

**OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA Y
URBANISMO**

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: U.A. – 3 – EN EL EJIDO

PROMOTOR: EL EJIDO 2000 S.L.

ARQUITECTO: D ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

27 MAR. 2001

DOCUMENTO N° 1 MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: EL EJIDO 2.000 S.L.

SITUACION: U.A.-3-EN Y SOLARES CONTIGUOS

ARQUITECTO: ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

MEMORIA

1.- Preliminar.

1.1. Antecedentes.

1.2. Normativa General Aplicable.

2.- Información General.

2.1. Características de los terrenos

2.2. Estructura de la propiedad.

3.- Objeto del Estudio de Detalle.

4.- Justificación.

5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.

6.- Ordenanza para la Edificación.

7.- Consideraciones Finales.

Anejo nº 1

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes

Por encargo de la Sociedad El Ejido 2000 S.L. se desarrolla este Estudio de Detalle, en solares sitos en suelo urbano directo colindantes con otros de la UA – 3 EN y que ya han sido objeto del planeamiento previsto en las NN.SS. al desarrollar la UA – 3 EN.

La realización de este Estudio de Detalle está determinada por un lado por la necesidad de fijar un criterio unitario para edificar en terrenos situados en suelos con ordenanzas y edificabilidades distintas, así como por otro lado asignar el nº de viviendas que le corresponde a cada suelo.

1.2. Normativa General aplicable

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle se rigen por la normativa General fijada en las NN.SS. de El Ejido.

2.- Información General.

2.1. Características de los Solares.

2.1.1. Parcelas en suelo urbano directo.

- | | |
|---|------------|
| 1) Parcela (P.2) Superficie | 171,33 m2. |
| Sita con fachada a calle La Coruña, Ciudad Real y (A) | |
| 2) Parcela (P.4) Superficie | 457,39 m2. |
| Sita con fachada a calle La Coruña y San Isidro. | |
| Parcela (P.5) Superficie..... | 504,61 m2. |
| Sita con fachada a calle La Coruña, San Marcos y (A). | |

2.1.2. Parcelas en suelo de la UA – 3 EN.

1) Parcela P.1. Superficie	273,50 m2.
Sita entre las calles Ciudad Real y (A)	
Numero de viviendas asignadas	6
2) Parcela P. 3 Superficie	1.165,62 m2.
Sita con fachada a las calles San Isidro y (A).	
Numero de viviendas asignadas	15

A todos estos solares le corresponde la aplicación de las siguientes ordenanzas según las NN.SS.

Parcela P.1.	Z - C2
Parcela P.2.	Z - C3
Parcela P.3.	Z - C2
Parcela P.4.	Z - C2
Parcela P.5.	Z - C3

En función de la altura que define la envolvente máxima de la edificación se ha cifrado el numero máximo de viviendas para los solares en suelo urbano directo. Este numero es el de 3 viviendas para la parcela P-2 y de 15 viviendas para el conjunto de las viviendas P.4 y P.5.

La justificación de la determinación de este nº de viviendas se especifica en el anejo nº 1, así como la edificabilidad máxima que puede llevarse a cabo en cada solar.

2.2 Estructura de la Propiedad.

El Ejido 2000 S.-L. Esta facultado para actuar en nombre de la propiedad unica de los terrenos objeto de este Estudio de detalle

3.- Objeto del Estudio de Detalle.

Este Estudio de Detalle tiene por objeto fijar una ordenanza única para su edificación por manzanas, sin sobrepasar en ningún caso la edificabilidad máxima que correspondería con la aplicación estricta en cada zona de las ordenanzas establecidas por las NN.SS. así como asignar el nº de viviendas que pueden realizarse en cada manzana.

4.- Justificación.

Se estima que con lo establecido en el punto anterior esta justificado el alcance de este Estudio de Detalle, que sin duda procura un resultado final para la edificación más integrado y lógico que la aplicación de ordenanzas distintas en zonas de cada manzana.

5.- Desarrollo de Estudio de Detalle.

5.1 Documentación grafica

- 1.- Plano de situación y emplazamiento.
- 2.- Plano de las parcelas existentes con ordenanzas de aplicación y edificabilidades.
- 3.- Plano de las parcelas propuestas con ordenanzas de aplicación y edificabilidades.
- 4.- Estudio de Volumen.

5.2. Cumplimiento Normativo aplicable.

Este Estudio propone ordenanzas de edificación aplicables de conformidad con las previstas en las NN.SS.

5.3 Sistema de Gestión.

Este Estudio de Detalle es de promoción privada y a su gestión le corresponde el sistema de compensación.

5.4 Evaluación económica.

Dado la naturaleza de este Estudio de Detalle y su nula incidencia en los espacios públicos no procede realizar estimación económica alguna.

5.5 Parcelación.

Los solares objeto de este Estudio de Detalle podrán ser objeto de parcelación acordes con la parcela mínima de la ordenanza Z-C2, si bien en principio esta prevista su edificación por manzanas completas.

Parcelación resultante:

Solar (P1 + P2) Superficie:	444,83 m ²
Índice Edificabilidad:	3,107 m ² /m ²
Edificabilidad Total:	1.382,29 m ²
Nº de viviendas asignadas:	9

Solar (P3+P4+P5) Superficie:	2.127,62 m ²
Índice edificabilidad:	3,332 m ² /m ²
Edificabilidad total:	7.089,79 m ²
Nº de viviendas asignadas:	33

6.- Ordenanzas.-

En los solares objeto de este Estudio de Detalle se propone aplicar la Ordenanza Z - C2.

7.- Consideraciones finales.

Se considera que con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, este determinado el alcance de este Estudio de Detalle, no obstante en lo no previsto en el mismo se estará a lo fijado en la normativa general de las NN.SS.

Almeria, Marzo de 2.001

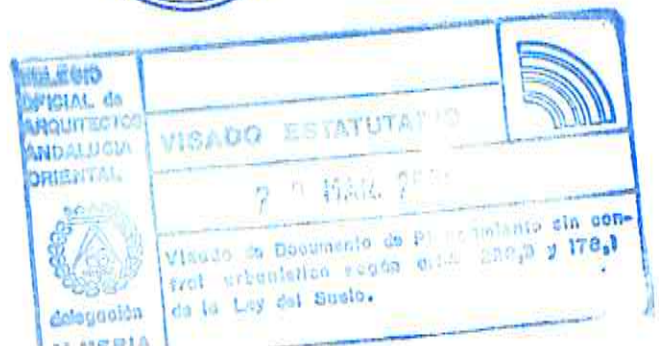
EL ARQUITECTO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 de Junio de 2002
El Ejido, a 26 de Junio de 2002

DOY FE:

EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *21 de Junio de 2002* El Ejido, a *26 de Junio* de *2002*
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

ANEJO Nº 1

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD Y Nº DE VIVIENDAS SEGUN PERI UA - 3 EN Y SEGUN ORDENANZAS EN SUELO URBANO DIRECTO



1.- Parcela P-1 (Solar en la UA - 3 EN)

Edificabilidad 943,86 m²
 Nº de viviendas..... 6

2.- Parcela P-2 (Solar en suelo urbano directo)

Edificabilidad 439,05 m²
 Nº de viviendas 3

Este nº de viviendas se ha obtenido de la siguiente forma:

Planta baja excluidos 50 m² en portal: $171,33 - 50 = 121,33 \text{ m}^2$
 $439,05 \text{ m}^2 - 121,33 \text{ m}^2 = 317,72 \text{ m}^2$

Nº maximo de viviendas a 120 m²/viv. = $317,72:120=(2,647) 3 \text{ Viv.}$

3.- Parcela P-3 (Solar en la UA 3 EN)

Edificabilidad 4.022,55 m²
 Nº de viviendas 15

4.- Parcela P-4 y P-5 (Solar en suelo urbano directo)

Edificabilidad $1.717,02 + 1.350,22 = 3.067,24 \text{ m}^2$
 Nº de viviendas..... 18

El nº de viviendas se ha obtenido de la siguiente forma:

Planta baja excluidos 50 m² en portal: $457,39 + 504,61 - 50 = 912 \text{ m}^2$
 $1.717,02 + 1.350,22 - 912 = 2.155,24 \text{ m}^2$

Nº maximo de viviendas a 120 m²/viv: $2.155,24:120=(17,96) 18 \text{ Viv.}$

