

**ESTUDIO DE DETALLE REGULARIZACIÓN DE PARCELAS.**  
**PROMOTOR: D<sup>a</sup> SOLEDAD LUQUE MARTÍN.**  
**SITUACIÓN: C/ AURELIANO Y C/ JIMÉNEZ DÍAZ – EL EJIDO (ALMERÍA)**  
**ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.**  
**D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.**

## **1. ANTECEDENTES**

Se redacta el presente Estudio de Detalle para reordenar el volumen, reajustando la edificabilidad de que disponen dos parcelas, así como un reajuste de linderos originado por la forma de las parcelas.

El presente Estudio lo requiere D<sup>a</sup> Soledad Luque Martín, propietaria del solar, lo redactan los arquitectos que subscriben.

## **2. SITUACIÓN**

El Estudio de Detalle se desarrolla en parte de una manzana, haciendo esquina con C/ Aureliano y C/ Jiménez Díaz de El Ejido (Almería).

Representado gráficamente en plano nº 2.

## **3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El origen del presente Estudio de Detalle es la existencia de dos parcelas, una procedente del suelo urbano y otra de la Unidad de Actuación UA-42-EN, que siendo las dos del mismo propietario, para un mejor y racional aprovechamiento necesita de una reordenación de la edificabilidad y una agrupación de un trozo anguloso de una a la otra, para formalizar dos parcelas con forma adecuada.

Por otra parte un movimiento en la alineación del vial ha originado el aumento de la superficie de la parcela de C/ Adriano recogándose también esto en el Estudio de Detalle.

## **4. PROPIEDADES AFECTADAS**

- P1 D. JOSÉ, FRANCISCO Y SOLEDAD LUQUE MARTÍN.  
C/ Jiménez Díaz, 59 – El Ejido (Almería)
- P2 D<sup>a</sup>. SOLEDAD LUQUE MARTÍN  
C/ Jiménez Díaz, 59 – El Ejido (Almería)

## 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(sólido capaz) (*) 748	No se limita
P2	230'50	Z-Ad	400	2
			<hr/>	
			518'19	1.148

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

$$\text{Sólido capaz} = 287'69 \times 3 + 248'81 = 1.111'88 \text{ m}^2.$$

## 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(*) 748'00	No se limita
P2	210'37	Z-Ad	397'39	2
P3	45'28	Z-Ad	2'61	
			<hr/>	
			543'34	1.148'00

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

Quedando los parámetros modificados con una edificabilidad idéntica a la anterior.

El aumento de superficie en solar viene como consecuencia de la realidad de la alineación sobre el terreno con respecto a la considerada en el P.E.R.I de la UA-42-EN.

## 7. PARCELACIÓN TRAS EL E. DETALLE

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
A1	332'97	Z-C2	(*) 750'61	No se limita
A2	210'37	Z-Ad	397'39	2
			<hr/>	
			543'34	1.148'00

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

## 8. RETRANQUEO

Se ha previsto un retranqueo de 3 m. a partir de la planta 2ª en la parcela A1 para evitar medianerías vistas (gráfico en plano nº 5).

Todas las medianerías vistas tendrán tratamiento de fachada.

Presentado = 24/10/01

## 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(sólido capaz) (*) 748	No se limita
P2	230'50	Z-Ad	400	2
			518'19	1.148

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

$$\text{Sólido capaz} = 287'69 \times 3 + 248'81 = 1.111'88 \text{ m}^2.$$

## 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(*) 748'00	No se limita
P2	210'37	Z-Ad	397'39	2
P3	45'28	Z-Ad	2'61	
			543'34	1.148'00

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

Quedando los parámetros modificados con una edificabilidad idéntica a la anterior.

El aumento de superficie en solar viene como consecuencia de la realidad de la alineación sobre el terreno con respecto a la considerada en el P.E.R.I de la UA-42-EN.

## 7. PARCELACIÓN TRAS EL E. DETALLE

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
A1	332'97	Z-C2	(*) 750'61	No se limita
A2	210'37	Z-Ad	397'39	2
			543'34	1.148'00

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

## 8. RETRANQUEO

Se ha previsto un retranqueo de 3 m. a partir de la planta 2ª en la parcela A1 para evitar medianerías vistas (gráfico en plano nº 5).



## 5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(sólido capaz) (*) 748	No se limita
P2	230'50	Z-Ad	400	2
	518'19		1.148	

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

$$\text{Sólido capaz} = 287'69 \times 3 + 248'81 = 1.111'88 \text{ m}^2.$$

## 6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
P1	287'69	Z-C2	(*) 748'00	No se limita
P2	210'37	Z-Ad	397'39	2
P3	45'28	Z-Ad	2'61	
	543'34		1.148'00	

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

Quedando los parámetros modificados con una edificabilidad idéntica a la anterior.

El aumento de superficie en solar viene como consecuencia de la realidad de la alineación sobre el terreno con respecto a la considerada en el P.E.R.I de la UA-42-EN.

## 7. PARCELACIÓN TRAS EL E. DETALLE

PARCELA	SUP/M2.	ORDENANZA	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
A1	332'97	Z-C2	(*) 750'61	No se limita
A2	210'37	Z-Ad	397'39	2
	543'34		1.148'00	

(\*) Pudiendo completarse hasta el sólido capaz mediante transferencia de aprovechamiento.

## 8. RETRANQUEO

Se ha previsto un retranqueo de 3 m. a partir de la planta 2ª en la parcela A1 para evitar medianerías vistas (gráfico en plano nº 5).

Todas las medianerías vistas tendrán tratamiento de fachada.

**9. CUMPLIMIENTO ART. 91 SECCIÓN 7ª DEL TEXTO REFUNDADO DE LA C.S.**

- El presente Estudio de Detalle no contempla determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- No supone aumento de los volúmenes edificables de los terrenos comprendidos en el Estudio de Detalle.
- No incrementa la densidad de población ni altera los usos del suelo.
- No altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

El Ejido, a Agosto de 2.001.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.  
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.  
Arquitectos.

DELEGACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO de EL EJIDO, en sesión celebrada el día *17 de febrero de 2002*  
El Ejido, a *23 de febrero* de *2002*

