

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOVIDO POR:
CONSTRUCCIONES PERGOLA S.L.

REDACTADO POR :
JOSÉ JESUS MARTIN PALMERO
MANUEL MARTOS HERRERO

El presente estudio de detalle esta promovido por: Construcciones Pérgola S.L., cuya dirección fiscal es C/ Pablo Neruda nº 6, de El Ejido, y CIF nº B-04069555, sociedad representada por D. Francisco Miguel Granados Moreno, cuya dirección fiscal es C/ Pablo Neruda nº 6, El Ejido (Almería), redactado por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con los nº 167 y 188 respectivamente, a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L. actuando como proyectista.

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es el de realizar traspaso de aprovechamiento de una parcela otra, situadas en la misma manzana comprendida entre las calles Avda. Alcalde García Ación, C/ Octavio Augusto, C/ Palladitos y C/ Julio Cesar, de El Ejido, dentro de esta manzana existe solares dentro del suelo urbano directo y otros dentro del AMPUR-1-En-ES.. Particularmente los solares objeto del presente Estudio de Detalle están dentro del Sector que desarrolla el AMPUR-1-EN-ES.

ANTECEDENTES

Los solares objeto del presente Estudio de detalle, se encuentra dentro de la misma manzana y en particular dentro del AMPUR-1-EN-ES. Estos solares surgen de la segregación en dos solares, de la parcela denominada en el AMPUR-1-EN-ES, como CA-3, cuya copia se adjunta.

Según dicha segregación, aparecen dos solares con los siguientes parámetros urbanísticos:

Solar	Ordenanza	Superficie	Aprovechamiento según PGOU	
			U.a.h. Patrimonializable	U.a.h. Lucrativo
CA-3A	Z-C1	637.98 m ²	2,468.20 u.a.h.	2,569.62 u.a.h.
CA-3B	Z-C1	280.40 m ²	1,084.80 u.a.h.	1,129.38 u.a.h.
		918.38 m²	3,553.00 u.a.h.	3,699.00 u.a.h.

El solar CA-3A, propiedad de la sociedad *Hijos de Juan y Teresa S.L.*, con dirección Fiscal en Ctra. de Málaga , 332 de El Ejido y cif nº B-81.678.146, se agrega a su vez al solar denominado F-1 del AMPUR-1-EN-ES; sobre el solar resultante, en estos momentos se esta construyendo un edificio de 57 viviendas, locales comerciales, garajes y trasteros, promovido por la misma sociedad propietaria del suelo, según proyecto redactado por

los Arquitectos que firman el presente Estudio de Detalle. Los parámetros urbanístico de la parcela resultante de la agrupación de la F-1 y la CA-3A, sobre la que se está construyendo dicho edificio, son:

Solar	Ordenanza	Superficie	Aprovechamiento según PGOU	
			U.a.h. Patrimonializable	U.a.h. Lucrativo
CA-3A	Z-C1	637.98 m ²	2,468.20 u.a.h.	2,569.62 u.a.h.
F-1	Z-C1	608.42 m ²	3,393.00 u.a.h.	3,531.00 u.a.h.
		1,246.40 m²	5,861.20 u.a.h.	6,100.62 u.a.h.

Según justificación del reparto de las unidades de aprovechamiento consumido en el proyecto mencionado anteriormente, se consumen 5.760,62 u.a.h. el solar sobre el que se está construyendo el edificio tiene asignado 5.861,20 u.a.h., por tanto existe un sobrante de aprovechamiento patrimonializable de 100,58 u.a.h. este aprovechamiento sobrante está reservado en la correspondiente escritura de *Agrupación, declaración de obra nueva en construcción, reserva de aprovechamiento y división horizontal*.

JUSTIFICACION DEL TRASPASO DE APROVECHAMIENTO

Se plantea el traspaso de aprovechamiento patrimonializable sobrante en la parcela resultante de la agrupación de la CA-3A y la F-1, a la parcela CA-3B, sin que esto produzca un aumento de la ocupación de suelo, ni volumen, ni aumento de la edificabilidad máxima referida al sólido capaz generado en la manzana como aplicación de las ordenanzas urbanísticas.

El sobrante antes referido es 100,58 u.a.h patrimonializables, por tanto la asignación de aprovechamiento en cada parcela queda según el siguiente cuadro:

Solar	Ordenanza	Superficie	Aprovechamiento según PGOU	
			U.a.h. Patrimonializable	U.a.h. Lucrativo
CA-3A + F-1	Z-C1	1,246.40 m ²	5,760.62 u.a.h.	6,000.04 u.a.h.
CA-3B	Z-C1	280.40 m ²	1,185.38 u.a.h.	1,229.96 u.a.h.

En el caso de pretender materializar todo el aprovechamiento Lucrativo, según la ficha del SUMPA-1-EN-ES, se han de adquirir dotaciones complementarias. Las dotaciones complementarias correspondientes a cada parcela, son las siguientes:

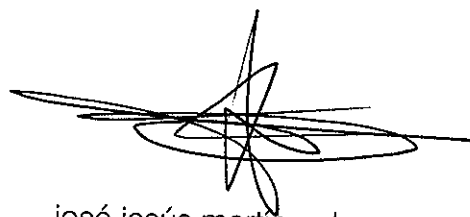
Solar	Aprovechamiento según PGOU		Diferencia entre aprov. Patrimo. y lucrativo	Sup. Dot. Complementarias correspondientes
	U.a.h. Patrimo.	U.a.h. Lucrativo		
CA-3A + F-1	5,760.62 u.a.h.	6,000.04 u.a.h.	239.42 u.a.h.	235.50 m²
CA-3B	1,185.38 u.a.h.	1,229.96 u.a.h.	44.58 u.a.h.	103.50 m²

DIRECCIONES DE LOS PROPIETARIOS


D. Juan Cantón Maldonado, en representación de Hijos de Juan y Teresa S.L., con dirección en Ctra. Málaga, nº 332 de El Ejido. Telf 950 481316.

D. Francisco Miguel Granados Moreno, en representación de Construcciones Pérgola S.L., con dirección en C/ Pablo Neruda nº 6, El Ejido . Telf. 950 482312.

Ejido, a 13 de Julio de 2005.



josé jesús martín palmero
ARQUITECTO



manuel martos herrero
ARQUITECTO

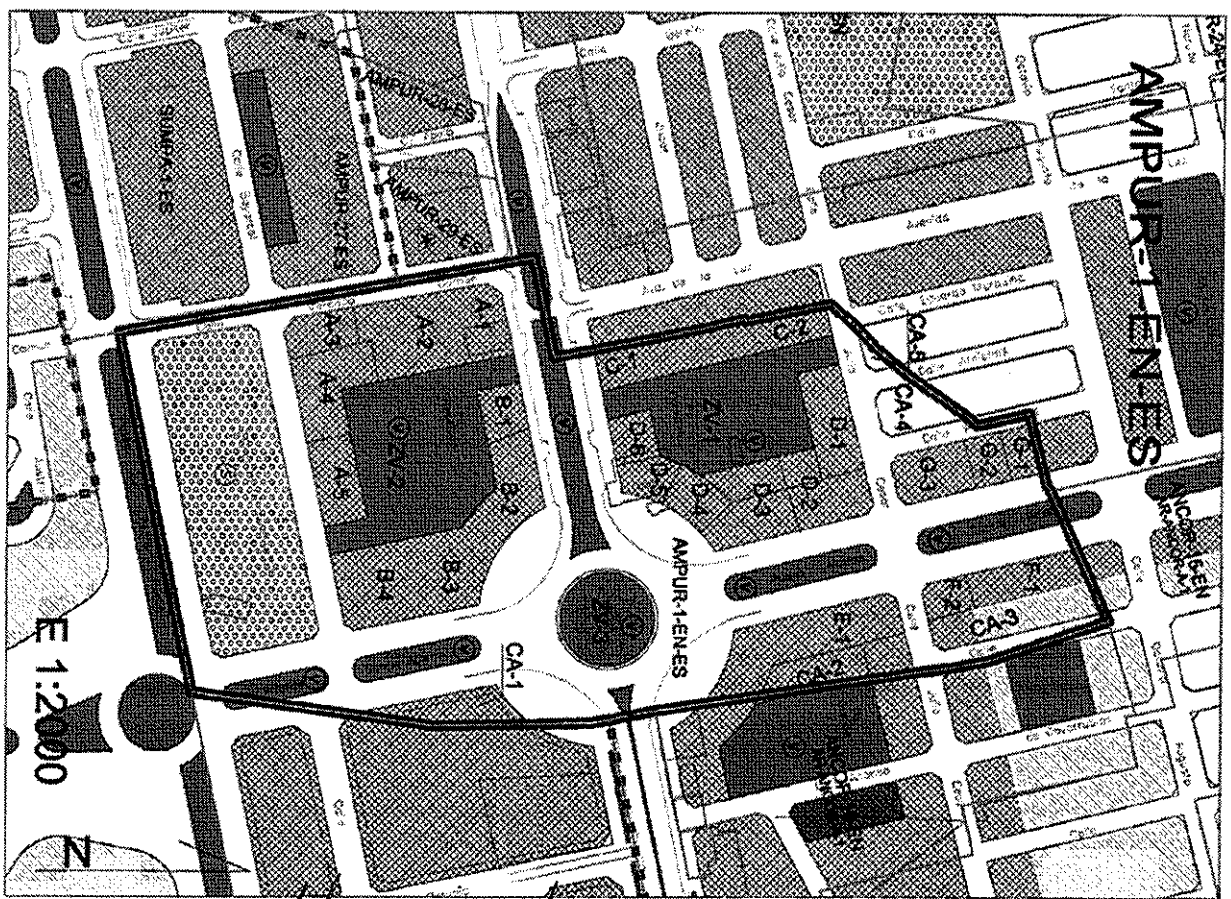
FICHA ACTUAL DEL AMPUR-1-EN-ES

COLECCION OFICIAL DE ANQUETOS DE ALABAMA
 VISADO ESTATUTARIO
 12 ABO 2015

PARCELAS	SUPERF. M ²	TECHO M ²	N ^o APARC (*)	ORDENANZAS				SERVICIOS				APORTACIONES				SUFIT. GORD. EQUIV. M ²
				C1	C2	C3	AO	RED PLAN	A 3 3/8"	A 6 3/8"	1 1/2" ID	1 1/2" ID	1 1/2" ID	1 1/2" ID	1 1/2" ID	
A1	480,70	1.880,58	4	480,70				1.040,00	448,96	194,89			1.629	1.639	67	188
A2	1.114,93	4.552,31	12	1.114,93				3.120,00	964,07	498,22			4.420	4.581	151	375
A3	515,59	2.388,22	7	515,59				1.690,00	427,84	280,28			2.309	2.409	96	224
A4	763,92	2.720,07	7	763,92				1.820,00	472,73	227,34			2.671	2.749	78	192
A5	871,20	2.821,40	7	871,20				1.820,00	474,10	327,30			2.716	2.827	112	282
B1	307,70	1.794,60	5	307,70				1.300,00	286,39	149,21			1.659	1.710	51	119
B2	831,54	3.595,97	10	831,54				2.400,00	524,18	441,75			3.414	3.584	154	383
B3	960,11	4.560,19	13	960,11				3.250,00	826,39	481,75			4.413	4.578	169	385
B4	880,27	4.619,45	15	880,27				2.770,00	688,19				4.680	4.880	3	3
C1	1.017,44	5.059,44	14	1.017,44				3.640,00	844,88	574,97			4.873	5.070	197	480
C2	260,25	1.162,35	3	260,25				780,00	207,71	174,67			1.102	1.162	60	140
D1	688,32	3.165,66	5	688,32				2.210,00	571,31	384,35			3.042	3.174	132	307
D2	589,25	2.893,86	8	589,25				1.950,00	509,62	234,94			2.630	2.710	80	187
D3	1.147,76	4.623,32	12	1.147,76				3.120,00	1.020,60	482,62			4.489	4.658	165	398
D4	255,72	1.443,86	4	255,72				1.040,00	212,25	191,61			1.377	1.443	66	163
D5	334,52	1.888,68	6	334,52				1.430,00	377,68	191,02			1.821	1.893	82	146
D6	278,28	1.738,45	2	278,28				380,00	135,87	517,47			1.162	1.478	315	714
E1	1.244,09	6.870,82	20	1.244,09				5.200,00	1.932,59	747,33			6.733	6.990	286	592
F1	693,26	3.528,14	10	693,26				2.600,00	625,61	402,64			3.283	3.531	138	322
F2	272,60	1.495,64	4	272,60				1.040,00	228,09	229,45			1.413	1.492	78	184
G1	250,55	1.201,27	4	250,55				816,00	207,86	183,21			1.228	1.300	63	147
G2	276,08	1.433,88	4	276,08				1.040,00	225,15	164,72			1.360	1.436	58	132
G3	588,35	2.632,33	5	588,35				2.210,00	488,33	334,00			2.824	3.035	116	267
1 (C.A.) (**)	713,94	4.069,00	12	713,94				2.890,00	592,67	486,43			3.503	4.070	167	389
2 (C.A.) (*)	833,31	2.293,00	5	833,31				1.500,00	730,61	282,39			2.232	2.321	92	210
3 (C.A.) (*)	945,70	3.679,00	10	945,70				2.470,00	784,93	424,07			3.653	3.699	145	339
4 (C.A.) (*)	459,53	873,15	6				459,56						824	824	0	0
5 (C.A.) (*)	87,00	184,30	1				87,00						184,30	184,30	0	0
TOTAL EDIF.	17.211,73	78.887,55	223	16.665,18			556,58	84.730,00	14.134,55	8.945,56	1.087,45		75.741	78.808	3.067	7.152

ZV-1	2.741,73	
ZV-2	5.497,22	
ZV-3	1.862,50	
TOTAL ESP.LI.	8.202,45	
EA Edific	5.175,44	
TOTAL SIPS	6.172,14	
TOTAL DOTAG.	13.374,59	
VIALES	20.692,64	
TOTAL UNIDAD	61.068,88	

(*) En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad.
 (**) Reserva misma en el interior de la edificación o parcela.
 (***) La parcela 1 (C.A.), queda afectada a la obligación de construir un portal de las mismas características que el previsto para el resto de la manzana en la que se sitúa.



[Handwritten signatures and scribbles]

