

MODIFICACION ESTUDIO DE DETALLE

**C/ Rio Guadalfeo y C/ Mira Maeso
El Ejido**

INDICE

Memoria

- 1.- OBJETO
- 2.- PROPIEDAD
- 3.- DESCRIPCION DEL SUELO SOBRE EL QUE SE ACTUA
- 4.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA Y SU MODIFICACIÓN

Planos

- 1.- Situación (P.G.O.U.) 1:2000
- 2.- Estado actual, estudio de detalle vigente y modificación propuesta 1:200

Propietario: **MARIA RUBIO BONACHERA**

Arquitecto: **Mariano Navarro Moreno**

MEMORIA DESCRIPTIVA

1.- OBJETO

Tiene por objeto el presente documento la modificación del Estudio de Detalle realizado en junio de 1.993 y aprobado definitivamente el 26 de Abril de 1.994 (BOJA), que a su vez tenía por objeto el estudio y trazado de un acceso o vial de nueva apertura a partir de callejón existente, con el propósito de regularizar y racionalizar las características urbanas de la manzana en que se realizaba dicho estudio.

Todo ello sin alterar el uso, ni los índices de ocupación, sino ampliando el espacio libre destinado a viales, sin perjuicio ni alteración de las condiciones de ordenación de los predios colindantes y respetando todas las consideraciones del PGOU de El Ejido.

Todo ello apoyándose en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/78 del 23 de Junio), en el Art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el Art. 2.2.5. "Estudios de Detalle" del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido. Dentro de las determinaciones relativas al desarrollo de Estudios de Detalle, encontramos como una de las finalidades de estos: "punto c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, en superficies con entidad suficiente a estos efectos."

2.- PROPIEDAD.

El área sobre la que se actúa es propiedad de D^a María Rubio Bonachera, con domicilio en C/ Cervantes, nº133 - 1ºB de El Ejido y estando ubicada en dicha área dentro del núcleo urbano del municipio de El Ejido.

3.- DESCRIPCION DEL SUELO SOBRE EL QUE SE ACTUA.

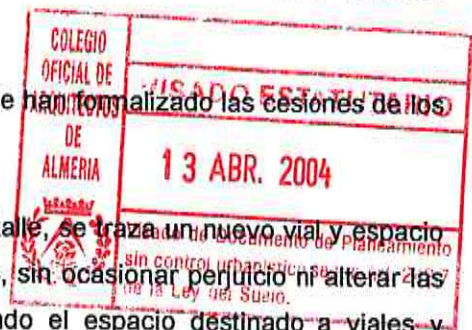
La zona objeto del estudio forma parte de la manzana delimitada por las calles Mira Maeso, Río Guadalfeo, Guadiaro y Guadalquivir, encontrándose en el extremo Oeste de dicha manzana. Actualmente existe un callejón de 2,50m de anchura, tapiado a la calle Mira Maeso, que conecta con un espacio libre en el interior de la manzana, propiedad de D^a María Rubio Bonachera, existiendo una finca sin acceso posible, con fachada a dicho espacio.

Dicho suelo está calificado como suelo urbano directo y le es de aplicación la Ordenanza Z-C2 del P.G.O.U de El Ejido.

4.- DESCRIPCION DE LA PROPUESTA Y SU MODIFICACION.

Considerando los objetivos de planeamiento del PGOU, y considerando el estado actual de la zona objeto de estudio, afectada de un cierto grado de deterioro e indefinición en sus aspectos morfológicos y de ordenación, se propone:

- La ampliación del callejón existente (como ya se hacía en el ED original), de trazado perpendicular a la C/ Mira Maeso, de 2,50m. a 6,00 m. de anchura, con objeto de incorporar al tejido urbano el hasta ahora espacio residual interior de la manzana estudiada, como plaza que ordena y articula las propiedades que a ella dan fachada, con la consiguiente pérdida de volumen edificado (parte de la vivienda en planta baja, propiedad de D^a Maria Rubio Bonachera y una pequeña construcción accesoria en el interior del patio actual) y ganancia de espacios libres, además de proporcionar acceso a la edificación interior, propiedad de la misma D^a Maria Rubio Bonachera.
- En el Estudio de Detalle original, el nuevo espacio libre público generado tenía forma de "L", ya que se pretendía proporcionar toda la longitud de fachada posible a una estructura de una planta existente, como base de una futura edificación residencial.
- Actualmente, la entrada en vigor de la LOE y lo obsoleto de dicha estructura hacen desaconsejable este propósito, y favorecen una nueva parcelación como partida de una futura edificación de nueva planta.
- Esto provoca un nuevo trazado del nuevo espacio libre público propuesto, de menor superficie que el planteado originalmente, pero mucho más limpio y racional, tal y como se refleja en el plano 2, resultando un rectángulo de 6,00 m. de ancho y 19,72 m. de longitud, con una superficie de 118,32 m², que pasa a engrosar la dotación de viales y espacios libres en esta zona.
- Todo ello favorecido por el hecho de que todavía no se han formalizado las cesiones de los espacios contenidos en el estudio de detalle original.
- En resumen, en esta modificación del Estudio de Detalle, se traza un nuevo vial y espacio libre peatonal, reduciendo los volúmenes construidos, sin ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de los predios colindantes y aumentando el espacio destinado a viales y espacios libres, mejorando la red de comunicaciones y la ordenación global de la zona, apoyándose y potenciando los propósitos y determinaciones del PGOU de El Ejido.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Almería, marzo de 2003 celebrada el día 02 de noviembre de 2007. El Ejido, 23 de noviembre de 2007.



Mariano Navarro Moreno, Arquitecto