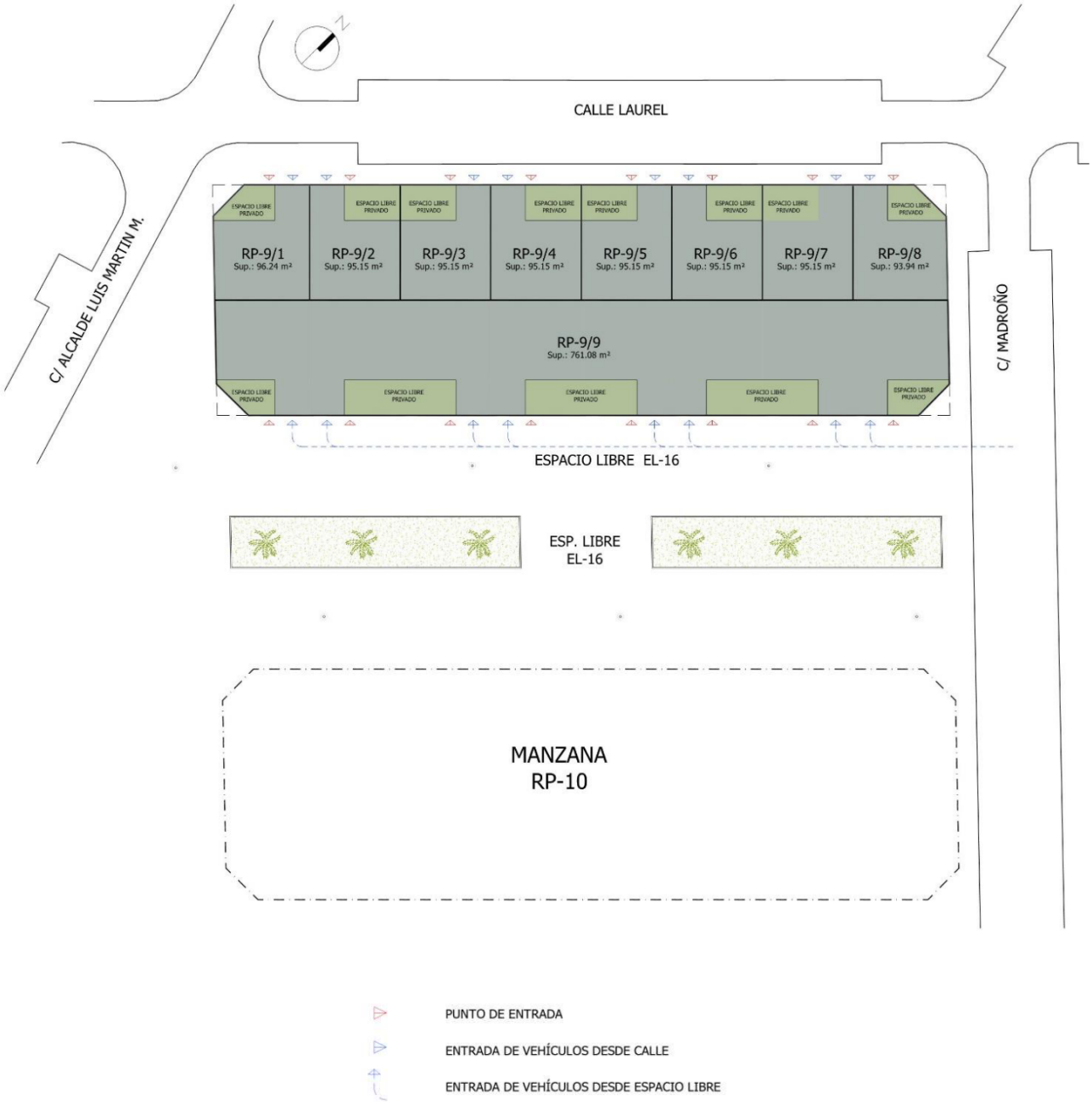
Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 17 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



La disposición de las 16 viviendas unifamiliares adosadas en el interior de la parcela RP-9, se plantea de acuerdo con el siguiente croquis:

La entrada de vehículos a los garajes privados de cada vivienda se plantea a través de la calle Laurel (8 garajes) y a través del espacio libre EL-16 (8 garajes), accediendo a este a su vez desde la calle Madroño, como se aprecia en el siguiente croquis:

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 18 de 85
Código Seguro de verificación: ODMxMjY4NzA2NjQ3MjI1ODk5MzE0Mg== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es



Croquis de accesos a las viviendas en la parcela RP-9

Según el artículo 9.2.2.a del P.G.O.U. se define la vivienda unifamiliar como una vivienda situada en parcela independiente tenga o no concreción física en el espacio esa segregación, en tipología de edificio aislado agrupado, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde espacio libre de uso público. Basándonos en lo expuesto anteriormente, según el P.G.O.U. del Ejido es posible el acceso de cada una de las viviendas unifamiliares que den al espacio libre a través de este, eso sí, el uso **restringido de este acceso** es única y exclusivamente restringido a los usuarios y propietarios de estas viviendas.

Como se puede apreciar en el siguiente croquis, para 8 de las viviendas se plantea el acceso restringido a través del espacio público EL-16, por lo que para mitigar el posible impacto que pudiese tener dicho acceso limitado y restringido a las 8 viviendas a través del espacio libre mencionado, se

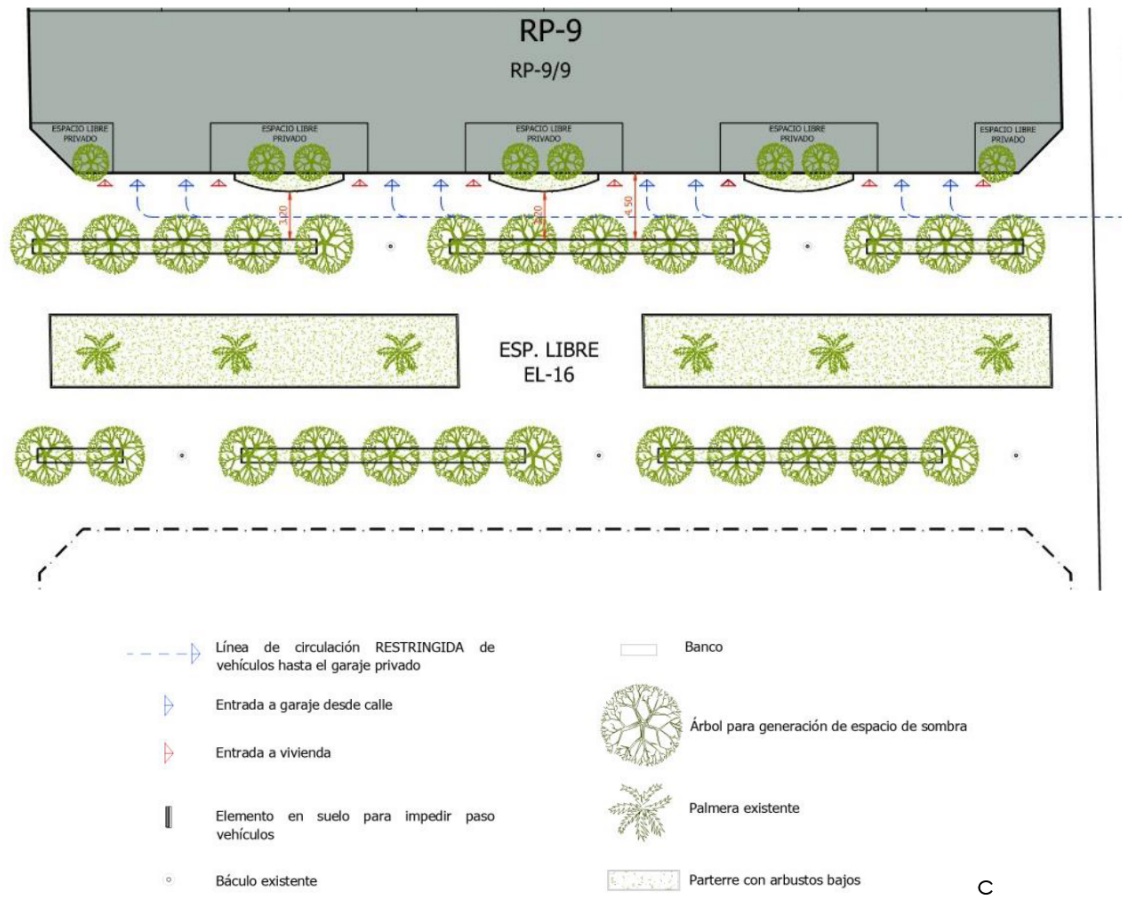
Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 19 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

plantea una actuación sobre el espacio EL-16, de acuerdo con el siguiente plano, mejorando su utilización y uso:



Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 20 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

La actuación, concretamente consiste en:



- **Aumentando la vegetación de la zona**, ya que en la actualidad presenta un aspecto árido y seco, donde su superficie está al 85 % cubierta con adoquín de hormigón, existiendo únicamente dos parterres con cesped en el centro, donde hay varias palmeras altas que no proyectan sombra alguna, y por tanto sin condiciones agradables que fomenten la estancia y utilización del mismo, tal y como se parecía en la imagen siguiente:

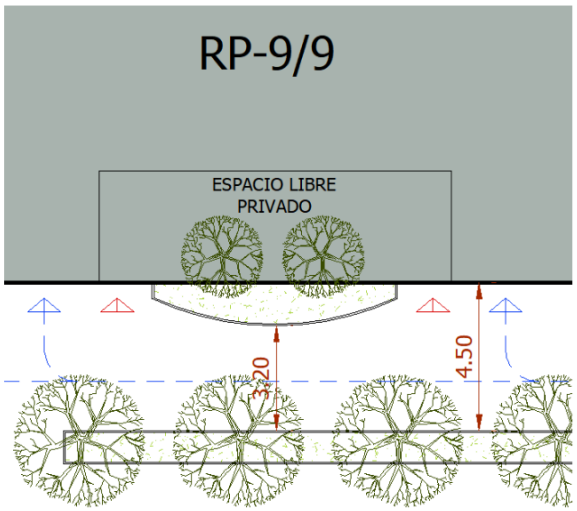


Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 21 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

En la propuesta de actuación, se plantea disponer a ambos lados de parterre central dos líneas de árboles de porte, que generen espacios de sombra. Estos árboles, se situarán en el interior de parterres donde además se colocarán arbustos bajos, contribuyendo de esta forma a la mitigación del cambio climático.

- **Paso restringido de vehículos**. Se trata de acceder de forma restringida a los 8 garajes de las viviendas unifamiliares, con capacidad cada uno de ellos para un solo vehículo. El uso del espacio de acceso es muy limitado, por tanto, compatible con el uso del mismo como espacio libre de uso peatonal.

- **Ordenación del espacio disponible para el paso de vehículos** hacia los aparcamientos de forma que no se generen espacios donde se pudiese estacionar. Para ello se ha limitado la distancia entre el parterre central y la fachada de fachada de la vivienda a 4.50 m y además se han dispuesto junto a la valla de la parcela unos parterres que limita el ancho de paso a 3.20 m.



- **Reubicación de los elementos de los bancos existentes en la zona**. Los bancos existentes en la zona están ubicados en lugares sin protección solar, lo cual, dada la latitud en la que nos encontramos, no favorece su uso, sino que más bien lo desincentiva. Por ello, se propone reubicarlos bajo los árboles, en zonas de sombra, donde la estancia y el uso resulten mucho más agradables.

A continuación, analizamos las mejoras respecto a la situación actual, generadas con la actuación incluida en el presente Estudio de Detalle, en cuanto al uso y funcionamiento del espacio libre EL-16, mitigando el posible impacto que pudiese tener el acceso limitado y restringido de vehículos a los garajes de las 8 viviendas:

- Mejora 1. **La reducción del número de viviendas** proyectadas en la parcela RP-9, pasando de 46 unidades (según lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana) a 16, representa una disminución de 33 viviendas. Considerando una media de 2,4 personas por vivienda, esta modificación conlleva una reducción de aproximadamente 79 personas en la población vinculada al sector.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 22 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Este ajuste demográfico tiene un efecto positivo sobre la dotación de espacios libres, ya que mejora la repercusión de superficie por habitante. La superficie de espacios libres se mantiene constante, mientras que el número de usuarios potenciales disminuye, lo que implica un incremento del ratio de metros cuadrados de espacio libre por persona, reforzando la calidad urbana del entorno, incrementando el confort, la habitabilidad y la sostenibilidad del sector.

- Mejora 2. La modificación propuesta conlleva una **mejora significativa en las condiciones de soleamiento** del espacio libre EL-16, al reducirse la altura de la edificación prevista. En lugar de las 4 plantas más ático contempladas inicialmente, se plantea una edificación de únicamente 2 plantas, lo que supone una disminución aproximada de 9 metros en altura edificada.

  Adicionalmente, la nueva ordenación de los volúmenes interiores de la parcela establece un retranqueo de 3,35 metros respecto a la alineación de fachada de la parcela RP-9. De este modo, la línea de fachada de las viviendas de dos plantas se sitúa en una posición más interior, generando un espacio libre frontal sin edificación, destinado a jardín delantero. Esta disposición no solo incrementa la permeabilidad visual y la calidad espacial, sino que también contribuye de forma directa a una mayor incidencia solar sobre el espacio libre EL-16, mejorando sus condiciones de uso y confort climático.

- Mejora 3. **Incremento de la masa vegetal** en el espacio libre EL-16 conforme a las directrices de la L.I.S.T.A.

  La propuesta contempla una intervención paisajística orientada a reforzar la presencia de vegetación en el espacio libre EL-16, con el objetivo de mejorar la calidad ambiental, aumentar la superficie permeable y contribuir a la mitigación del cambio climático. Las principales actuaciones previstas son las siguientes:

  - Implantación de parterres en la zona central del espacio libre, en los que se dispondrán árboles de porte medio y grande, generando áreas de sombra que favorecen el confort térmico en las zonas de estancia. Entre los ejemplares arbóreos se plantará un seto de arbustos de porte bajo, lo que incrementa la biodiversidad y mejora la capacidad de absorción de CO_2.
  - Creación de parterres ajardinados junto a la fachada de las viviendas, donde se dispondrá césped natural, lo que contribuye al aumento de la superficie permeable, mejora el ciclo hídrico y reduce la escorrentía superficial.
  - Incorporación de jardines privados con apertura directa al espacio libre público, según lo previsto en la ordenación de volúmenes. Esta transición entre lo privado y lo público refuerza la integración paisajística y amplía la masa vegetal visible y funcional, aportando valor ecológico y urbano al entorno inmediato.

Estas actuaciones se alinean con los principios de sostenibilidad urbana y resiliencia climática establecidos por la L.I.S.T.A., promoviendo un espacio más verde, saludable y habitable.

2.5. JUSTIFICACIÓN DE LA DISMINUCIÓN DEL NUMERO DE APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, según el artículo 3.6.15.1.a del P.G.O.U., se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículo por cada vivienda o apartamento de hasta 150 m² útiles, ubicando una segunda plaza por cada fracción de 80 m² si la superficie útil es superior a los 150 m²,

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 23 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

ubicadas en el mismo edificio. En este caso tenemos 16 viviendas unifamiliares con una edificabilidad media por vivienda de 135,60 m²t/viv., por lo que, si se prevé 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la misma, cumplimos con esta condición.

En cuanto al cumplimento del número de plazas de aparcamiento asignadas por el P.G.O.U., son 25 plazas en el interior de la parcela, pasando con la aprobación del Estudio de Detalle a 16 plazas, una por cada vivienda, esta disminución se justifica teniendo en cuenta que se disminuye el techo asignado a la parcela pasando de 4.947,02 m²t a 2.169,57 m²t, 2.777,45 m²t menos, 56,14% menos. Si calculamos las plazas que correspondería prever en el interior de la parcela para las condiciones impuestas en el presente Estudio de Detalle, tendríamos:

- Según los criterios de la L.O.U.A. en base a la cual se establecieron las dotaciones de aparcamientos en interior de parcelas con la aprobación del PP que desarrollo el SUST-74-ES, la dotación era de 0.50 plazas / 100 m²t, por tanto, el numero mínimo asignado a la parcela seria de 12 plazas, con lo que con 16 plazas se cumpliría con esta norma.
- Según criterios de la L.I.S.T.A., la limitación sería que al menos el 50% de las plazas de aparcamiento las situemos en las calles y el resto en el interior de la parcela, calculadas a razón de 1 plaza por habitante, por lo que para 16 viviendas tendríamos una población asignada de 39 habitantes, 16 en el interior de la parcela y 23 en la calle. Para comparar este último dato con la dotación real de aparcamiento previstos en calle correspondiente al techo que hoy en día tiene asignado la parcela de 4.947,02 m², aplicando el estándar de 1 plaza por cada 100 m²t a la superficie de techo con que hoy cuenta la parcela de 4.947,02 m²t, le corresponderían 50 plazas de aparcamiento, número de plazas que duplica la necesidad que a día de hoy serían necesarias según la L.I.S.T.A.

Por lo que teniendo en cuenta lo anterior, queda justificado la disminución de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela RP-9 con respecto a las asignadas por el P.G.O.U.

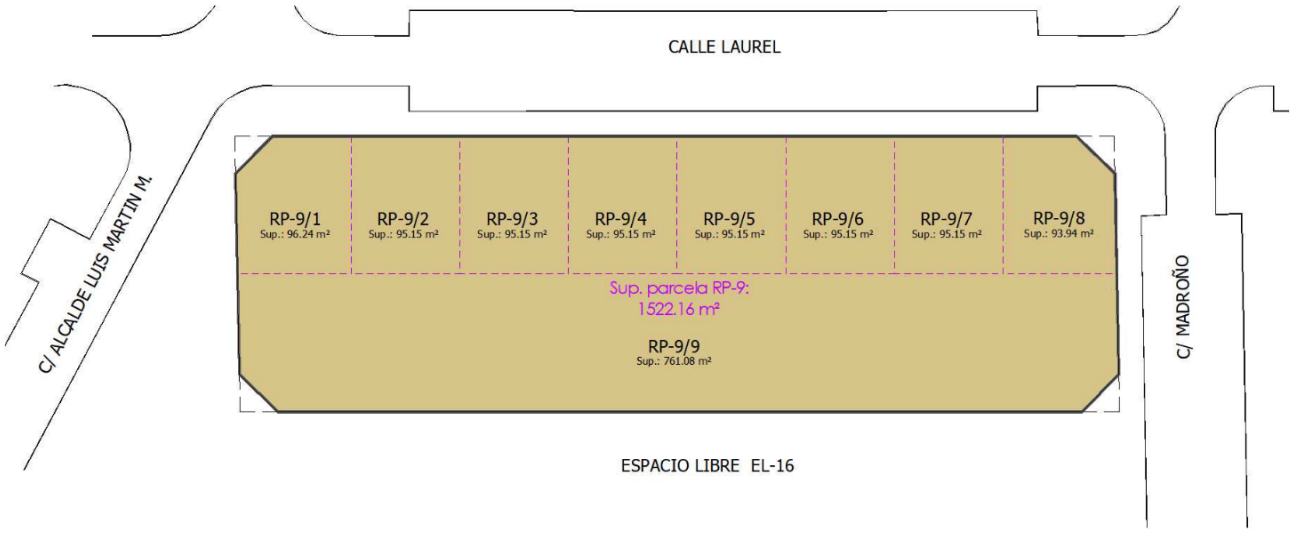
Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 24 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 25 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

2.6. ESTABLECIMIENTO DE PARCELACIÓN INTERIOR

Teniendo en cuenta que con el cambio de la ordenanza C1 a Ad, se van a promover sobre la parcela RP-9 16 viviendas unifamiliares a adosadas, es necesario realizar una parcelación, de tal forma que con fachada a la calle Laurel nos darían 8 parcelas independientes y con fachada al espacio público EL-16, a calle Alcalde Luís Martín y a calle Madroño, se plantea una parcela denominada Parc-9 a la que se le asignan 8 viviendas , de acuerdo con el cuadro y plano siguiente:

SUBPARCELAS EN LA RP-9 DEL SUST-74-ES			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SOLAR	SUP. DE TECHO	Nº DE VIVIENDAS
RP-9/1	96.24 m²	140,83 m²c	1 viv.
RP-9/2	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/3	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/4	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/5	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/6	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/7	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/8	93.94 m²	138,98 m²c	1 viv.
RP-9/9	761.08 m²	1.082,72 m²c	8 viv.
	1522.16 m²	**2.165,45 m²c**	**16 viv.**



2.7. CONDICIONES URBANÍSTICAS APLICABLES SEGÚN EL ESTUDIO DE DETALLE

Las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela RP-9, de acuerdo con el volumen edificatorio planteado en el Estudio de Detalle, en cuanto a alturas, ocupación, retranqueos internos, etc, son las reflejadas en el siguiente cuadro:

	CONDICIONES ORDENANZA "AD"	CONDICIONES ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Ámbito	-	SUST-74-ES
Parcela	-	RP-9
Ordenanza de aplicación	Unifamiliar adosado AD	Unifamiliar adosado AD
Uso característico	Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Compatibilidad e incompatibilidad de usos	Los establecido en el articulo 4.3.4 del P.G.O.U. de El Ejido	Los establecido en el articulo 4.3.4 del P.G.O.U. de El Ejido
Número máximo de viviendas	-	16 viv.
Numero aparcamientos	-	16 aparc.
Superficie de parcela	-	1.522,16 m²
Parcela mínima	75 m²	93,85 m²
Circulo inscrito (Ø)	6 m	8,65 m
Fondo máximo edificable	<15 m	11 m
Coeficiente de edificabilidad máxima	-	1,42 m²t/m²
Superficie maxima edificable sobre rasante	-	2.165,45 m²t
Coeficientes de localización	-	1,03
Coeficiente de uso	-	1,90
Aprovechamiento max.	-	4.237,80 U.A.S
Ocupación máxima de parcela	Libre	Establecida según plano P-0 y P-04 de la documentación
Ocupación bajo rasante	Libre	Libre
Altura y número de plantas	B+1 / 7,50 m	B+1 / 7,50 m
Atico sobre la altura maxima	No	No
Vuelos	Artículo 3.8.10 del P.G.O.U.	Artículo 3.8.10 del P.G.O.U.
Retranqueo a vial y a linderos	Según art.4.3.3.1 P.G.O.U.	Alineado en el 47,13 % del perimetro de la parcela
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 150 m²c de viv., minimo 1 plaza/viv.	1 plaza / 150 m²c de viv., minimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	-	FICHA SUST-74-ES

2.8. INFORMES SECTORIALES

Teniendo en cuenta las características, situación y ubicación de la parcela RP-9, en este caso no se requieren informes sectoriales.

2.9. TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica de planes y programas regulada en el texto consolidado de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, publicado el 12 de enero de 2016, en su artículo 40.4 se establece que los estudios de detalle no están sometidos a dicha tramitación:

> 4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:
>
> a) Estudios de detalle.
>
> b) Planes parciales y Planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
>
> c) Las revisiones o modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

Punto 4.a del artículo 40 de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Por tanto, se considera el presente Estudio de Detalle no sujeto a tramitación de evaluación ambiental estratégica.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 26 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

2.10. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO EN SALUD (EIS).

Según la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía, la evaluación del impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades recogidos en el artículo 56 de dicha ley, y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

En el artículo 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía y en su en la disposición adicional segunda, se define el ámbito de aplicación de los planes, programas, instrumentos de planeamiento, actividades y obras, por el que sería necesario su sometimiento a EIS. En nuestro caso, al tratarse de un instrumento complementario, según el punto 1.b.2 del artículo 56, únicamente habría que someter a EIS aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia en la salud humana.

La zona donde se localizan las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, no se encuentran incluidas ni afectadas por áreas urbanas socialmente desfavorecidas.

En cuanto a la posible incidencia en la salud humana que podría tener, hay que decir que no resulta relevante teniendo en cuenta tanto el reducido ámbito de actuación, como los objetivos que se persiguen con la tramitación del presente instrumento.

Teniendo en cuenta que no se dan los supuestos indicados en el punto 1.b.2 del artículo 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía, se concluye que no es necesario la tramitación de solicitud de informe de Evaluación de Impacto en Salud.

Además de lo anterior, según la disposición final única del Reglamento General de la L.I.S.T.A. se modifica el artículo 40.5. de la ley Gica por el que se considera que no está sometido a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente los Estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

2.11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

La ciudadanía y las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía, tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación gestión y ejecución territorial y urbanística, por lo que la administración urbanística debe de adoptar las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de la participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de información pública, facilitando a través de su portal web o Sede Electrónica, la participación y el acceso a instrumento en trámite en cada una de sus fases.

Tal y como se establece en el artículo 112 del Reglamento General de la L.I.S.T.A. el Estudio de Detalle se aprobará inicialmente de oficio por parte del ayuntamiento a solicitud del promotor particular, previo informe técnico y jurídico.

Tras la aprobación inicial, el documento se someterá a **información pública y audiencia** por un plazo no inferior a 20 días, publicado en el Boletín oficial de la provincia y en el portal web del ayuntamiento. En este plazo la ciudadanía podrá consultar en el portal web del ayuntamiento el

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 27 de 85
Código Seguro de verificación: ODMxMjY4NzA2NjQ3Mjl1ODk5MzE0Mg== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

expediente, además podrá presentar alegaciones sugerencias y observaciones que considere oportunas.

En este periodo de información pública, se solicitarían los informes sectoriales previstos, pero en el caso que nos ocupa no es necesario solicitar ninguno.

Una vez transcurrido el periodo de información pública y audiencia, y resuelta las posibles alegaciones o sugerencias que se hayan podido presentar, el documento se aprobará definitivamente.

El documento aprobado se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se enviará a La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2.12. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO E INFORME SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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 la ejecución de la actuación y la fuente 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 derivadas de ella. Su objetivo 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, costes de redacción, publicación y gestión.

Cabe destacar que el Estudio de Detalle no tiene como fin trabajos de urbanización ya que únicamente pretende la ordenación de volúmenes edificatorios sin afectar a infraestructuras ni servicios cuya puesta en marcha puede incidir en la Hacienda Pública Municipal, ya que se trata de una intervención exclusivamente privada, financiada por el promotor privado; por ello, se considera justificada la innecesaridad del estudio económico financiero e informe de sostenibilidad económica

Con todo lo anterior, se considera que la tramitación del Estudio de Detalle es viable económicamente.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 28 de 85
Código Seguro de verificación: ODMxMjY4NzA2NjQ3Mjl1ODk5MzE0Mg== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

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

JUNTA DE ANDALUCIA

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

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



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

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 29 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted]== permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUS-74-ES, EL EJIDO (ALMERÍA)

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

RESIDENCIAL

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	-
Número de asientos	-
Superficie	1.522,16 m²
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

PARCELA RP-9 DEL SUS-74-ES, EL EJIDO (ALMERÍA)

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

INGENIERRÍA, SOTENIBILIDAD Y GESTION S.L.

PROYECTISTA/S

MARTIN & MARTOS ARQUITECTOS, S.L.P.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 30 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

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

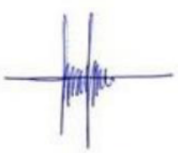
OBSERVACIONES

FECHA Y FIRMA

En El Ejido a agosto de 2025.



José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO



Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

Fdo.:

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 31 de 85
Código Seguro de verificación [redacted] permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

JUNTA DE ANDALUCIA

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: BALDOSA HIDRAULICA 16 PASTILLAS Y DE BOTONES ROJOS
Color: GRIS Y ROJA
Resbaladicidad: 3

Pavimentos de rampas
Material: -
Color: -
Resbaladicidad: -

Pavimentos de escaleras
Material: -
Color: -
Resbaladicidad: -

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)

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 32 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 33 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] == 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
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		CUMPLE
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		CUMPLE
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		∅ ≤ 0,01 m	---		CUMPLE
	☐ En calzadas		∅ ≤ 0,025 m	---		-
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	---		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,0		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		-
	☒ Longitud ≤ 2,5 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		CUMPLE
Pendiente transversal del plano inclinado estre 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		CUMPLE
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		-
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		-
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		-
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		CUMPLE
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones			≥ 0,90 m	---		CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---		-
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---		-
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---		CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---		CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		-
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		-
Espacio libre			---	---		-
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---		-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		-
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---		-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---		-

PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		-
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= 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	---		-
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		-
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		-
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		-
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		-
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		-
	Longitud	---	= 0,60 m		-
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ 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	75º ≤ α ≤ 90º	---		-
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		-
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		-
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		-
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		-
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		---	≥ 1,50 m		-
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m		-
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		-
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		-
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 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		-

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 34 de 85
Código Seguro de verificación [redacted] permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		-
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---		-
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		-
	Franja pavimento tactil 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	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		-
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		-
		☐ 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	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		-
	☐ 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.						

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 35 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] == 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
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

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

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas		Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		CUMPLE
		Altura	---	≥ 0,90 m		CUMPLE
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	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		-
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---		-
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		-

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

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

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 36 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

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

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		CUMPLE
Altura libre de obstáculos			---	≥ 2,20 m		CUMPLE
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			---	De 0,90 a 1,20 m		-
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		CUMPLE
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		CUMPLE
		Espacio libre	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		CUMPLE
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas		CUMPLE
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---		CUMPLE
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---		-
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 0,50 m	---		-
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---		-
	Altura		≤ 0,85 m	---		-
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---		-
		Ancho	≥ 0,80 m	---		-
		Fondo	≥ 0,50 m	---		-
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			∅ ≥ 1,50 m	---		-

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

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

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 37 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] 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
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA				O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN							
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)				≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano				≤ 0,15 m	---		CUMPLE
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)				---	≥ 1,60 m		CUMPLE
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada				≥ 0,40 m	---		CUMPLE
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado			De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		-
	longitud de tramo de mostrador adaptado			≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		-
	Altura de elementos salientes (toldos...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		-
	Altura información básica			---	De 1,45 m a 1,75 m		-
Semáforos	Pulsador	Altura		De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		-
		Distancia al límite de paso peatones		≤ 1,50 m	---		-
		Diámetro pulsador		≥ 0,04 m	---		-
Máquinas expendedorase 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 30º	---		-
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.			---	≤ 0,80 m		-
Papeleras y buzones	Altura boca papelera			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		-
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo			De 0,80 a 0,90 m	---		-
	Área utilización libre obstáculos			∅ ≥ 1,50 m	---		-
	Anchura franja pavimento circundante			---	≥ 0,50 m		-
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			∅ ≥ 1,50 m	---		-
	Anchura libre de hueco de paso			≥ 0,80 m	---		-
	Altura interior de cabina			≥ 2,20 m	---		-
	Altura de lavabo (sin pedestal)			≤ 0,85 m	---		-
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		-
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		-
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		-
			Longitud	≥ 0,70 m	---		-
	Altura de mecanismos			≤ 0,95 m	---		-
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		-
		Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		-
Bancos accesibles	Dotación mínima			1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		CUMPLE

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 38 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		CUMPLE
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		CUMPLE
	Altura respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		CUMPLE
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º		-
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		-
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		-
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		-
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		-
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		-
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		-
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		-
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		-
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		-
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---		CUMPLE
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---		CUMPLE

OBSERVACIONES

LA URBANIZACIÓN EN LA QUE SE ENCUENTRA SITUADA LA PARCELA INDICADA, SE ENCUENTRA RECEPCIONADA POR EL AYUNTAMIENTO Y EN FUNCIONAMIENTO.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 39 de 85
Código Seguro de verificación [redacted] == permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 40 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

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.

2.14. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido en la versión actualizada aprobada en sesión plenaria del 24/5/2018 y publicada en el B.O.P. del 29/6/2018.
- Ley 7 2021 del 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía L.I.S.T.A.
- Reglamento General de la ley 7/2021 del 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

2.15. CONCLUSIÓN

En virtud del análisis y los argumentos expuestos a lo largo del presente Estudio de Detalle, se concluye que la viabilidad del proyecto está sólidamente fundamentada, asegurando así el cumplimiento de los objetivos propuestos de manera eficiente y sostenible.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto, y con el objetivo de que surtan los efectos oportiuniunos, firmamos el presente Estudio de Detalle en El Ejido a 11 de agosto de 2025.

Manuel Martos Herrero
Arquitecto

D. José Jesús Martín Palmero
Arquitecto

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 41 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

3. CARTOGRAFÍA.

Listado de planos:

P-01. PLANO DE SITUACIÓN

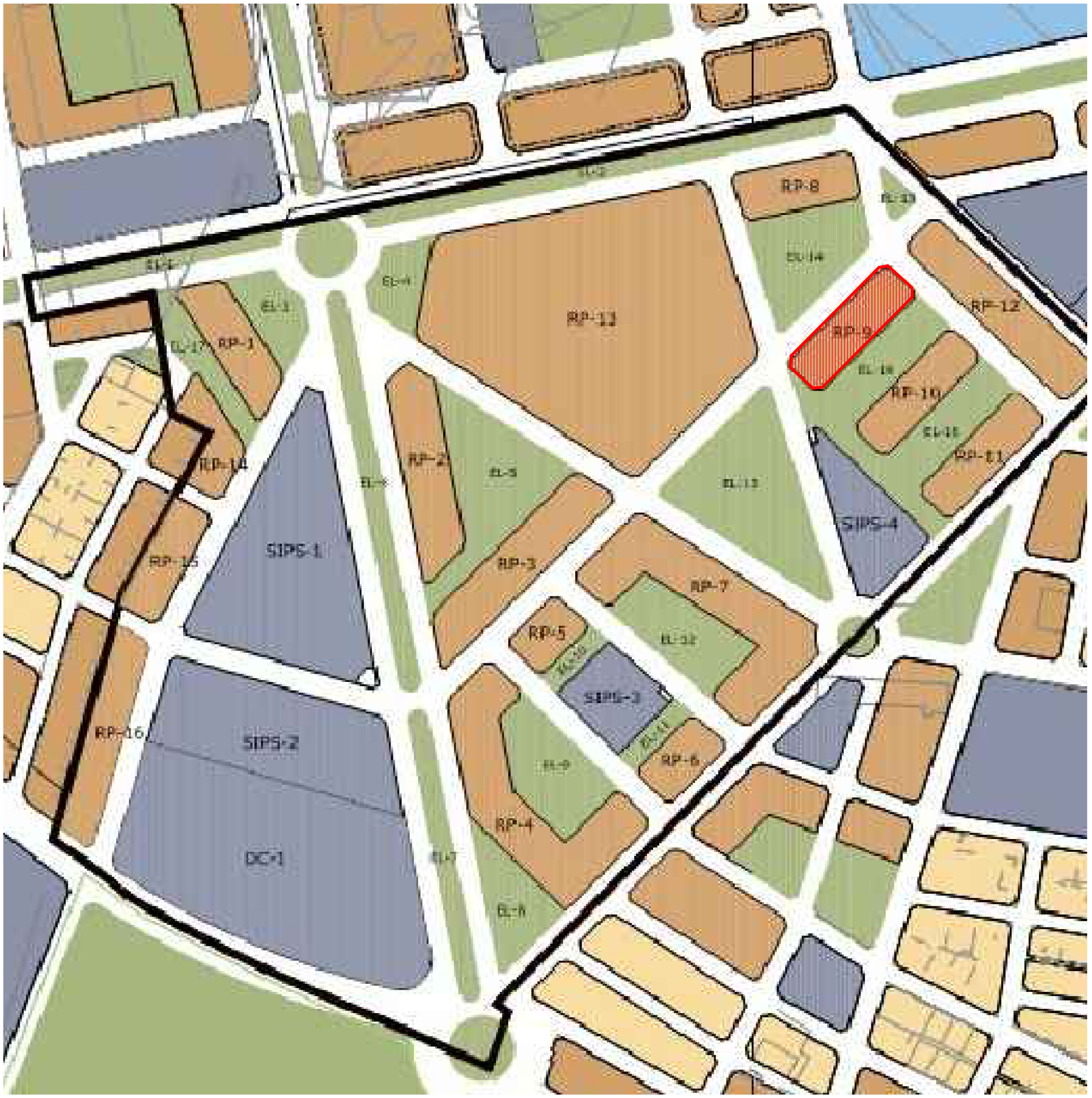
P-02. PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUAL

P-03. PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA

P-04. PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 9 SUBPARCELAS

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 42 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 43 de 85
Código Seguro de verificacio[redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
- LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
- DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN: CLASIFICACIÓN / DENOMINACIÓN / ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

- DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
- RIBERA DEL MAR
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
- CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
- DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
★ EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD 1
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3

UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN C1Z1 C1Z2
C1Z1 INTENSIDAD 1
C1Z2 INTENSIDAD 2

EDIFICACIÓN ABIERTA A
UNIFAMILIAR Ad Ai
Ad. ADOSADA
Ai AISLADA

ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
HOTELERO/TURÍSTICO/AT
ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC SUNC/SUS

- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
- EQUIPAMIENTOS
- INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
- VIARIO Y COMUNICACIONES

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
- TRANSPORTE DE TRANVÍA
- CARRIL DE BICICLETAS
- ITINERARIO PEATONAL
- ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN
- SOPORTALES Y PASAJES
- RASANTE Y ANCHO DE VIAL

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO.

P-01

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

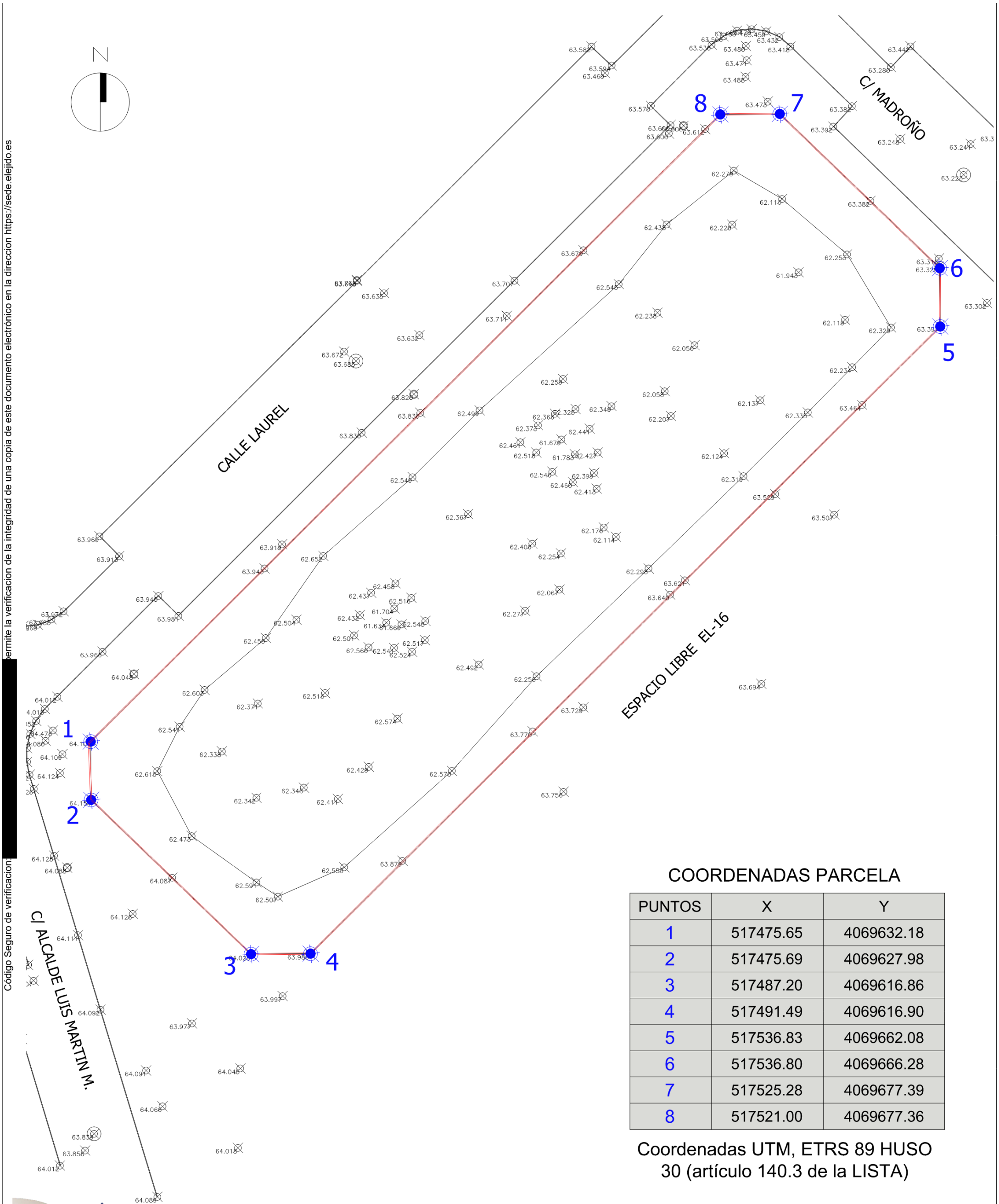
PLANO DE SITUACIÓN.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42
DIBUJA AP
ENERO 2025
E:1/2.000

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 44 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



COORDENADAS PARCELA

PUNTOS	X	Y
1	517475.65	4069632.18
2	517475.69	4069627.98
3	517487.20	4069616.86
4	517491.49	4069616.90
5	517536.83	4069662.08
6	517536.80	4069666.28
7	517525.28	4069677.39
8	517521.00	4069677.36

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO. | **P-02**

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PLANO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUAL.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

DIBUJA AP

ENERO 2025

E: 1/250

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 45 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Línea de circulación RESTRINGIDA de vehículos hasta el garaje privado

Entrada a garaje desde calle

Entrada a vivienda

Elemento en suelo para impedir paso vehículos

Báculo existente

Banco

Árbol para generación de espacio de sombra

Palmera existente

Parterre con arbustos bajos

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO.

P-03

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

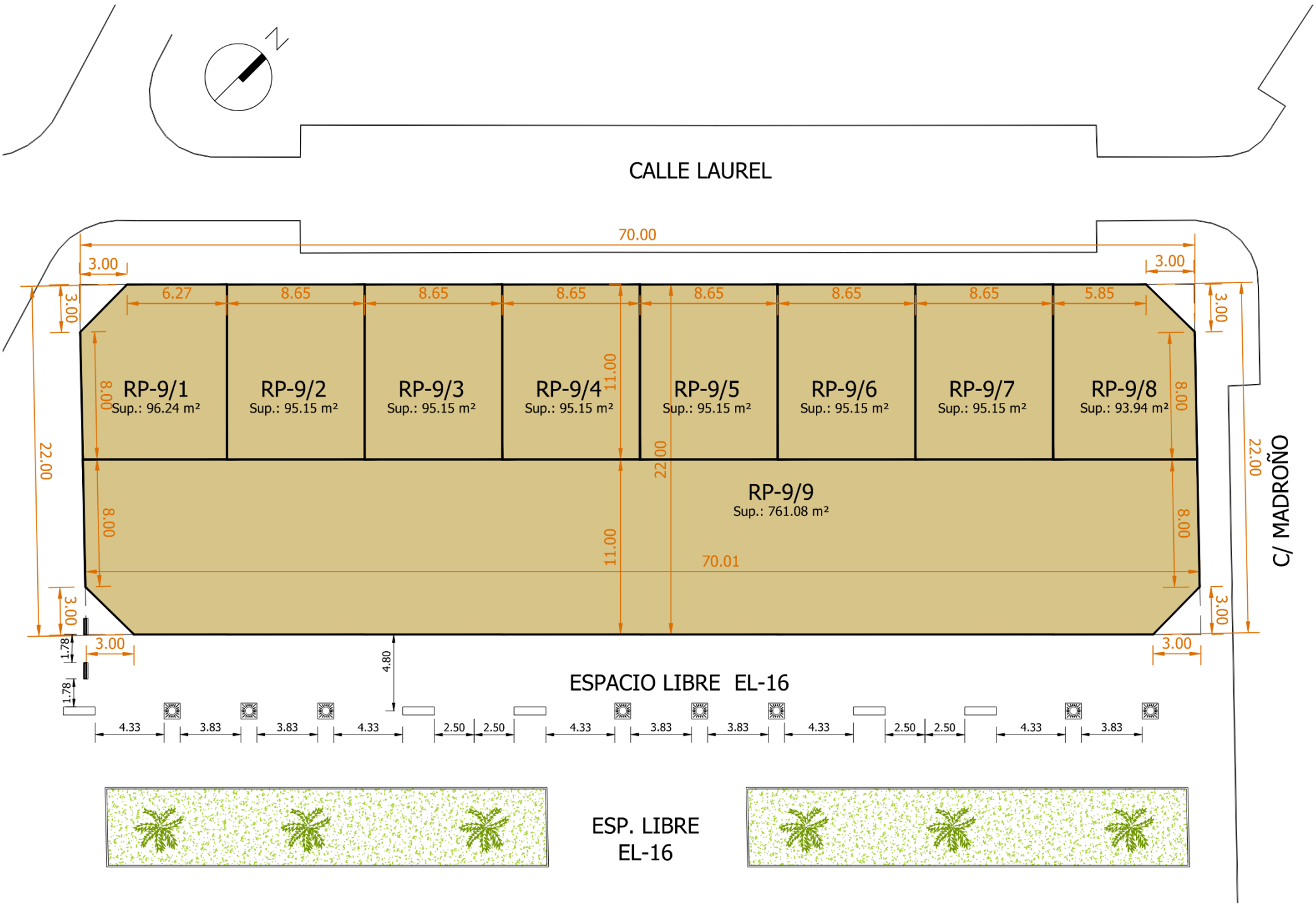
DIBUJA AP

AGOSTO 2025

E: 1/300

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 46 de 85
Código Seguro de verificacion: permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



SUBPARCELAS EN LA RP-9 DEL SUST-74-ES			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SOLAR	SUP. DE TECHO	Nº DE VIVIENDAS
RP-9/1	96.24 m²	140,83 m²c	1 viv.
RP-9/2	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/3	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/4	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/5	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/6	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/7	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/8	93.94 m²	138,98 m²c	1 viv.
RP-9/9	761.08 m²	1.082,72 m²c	8 viv.
	1522.16 m²	**2.165,45 m²c**	**16 viv.**

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO. | **P-04**

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 9 PARCELAS.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

DIBUJA AP

AGOSTO 2025

E: 1/300

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

4. FICHAS DE CADA PARCELA

FICHA RP-9/1

FICHA RP-9/2

FICHA RP-9/3

FICHA RP-9/4

FICHA RP-9/5

FICHA RP-9/6

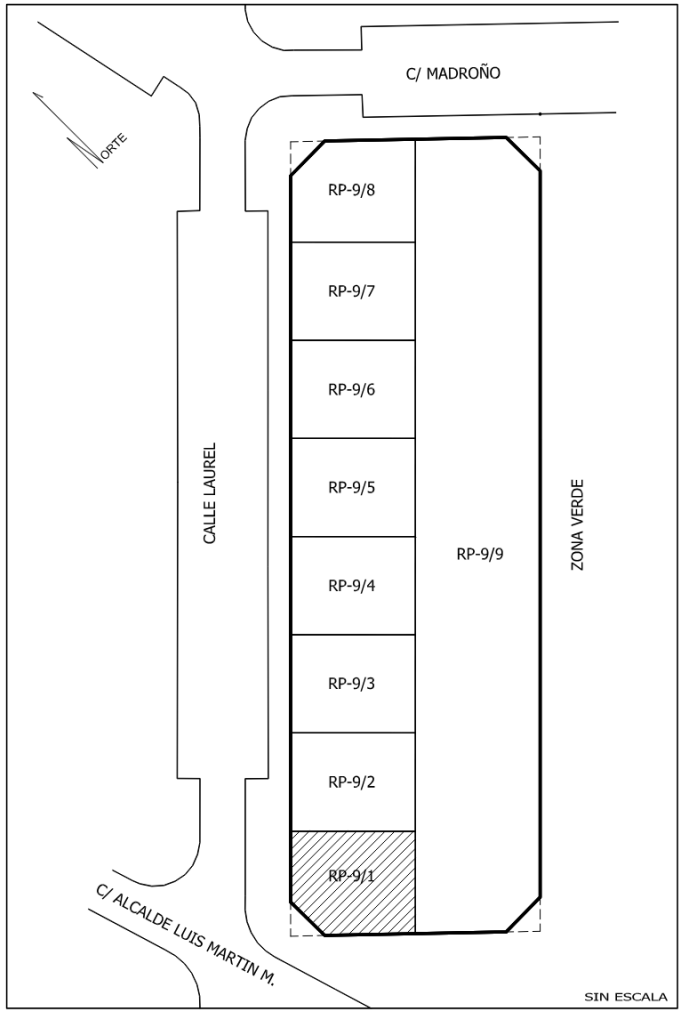
FICHA RP-9/7

FICHA RP-9/8

FICHA RP-9/9

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 47 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 48 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



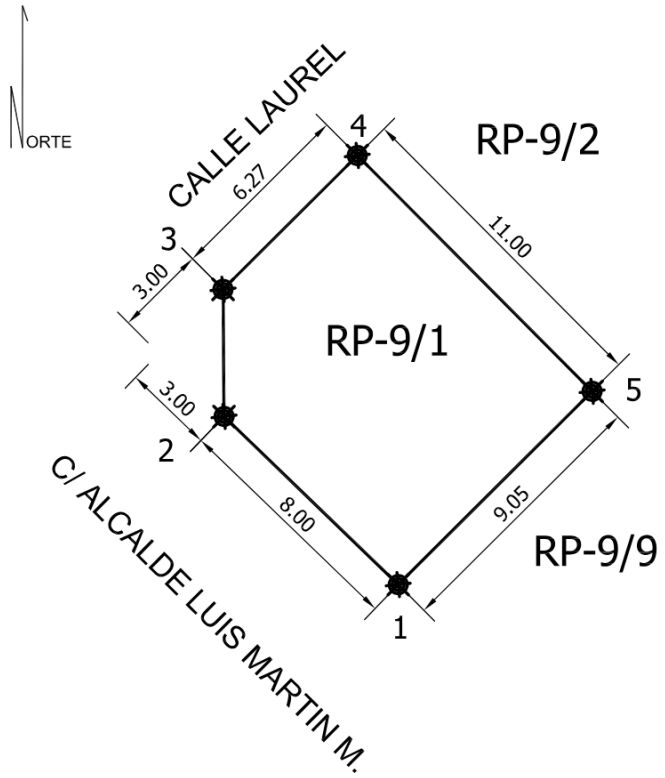
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/1

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	96,24 m²
TECHO EDIFICABLE:	140,83 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	275,60 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/2
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	CALLE ALCALDE LUIS MARTIN MALDONADO
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 9

PUNTOS	X	Y
1	517481.45	4069622.42
2	517475.69	4069627.98
3	517475.65	4069632.18
4	517480.09	4069636.60
5	517487.86	4069628.81

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

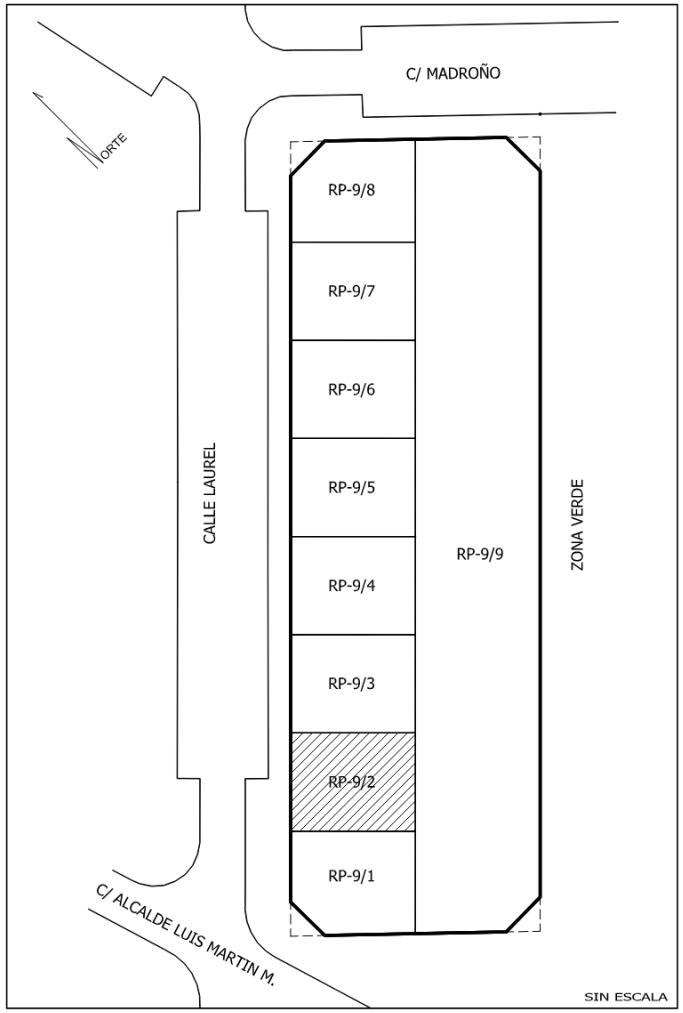
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 49 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



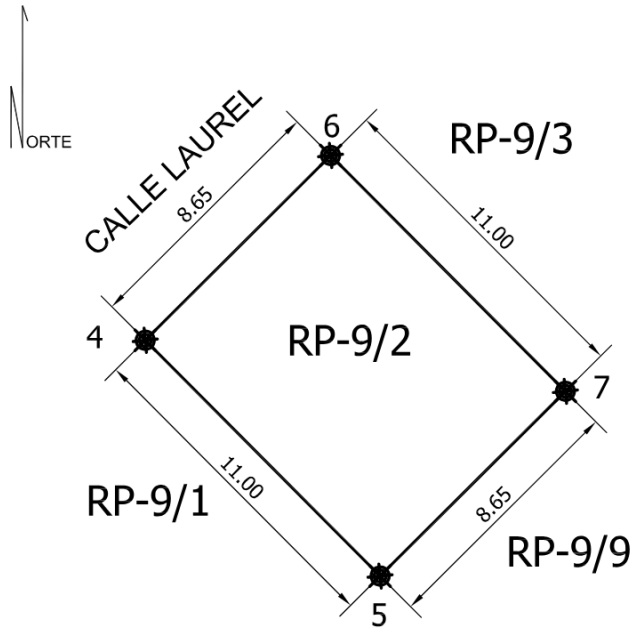
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/2

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/3
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/1
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 10

PUNTOS	X	Y
4	517480.09	4069636.60
5	517487.86	4069628.81
6	517486.22	4069642.71
7	517493.98	4069634.91

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

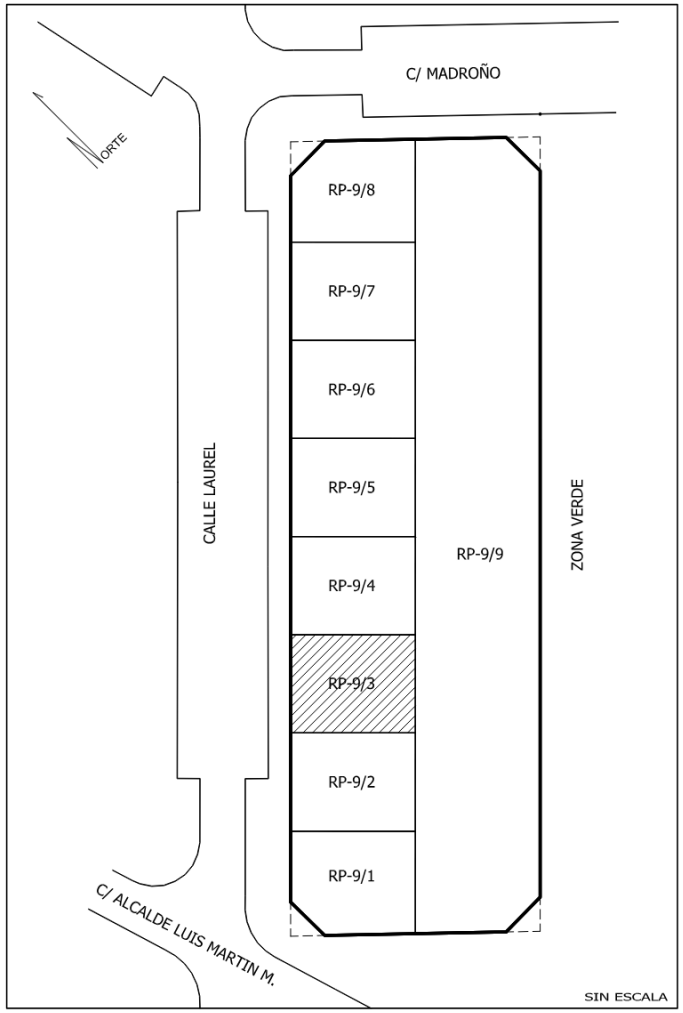
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 50 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



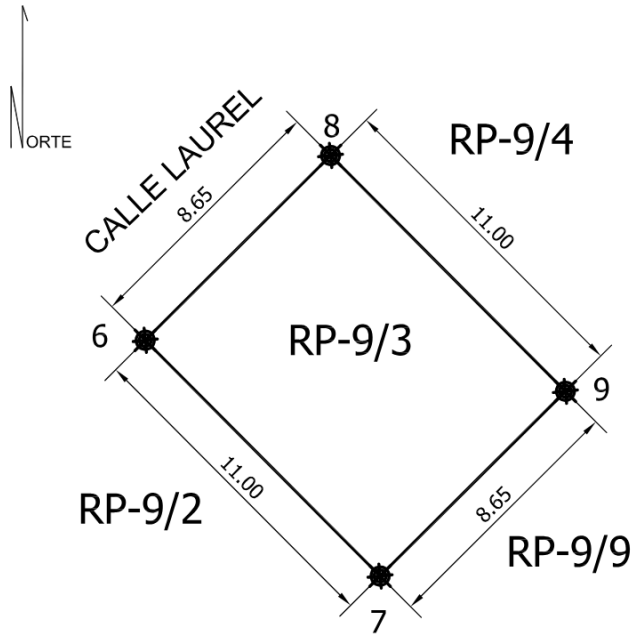
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/3

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/4
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/2
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 11

PUNTOS	X	Y
6	517486.22	4069642.71
7	517493.98	4069634.91
8	517492.35	4069648.81
9	517500.11	4069641.02

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

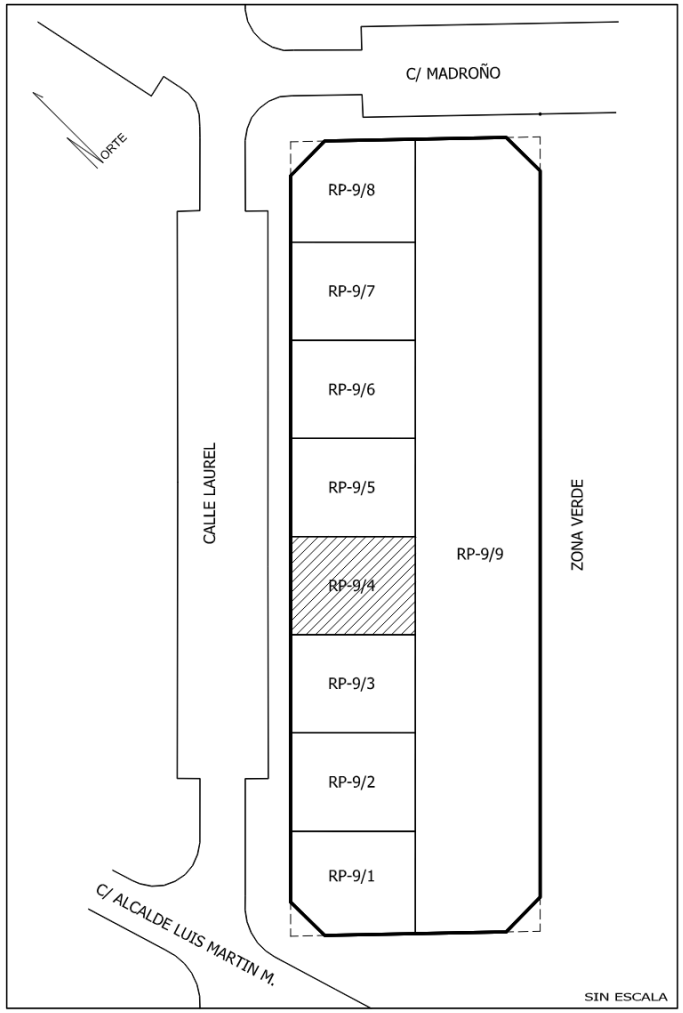
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 51 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted]= permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



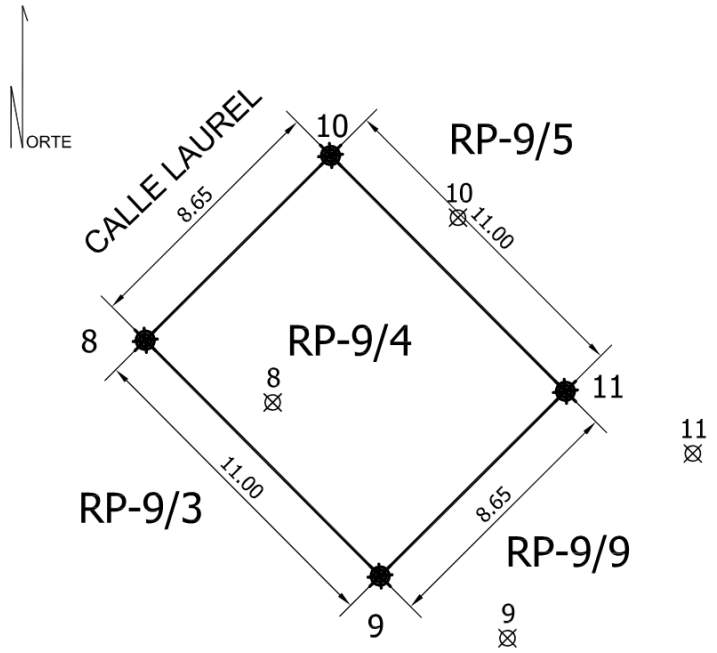
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/4

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/5
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/3
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 12

PUNTOS	X	Y
8	517492.35	4069648.81
9	517500.11	4069641.02
10	517498.47	4069654.92
11	517506.24	4069647.12

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

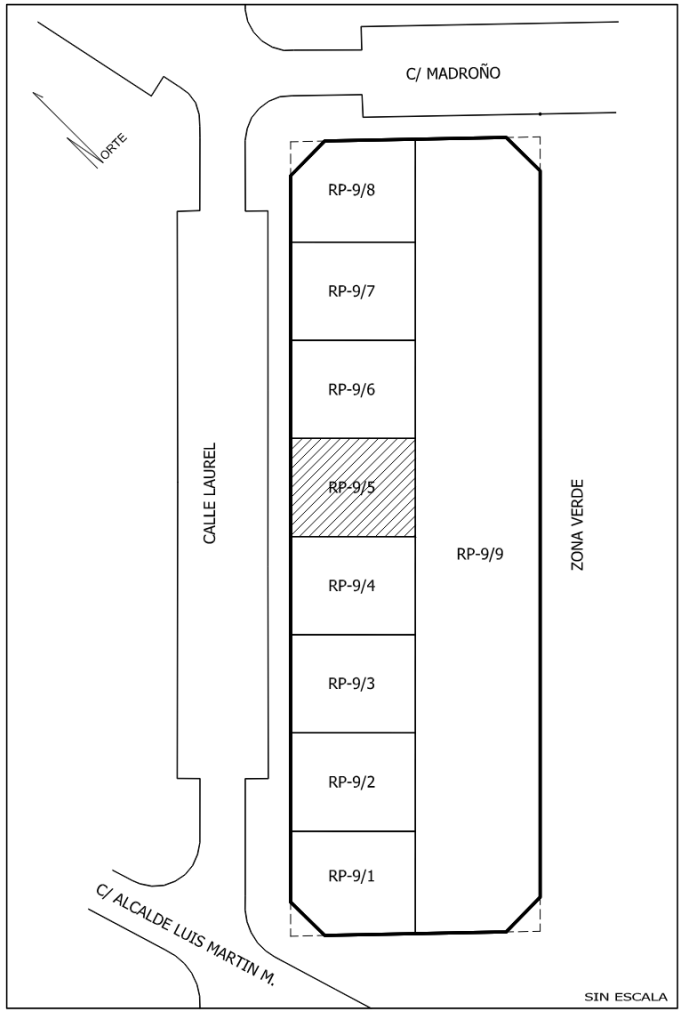
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 52 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



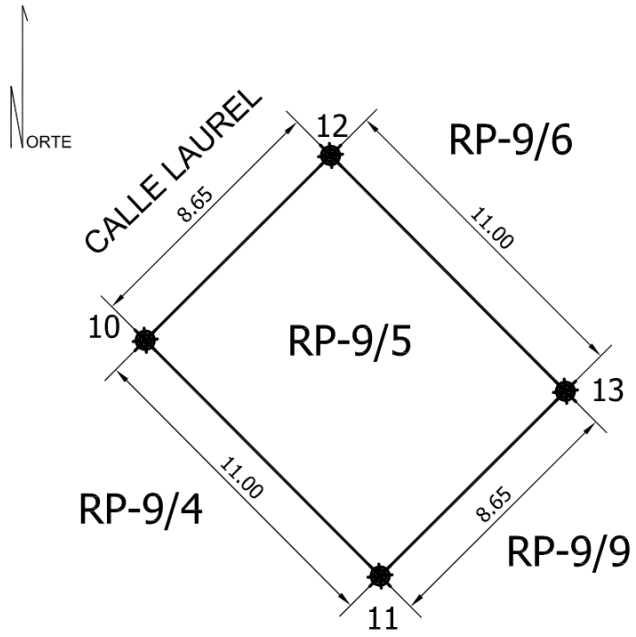
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/5

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/6
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/4
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 13

PUNTOS	X	Y
10	517498.47	4069654.92
11	517506.24	4069647.12
12	517504.60	4069661.02
13	517512.37	4069653.23

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

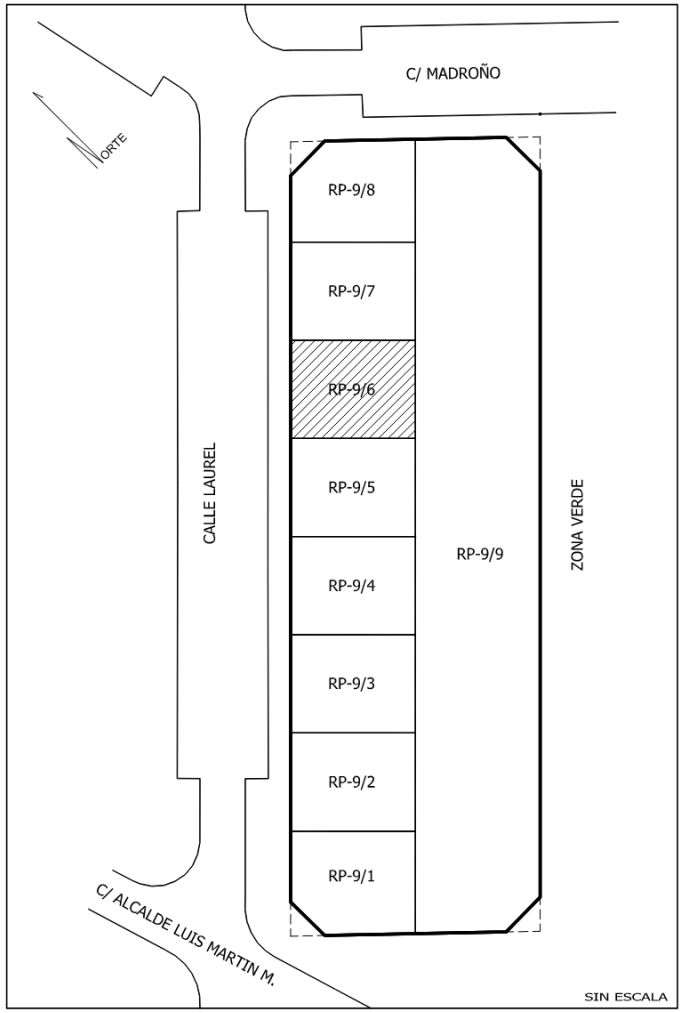
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 53 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



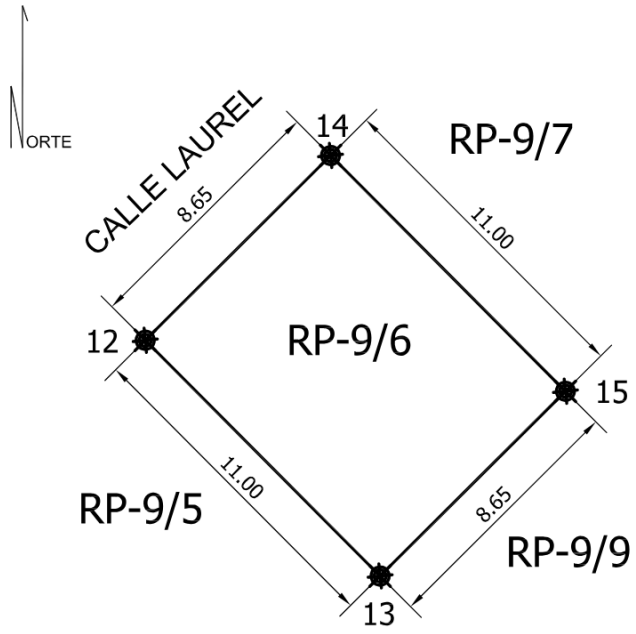
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/6

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/7
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/5
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 14

PUNTOS	X	Y
12	517504.60	4069661.02
13	517512.37	4069653.23
14	517510.73	4069667.13
15	517518.49	4069659.33

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

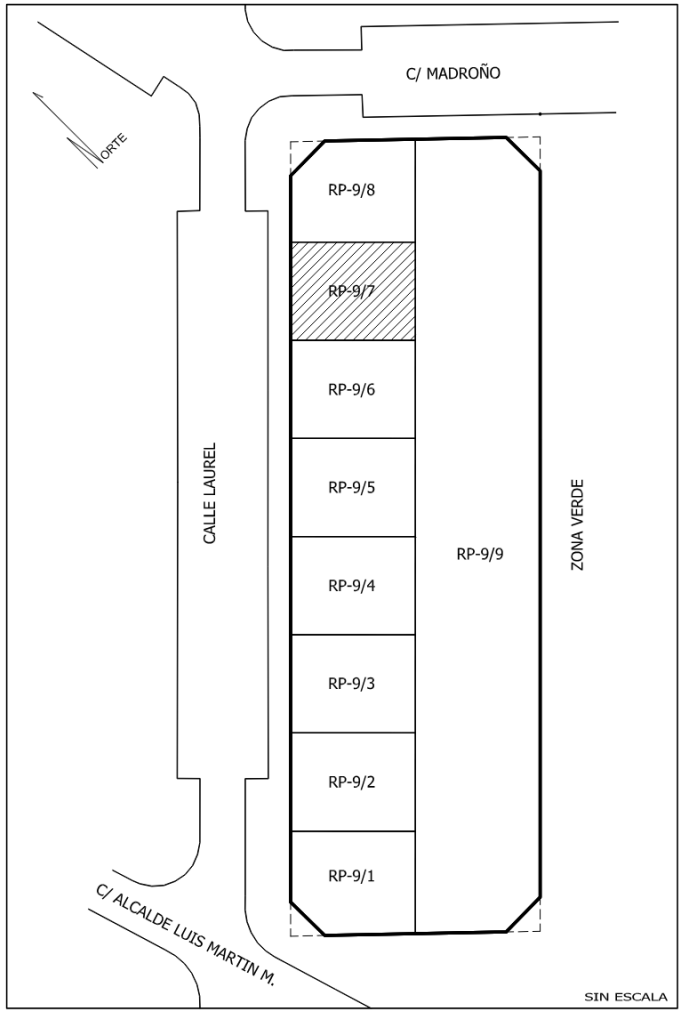
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 54 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



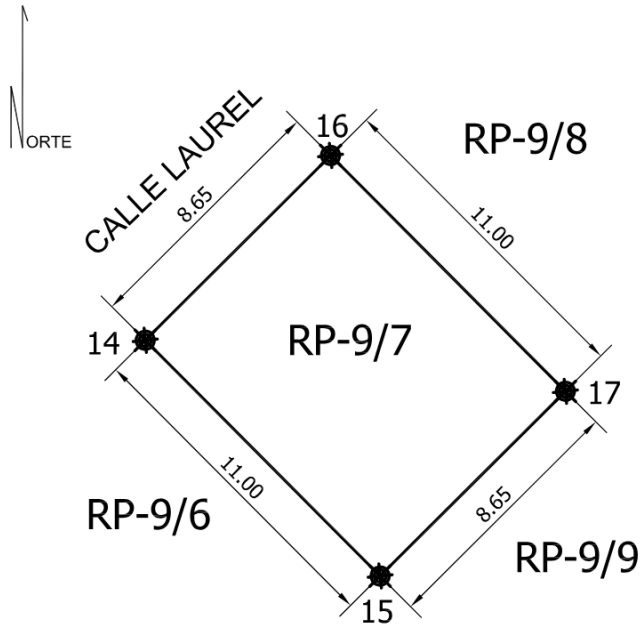
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/7

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	95,15 m²
TECHO EDIFICABLE:	133,82 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	261,89 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/8
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/6
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 15

PUNTOS	X	Y
14	517510.73	4069667.13
15	517518.49	4069659.33
16	517516.86	4069673.23
17	517524.62	4069665.44

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

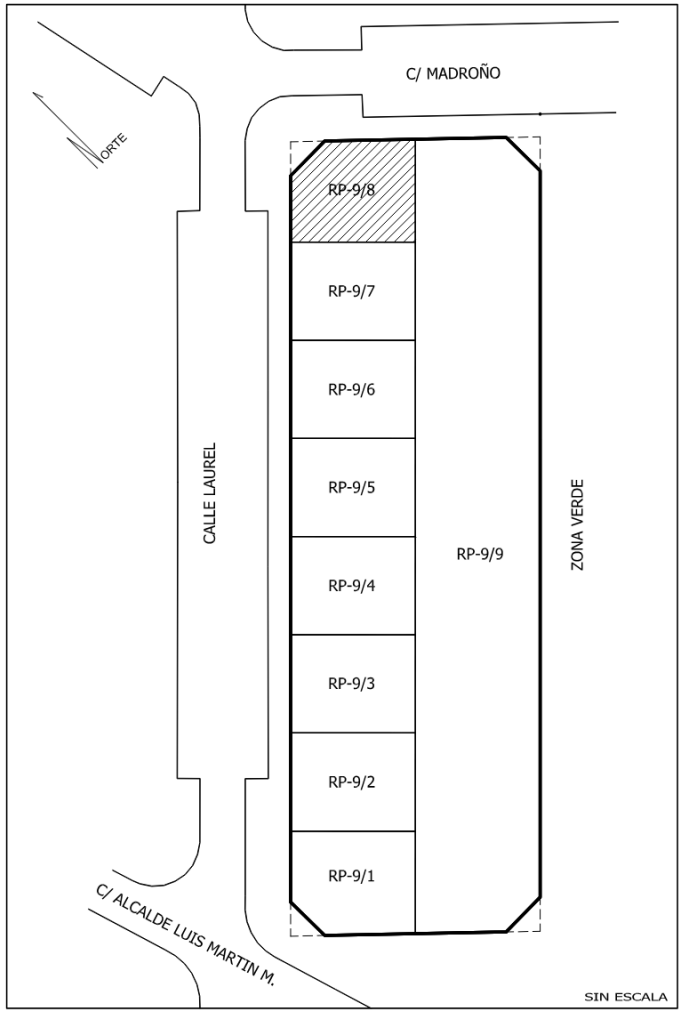
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 55 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



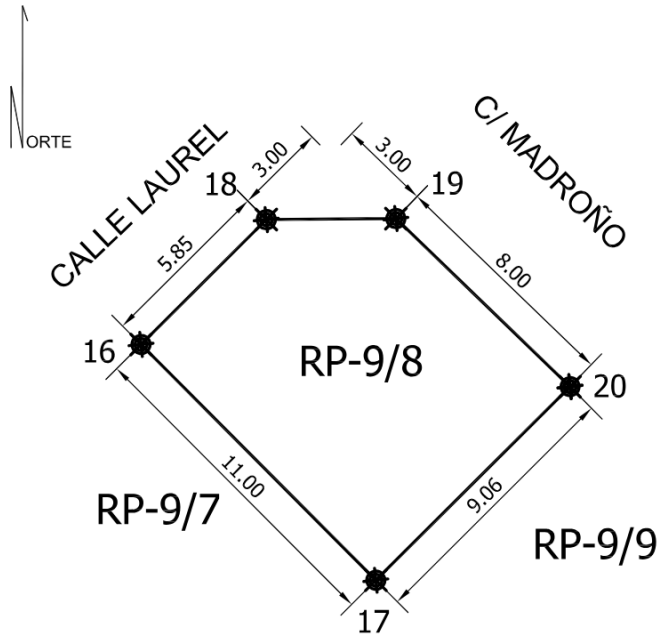
FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/8

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	93,94 m²
TECHO EDIFICABLE:	138,98 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	271,98 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	CALLE MADROÑO
SURESTE:	RP-9/9
SUROESTE:	RP-9/7
NOROESTE:	CALLE LAUREL



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 16

PUNTOS	X	Y
16	517516.86	4069673.23
17	517524.62	4069665.44
18	517521.00	4069677.36
19	517525.27	4069677.39
20	517531.04	4069671.83

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

ESCALA 1/250

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

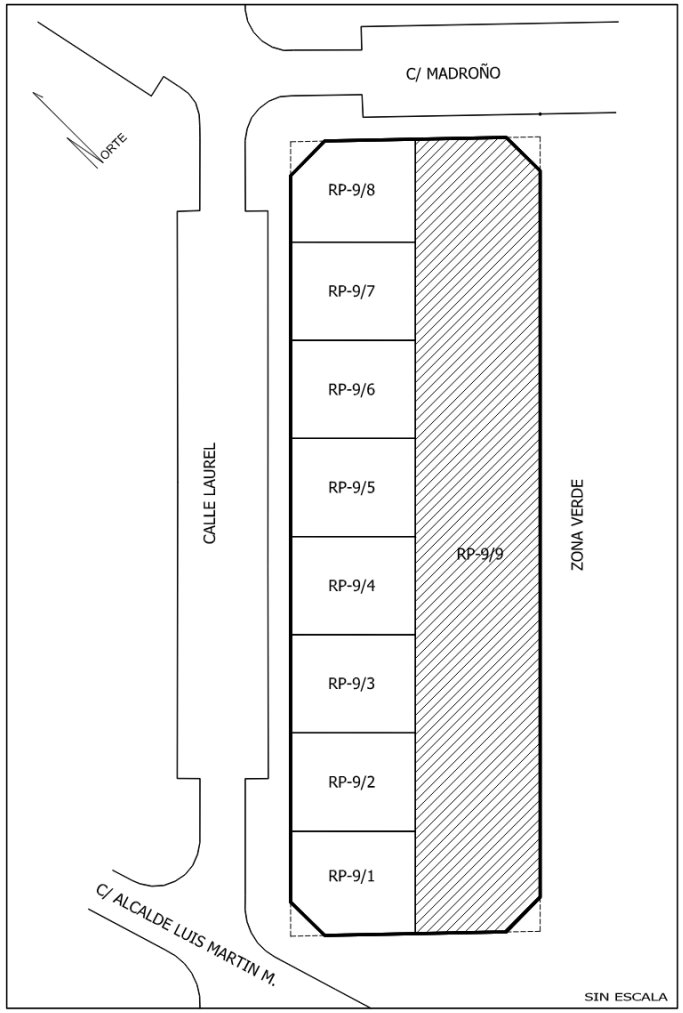
INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 56 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



FICHA DE CADA SUBPARCELA: RP-9/9

DESCRIPCION REGISTRAL DE LA PARCELA

USO:	Residencial Unifamiliar
ORDENANZA:	AD, Unifamiliar adosada
SUPERFICIE PARCELA:	761,08 m²
TECHO EDIFICABLE:	1.082,72 m²/techo
UNIDADES DE APROVECHAMIENTO:	2.118,88 u.a.s

SIENDO SUS LINDEROS

NORESTE:	RP-9/1, RP-9/2, RP-9/3, RP-9/4, RP-9/5, RP-9/6, RP-9/7 y RP-9/8
SURESTE:	ZONA VERDE
SUROESTE:	CALLE ALCALDE LUIS MARTIN MALDONADO
NOROESTE:	CALLE MADROÑO



CUADRO DE REPLANTEO PARCELA 9

PUNTOS	X	Y
1	517481.45	4069622.42
20	517531.04	4069671.83
21	517536.80	4069666.28
22	517536.83	4069662.08
23	517491.49	4069616.90
24	517487.20	4069616.86

Coordenadas UTM, ETRS 89 HUSO 30 (artículo 140.3 de la LISTA)

OBSERVACIONES:

CONDICIONES PARTICULARES CORRESPONDIENTES A LA ORDENANZA AD, SON LAS ESTABLECIDAS EN EL CAPÍTULO 4.3 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO

Ordenanza de aplicación: Unifamiliar adosada
Uso característica: Residencial Unifamiliar
Compatibilidad de usos pormenorizados: articulo 4.3.4 del P.G.O.U para ordenanza "Ad"
Parcela mínima ≥75m²
Ocupación máxima: condiciones establecidas en el punto 2.7 de la memoria del Estudio de Detalle
Fondo máximo Edificable: 11 metros
Vuelos: Según artículo 3.8.10 Vuelos y salientes de las ordenanzas del P.G.O.U de El Ejido.
Altura número de plantas: PB+1/7,50m
Ático: NO
Retranqueo a vial y a linderos: Alineado en el 47,13% del perímetro de la parcela

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

PROMOTOR:

INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

ESTUDIO DE DETALLE:
PARCELA RP-9

SITUACIÓN:
SUST-74-ES. EL EJIDO (ALMERÍA)

FECHA:
AGOSTO 2025

ANEXO I. DATOS COLINDANTES PARA NOTIFICACIONES.

La parcela RP-9 se encuentra total mente rodeada por suelo público municipal, por tanto, el único colindante a notificar es el propio Ayuntamiento de El Ejido.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 57 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

ANEJO I. DOCUMENTACIÓN.

FICHA DE P.G.O.U. DEL SECTOR SUST-74-ES

FICHA CATASTRALES

NOTA SIMPLE

CONTRATO DE RESERVA

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 58 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

RESUMEN EJECUTIVO

CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR:

INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L

ARQUITECTOS REDACTORES:

MANUEL MARTOS HERRERO

JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO

SEPTIEMBRE /2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 59 de 85
Código Seguro de verificacio[redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Í N D I C E

I. AGENTES INTERVINIENTES

II. ÁMBITO

III. OBJETO

IV. FINALIDAD

V. DETERMINACIONES

PLANOS

P-01. PLANO DE SITUACIÓN.

P-02. PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 16 SUBPARCELAS.

P-03. PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 61 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 62 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo establecido en el Art. 62.e de la L.I.S.T.A. Y 85.1.e de su reglamento, se redacta el presente **resumen ejecutivo** del Estudio de Detalle correspondiente a la parcela RP-9 del SUST-74-ES de 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, debiendo 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 cuanto a la suspensión de actos en el ámbito de la parcela RP-9 del SUST-74-ES, el Ayuntamiento de El Ejido podrá acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito del estudio de detalle, conforme a lo establecido en el artículo 78.2 la Ley 7/2021 (LISTA), el artículo 103 de su Reglamento (Decreto 550/2022), y conforme al artículo 25.3.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana.

I. AGENTES INTERVINIENTES

Expediente	ESTUDIO DE DETALLE correspondiente a la parcela RP-9 del SUST-74-ES de El Ejido (Almería)
Promotor	D. Miguel Granado Luque con D.N.I nº [redacted] actuando como apoderado de la sociedad INGENIERÍA SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L. (Insogest), con C.I.F. nº B-04783718 y dirección fiscal en C/ García Espín, nº 11 de 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

La parcela RP-9 incluidas en el ámbito del sector SUST-74-ES, que corresponde con la catastral 7698301WF1679N0001YH.

III. OBJETO

1. Realizar una ordenación de volúmenes de la manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES, de tal forma que se puedan edificar 16 viviendas unifamiliares adosadas con ordenanza AD, estableciendo los parámetros que garanticen la homogeneidad constructiva de la manzana

2. Realizar una parcelación, subparcelas, definiendo las condiciones urbanísticas de aplicación.

3. Teniendo en cuenta que se van a ejecutar las construcciones de las viviendas unifamiliares adosadas sobre las subparcelas resultantes, establecer las condiciones de accesibilidad restringida y limitada de vehículos a los garajes de las viviendas que se pretenden construir en la parcela RP-9, a través del espacio público denominado EL-16 en ámbito del sector SUST-74-ES.

IV. FINALIDAD

Permitir la promoción de las 16 viviendas asignadas a la parcela RP-9, de una forma racional y coherente.

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:

	CONDICIONES ACTUALES P.G.O.U.	CONDICIONES ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación de suelo	Urbano consolidado	Urbano consolidado
Ámbito	SUST-74-ES	SUST-74-ES
Parcela	RP-9	RP-9
Ordenanza de aplicación	Plurifamiliar Z-C1	Unifamiliar adosado AD
Uso característico	Residencial plurifamiliar	Residencial unifamiliar
Compatibilidad e incompatibilidad de usos	Los establecido en el articulo 4.1.5 del P.G.O.U. de El Ejido	Los establecido en el articulo 4.3.4 del P.G.O.U. de El Ejido
Número máximo de viviendas	49 viv.	16 viv.
Numero aparcamientos	25 aparc.	16 aparc.
Superficie de parcela	1.522,16 m²	1.522,16 m²
Parcela mínima	250 m²	75 m²
Circulo inscrito mínimo (Ø)	12 m	6 m
Fondo máximo edificable	17 m	15 m
Coeficiente de edificabilidad máxima	3,25 m²/m²	1,42 m²t/m²
Superficie maxima edificable sobre rasante	4.947,02 m²t	2.165,45 m²t
Coeficientes de localización	1,03	1,03
Coeficiente de uso	1,00	1,90
Aprovechamiento max.	5.095,43 uas	4.237,80 uas
Ocupación máxima de parcela	Libre	Establecida según plano P-0 y P-04 de la documentación gráfica
Ocupación bajo rasante	Libre	Libre
Altura y número de plantas	B+3 / 13,5 m	B+1 / 7,50 m
Atico sobre la altura maxima	Si	No
Vuelos	Artículo 3.8.10 del P.G.O.U.	Artículo 3.8.10 del P.G.O.U.
Retranqueo a vial y a linderos	No	Alineado en el 47,13 % del perimetro de la parcela
Dotación de aparcamientos	1 plaza / 100 m²c de vivienda, minim	1 plaza / 150 m²c de viv., minimo 1 plaza/viv.
Plano de ordenación pormenorizada	FICHA SUST-74-ES	FICHA SUST-74-ES

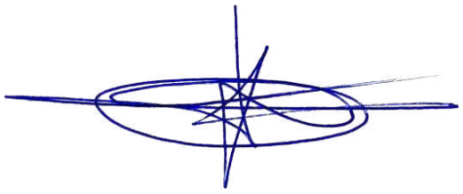
En el Estudio de Detalle se propone:

- Adoptar las condicionantes de la ordenanza “AD”.
- Distribuir las 16 viviendas en el interior de la parcela RP-9.
- Limitar la ocupación de la parcela en plantas sobre rasante.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 63 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

- 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 septiembre de 2025.



D. José Jesús Martín Palmero



D. Manuel Martos Herrero

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 64 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

PLANOS

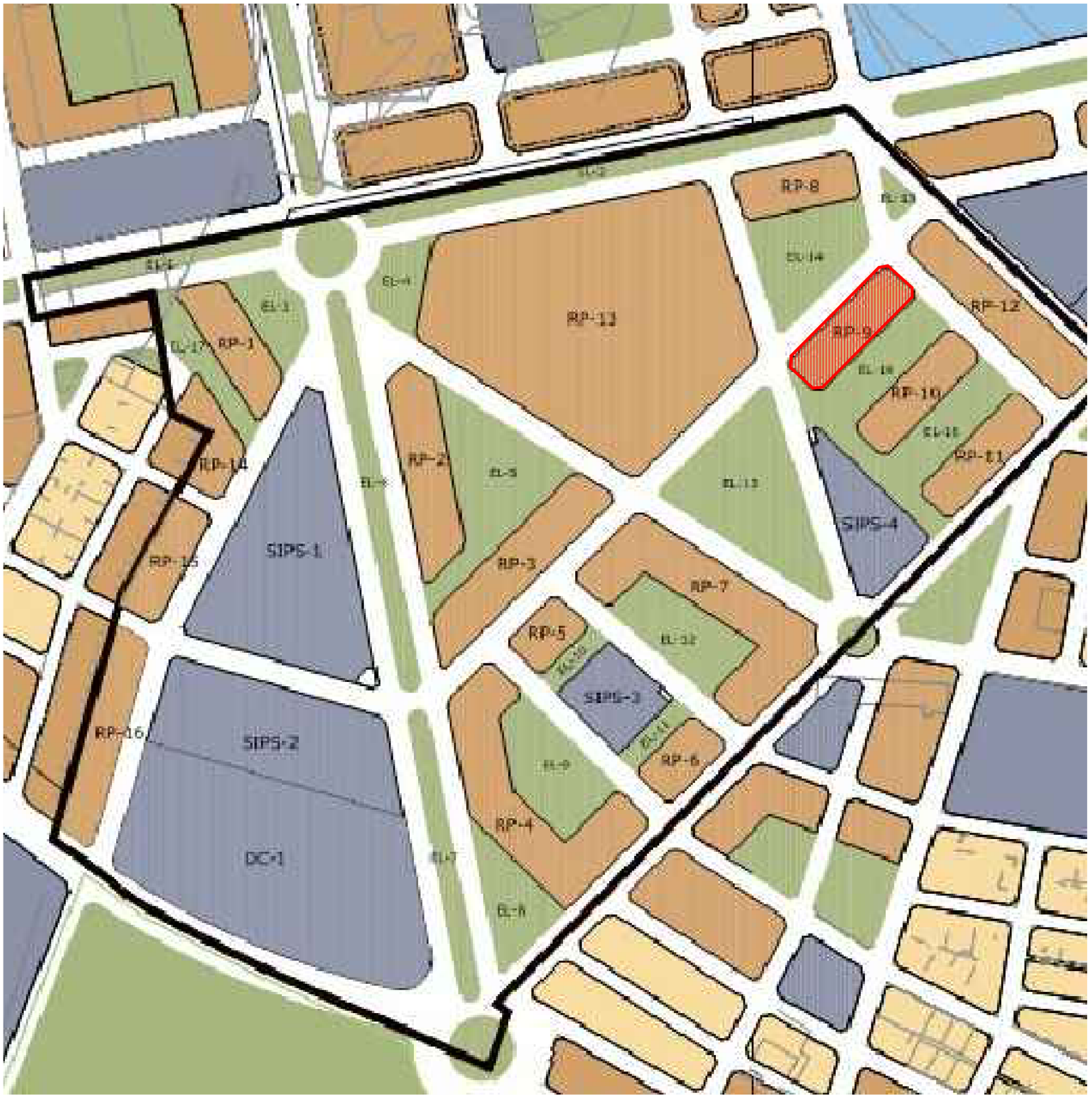
P-01. PLANO DE SITUACIÓN.

P-02. PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 9 SUBPARCELAS.

P-03. PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 65 de 85
Código Seguro de verificacion[redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 66 de 85
Código Seguro de verificacion permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



PARCELA OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

CLASIFICACIÓN DE SUELO
DELIMITACIÓN / IDENTIFICACIÓN

LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO
LÍNEA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITACIÓN DE SUELO INCLUIDO EN ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

IDENTIFICACIÓN
CLASIFICACIÓN
DENOMINACIÓN
ÁREA DE REPARTO

SUELO URBANO
CONSOLIDADO (SUC)
CON ORDENACIÓN ESPECÍFICA OE
NO CONSOLIDADO SUNC

SUELO URBANIZABLE
SECTORIZADO/ORDENADO SUS/SUO
SUELO URBANO/URBANIZABLE
EN TRANSICIÓN SUT/SUS-T

AFECCIONES
ÁMBITOS DE PROTECCIÓN

DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
RIBERA DEL MAR
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN M.T.
CAUCES PÚBLICOS (según Título VIII)
DELIMITACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

S.P. SIN PROTECCIÓN
G.1 PROTECCIÓN GRADO 1
G.2 PROTECCIÓN GRADO 2
C.1 CONSERVACIÓN INTEGRAL
MO PATRIMONIO HISTÓRICO
* EDIFICIO SINGULAR

CALIFICACIÓN DE SUELO
USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

MANZANA CERRADA C1 C2 C3
C1 INTENSIDAD 1
C2 INTENSIDAD 2
C3 INTENSIDAD 3
UNIFAMILIAR COLONIZACIÓN CLZ1 CLZ2
CLZ1 INTENSIDAD 1
CLZ2 INTENSIDAD 2
EDIFICACIÓN ABIERTA A
UNIFAMILIAR Ad Ai
Ad. ADOSADA
Ai AISLADA
ACTIVIDADES ECONÓMICAS AE1 AE2
HOTELERO/TURÍSTICO/AT
ORDENANZAS SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

DOTACIONES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES

SUC SUNC/SUS
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PÚBLICAS
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES
VIARIO Y COMUNICACIONES
VIARIO DE CARÁCTER ESTRUCTURANTE
TRANSPORTE DE TRANVÍA
CARRIL DE BICICLETAS
ITINERARIO PEATONAL
ALINEACIÓN A VÍA PÚBLICA
LÍNEA DE EDIFICACIÓN
SOPORTALES Y PASAJES
RASANTE Y ANCHO DE VIAL

IDENTIFICACIÓN
S.G. SISTEMA GENERAL
S.L. SISTEMA LOCAL
P. PÚBLICO
PR. PRIVADA
E. DOCENTE
D. DEPORTIVO
S.I.P.S. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO.

P-01

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PLANO DE SITUACIÓN.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

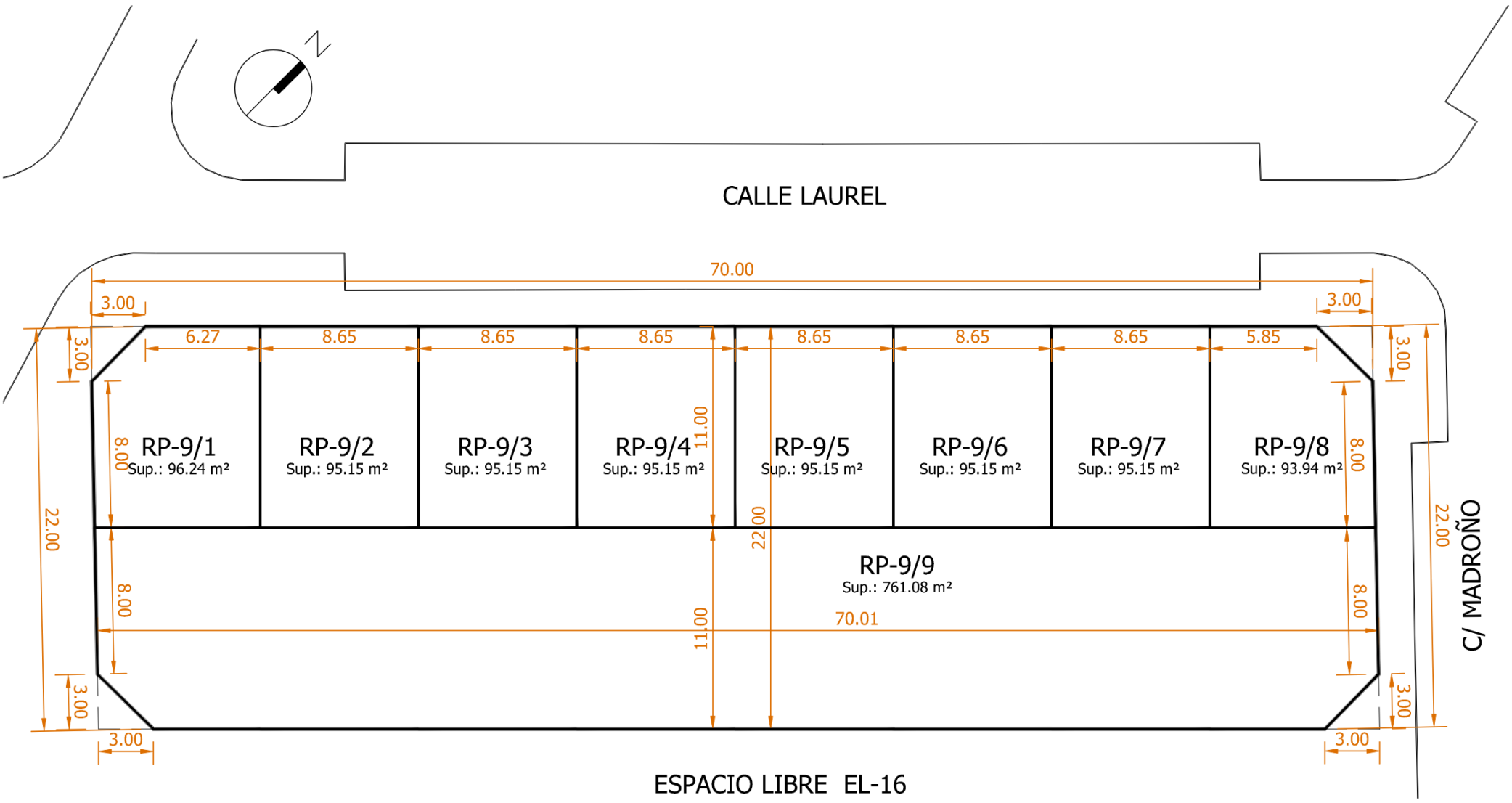
DIBUJA AP

ENERO 2025

E:1/2.000

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 67 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



SUBPARCELAS EN LA RP-9 DEL SUST-74-ES			
SUBPARCELA	SUPERFICIE SOLAR	SUP. DE TECHO	Nº DE VIVIENDAS
RP-9/1	96.24 m²	140,83 m²c	1 viv.
RP-9/2	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/3	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/4	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/5	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/6	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/7	95.15 m²	133,82 m²c	1 viv.
RP-9/8	93.94 m²	138,98 m²c	1 viv.
RP-9/9	761.08 m²	1.082,72 m²c	8 viv.
	1522.16 m²	**2.165,45 m²c**	**16 viv.**

RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO. **P-02**

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PARCELACIÓN PROPUESTA DELIMITANDO 9 SUBPARCELAS.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

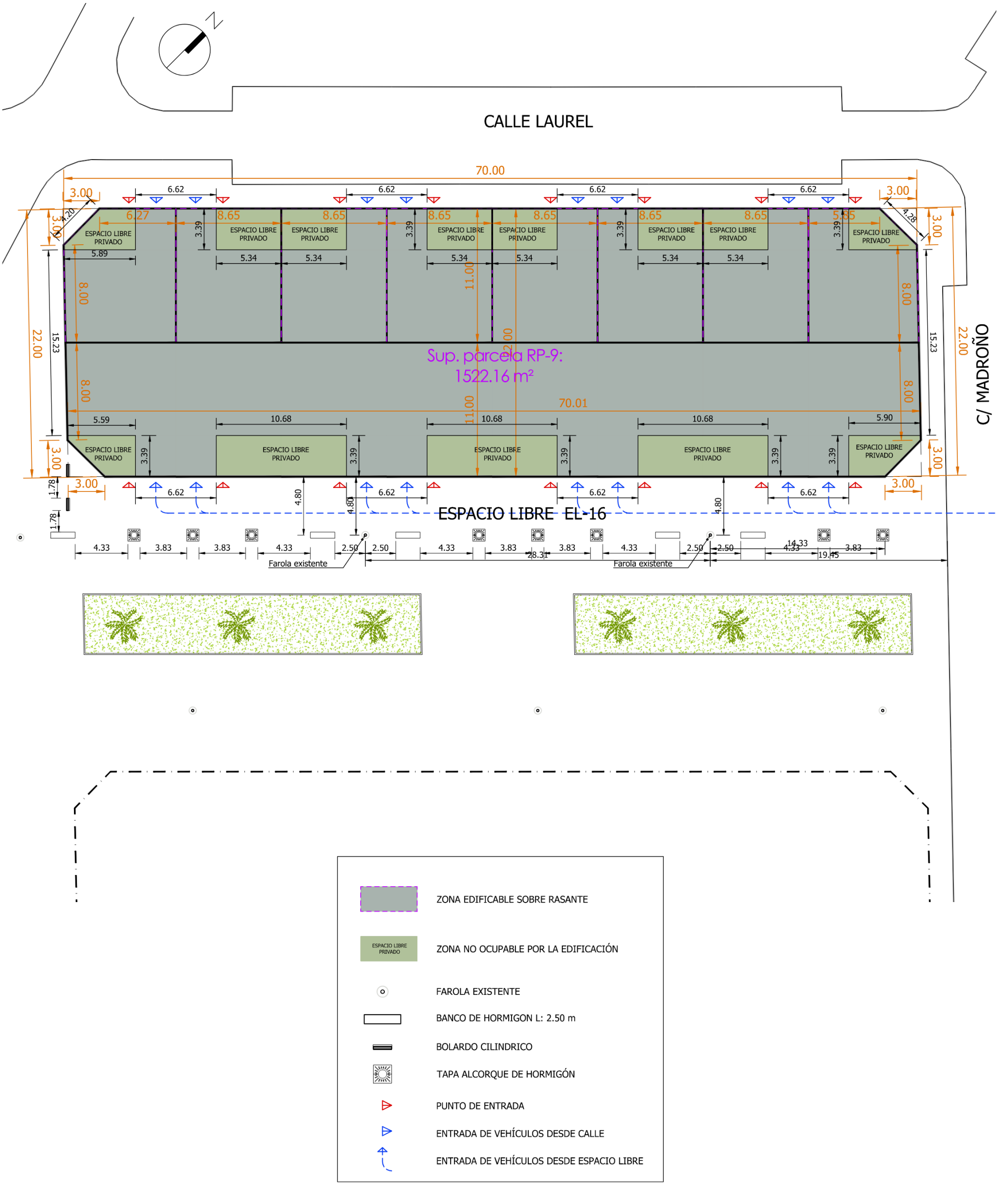
DIBUJA AP

AGOSTO 2025

E: 1/300

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 68 de 85
Código Seguro de verificación permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



RESUMEN EJECUTIVO CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO.

P-03

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero
ARQUITECTOS

PROMOTOR INGENIERÍA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L.

SITUACIÓN Manzana denominada RP-9 incluida en el ámbito del sector SUST-74-ES. 7698301WF1679N0001YH

PLANO DE COTAS Y ESTABLECIMIENTO DE RETRANQUEOS A ALINEACIONES DE PARCELA.

PLANO

EXPEDIENTE 2024/42

DIBUJA AP

AGOSTO 2025

E: 1/300

C/ Murgis, 99, 04700 El Ejido (Almería) Telf: 950 48 00 11 arquitectura@grupoagora.es / urbanismo@grupoagora.es DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ANEXO 1. FICHA DE P.G.O.U. DEL SECTOR SUST-74-ES. FICHA CATASTRAL. NOTA SIMPLE Y CONTRATO DE RESERVA

ESTUDIO DE DETALLE CORRESPONDIENTE A LA PARCELA RP-9 DEL SUST-74-ES, EL EJIDO (ALMERÍA).

PROMOTOR:

INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTIÓN S.L

ARQUITECTOS REDACTORES:

MANUEL MARTOS HERRERO

JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO

ENERO/2025

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 69 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

I N D I C E

1. FICHA DE P.G.O.U. DEL SECTOR SUST-74-ES
2. FICHA CATASTRAL
3. NOTA SIMPLE
4. CONTRATO DE RESERVA

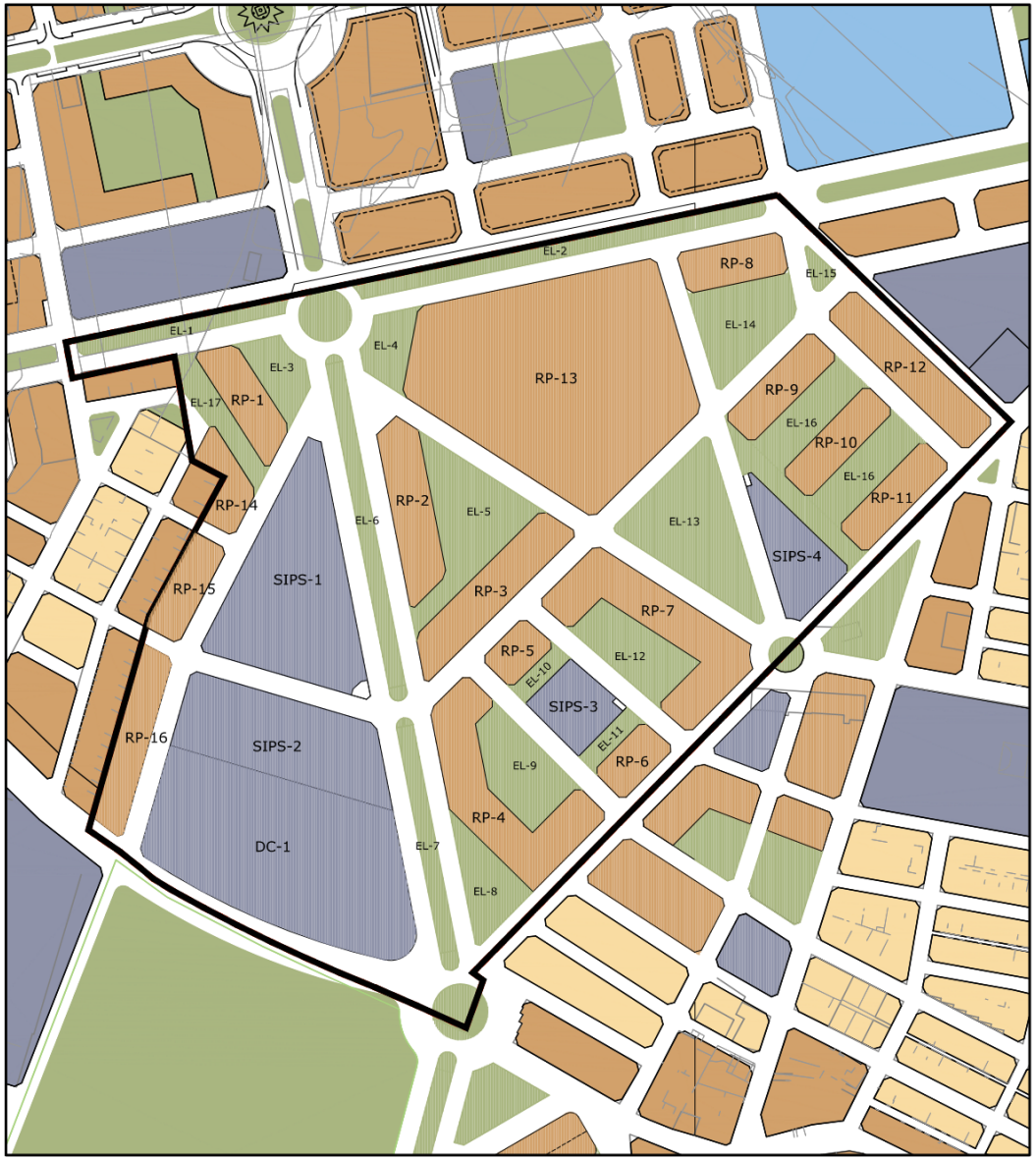
Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 70 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

1. FICHA DE P.G.O.U. DEL SECTOR SUST-74-ES

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 71 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 72 de 85
Código Seguro de [redacted]E0Mg== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

SUST-74-ES — ORDENACIÓN PORMENORIZADA (AD) — E:1/3000 N



CONDICIONES

	Parcelas	Superficies	Coeficiente Edificabilidad	Techo Edificable	Coef. Uso	Coef. Localiz.	U.A.	Uso	Altura Máxima	Ordenan.	Reserva Aparca. / Nº de Viviendas	Observaciones
PLURIFAMILIAR C1	RP1	1.598,26	3,450	5.513,99	1	1.03	5.679,41	Residencial Plurifamiliar	B+4+A	C-1	28 / 55	"
	RP2	2.358,81	3,450	8.137,89	1	1.03	8.382,02	"	B+4+A	C-1	41 / 81	"
	RP3	2.693,89	3,250	8.755,14	1	1.03	9.017,80	"	B+4+A	C-1	44 / 88	"
	RP4	4.102,70	3,450	14.154,32	1	1.03	14.578,94	"	B+4+A	C-1	71 / 142	"
	RP5	816,65	3,250	2.654,11	1	1.03	2.733,74	"	B+3+A	C-1	13 / 27	"
	RP6	974,78	3,250	3.168,03	1	1.03	3.263,07	"	B+3+A	C-1	16 / 32	"
	RP7	4.174,42	3,250	13.566,86	1	1.03	13.973,87	"	B+3+A	C-1	68 / 136	"
	RP8	1.425,39	3,450	4.917,60	1	1.03	5.065,13	"	B+4+A	C-1	25 / 49	"
	RP9	1.522,16	3,250	4.947,02	1	1.03	5.095,43	"	B+3+A	C-1	25 / 49	"
	RP10	1.522,16	3,250	4.947,02	1	1.03	5.095,43	"	B+3+A	C-1	25 / 49	"
	RP11	1.522,16	3,250	4.947,02	1	1.03	5.095,43	"	B+3+A	C-1	25 / 49	"
	RP12	2.557,45	3,250	8.311,71	1	1.03	8.561,06	"	B+3+A	C-1	42 / 83	"
	RP13	16.245,52	1,6007	26.004,20	1	1.03	26.784,33	R.Plurifamiliar o Edif. Comercial Exclusivo	B+4	C-1	130 / 260	Estudio de Detalle
	TOTAL	41.514,35	2,650288	110.024,91	1	1.03	113.325,66	"	"	C-1	553 / 1.100	"

PARTE

PLURIFAMILIAR C2	RP14	1.096,94	2,48977	2.731,13	1	1.03	2.813,06	Residencial Plurifamiliar	B+2+A	C-2	14 / 27	"
	RP15	1.325,32	2,48977	3.299,74	1	1.03	3.396,73	"	"	C-2	17 / 33	"
	RP16	2.076,62	2,48977	5.175,29	1	1.03	5.330,54	"	"	C-2	26 / 52	"
	TOTAL	4.500,88	2,48977	11.206,16	1	1.03	11.542,34	"	"	C-2	57 / 112	"

	Parcelas	Superficies	Coeficiente Edificabilidad	Techo Edificable	Coef. Uso	Coef. Localiz.	U.A.	Uso	Altura Máxima	Ordenan.	Reserva Aparca. / Nº de Viviendas	Observaciones
SIPS	SIPS 1	7.386,60	-	-	-	-	-	Servicios Públicos	-	Art.10.4.10		
	SIPS 2	5.468,61	-	-	-	-	-	Servicios Públicos	-	Art.10.4.10		
	SIPS 3	1.602,33	-	-	-	-	-	Servicios Públicos	-	Art.10.4.10		
	SIPS 4	2.161,00	-	-	-	-	-	Servicios Públicos	-	Art.10.4.10		
	TOTAL	16.618,54	-	-	-	-	-	Servicios Públicos	-	Art.10.4.10		

2. FICHA CATASTRAL

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 73 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 74 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO DE HACIENDA
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7698301WF1679N0001YH

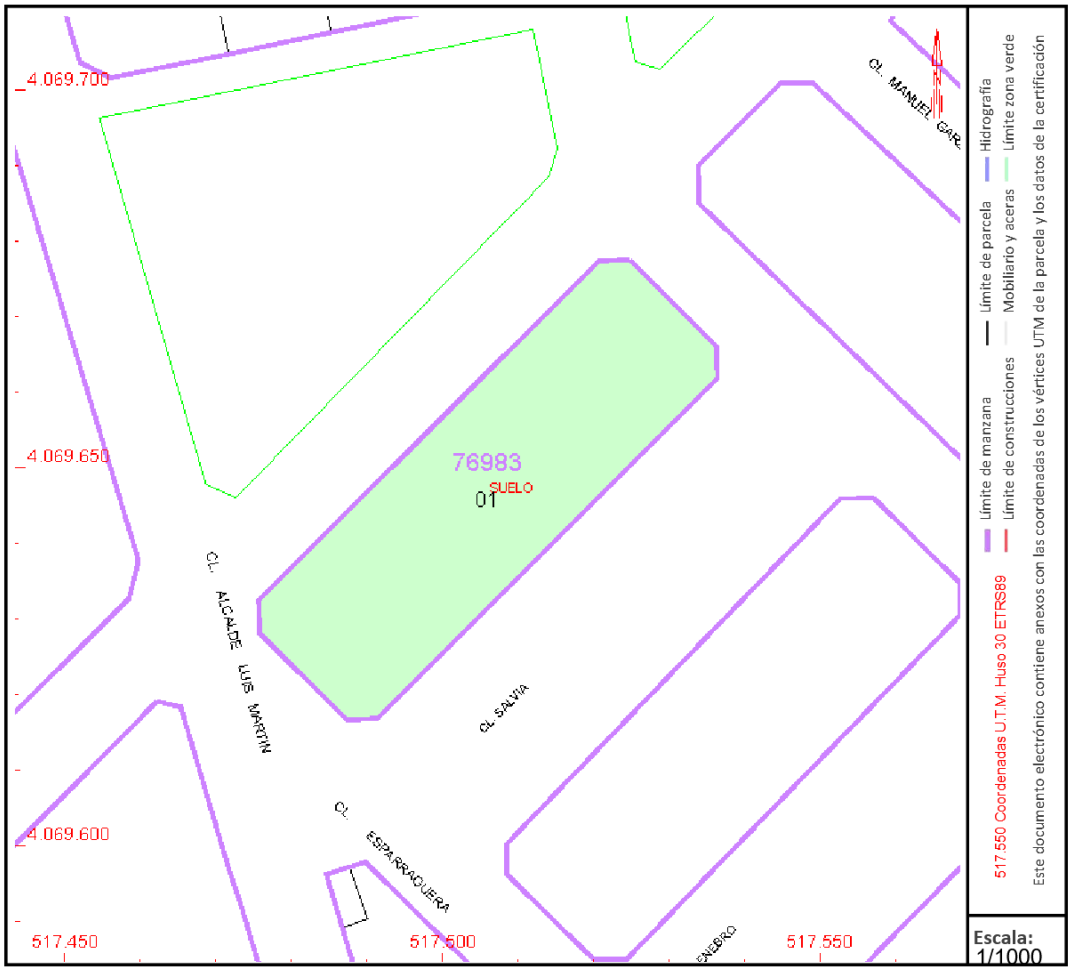
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
TN SUS-74-ES Suelo
04700 EL EJIDO [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.519 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"

Miércoles , 15 de Enero de 2025

3. NOTA SIMPLE

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 75 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE EL EJIDO Nº2
El Ejido, 23 de enero de 2025

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE EL EJIDO Nº: 102115
C.R.U.: 04018000969704

URBANA: Parcela RP-9. Solar procedente del **Sector urbanístico denominado SUS-74-ES**, del PGOU de El Ejido, en paraje de Morato, Cañada de Ugíjar, del término municipal de El Ejido. De **cabida mil quinientos veintidós metros dieciséis decímetros cuadrados.** Que linda: Norte, calle de nueva apertura que une el Paseo de las Mimosas con la calle Bosque; Sur, parcela de espacios libres EL-16; Este, calle de nueva apertura que desemboca en la Avenida Océano Atlántico, y Oeste, calle de nueva apertura y parcela destinada espacios libres EL-16. **Referencia catastral:** 7698301WF1679N0001YH.

TITULARIDAD

TITULAR	C.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CIMENTADOS3 SA	A04823829	3417	2308	167	6

100,000000% del pleno dominio.
TITULO: Adquirida por COMPRAVENTA.
Formalizada en escritura con fecha 28/08/18, autorizada en EL EJIDO, por DON JAVIER GUTIERREZ DELGADO, nº de protocolo 2462/2018.

CARGAS

AFECTA 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 junto con dos fincas más, por cuarenta y un mil cuatrocientos cincuenta y nueve euros con noventa y un céntimos, ingresados por autoliquidación. FECHA: 05/10/18

AFECTA 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. FECHA: 05/10/18

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:

Número 376 del Diario 112 de fecha 06/09/2021, EXPEDICIÓN DE CERTIFICACIÓN TELEMÁTICA .

El Ejido, 23 de enero de 2025.

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, queda informado de los siguientes aspectos:



C.S.V. : 2040221063BA8830

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 76 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. 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.
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento 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. 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
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL EJIDO 2 a día veintitrés de enero del dos mil veinticinco.

(*) C.S.V. : 2040221063BA8830

Servicio Web de Verificación: https://sede.registradores.org/csv

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

C.S.V. : 2040221063BA8830

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 77 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

4. CONTRATO DE RESERVA

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 78 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

CONTRATO DE RESERVA

En EL EJIDO, a 07 de noviembre de 2024.

De una parte, D. JOSE JULIO CALABUIG GARCERA, mayor de edad, con domicilio profesional en Calle Ciudad Financiera, 1 (Almería). y DNI vigente número [redacted]
Y, de otra parte, D./Dª. FRANCISCO MIGUEL GRANADO LUQUE, mayor de edad, con domicilio en [redacted]

INTERVIENEN

El primero interviene como apoderado de la entidad Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A.U., constituida en escritura autorizada por el Notario de Almería Don Alberto Agüero de Juan, el día 10 de abril de 2.013, al número 989 de su protocolo, con CIF A04764767 y domicilio social en Almería, Calle Ciudad Financiera 1, inscrita en el Registro mercantil de Almería, al tomo 1559, libro 0, folio 126, hoja AL-41141., entidad que interviene a su vez como apoderada de CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL. con C.I.F. A04823829 , e inscrita en el registro Mercantil de Almería, en virtud del Contrato de Prestación de Servicios de fecha 22 de mayo de 2023 suscrito entre ambas partes. (En adelante, CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL. o la "Propiedad").
El/los segundo/s interviene/n como apoderado de la entidad INGENIERIA, SOSTENIBILIDAD Y GESTION S.L., con CIF B04783718, y domicilio en CALLE GARCIA ESPIN 04700 EL EJIDO ALMERIA.

Ambas Partes, reconociéndose capacidad legal necesaria para la formalización del presente **CONTRATO DE RESERVA,**

EXPONEN

I.- Que CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL. es propietaria en pleno dominio de/l/los inmuebles que se detallan a continuación:

- Suelos: Id interno 83757, CALLE LAUREL 9, EJIDO, EL, se corresponde con la Finca registral nº 102115 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de EL EJIDO.

INSCRIPCIÓN: El/Los activo/s se encuentran debidamente inscrito/s en el Registro de la Propiedad a nombre de la Propiedad
CARGAS: Libres de cargas, salvo afecciones fiscales.
SITUACIÓN OCUPACIONAL Y ARRENDATICIA: Libre/s de arrendatarios y ocupantes.

II.- Manifiesta la Propiedad que la entrega de/l/los Inmueble/s será efectuada en su condición de empresario, ya que lo es tanto a los efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), tal y como dispone el artículo 4.2.a) de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), como a los efectos del Impuesto General Indirecto Canario, tal y como dispone el artículo 5.2. de la Ley 20/1991, de Modificación de Aspectos Fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, y que el/los citado/s Inmueble/s habrá/n formado parte de su patrimonio empresarial hasta la fecha de la escritura de venta.

III.- El INTERESADO ha manifestado a la Propiedad su intención de adquirir la/s Finca/s que se identifican en el Expositivo anterior, y la Propiedad está interesada en su venta, por lo que ambas partes, reconociéndose mutuamente plena capacidad jurídica, llevan a efecto el CONTRATO DE RESERVA con sujeción a las siguientes,

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 79 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

ESTIPULACIONES

PRIMERA. CONDICIONES DE LA RESERVA

1.1.- El INTERESADO entrega/n en este acto el importe de [redacted] en concepto de reserva y a cuenta del precio, en su caso.

El citado importe a cuenta del precio se incrementa, con el Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 21%, con una cuota impositiva por importe de [redacted].

1.2.- La cantidad entregada en concepto de reserva y a cuenta del precio se descontará del precio de venta, que se abonará en su integridad, llegado el momento de formalización de la escritura pública de compraventa.

1.3.- Como acreditación de la entrega se adjunta justificante de dicho importe al presente documento. Y en este acto el INTERESADO designa la siguiente cuenta corriente de su titularidad [redacted], a la que la Propiedad devolverá el importe de la reserva en caso de desistimiento conforme a lo dispuesto en la Estipulación 3.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2.1. OBLIGACIONES DEL INTERESADO

El INTERESADO se obliga por medio del presente:

1. A aportar a la Propiedad a través de sus representantes:
    a. La documentación identificativa del/os interesado/s.
    b. La documentación acreditativa de la actividad profesional o empresarial del/os interesado/s, o, en su caso, confirmación de la inactividad; así como declaraciones fiscales correspondientes a dicha actividad (IRPF; Impuesto de Sociedades o Cuentas Anuales), salvo que la operación vaya financiada al 100% por una entidad financiera de la Unión Europea, en cuyo caso no será obligatorio entregar dichas declaraciones.
    c. El medio de pago a través del cual se satisfará el importe total y acreditar la disposición, de forma previa a la formalización de la operación, de tales fondos en cuenta bancaria abierta a nombre de los futuros propietarios de/l/los Inmueble/s. No se admitirá el uso de efectivo como medio de pago.
2. A aportar a la Propiedad a través de sus representantes la información y documentación adicional a la establecida en el apartado a) anterior, necesaria y suficiente que la Propiedad le solicite en cumplimiento y en los términos de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, y restante normativa de aplicación en la materia.

En ambos casos, el INTERESADO, se obliga a entregar dicha documentación en un plazo de más de diez (10) días de antelación a la fecha de la formalización de la Escritura Pública de Compraventa, o a cualquier pago que se vaya a realizar derivado de la compraventa.

3. A llevar a cabo la formalización de la Escritura de Compraventa en el plazo y condiciones establecidas en el presente documento.

2.2. OBLIGACIONES DE LA PROPIEDAD

La PROPIEDAD deberá llevar a cabo la formalización de la operación en las condiciones establecidas en el presente documento.

TERCERA. NATURALEZA Y EFECTOS DEL CONTRATO DE RESERVA

3.1 DESISTIMIENTO

Las partes acuerdan que el presente contrato se regula por la voluntad de las partes contenida en este contrato, y en su defecto, por las disposiciones del Código Civil.

Consecuencia de lo anterior, las partes acuerdan que podrán desistir del presente contrato de forma unilateral y sin justa causa en cualquier momento posterior a la firma del presente documento, con los siguientes efectos:

Las partes vendrán obligadas a restituirse las prestaciones entregadas, por lo que, la Propiedad devolverá al INTERESADO el importe de la señal o reserva entregada, en la cuenta corriente que ha sido identificada en este documento cuyo titular es el INTERESADO.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 80 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

La devolución de dicho importe comportará la resolución del presente documento dejando sin efecto el mismo y recuperando la Propiedad la disponibilidad de/l/los Inmueble/s. Dicha resolución, no dará derecho a las Partes a exigir el pago de ningún tipo de indemnización o compensación adicional ni pago de intereses.

El INTERESADO deberá poner en conocimiento de la Propiedad el desistimiento unilateral por su parte del presente contrato, mediante comunicación fehaciente.

3.2 INCUMPLIMIENTO

Las Partes acuerdan, que el incumplimiento de cualesquiera obligaciones del presente contrato por alguna de las Partes, comportará la resolución del presente contrato dejando sin efecto el mismo y recuperando la Propiedad la disponibilidad del Inmueble, con las consecuencias expuestas en el apartado 3.1 (*Desistimiento*)

3.3. VALIDEZ Y EFECTOS DEL CONTRATO

1. La Escritura de Compraventa deberá llevarse a cabo en un plazo de [redacted], plazo que podrá ser prorrogado de común acuerdo por las Partes. Para que dicha prórroga surta efectos, el INTERESADO deberá; (i) solicitar de forma expresa la prórroga; y (ii) constar autorización expresa de la Propiedad.
   En el caso de que no se llevará a cabo la Escritura de Compraventa en el plazo establecido anteriormente por causas imputables a alguna de las Partes, será de aplicación las consecuencias establecidas en el apartado 3.1 (*Desistimiento*)
2. Este documento es intransferible y no puede cederse a terceros. En caso de que se produzca la cesión autorizada por la Propiedad a un tercero/s y dicha cesión esté sujeta a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, será requisito para que se autorice dicha cesión por la sociedad transmitente la acreditación a la misma de la presentación del correspondiente modelo de autoliquidación del documento de cesión ante la correspondiente Oficina Liquidadora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
3. No tendrá efecto la reserva sobre el/los Inmueble/s si este documento; (i) no consta debidamente firmado por el INTERESADO y por parte de la Propiedad; y (ii) no consta acreditado que se haya entregado a la Propiedad, de forma simultánea o con anterioridad el importe de la reserva.
4. Este compromiso conlleva la reserva de/l/los Inmueble/s en las condiciones convenidas en el presente documento.
5. El INTERESADO manifiesta que conoce que el presente documento no supone la transmisión del/los Inmueble/s, ni autorización para disponer en modo alguno del/los mismos, que no estará/n en disposición del Comprador hasta el momento en que se formalice la transmisión del/los Inmueble/s en Escritura Pública.

CUARTA. CONDICIONES GENERALES DE LA COMPRAVENTA

4.1 PRECIO DE VENTA –

El precio de la compraventa del/los Inmuebles /s asciende a la cantidad de [redacted]

El precio de la venta se abonará al contado en el momento del otorgamiento de la Escritura de Compraventa, habiéndose convenido el mismo a tanto alzado.

Al citado importe se le aplicarán los impuestos correspondientes.

4.2 CONDICIONES de la COMPRAVENTA - La venta de/l/los Inmueble/s se realizará, como cuerpo cierto, con cuantos usos, derechos y servicios le sean inherentes y accesorios, en el estado físico, jurídico, urbanístico, constructivo y de licencias en que se encuentre, que el Comprador declarará aceptar. En consecuencia, el Comprador, asumirá las variaciones que se puedan producir en dichas circunstancias hasta la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa, salvo aquellas que, debidas a la mera voluntad del Vendedor, pudieran menoscabar el valor del Inmueble.

El INTERESADO deberá asumir de su cuenta y cargo, cualquier regularización y/o adecuación de la situación física, registral y/o catastral, o en la cabida del/los Inmueble/s si ello fuese necesario.

4.3 SITUACIÓN POSESORIA

Libre/s de arrendatarios y ocupantes.

4.4 CARGAS Y GRAVÁMENES. – El/Los Inmueble/s se transmitirá/n libres de cargas y gravámenes cancelables, por lo que, si en el momento de la transmisión no se hubieran cancelado, la PROPIEDAD asumirá la obligación como propia, asumiendo los costes asociados a dicha cancelación, a excepción, de lo indicado en el punto 4.8 (*Gastos de Comunidad*) y punto 4.9 (*Impuesto de Bienes inmuebles*).

A tal efecto, el INTERESADO manifestará conocer el estado de cargas del/los Inmueble/s, asumiendo cargas tales como servidumbres, usufructos, censos, derechos de tercero, afecciones fiscales, derechos reales y cargas urbanísticas.

4.5 SERVICIOS Y SUMINISTROS. - La Propiedad ha informado al INTERESADO de que no ha suscrito, ni se ha subrogado, en los contratos de servicios y suministros con los que pudiera/n contar el/los Inmueble/s, que fueron contratados, en su caso, por los anteriores titulares o usuarios, por lo que el INTERESADO asumirá cuantos gastos, acciones y/o gestiones sean necesarias realizar ante las compañías suministradoras para el cambio, subrogación y/o anulación de los contratos existentes, no teniendo nada que reclamar a la Propiedad por concepto alguno relacionado o derivado de los referidos contratos.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 81 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

4.6 LICENCIAS. - La Vendedora no ofrece garantía alguna respecto de la idoneidad del Inmueble para solicitar cualesquiera licencias. El Interesado adquirirá el Inmueble en el estado de licencias en que se encuentra actualmente, con plena indemnidad de la Vendedora por este concepto.

EDIFICACIONES. - Las Partes asumen y aceptan expresamente que el/los Inmueble/s se transmitirá/n, a todos los efectos, en calidad de SUELO URBANIZADO. Por tanto, el INTERESADO renunciará irrevocablemente a realizar cualquier reclamación a la Propiedad respecto de la existencia, situación jurídica y/o urbanística, estado y/o características de las Edificaciones existentes en el/los Inmueble/s.

4.7 SITUACION URBANÍSTICA. – El/Los Inmuebles tienen la clasificación de Suelo Urbano

No obstante, la Propiedad no otorgará garantía alguna respecto a la situación urbanística de/l/los Inmueble/s, debiendo ser asumida y aceptada por el INTERESADO, así como, las consecuencias e implicaciones legales derivadas de su calificación.

Este/os Inmueble/s se ha/n considerado como SUELO URBANIZADO, habiéndose finalizado y estando íntegramente ejecutadas las obras de urbanización del Sector o Ámbito al que pertenecen el/los Inmueble/s, estando las obras de urbanización recepcionadas por el Ayuntamiento donde se ubica/n el/los Inmueble/s.

A tal efecto, el INTERESADO ha sido informado de su obligación de consultar la situación de/l/los Inmueble/s en el Ayuntamiento de la localidad donde se encuentra/n el/los mismo/s.

4.8 SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.- El/Los Inmueble/s se transmitirá/n en la situación medioambiental en la que se encuentre/n en el momento de su transmisión, no habiendo realizado, ni desarrollado la Propiedad ningún tipo de actividad sobre las mismas, por lo que, el INTERESADO exonerará a la parte Vendedora de cualquier obligación y responsabilidad así como de los posibles gastos y/o costes que se pudieran derivar de la referida situación, renunciando en consecuencia al ejercicio de cualquier tipo de acción o reclamación contra la parte Vendedora en tal sentido, directa o indirectamente en relación a la situación medioambiental de las Fincas.

4.8 GASTOS DE COMUNIDAD – El INTERESADO exonerará a la Propiedad de la obligación de aportar certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad del propietarios del Edificio/Conjunto Residencial del cual, en su caso, forme/n parte el/los Inmueble/s. En todo caso, en el momento de la transmisión la Propiedad habrá liquidado los Gastos de Comunidad a los que por Ley venga obligados, o bien hará constar dicha obligación como propia.

En el caso de la existencia de derramas por mejoras, será de aplicación lo dispuesto en el art. 17.11 de la LPH, es decir, "*las **derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar** en el inmueble serán **a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad** de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.*"

El INTERESADO cuando el/los Inmueble/s forme/n parte de una comunidad de propietarios vendrá obligado a las limitaciones que estén contenidas en los estatutos.

4.9 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI) -

La Propiedad manifiesta, en relación con el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles ("IBI") regulado en los artículos 61 y siguientes del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, que el/los Inmueble/s se transmitirá/n al corriente del pago de las cuotas de dicho impuesto de los años que por Ley le corresponde abonar a la Propiedad como sujeto pasivo. Si en el momento de la firma de la Escritura Pública de Venta hubiera liquidaciones pendientes de pago por la Propiedad como sujeto pasivo, la misma asumirá la obligación de abonar los mismos en cuanto le sean notificadas a su nombre por el organismo tributario competente.

El/Los Inmueble/s tienen afección real al pago de las liquidaciones tributarias que le correspondan por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, es decir, que el /los Inmueble/s responden de las deudas tributarias no prescritas pendientes de pago por dicho impuesto. En caso de que dichas deudas de otros sujetos pasivo del impuesto distintos de la Propiedad existan y se exijan con posterioridad a la venta al Interesado, la Propiedad no tiene la obligación legal ni contractual de asumir el importe de dichas deudas de terceros frente al Interesado.

4.10 PACTO DE GASTOS Y TRIBUTOS - En el caso de que se formalice la compraventa, los gastos e impuestos que se deriven de la transmisión serán satisfechos con arreglo a lo siguiente:

a) Será de cuenta del INTERESADO, todos los gastos del otorgamiento de la escritura de compraventa,
b) Los tributos serán abonados por las partes con arreglo a lo dispuesto en la Ley, siendo de cuenta de la PROPIEDAD el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
c) Serán de cuenta del Interesado todos los tributos relativos al/los Inmueble/s desde la fecha de la Escritura Pública de Venta.

4.11 GASTOS DE LIMPIEZA O DEMOLICIÓN. - El Interesado adquirirá el Inmueble en el estado en el que se halle en el momento de la transmisión por lo que se hará responsable de cualquier gasto de limpieza, desescombro, demolición u otro similar que pudiera ser necesario en relación con el Inmueble, en su caso.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 82 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

4.12 RENUNCIA SANEAMIENTO - Habida cuenta de que el/los Inmuebles objeto de este Contrato ha/n sido adquirido/s por la Propiedad en el estado descrito en el mismo y, siendo éste un elemento esencial en la determinación del precio de la compraventa, el INTERESADO renunciará expresamente, en el momento del otorgamiento de la Escritura pública de compraventa, a ejercitar cualesquiera acciones frente a la Propiedad por saneamiento por vicios ocultos, en los términos y extensión autorizados por el Código Civil.

Asimismo, el INTERESADO renunciará al saneamiento para el caso de evicción; no obstante, para el caso de que ésta se produjera, la Propiedad solo responderá del precio de la compraventa aquí señalado.

4.13 CONTRATOS DE SEGURO. - La Vendedora cancelará cualquier seguro que hubiera tomado en relación con los Inmuebles con efectos desde la fecha de la Escritura de Compraventa.

4.14 CLÁUSULA FISCAL

Esta entrega de bienes estará sujeta y no exenta de IVA. Dicho impuesto se devenga en este acto por el pago a cuenta del precio realizado, al tipo general vigente en el momento del devengo, actualmente el 21%, con una cuota impositiva por importe de [redacted] dejando de esta manera constancia efectiva del conocimiento por ambas Partes del impuesto al que se somete esta operación.

4.15 FUERO - Para cuántas cuestiones pudieran surgir del alcance, interpretación y ejecución del Contrato, las partes con renuncia a su fuero propio, si lo tuvieran, se someten expresamente a la Jurisdicción y Competencia de los Juzgados y Tribunales del partido judicial al que pertenece el municipio donde radica el Inmueble.

4.16 El INTERESADO, acepta en todos sus términos las condiciones recogidas en el presente documento de reserva.

QUINTA. PROTECCIÓN DE DATOS

1. **Responsable del tratamiento**

El responsable del tratamiento es CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL., en adelante, CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL.o La Sociedad, con NIF A04823829 y domicilio social en Calle Ciudad Financiera, 1 (Almería)..

La Sociedad tiene designado un Delegado de Protección de Datos (DPO), ante el que podrá acudir para plantear cualquier cuestión relativa al tratamiento de sus datos de carácter personal dirigiéndose a la siguiente dirección electrónica: delegadoprotecciondatos@grupocooperativocajamar.com con el asunto "Protección de datos".

2. **Finalidad**

El tratamiento de datos efectuado presenta como finalidad principal la gestión y tramitación de la propia reserva, lo que incluye actividades, tales como:

- Atender las consultas y solicitudes del interesado sobre el objeto del contrato de reserva.
- Obtener la documentación requerida y gestionar el proceso de firma del correspondiente contrato de reserva.
- Comunicar en su caso la compraventa a los organismos correspondiente e inscribir cuando corresponda las garantías en el Registro Público competente.

La anterior finalidad se desarrollará en pleno cumplimiento de las exigencias y obligaciones establecidas por las leyes, a título enunciativo pero no limitativo, obligaciones establecidas por las normas en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, que podría implicar la solicitud de datos sobre su actividad empresarial o profesional ante Organismos Públicos con el fin de verificar la información facilitada, o la comunicación y/o consulta de datos a la Central de Información de Riesgos de Banco de España, en los supuestos legalmente establecidos.

Asimismo, se informa al interesado de que en caso de que se pactase por contrato el pago aplazado del precio y se produjese un incumplimiento de las obligaciones dinerarias por parte del interesado, la Sociedad podrá comunicar sus datos a los ficheros de información crediticia cuando lo entienda convenientes y se cumplan las condiciones legales para realizar la misma. Del mismo modo, la Sociedad también podrá realizar consultas a dichos ficheros cuando sea preciso enjuiciar la solvencia del interesado y en los supuestos legalmente estipulados.

3. **Datos tratados**

Para la finalidad expuesta, se tratarán:

(i) Datos facilitados por el interesado, concepto que incluye tanto los datos solicitados y proporcionados en el presente contrato (incluido correo electrónico, número de teléfono móvil, e imagen del documento de identificación) como aquellos otros datos que se obtengan durante la relación jurídica nacida entre las partes.

Asimismo, se informa al interesado de que los datos que se solicitan en el documento marcados como obligatorios deben facilitarse necesariamente. En caso contrario podría no ejecutarse el contrato y dar por finalizada la relación entre las partes.

(ii) Datos facilitados por terceros. **La Sociedad** podrá consultar los ficheros de información crediticia, así como la información proporcionada por la Central de Información de Riesgos de Banco de España en los casos legalmente habilitados.

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia María Quero Martín - Página nº 83 de 85
Código Seguro de verificación: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

El interesado debe mantener los datos actualizados en el caso que se derive una relación posterior al presente contrato y sean necesarios para su mantenimiento, debiendo comunicar cualquier cambio que se produzcan en los mismos, no siendo **La Sociedad** responsable de la desactualización, y dando por válido cualquier comunicación dirigida a las señas obrantes en su poder, y facilitadas por el interesado. Asimismo, **La Sociedad** estará facultada cuando tuviera constancia de la desactualización de un dato, a sustituirlo de oficio por el correcto o a solicitar al interesado que lo modifique.

4. **Destinatarios**

Para el desarrollo de la finalidad expuesta y el cumplimiento de las obligaciones legales establecidas, se podrán comunicar sus datos a:

- Las AAPP y organismos judiciales que lo requiriesen siguiendo el procedimiento legal establecido. Así, con carácter enunciativo y no limitativo, se pueden comunicar a organismos como el SEPBLAC o a la Central de Información de Banco de España.
- Las notarías en caso de que fuese necesaria su intervención.
- Los Registros Públicos en caso de que fuese necesaria la inscripción de garantías.
- Empresas titulares de ficheros de información crediticia para la consulta del estado de solvencia o la inscripción de un impago, en el supuesto que se acuerde el pago aplazado de la compraventa.

5. **Conservación de datos**

Los datos personales serán conservados por el tiempo necesario para la gestión, tramitación y desarrollo del contrato en función de su objeto. En cualquier caso, se informa al interesado que sus datos podrán conservarse bloqueados durante los plazos marcados por la legislación vigente respecto al ejercicio de cualquier reclamación que pueda recibir. Transcurrido este plazo, se procederá a su supresión.

Sus datos serán conservados en relación con la prescripción de las acciones hipotecarias durante un plazo de 20 años. En cuanto a los datos recabados para la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, sus datos serán conservados por un plazo de 10 años.

Los datos personales se tratarán mientras resulten necesarios para las finalidades informadas. En este sentido, **La Sociedad** conservará los datos personales una vez terminada la relación con el interesado, debidamente bloqueados, durante el plazo de prescripción de las acciones que pudieran derivarse de la relación mantenida con el interesado.

Una vez bloqueados, sus datos resultarán inaccesibles para **La Sociedad**, y no serán tratados por ésta, excepto para su puesta a disposición a las Administraciones públicas, Jueces y Tribunales, para la atención de las posibles responsabilidades nacidas de los tratamientos, así como para el ejercicio y defensa de reclamaciones ante la Agencia Española de Protección de Datos.

6. **Derechos del interesado**

La normativa de protección de datos confiere al interesado los siguientes derechos:

- Derecho de acceso: Conocer qué tipo de datos estamos tratando y las características del tratamiento que estamos llevando a cabo.
- Derecho de rectificación: Poder solicitar la modificación de sus datos por ser éstos inexactos o no veraces.
- Derecho de portabilidad: Poder obtener una copia en un formato interoperable de los datos que estén siendo tratados.
- Derecho a la limitación del tratamiento en los casos recogidos en la Ley.
- Derecho a oponerse a la toma de decisiones automatizadas.
- Derecho de supresión: Solicitar la supresión de sus datos cuando el tratamiento ya no resulte necesario.
- Derecho de oposición: Oponerse al tratamiento de datos personales, así como solicitar el cese en el envío de comunicaciones comerciales.
- Derecho a revocar el consentimiento prestado.
- Derecho a interponer una reclamación frente a la autoridad de control (en España la AEPD).

El interesado podrá ejercer sus derechos, en cualquier momento y de forma gratuita, dirigiendo su solicitud por escrito, firmada, y adjuntando una copia del documento de identificación a delegadoprotecciondatos@grupocooperativocajamar.com con la referencia "Protección de datos-Derechos afectados CIMENTADOS3, S.A. UNIPERSONAL. o a Calle Ciudad Financiera, 1 (Almería).

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 84 de 85
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

7. **Reclamaciones**

Vd. podrá presentar reclamación ante la Autoridad de Control competente en materia de protección de datos. No obstante, en primera instancia, podrá presentar su solicitud ante el Delegado de Protección de Datos, quien revolverá la reclamación en el plazo máximo de dos meses.

Mediante la firma del presente contrato, el interesado consiente y acepta expresamente los términos del tratamiento de los datos personales descritos anteriormente.

Y para que así conste y en prueba de su conformidad con cuanto antecede, firman el presente documento, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL VENDEDOR

P.P.

José Julio Calabuig Garcerá

EL COMPRADOR

[redacted]

[redacted]

Firmado el 19-03-2026 11:55:14 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 85 de 85
Código Seguro de verificacion [redacted]= permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es