

E S T U D I O D E D E T A L L E

=====

PROMOTOR: FRENTIN, S.L.

ARQUITECTO: ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

M E M O R I A

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes.

1.2. Normativa general aplicable.

2.- Información general

2.1. Características del solar.

2.2. Estructura de la propiedad.

3.- Objeto del Estudio de Detalle.

4.- Justificación.

5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.

6.- Ordenanzas de la Edificación.

7.- Consideraciones Finales.

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes

Por encargo de FRENTIN, S.L. se desarrolla este Estudio de Detalle, que afecta al solar de su propiedad, y al que le es de aplicación dos situaciones urbanísticas.

La redacción de este Estudio de Detalle está determinada por la propuesta que se formula de alcanzar una actuación uniforme en el conjunto del solar, pero sin variar la edificabilidad que corresponde a la suma de las dos zonas que lo integran, pues una parte del solar corresponde a la U.A.14 EN. y otra al S.2.EN.

También este Estudio de Detalle determina la asignación de viviendas en la manzana en que se localiza este solar.

1.2. Normativa general aplicable

Las dos zonas distintas urbanísticamente que definen el solar objeto de este Estudio de Detalle están afectadas, según los límites que se reflejan en el plano adjunto, por la Ordenanza Z-Ad. , pero con distintas edificabilidades.

El límite que define ambas zonas es una línea quebrada que no guarda ninguna relación lógica para cualquier propuesta edificatoria.

Las dos zonas tienen aprovechamientos distintos en la U.A. 14 EN: 2 m²/m², en el S-2- EN: 1.072 m²/m².

2.- Información general

2.1. Características del solar, Propiedad de FRENTIN,S.L.

Superficie 619,28 m².

Linderos: Este, C/ Baco.

Norte, Medianería otras propiedades.

Oeste, C/ Andrés Manzano.

Sur, Medianería otras propiedades.

2.2. Estructura de la propiedad en la Manzana

En la Manzana se localizan además del solar de FRENTIN, otras 4 propiedades cuyos datos de superficie se precisa en el plano correspondiente.-

3.- Objeto del Estudio de Detalle

El objeto de este Estudio de Detalle es definir una edificabilidad uniforme para todo el solar de FRENTIN, S.L. respetando la estructura de la propiedad existente, así como -- justificar el nº de viviendas en toda la manzana.- Dicha -- edificabilidad debe asignarse al nº de viviendas máximo que corresponde a este solar de acuerdo con la normativa urbanística que le es de aplicación, definiendo además las parcelas en que pueden edificarse estas viviendas.-

4.- Justificación

Se estima que la exposición que se viene realizando de lo pretendido en este Estudio de Detalle justifica su realización.- No obstante se considera además oportuno reseñar que es la forma más adecuada para la edificación de las viviendas que en el mismo pueden desarrollarse.

5.- Desarrollo del Estudio de Detalle

5.1. Este Estudio se concreta en los siguientes documentos:

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Estado actual. Situación Urbanística.
- 3.- Propuesta de parcelación. Asignación de Edificabilidad.

5.2. Cumplimiento de las NN.SS.

Se mantiene la edificabilidad en las dos zonas del solar, según la normativa de aplicación de las NN.SS.

Se mantienen las alineaciones que son coincidentes con el viario actual.

Se propone el reparto uniforme de la edificabilidad, que corresponde a la totalidad del solar.

Se asigna el nº de viviendas a cada solar, de acuerdo con la estructura de propiedad de la manzana y las determinaciones que ha realizado el vendedor que se adjunta como anexo a esta Memoria.

5.3. Sistema de gestión

Este Estudio de Detalle es de promoción privada y su gestión posible solo puede ser por el sistema de compensación.

5.4. Obras de Urbanización. Evaluación Económica.

Este Estudio de Detalle no necesita obras de urbanización.

zación específica, ya que las que hubiera que realizar en el frente del solar se incorporarán como un anexo a los proyecto de edificación de cada parcela.

6.- Ordenanzas

Dado que este Estudio de Detalle se redacta por los motivos anteriormente referidos, es claro que la ordenanza de aplicación será en cada parcela la Ad.

7.- CONSIDERACIONES FINALES

Se considera que con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, está determinado el alcance de este Estudio de Detalle, no obstante en lo no previsto en el mismo, se - estará a lo fijado en la Normativa General de las NN. SS. vigentes.

Almeria, Febrero de 1.994

EL ARQUITECTO.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by several vertical strokes and a horizontal line at the bottom.

Fdo. Antonio Góngora Sebastián

ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD POR PARCELAS

1.- Superficie del solar.....	619,28 m2.
2.- Edificabilidad según Ordenanzas:	
2.1. zona U.A. 14 EN:	
2.1.1. Superficie solar.....	78,28 m2.
2.1.2. Edificabilidad 2 m2/m2.....	156,56 m2.
2.1.3. Nº de viviendas.	1 Viv.
Le corresponde a este solar una vivienda	
de	156,56 m2.
2.2. ZONA SECTOR 2 EN:	
Superficie solar	541 m2.
Edificabilidad:	1,0722
Corresponden 5 viviendas con una edificabilidad global	
de $541 \times 1,0722 = 580,06$ m2.-	
2.3. Superficie máxima edificable.....	736,62 m2.
Indice de edificabilidad global m2/m2.....	1,1895

3.- ASIGNACION POR PARCELAS DE LA SUPERFICIE EDIFICABLE

	SUPERFICIE	INDICE DE EDIF.	EDIFICABILIDAD
PARCELA 1.	103,09 m2.	1.1895	122,62 m2.
PARCELA 2.	101,84 m2.	1.1895	121,13 m2.
PARCELA 3.	103,97 m2.	1.1895	123,68 m2.
PARCELA 4.	100,29 m2.	1.1895	119,30 m2.
PARCELA 5.	104,52 m2.	1.1895	124,32 m2.
PARCELA 6.	105,57 m2.	1.1895	125,57 m2.
TOTAL	619,28 m2.	1.1895	736,62 m2.

=====

4.- CONSIDERACIONES GENERALES

El Estudio de Edificabilidad realizado fija el aprovechamiento para cada parcela de forma acorde con las ordenanzas previstas en las NN.SS. sin que la suma de todas las edificabilidades de parcela supere la máxima permitida que es la que se deduce del punto 2. de este documento.

Almeria, Febrero de 1.994

EL ARQUITECTO.



Fdo. Antonio Góngora Sebastián

