

# **ESTUDIO DE DETALLE**

## **Parcela D, Acor 13 EN**

### **TRANSFERENCIA DE TECHO EDIFICABLE Y APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA C A LA PARCELA D**

---

#### **Memoria**

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO y DESCRIPCION
- 3.-JUSTIFICACION

#### **Planos**

- 1.- General 1:250 1:2.000

Propietario: **PROLANCE S.L.**

Arquitecto: **Mariano Navarro Moreno**

**MEMORIA****1.- ANTECEDENTES****1.1.- PROPIEDAD:**

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de PROMOCIONES PROLANCE S.L. con domicilio en C/ Miguel Angel 40, bajo, El Ejido y CIF B-04206678

Dicha sociedad es propietario único de los solares objeto del presente estudio.

**1.2.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL:**

-- **Parcela D:** perteneciente al Ancor 13 EN, tiene una superficie de 127,77 m2 y se sitúa en la esquina sureste de una manzana ya construida.

Condiciones de aprovechamiento según Proyecto de Reparcelación Ancor 13 EN:

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO	TECHO
D.....	127,77 m2	AD	294,10 UA	173,00 m2e

Actualmente se encuentra libre de edificaciones.

-- **Parcela C:** perteneciente al Ancor 13 EN, tiene una superficie de 726,31 m2. Ocupa una manzana completa.

Condiciones de aprovechamiento según Proyecto de Reparcelación Ancor 13 EN:

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO	TECHO
C.....	726,31 m2	C2	2.410,60 UA	2.434,84 m2e

Actualmente se encuentra próxima a su terminación la edificación proyectada (garaje, local y 20 viviendas – Expte Licencia: 707/04), cuyo consumo de aprovechamiento es el siguiente (de la memoria del proyecto que obtuvo licencia, redactado por este mismo estudio):

Sobre esta superficie se han proyectado:

Garaje:.....	17,13 m2	x	1,00	=	17,13 ua
Local:.....	623,87 m2	x	0,85	=	530,29 ua
Vivienda:.....	1.743,24 m2	x	1,00	=	1.743,24 ua
	<u>2.384,24 m2</u>				<u>2.290,66 ua</u>
	2.384,24 m2 < 2.434,84 m2e				2.290,66 ua < 2.410,60 ua

Por tanto, el edificio proyectado en la Parcela C no agota las condiciones edificatorias de la parcela y resulta un excedente de 50,60 m2e y 119,94 UA f

**2.- OBJETO y DESCRIPCION**

003

Por lo expuesto anteriormente, se redacta este estudio de detalle con este objetivo:

**- Transferir el excedente de aprovechamiento (UA) y techo edificable (m2e) de la Parcela C a la Parcela D.**

Con lo que las condiciones de aprovechamiento de la parcela D serían las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	APROVECHAMIENTO	TECHO
D.....	127,77 m2	AD	414,04 UA	223,60 m2e

**3.- JUSTIFICACION**

1.- Con este ligero aumento de los límites edificatorios mejora el aprovechamiento de la parcela D (tipología unifamiliar), demasiado reducido en la ficha del Acor 13 EN, sobre todo en relación a la superficie de la parcela.

2.- La transferencia de aprovechamiento y techo involucra únicamente a las parcelas C y D, con lo que las cifras globales del Acor 13 EN no varían.



Almería, abril de 2.005

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Mariano Navarro Moreno, Arquitecto