

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION:

C/ TITO DE EL EJIDO (ALMERIA).

PROMOTOR:

**JOSE BARRANCO ALVAREZ Y
DELINEACION Y DISEÑO DEL PONIENTE S.L.**

ARQUITECTO:

JOSE RODRIGUEZ SALMERON.

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.
2. DESCRIPCION Y ESTADO ACTUAL.
3. AFECTACION RESPECTO A LAS NN.SS. DE EL EJIDO.
4. OBJETO DEL ESTUDIO.
5. RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.
6. CONCLUSION.

PLANOS.

1. SITUACION Y EMPLAZAMIENTO.
2. ESTADO ACTUAL, SUPERFICIES Y PROPIETARIOS.

ESTUDIO DE DETALLE EN C./TITO EL EJIDO (ALMERÍA)

1.- ANTECEDENTES.

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE a petición de D. José Barranco Alvarez y Delineación y Diseño del Poniente, S.L., en los solares de su propiedad sitos en la C/. Tito de El Ejido y en la C/. Jiménez Díaz, como se puede comprobar en las escrituras que se acompañan.

2.- DESCRIPCION Y ESTADO ACTUAL.

Delineación y Diseño del Poniente, S.L. es propietaria del solar con una superficie de 212, 75 m², según se especifica en el plano y escritura adjunta.

D. José Barranco Alvarez, es propietario del solar cuya superficie es según título registral de 1.061 m², según se especifica en el plano y escritura adjunta.

Que el lado Oeste de la finca de D. José Barranco Alvarez está formado por un callejón de 6 m, propiedad de este, que hace más de 35 años, conforme se fueron haciendo sucesivas segregaciones de la finca matriz se fue conformando para dar fachada a las viviendas existentes.

En una posterior ordenación urbanística, es trazada la calle Tito, afectando a una de las segregaciones que se hicieron, que en la actualidad es la finca de Delineación y Diseño del Poniente, S.L., dividida por esta calle.

En la actualidad D. José Barranco Alvarez se encuentra con una finca de forma muy irregular y con mucho fondo que hace imposible su aprovechamiento urbanístico, por lo que se ve obligado a plantear el presente ESTUDIO DE DETALLE con la propiedad colindante afectada por este, dado que el callejón está más que consolidado, pues fachean tres viviendas, así como la propiedad de Delineación y Diseño del Poniente, S.L.

[Handwritten signature]

3.- OBJETO Y JUSTIFICACION DEL ESTUDIO.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es el cambio de uso del referido viario, de privado a público para poder aplicar la ordenanza de zona, C-2, al resultado de la ordenación propuesta cuya propiedad afecta a las fincas de Delineación y Diseño del Poniente, S.L y a las de D. José Barranco Alvarez, cuyo objeto es el aplicar la ordenanza de zona, C-2, cuyo uso y ordenación está más orientado hacia una plaza que a un callejón.

La ordenación queda definida por las alineaciones siguientes:

La entrada del espacio a que hacemos referencia, sería de 10,90 m. dando fachada a la calle Tito (resultado del chaflán y de la orientación de este), respetando una franja de 6 m, hasta desembocar en un espacio más amplio de 9,90 m. x 9,00 m, escalonado en 8,66 m, todo ello en planta baja, formando esta esquina un pequeño soportal y quedando en planta alta un espacio de 6,00 m x 9,00 m, como se puede comprobar en el plano adjunto donde se detalla.

Este espacio sería público pero solo de uso peatonal excepto los vehículos que tienen que acceder a los garajes de los propietarios cuyas entradas sean a través de este.

4.- AFECTACION RESPECTO A LAS NN.SS. DE EL EJIDO

Los solares objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran en zona C-2, cuyos principales parámetros son los siguientes:

- Parcela mínima: 120 m²
- Diámetro mínimo: 7 m.
- Ocupación máxima : Libre
- Edificabilidad máxima: 2,60 m²c/m²p.
- Fondo máximo : 15 m.
- Separación a linderos: No
- Altura máxima:
 - Calles de ancho menor de 4 m.: 2 p = 7 m.
 - Calles de ancho mayor de 4 m.: 3 p = 10 m.
- Ático retranqueado por encima de la altura máxima: Sí

En el presente Estudio de Detalle se plantea en el solar E un fondo máximo edificable de 16,50 m, con tratamiento de fachada, según se especifica en el plano adjunto.

5.- RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Solar A.- D. Francisco Martinez Ruiz.
C/. Tito , nº 18. El Ejido (Almería)

Solar B.- D. Salvador Maldonado Rodriguez.
C/. Tito , nº 16. El Ejido (Almería)

Solar C.- Delineación y Diseño del Poniente, S.L.
C/. Cervantes, 131 – 2º B – El Ejido (Almería)

Solar D, E y F.- D. José Barranco Alvarez.
C/. Jimenez Diaz, nº 49 – El Ejido (Almería)

6.- CONCLUSION.

Considerando que lo expuesto en el presente ESTUDIO DE DETALLE especifique y aclare lo suficiente el objeto de este, lo sometemos al análisis de las autoridades de los Organismos competentes, tras los trámites legales oportunos, por si estiman oportuna su aprobación.

El Ejido, Agosto de 2000

EL ARQUITECTO

Fdo.: José Rodríguez Salmerón.

