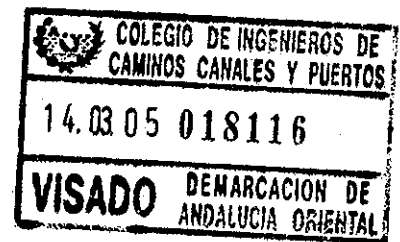


ESTUDIO DE DETALLE



SITUACION: SUMPA-1-EN, AMPUR-26-EN, EL EJIDO-ALMERIA

PROMOTOR: EJICOPROM.S.L.

INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.: GUSTAVO VALDIVIA FERNÁNDEZ

FECHA: MARZO 2005

1.- ANTECEDENTES.

EJICOPROM S.L. es propietaria de las parcelas E-13 incluida dentro del SUMPA-1-EN y de la A-3 perteneciente al AMPUR-26-EN del PGOU de El Ejido.

Ambas unidades de ejecución cuentan con el Planeamiento y la Reparcelación aprobados, siendo sus condiciones urbanísticas las que aparecen en la ficha de condiciones urbanísticas del SUMPA-1-EN (y posterior Estudio de Detalle en el que se reordenan el n° de viviendas); y en la ficha urbanística de la parcela A-3 incluida en el Proyecto de Reparcelación del AMPUR-26-EN. Se acompañan ambos documentos.

2.- ESTADO ACTUAL Y AFECTACION RESPECTO AL PGOU DE EL EJIDO.

Las superficies y condiciones urbanísticas de ambas parcelas son las recogidas en los documentos mencionados en el punto anterior y que se reflejan en el cuadro siguiente:

PARC.	PROP.	SUP.	Nº VIV.	Nº APAR.	ORD.	TECHOS RES. PLUR.	A.E.BAJO	A.E.PISO	APROV. NN.SS.	APROV. PGOU
E-13 SUMPA-1- EN	EJICOPROM SL	441,3	5	5	C2	840,56			841	841
A-3 AMPUR- 26-EN	EJICOPROM SL	262,9	9(**)	9	C2	407,18 863,43(*)	-236,75 - 0(*)	354,42 0(*)	-863,43	984,89

(*) La primera cantidad (407,18-236,75-354,42) corresponde a los techos reflejados en la ficha del proyecto de Reparcelación y la segunda (863,43-0-0) a los valores resultantes una vez transformados estos mediante los coeficientes de homogeneización.

(**) Cálculo del n° de viviendas a razón de una vivienda/100 m² construidos para este uso (863,43 m²/100 = 9 viviendas).

3.- OBJETO DEL ESTUDIO.

003

El presente estudio tiene por objeto el proceder a la homogeneización de las condiciones de las condiciones urbanísticas de ambas parcelas fusionándolas para poder construir sobre el solar resultante un edificio único. De este modo dicho solar resultante presentará la superficie y condiciones urbanísticas que se detallan en el cuadro siguiente:

PARCELA	PROP.	SUP.	Nº VIV	Nº APAR.	ORD.	TECHOS			APROV. NN.SS.	APROV. PGOU
						RES. PLUR.	A.E.BAJ O	A.E.PISO		
E-13+A-3	EJICOPROM S.L.	704,3	14 (**)	14	C2	1247,74 1703,99(*)	- 236,75 0(*)	- 354,42- 0(*)	1704,43	1825,89

(*) Suma de los valores del cuadro del punto anterior.

(**) Suma de las viviendas consideradas para cada parcela en el cuadro del punto anterior.

4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

EJICOPRON S.L. pretende construir un edificio único sobre el solar resultante de la unión de las parcelas E-13 (SUMPA-1-EN) y A-3 (AMPUR-26-EN); es por ello que se justifica la homogeneización de las condiciones urbanísticas de ambas al objeto de que la futura edificación se ejecute de una forma coherente y uniforme.

5.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Las parcela E-13 (SUMPA -1-EN) y A-3 (AMPUR-26-EN) son propiedad de:

EJICOPROM S.L.
CIF: B0414076
Avda Ciavieja 57
04700 El Ejido-Almeria



En El Ejido a Uno de Marzo de 2005

Fdo. Gustavo Valdivia Fernández
Ingeniero de Caminos, C y P.

ANEXO

FICHA URBANÍSTICA Sumpa -1-EN

COPIA ESTUDIO DE DETALLE MODIFICANDO DISTRIBUCION DE
VIVIENDAS

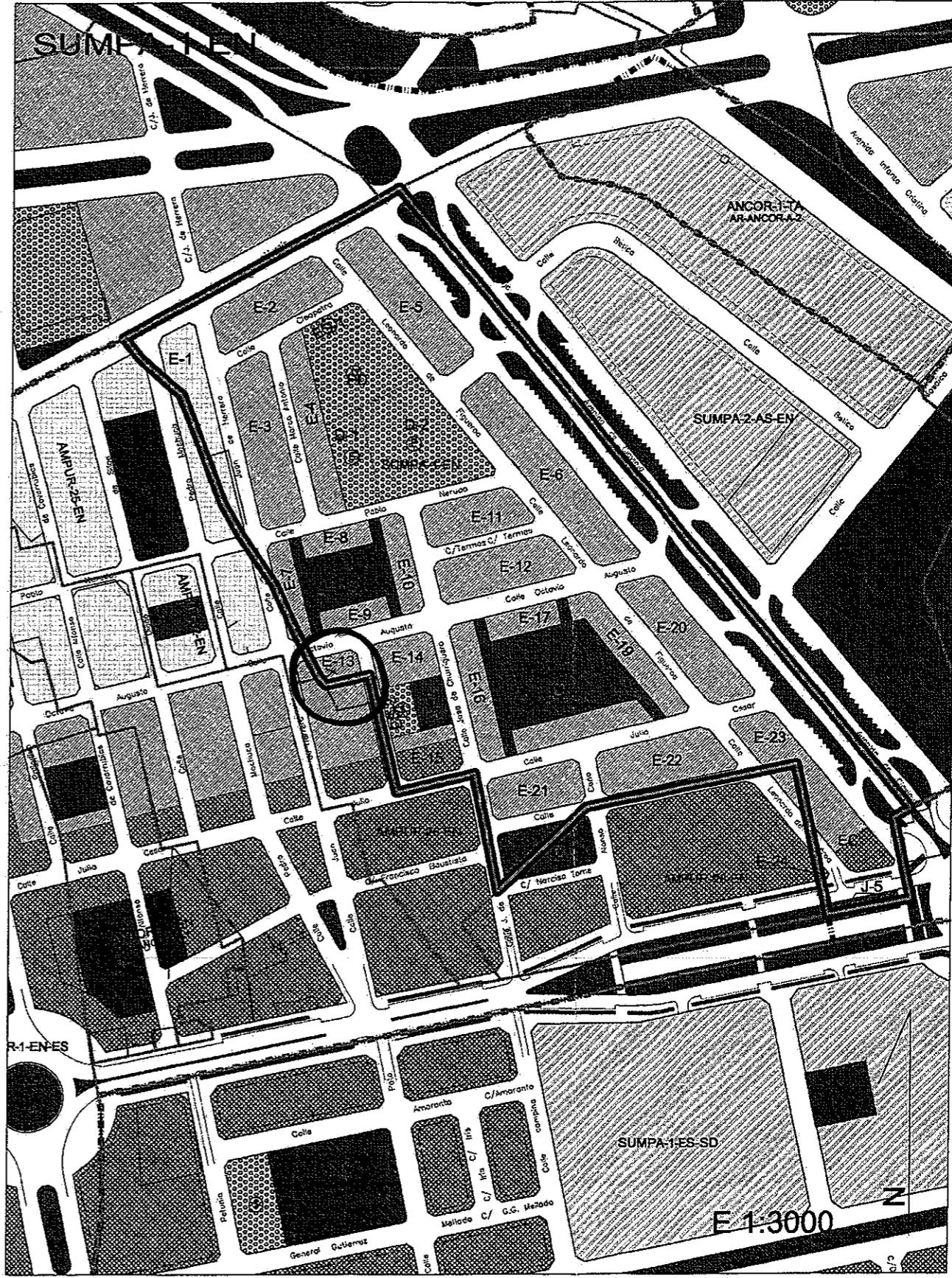
AREA DE REPARTO DEL SUMPA 1-EN

PARCELAS	SUPERF. m²	TECHO m²	N° MAX. VIVIENDAS Uds.	N° APARC. ("*)	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
					C1 m²	C2 m²	C3 m²	AE2 m²	Resd.Puñt. 1,00 m²	COEF. DE HOMOGENEIZACION 1,00 m²	A.E.2 1,00 m²	COEFIC. LOCALIZ. 1,01	Patrimonializable de las NN.SS u.a.h.	Lucrativo total asignado por el PGOU u.a.h.	Diferencia u.a.h.
E-1-1	312,25	594,71	3	3	312,25	6,07			594,71	1,00	1,00	595	0	0	
E-1-A	6,07	12,00							12,00			12	12	0	
E-1-B	1.673,80	3.728,05	19	19	1.673,80				3.728,05			3.728	0	0	
E-2	1.789,51	3.408,30	17	17	1.789,51				3.408,30			3.408	0	0	
E-3	2.271,43	4.326,17	22	22	2.271,43				4.326,17			4.326	0	0	
E-4	1.295,81	2.468,00	12	12	1.295,81				2.468,00			2.468	0	0	
E-5	2.171,45	4.135,74	20	21	2.171,45				3.701,45		434,29	4.136	0	0	
E-6	2.972,65	5.661,71	28	28	2.972,65				5.067,18		594,53	5.662	0	0	
E-7	635,53	1.210,43	6	6	635,53				1.210,43			1.210	0	0	
E-8	512,85	976,77	5	5	512,85				976,77			977	0	0	
E-9	512,85	976,77	5	5	512,85				976,77			977	0	0	
E-10	728,50	1.387,50	7	7	728,50				1.387,50			1.388	0	0	
E-11	1.393,38	2.653,83	13	13	1.393,38				2.653,83			2.654	0	0	
E-12	1.803,81	3.435,54	17	17	1.803,81				3.435,54			3.436	0	0	
E-13	441,33	840,56	4	4	441,33				840,56			841	0	0	
E-14	841,00	1.601,77	8	8	841,00				1.601,77			1.602	0	0	
E-15	841,00	1.601,77	8	8	841,00				1.601,77			1.602	0	0	
E-16	1.012,94	1.929,25	10	10	1.012,94				1.929,25			1.929	0	0	
E-17	602,50	1.147,52	6	6	602,50				1.147,52			1.148	0	0	
E-18	1.012,61	1.928,62	10	10	1.012,61				1.928,62			1.929	0	0	
E-19	1.126,38	2.145,30	10	11	1.126,38				2.145,30			2.145	0	0	
E-20	1.991,40	3.792,82	19	19	1.991,40				3.394,54		398,28	3.793	0	0	
E-21	1.251,33	2.383,28	12	12	1.251,33				2.383,28			2.383	0	0	
E-22	1.865,65	3.553,32	18	18	1.865,65				3.553,32			3.553	0	0	
E-23	1.749,74	3.332,55	17	17	1.749,74				2.982,61			3.333	0	0	
E-24	22,06	42,02			22,06				42			42	0	0	
EC	488,05	891,45	4	4	488,05				891			891	0	0	
TOTAL EDIF.	31.305,88	60.165,75	300	302	490,11	30.815,77			57.981,91	2.183,84		60.165	0	0	
J1 Jardines	2.001,30														
J2 Jardines	4.264,85														
J3 A. Juego	543,32														
J4 A. Juego	596,86														
J5 A. Juego	450,83														
TOTAL ESP.LI.	7.857,16														
D1 Preescolar	1.000,00														
D2 EGB	3.000,00														
TOTAL D.O.C.	4.000,00														
PD Deportivo	1.805,25														
ES1	473,95														
ES2	428,80														
TOTAL SIPS	2.708,00														
TOTAL DOTAC.	14.565,16														
VIALES	29.347,48														
TOTAL SECTOR	75.218,52														

(*) : Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales

(**) : Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente, incrementándose el correspondiente a las parcelas E24 y EC, por ocupar ambas una posición singular en la trama urbana. Este mayor aprovechamiento deberá ser compensado con dotaciones complementarias.



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

COPIA FICHA PARCELA A-3 DEL PROYECTO DE
REPARCELACION DEL AMPUR -26-EN

PROPIETARIO:

EJICOPROM, S.L.

100,00 %

INFORMACION URBANISTICA AMPUR-26-EN

SUPERFICIE

10.192,46 m2

APROVECHAMIENTO TIPO

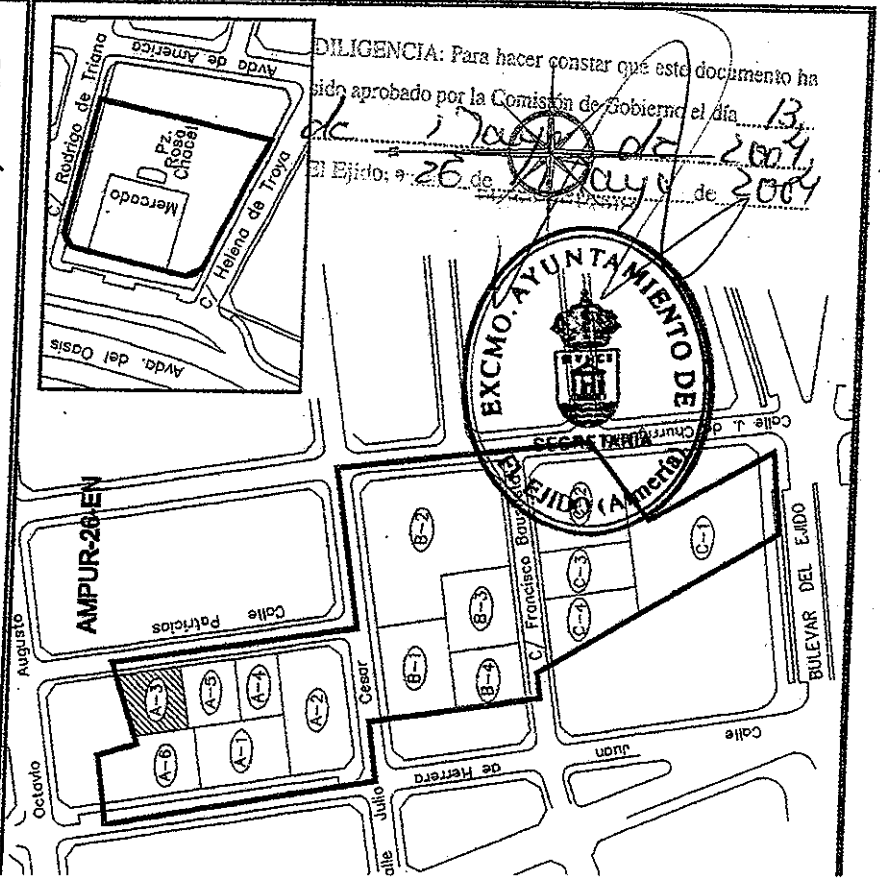
2,4659 u.a.h./m2

CESIONES OBLIGATORIAS (S.I.P.S.)

1.692,46 m2

EMPLAZAMIENTO

ESCALA 1/2.000



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno el día 13 de Julio de 2004.
El Ejido: a 26 de Mayo de 2004



PARCELA:

A-3

SUPERFICIE:

262,92 m2

TECHO RESD. PLURIF.:

407,18 m2

TECHO A.E. BAJO:

236,75 m2

TECHO A.E. PISO:

354,42 m2

ORDENANZA:

120,00 m2

CARGAS URBANISTICAS:

C2

APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE PROCEDENTE NN.SS.:

863,43 u.a.h.

APROVECHAMIENTO ASIGNADO P.G.O.U.:

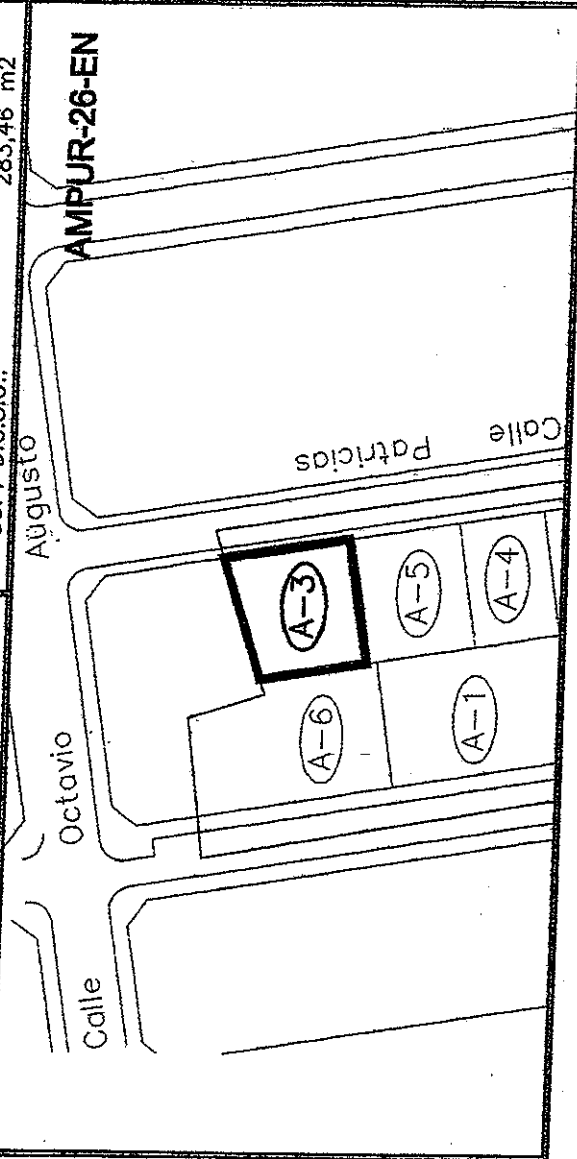
984,89 u.a.h.

DIFERENCIA:

121,46 u.a.h.

SUP. D.C.S.U.:

283,46 m2



LINDEROS

NORTE:

Sector 2

SUR:

Parcela A-5

ESTE:

C/ Patricias

OESTE:

Parcela A-6

PROYECTO DE:

REPARCELACION DEL "AMPUR-26-EN" DE EL EJIDO -ALMERIA-

ABOGADO REDACTOR:

VALENTIN ESCOBAR NAVARRETE

PROMOTOR:

JUNTA DE COMPENSACION DEL "AMPUR-26-EN"

PLANO DE:

FICHAS REGULADORAS

FECHA:

MARZO DE 2.004

ESCALA:

1/1000

REF.: