

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
PROMOTOR: D. JESÚS CANTON MALDONADO Y OTROS.
SITUACIÓN: AVDA. CIAVIEJA Y CTRA. MÁLAGA – EL EJIDO (ALMERÍA)
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente Estudio de Detalle para reordenar los volúmenes, reajustando las edificabilidades de que disponen varias parcelas pertenecientes a la misma manzana.

El presente Estudio, lo requieren las propiedades afectadas, representadas por D. Jesús Cantón Maldonado en representación de los demás. Lo redactan los arquitectos que suscriben.

2. SITUACIÓN

El Estudio de Detalle se desarrolla en una manzana comprendida entre las calles Avda. Ciavieja, CN-340, Augusto de Figueroa y Julio Cesar del núcleo urbano de El Ejido.

Representación gráfica en plano nº 1 de situación.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El origen del presente Estudio, es la existencia de parcelas dentro de una misma manzana con, parámetros urbanísticos, muy distintos, y que su encaje dentro de la manzana puede dar origen a desequilibrios en las edificaciones que se proyecten al amparo de sus parámetros, o por la geometría que presentan.

Por otra parte el E. Detalle, realiza y define una rectificación de linderos entre partes para generar una geometría más regular de las parcelas resultantes sin afectar a las propiedades intervinientes.

Es el caso de una parcela que proviene de una Unidad de Actuación con ordenanza Z-C1 y forma irregular, que para su mejor encaje con los solares colindantes provenientes del Sector S1-EN, se le adjudica una edificabilidad más relacionada con los colindantes, trasladándose el sobrante edificatorio a parcelas dentro de la misma manzana que por su situación puede absorber adecuadamente esa edificabilidad con el entorno.

En resumen, el presente Estudio de Detalle, trata de reorganizar las edificabilidades disponibles de forma más coherente dentro de la manzana y rectificación de la geometría de solares de forma adecuada.

4. PROPIEDADES INTERVINIENTES EN EL ESTUDIO DE DETALLE

A. Hnos. Alférez Callejón	Sup. = 1.215'76 m ² .
B. Enrique Eguizabal Alonso y otros	Sup. = 313'85 m ² .
C. Enrique Eguizabal Alonso y otros	Sup. = 126'16 m ² .
D. Jesús Cantón Maldonado y otros	Sup. = 341'89 m ² .
E. Antonio Huelmo Rosada	Sup. = 413'29 m ² .

5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

PARCELA	SUP. M2.	ORDENANZA	EDIF. m ² /m ²	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
A	1.215'76	C2	1'9	2.310'00	12
B	313'85	C1	Sólido Capaz	1.463'00	6
C	126'16	C2	1'9	239'70	1
D	341'89	C2	1'9	649'59	3
E	413'29	C2	1'9	785'25	4
TOTAL	2.410'95			5.447'54	26

6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS MODIFICADOS

PARCELA	SUP. M2.	ORDENANZA	EDIF. m ² /m ²	SUP. CONST. M2.	Nº VIV.
A1	572'76	Z-C2	2'1	1.203'00	6
A2	643'00	Z-C2	1'66	1.067'00	6
B	313'85	Z-C2	1'66	521'00	4
C	126'16	Z-C2	4	504'00	3
D	341'89	Z-C2	4	1.367'29	3
E	413'29	Z-C2	1'9	785'25	4
TOTAL	2.410'95			5.447'54	26

Quedando los parámetros modificados, con una edificabilidad idéntica en conjunto a los actuales.

7. Sobre las Parcelas C y D dada su situación estratégica junto al cruce de Almerimar, se pretende la construcción de una edificación singular al amparo del art. 6.2.14 de las N.N.S.S. de El Ejido.

En el Estudio de Detalle se definen los límites de ocupación máxima por plantas con líneas de fachada de las parcelas que componen la manzana, regulando así que no se originen medianeras vistas como consecuencia de las edificabilidades previstas.

Por su parte el edificio singular sobre las Parcelas C y D podrá moverse en su diseño dentro de los límites de ocupación; su altura la definirá el proyecto correspondiente en base a esos parámetros y la edificabilidad disponible.

8. CUMPLIMIENTO ART. 91 SECCIÓN 7ª DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA L.S.

- El presente Estudio de Detalle no contiene determinaciones de las Normas Subsidiarias.
- No supone aumento de la ocupación de suelo ni de los volúmenes edificables de los terrenos comprendidos en el Estudio.
- 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 Febrero de 2.001.

PROPIEDADES AFECTADAS

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.

D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.

Arquitectos

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed text of the architects' names.