

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA REAJUSTAR Y ADAPTAR SUPERFICIE
EN EL SECTOR I – EJIDO NORTE (SI-EN)
EL EJIDO – ALMERIA**

PROPIETARIOS:

**PROMEJIDO S.A.
EJIGOPRON S.L.**

ARQUITECTO:

A. HUELMO ROZADA

El objeto de este Estudio es el de recuperar la superficie no utilizada en parcelas propiedad de Ejicopron S.L., para revertirlo en parcelas de Promejido S.A. que por no haberse edificado todavía pueden asumirlo.

Se pretende reordenar el aprovechamiento superficial de las parcelas E3 Y E6 propiedad de Ejicopron S.L., para su aprovechamiento en la parcela E20 (su parte proporcional) propiedad de Promejido S.A.

Para la parcelas E6 se aporta documentación de la reserva que se hizo ante notario, sobre el aprovechamiento urbanístico en exceso del solar que se avalúa en: 414,77 m².

La parcela E3 aporta un sobrante de 1.099,22 m², lo cual se consigna en la escritura de final de obra antes de escriturar la compra-venta de las viviendas proyectadas para esa parcela.

Se adjunta documentación gráfica para mayor comprensión; planos de conjunto de parcelas, y el estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de la normativa vigente en las parcelas E3 y E6..

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE RESULTANTE NORMATIVA VIGENTE	SUPERFICIE PROYECTADA	SUPERFICIE DISPONIBLE
E3	EJICOPRON S.L	4.306,17 M2	3.226,95 M2	1.079,22 M2
E6	EJICOPRON S.L.	5.661,71 M2	5.028,16 M2	633,55 M2
TOTALES		9.967,68 M2	8.255,11 M2	1.712,77 M2

De la superficie disponible se necesitan 1.563,01 m² para completar la parcela E20, en su parte proporcional propiedad de Promejido S.A., la superficie necesaria para realizar el proyecto de planta baja + 2 plantas + áticos con una superficie total de 3.720,27 m².

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE RESULTANTE NORMATIVA VIGENTE	SUPERFICIE PROYECTADA	SUPERFICIE NECESARIA
E20	PROMEJIDO S.A.	2.157,66 M2	3.720,27 M2	1.563,01 M2

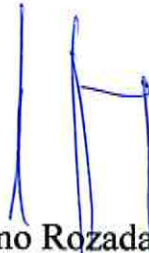
La superficie sobrante, 149,76 m2, queda en reserva para actuaciones posteriores.

Se adjunta el cuadro resultante del Area de Reparto del SUMPA-1-EN

Se adjunta la conformidad de las dos sociedades al planteamiento propuesto y Ejicopron S.L. cede a Promejido S.A. el aprovechamiento urbanístico expuesto.

No obstante, se somete al mayor criterio municipal la aprobación de este Estudio de Detalle.

En El Ejido, junio de 2.004



Fdo: A. Huelmo Rozada
-Arquitecto-



De conformidad con el contenido del Estudio de Detalle propuesto por Promejido S.A., la sociedad Ejicopron S.L. representada por su gerente Antonio Huelmo Rozada, con NIF 14.829.262-N presta su consentimiento, cediendo de forma gratuita el posible aprovechamiento urbanístico que se recoge en dicho Estudio de Detalle.

En El Ejido, junio de 2.004

Ejicopron S.L.
Antonio Huelmo Rozada

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA	VISADO ESTATUTARIO
	15 JUN. 2004
	Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según Art. 242.7 de la Ley del Suelo.

ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE

REORDENACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDOS EN EL S1-EN – EL EJIDO ALMERÍA

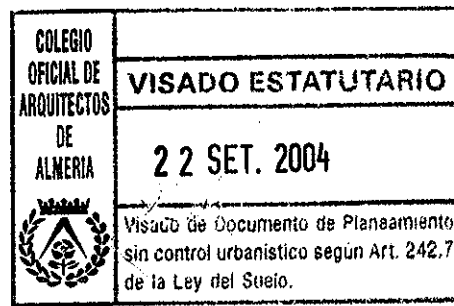
Se presenta el cuadro resultante de la reordenación del número de viviendas del Sector I-Ejido Norte, atendiendo a las necesidades comerciales de la zona.

En resumen se trata de dotar a la parcela E-20 del número de viviendas necesario para construir el edificio proyectado. Se necesitan 15 viviendas más de las que el solar dispone por normativa.

Estas viviendas se recogen de las parcelas E-2, E-5, E-6, E-21 y E-22, donde los proyectos realizados no asumen el aprovechamiento máximo, quedando una o dos viviendas por debajo de la norma, y de la parcela E-23, cuya dotación es de 10 viviendas y se trasladan igualmente al la parcela E-20, quedando la parcela E-23 para un edificio comercial.

En el siguiente cuadro se recogen estas modificaciones:


PARCELA	PROPIETARIO	NORMA	PROYECTADAS	RESULTADO
E-1-1	Ejicopron S.L.	3	3	0
E-2	Ejicopron S.L.	17	15	+2
E-3	Ejicopron S.L.	22	22	0
E-4	Ayuntamiento	12	12	0
E-5	Ejicopron S.L.	20	19	+1
E-6	Ejicopron S.L.	28	27	+1
E-7	Ejicopron S.L.	6	6	0
E-8	Ejicopron S.L.	5	5	0
E-9	Ejicopron S.L.	5	5	0
E-10	Ejicopron S.L.	3	3	0
	Fco Sánchez Ruiz	4	4	0
E-11	Ejicopron S.L.	6	6	0
	Fco Sánchez Ruiz	7	7	0
E-12	Lecunsa S.A.	17	17	0
E-13	Ejicopron S.L.	4	5	-1
E-14	Lecunsa S.A.	3	3	0
	Promejido S.A.	5	5	0
E-15	Lecunsa S.A.	8	8	0
E-16	Lecunsa S.A.	6	6	0
	Promejido S.A.	4	4	0
E-17	Ejicopron S.L.	6	5	+1
E-18	Lecunsa S.A.	10	10	0
E-19	Ejicopron	4	3	-1
	Promejido S.A.	7	7	0
E-20	Promejido S.A.	11	26	-15
	Otros.	8	8	0
E-21	Lecunsa S.A.	12	11	+1
E-22	Lecunsa S.A.	3	3	0
	Promejido S.A.	8	7	+1
	Otros.	7	7	0
E-23	Promejido S.A.	10	0	+10
	Otros	7	7	0



De conformidad con el contenido del Estudio de Detalle propuesto por Promejido S.A., la sociedad Ejicopron S.L. y la sociedad Lecunsa S.A. representadas ambas por su gerente Antonio Huelmo Rozada, con NIF 14.829.262-N presta su consentimiento, cediendo de forma gratuita el posible aprovechamiento urbanístico que se recoge en dicho Estudio de Detalle.

En El Ejido, Septiembre de 2.004


Ejicopron S.L.
Antonio Huelmo Rozada


Lecunsa S.A.
Antonio Huelmo Rozada