

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006

El Ejido, a 13 de MARZO de 2007



**ESTUDIO DE DETALLE, PARA ORDENACION
VOLUMETRICA DE PARCELA 3.1. DEL ANCOR-6-EN**

PROMOTOR:
RESIDENCIAL MIRAMAR DE ADRA, S.L.

SITUACIÓN:
**C, Murillo, C, Diamante y C, Punta Gallarda
EL EJIDO (ALMERIA)**

ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:
GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA

MEMORIA.

ENCARGO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de representado por **Antonio Salinas Lidueña** con DNI 75.204.462-M y domicilio en Plaza Araucaria, 3 4º T de 04770 ADRA, en representación de la empresa **RESIDENCIAL MIRAMAR DE ADRA, S.L.**, con CIF B-04415766 y mismo domicilio.

1.- PREELIMINAR.

Se redacta el presente Estudio de Detalle para llevar a cabo la ordenación de volúmenes de la parcela 3.1. del ANCOR-6-EN, propiedad del promotor del Estudio de Detalle, conforme a la documentación gráfica que se adjunta.

El Estudio de Detalle conlleva igualmente la declaración de la edificación como singular, como establece el Art. 9.8.16. del PGOU.

2.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido fue aprobado definitivamente el 25/07/2002 (BOP 09/08/2002).

En desarrollo del Plan General, el ANCOR-6-EN ha sido tramitado por el sistema de Cooperación, mediante proyecto de reparcelación el cual actualmente se encuentra aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El proyecto de urbanización se encuentra en la actualidad redactado y pendiente de aprobación por el Ayuntamiento de El Ejido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **24 DE JULIO DE 2006** El Ejido, al **3** de **MARZO** de **2007**

DOY FE:
EL SECRETARIO.



3.- JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN.

El objeto del presente Estudio de Detalle consiste en el establecimiento de las condiciones volumétricas de la parcela, de manera que sea posible materializar el aprovechamiento que le otorga el PGOU, sin que éste quede incrementado.

Igualmente, dado el emplazamiento, dimensiones y características de la parcela, parece oportuno darle un tratamiento de excepción, ello amparado en la tramitación como edificio singular de la edificación.

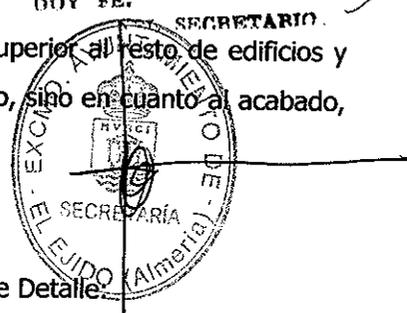
La parcela cumple con las condiciones impuestas en el PGOU vigente, así como en la Revisión y Adaptación del Plan General de El Ejido a la LOUA, puesto que se dan las siguientes condiciones:

- La parcela se sitúa en una rotonda y eje de viario estructurante.
- La superficie de parcela es de 1.484,76 m2, superior a 500 m2.
- El edificio va a ser proyectado con un diseño singular, tanto en su volumen y forma como por la utilización de los siguientes materiales:

- Fachada con revestimiento de aplacado cerámico, estuco de pasta blanca y alucuvom.
- Barandillas de cristal y acero inoxidable, ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
- Carpintería de aluminio en color gris.
- Preinstalación de aire acondicionado, etc.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día **24 DE JULIO DE 2006** en el Ejido, a **13 de Mayo** de 2007

- Se dotará de un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no solo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.
- El edificio no generará medianerías vistas.



Condiciones de aprovechamiento de la parcela objeto del Estudio de Detalle:

	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Nº máximo viviendas
PARCELA 3.1.	5.818,00 U.A.	5.818,00 U.A.	No se limita
TOTAL	5.818,00 U.A.	5.818,00 U.A.	

Los aprovechamientos reflejados en el cuadro se encuentran sin consumir.

Justificación aprovechamientos del edificio proyectado.

- Sup.construida local = 1.378,37 m2
- Sup.construida viv. = 4.447,36 m2

Coefficiente homogeneización Local = 0,85
 Coeficiente homogeneización vivienda = 1,00

Coefficiente emplazamiento = 1,03

El aprovechamiento de proyecto será:

$1.378,37 \times 0,85 \times 1,03 + 4.447,36 \times 1,00 \times 1,03 = 5.787,54 \text{ ua} < 5.818,00 \text{ ua}$ luego cumple

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006
 El Ejido, a 13 de Mayo de 2007

DOY FE:

EL SECRETARIO.



4.- RELACION DE PROPIETARIOS.

El propietario afectado por el presente Estudio de Detalle, propietario de la parcela, es el siguiente:

NOMBRE	DNI	DOMICILIO
RESIDENCIAL MIRAMAR DE ADRA, S.L.	B-04415766	Plaza Araucaria, 3 4º T de 04770 ADRA

5.- LEGISLACION APLICABLE.

El presente Estudio de Detalle se ha redactado conforme a lo establecido en Art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 31/12/2002).

El Ejido, abril de 2006
EL ARQUITECTO REDACTOR,

FDO: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DESIGNADO EN
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006

El Ejido, a 13 de Mayo de 2007

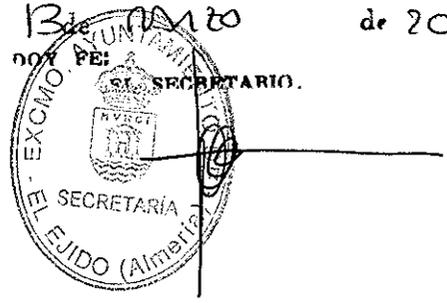


FICHAS URBANISTICAS DEL PGOU DEL ANCOR-6-EN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006

El Ejido, a Diecisiete de 2007

SECRETARIO.
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA)
SECRETARÍA



FICHA DE LA PARCELA 3.1. CONTENIDA EN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ANCOR-6-EN

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006

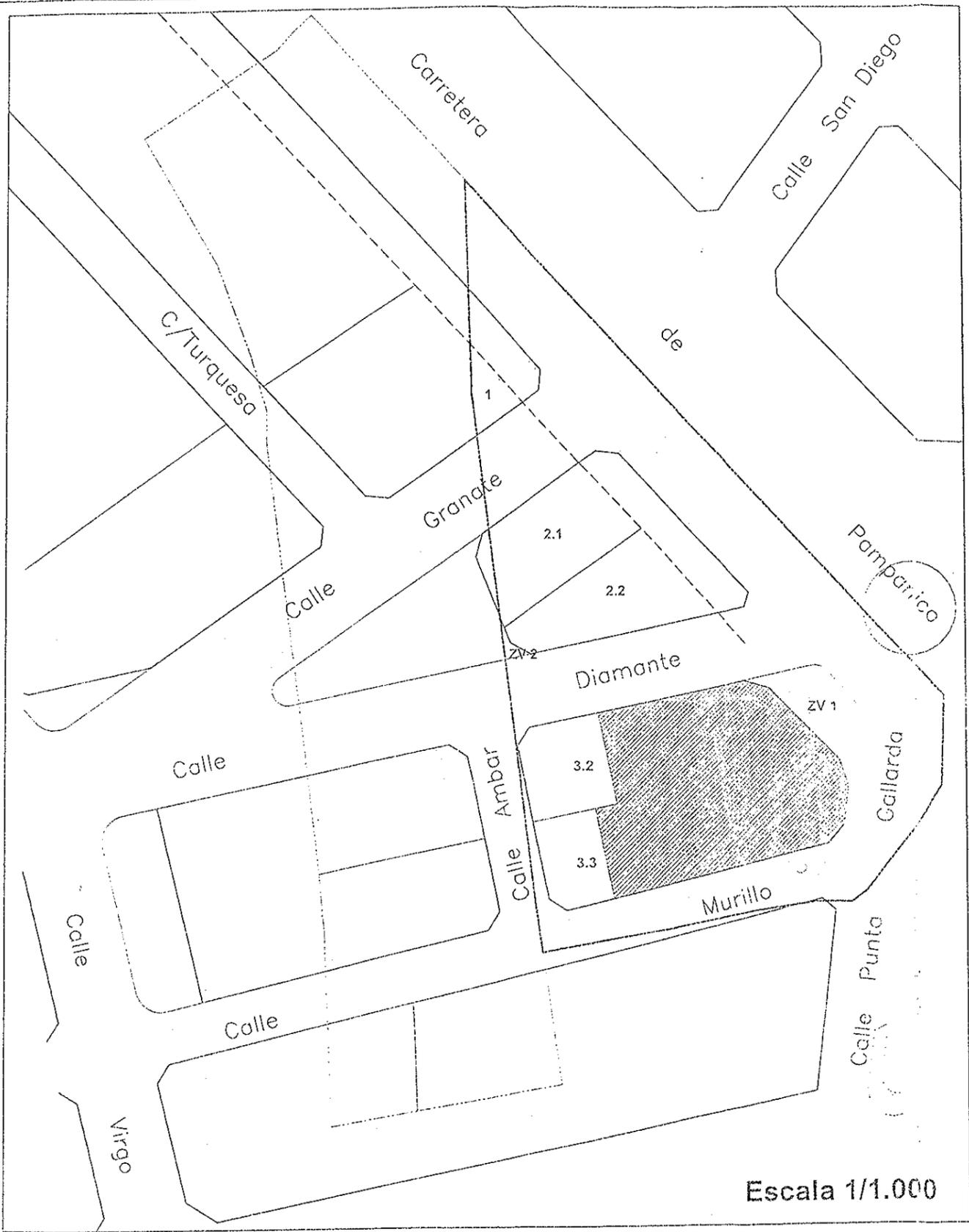
El Ejido, a 13 de Mayo de 2007

DOY FE:

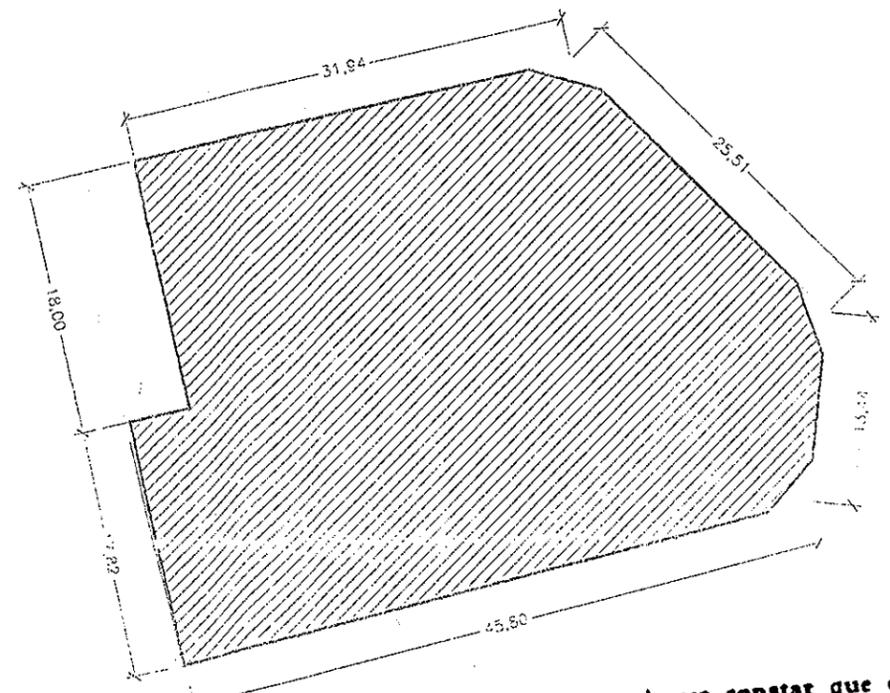
EL SECRETARIO.



3.1



Escala 1/1.000



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **24 DE JULIO DE 2006** de 2007
El Ejido, a **13 de Mayo** de 2007
DOY FE:



Escala 1/500

Desarrollo Urbanístico de El Ejido S.L

ANCOR-6

PLANO Nº 3
FICHAS URBANISTICAS

HOJA 4 DE 9
PARCELA 3.1

PROYECTO DE
REPARCELACIÓN

ESCALA	VARIAS
FECHA	2007/07/24
DISEÑADO	SABE, AMAR

SUPERFICIE PARCELA:	1484,76M2	ADJUDICADO 3.1:	TRINIDAD GÓMEZ L'ROLA.
APROV. HOMOGENEIZADOS U.A.H. =	5818		
USO:	ORDENANZA C2	LINDEROS:	N- C/ DIAMANTE. S- C/ MURILLO. E- C/ PUNTA GALLARDA Y ZONA VERDE. W- PARCELA 3.2 Y 3.3.
ORDENANZA	ALTURA MAXIMA IIII-10M		
C2	PARCELA MINIMA 120M2		
	DIAMETRO MINIMO 7		

AUTORES
Fdo. Los Abogados: Enrique Ibáñez Ibáñez y Buenaventura Camy Jimenez