

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007  
El Ejido, a 17 de Abril de 2007  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



**ESTUDIO DE DETALLE: PARCELAS B-1, B-3 Y B-4**

**PROMOTOR: VISTAGUADULCE S.L**

**SITUACION: C/JULIO CESAR Y C/FCO BAUTISTA DEL AMPUR-26-EN DE EL EJIDO (ALMERIA)**

MARIA DEL MAR SIMON BAYO Arquitecto

Calle Cervantes Nº131 -2º EL EJIDO. ALMERIA

Tlf 653789950

e-mail: mariasimonbayo@yahoo.es

## MEMORIA DESCRIPTIVA

**PROYECTO.** ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS B-1, B-3 Y B-4

**SITUACION.** C/JULIO CESAR Y C/ FCO BAUTISTA DEL AMPUR 26-EN. EL EJIDO

**PROPIETARIO.** VISTAGUADULCE S.L.

**ARQUITECTO.** MARIA DEL MAR SIMON BAYO

### 1. OBJETO DEL PROYECTO

Se redacta el presente ESTUDIO DE DETALLE que afecta a los Proyectos ubicados en las parcelas B-1, B-3 y B-4 por encargo de la empresa promotora VISTAGUADULCE S.L. con CIF B-04423299 para reajustar el aprovechamiento otorgado por el Planeamiento vigente a dichas parcelas.

### 2. CARACTERISTICAS DEL SOLAR

El solar donde se ubicarán las edificaciones (parcelas B-1, B-3 y B-4), tiene forma rectangular y una superficie total de 1.084,88 m<sup>2</sup>, existiendo medianera entre ambas edificaciones en su parte trasera.

### 3. NORMATIVA APLICABLE

Para la redacción del presente Estudio de Detalle se ha respetado lo establecido en el PGOU de El Ejido para el Area de Reparto del AMPUR 26-EN, cuya Ficha Urbanística se adjunta como justificación de que la misma no sufre modificación alguna.

### 4. CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES PROYECTADAS

En el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle se han redactado los proyectos de 2 edificios de tipología constructiva similar:

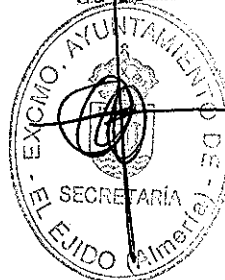
- Proyecto de SOTANO DE APARCAMIENTOS, LOCALES Y 15 VIVIENDAS en Calle Julio Cesar, Parcela B-1 del AMPUR 26-EN de El Ejido (Almería).
- Proyecto de SOTANO DE APARCAMIENTOS, LOCALES Y 22 VIVIENDAS en Calle Francisco Bautista, Parcelas B-3 y B-4 del AMPUR 26-EN de El Ejido (Almería).

El proyecto ubicado en la Parcela B-1 se encuentra a día de hoy en ejecución, estando el proyecto redactado para las Parcelas B-3 y B-4 en trámites de obtención de licencia.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007  
El Ejido, a 17 de Abril de 2007

DOY FE:

EL SECRETARIO,



## 5. RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO

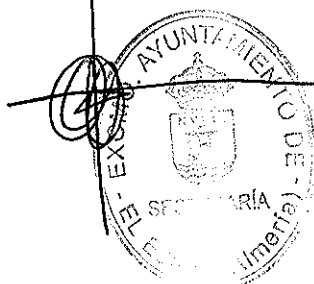
	PARCELA B-1		PARCELAS B-3/B-4		TOTAL CONJUNTO	
PLANTA BAJA	309,86 m2	327,95 uah	557,42 m2	591,05 m2	867,28 m2	919,00 m2
PLANTA 1º	329,33 m2	329,33 uah	535,45 m2	535,45 uah	864,78 m2	864,78 uah
PLANTA 2º/3º	329,33 m2	329,33 uah	535,45 m2	535,45 uah	1.729,56 m2	1.729,56 uah
PLANTA ATICO	257,14 m2	257,14 uah	418,68 m2	418,68 uah	675,82 m2	675,82 uah
CASETON	24,23 m2	24,23 uah	27,04 m2	27,04 uah	51,27 m2	51,27 uah
TOTAL	1.579,22 m2	1.597,31 uah*	2.609,49 m2	2.643,12 uah	4.188,71 m2	4.240,43 uah
sotano aparcam.	481,36 m2	-	648,74 m2	-	1.130,10 m2	-
TOTAL	2.060,58 m2	-	3.258,23 m2	-	5.318,81 m2	-

El PGOU de El Ejido, otorga a la parcela B del AMPUR-26-EN, con superficie de 2.247,30 m2 un aprovechamiento lucrativo total de 9.368 uah, siendo el aprovechamiento patrimonializable procedente de las NNSS de **8.555 uah** (Ver ficha urbanística adjunta).

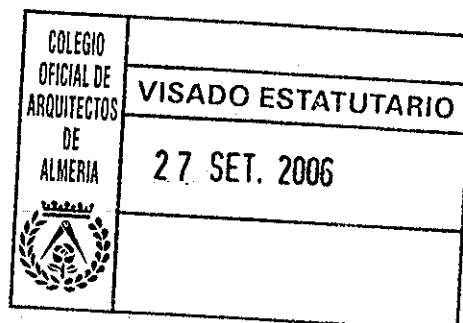
Según proyecto de reparcelación a las Parcelas B-1, B-3 y B-4 le corresponden **4.090,39 uah**, habiendo consumido el proyecto en ejecución sito en Parcela B-1 1.597,31 uah de lo que se concluye que restan para las parcelas B-3 y B-4 un total de 2.493,08 uah.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *12 de Abril de 2007* Almería, SEPTIEMBRE de 2.006  
 El Ejido, a *17 de Abril* de 2007

DOY FE:  
 EL SECRETARIO.



Fdo. María del Mar Simón Bayo





## AREA DE REPARTO DEL AMPUR 26-EN

## Excmo. AYUNTAMIENTO DE

PARCELA		SUPERF.	TECHO	Nº APARC. (*)	ORDENANZAS				TECHOS					APOVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS						
									Resid. Plurif.	A.E. Bajo	A.E. Piso	Colectiva	Resid. Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las NN SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia	A. Tipo	Superf. Dotac. Consiem.	
					COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION					1.00	1.07	0.57	0.79	0.71	0.17380					
					m²	m²	Uds.	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	u.s.h.	u.s.h.	u.s.h.	u.s.h./m²	m²
EDIF. RESIDEN.	A-1	1.639,25	5.737,38	18		1.639,25				2.340,00	1.360,58	2.036,80			4.962	5.660	698		1.629	
	A-2	436,25	1.832,25	7	436,25					910,00	362,09	560,16			1.618	1.810	192	2.4659	448	
	B	2.247,30	9.438,66	40	2.247,30					5.200,00	1.865,26	2.373,40			8.555	9.368	814		1.899	
	C	1.948,97	8.185,67	50	1.948,97					6.500,00	1.617,65	68,03			8.272	8.295	23		54	
	TOTAL EDIF.		6.271,77	25.193,98	115	4.632,52	1.639,25				14.950,00	5.205,57	5.038,39			23.406	25.134	1.727		4.031

SIPS	SIPS (*)	1.692,46
TOTAL SIPS		1.692,46
TOTAL DOTAC.		1.692,46
VIALES		2.228,23
TOTAL UNIDAD		10.192,46

(\*) : Esta cesión se ha materializado en la parcela del Mercado de Sr<sup>o</sup> Domingo.

(\*\*) : Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERIA, en sesión  
celebrada el día 12 de Abril de 2007  
El Ejido, a 17 de Abril de 2007  
DOY FE:  
EL SECRETARIO

