

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 DE MAYO DE 2007 El Ejido, a 28 de ENERO de 2008.

DDY HEI
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

25 1 07 El Ejido, 01 Feb 2007

EL SECRETARIO,

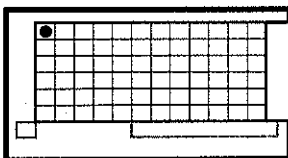


proyecto:
**estudio de detalle
de la parcela 14B
del sector S-1-ES-SD**

el ejido
almería

promotor:
Firmes y Construcciones, S.A.

arquitecto:
Manuel Jesús Maldonado Tornero

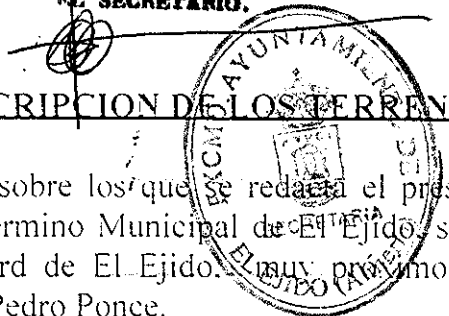


estudio de arquitectura y urbanismo
avd.de la estación, 53-7A tlf: 950 253 211
04005 - almería fax: 950 259 766

PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE en la P-14-B del P.E.R.I. de la U.E.-P-14 Y 17 del Sector S-1-ES-SD de El Ejido.
PROMOTOR: FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.
ARQUITECTO: MANUEL J. MALDONADO TORNERO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 DE MAYO DE 2007

1.- MEMORIA DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINANTES



1.1.- SITUACION, DESCRIPCION DE LOS TERRENOS

Los terrenos sobre los que se redacta el presente Estudio de Detalle, están enclavados en el Término Municipal de El Ejido, situados en el Sector S-1-ES-SD, junto al Boulevard de El Ejido, muy próximo a la Avda. del Oasis y lindando con el Paseo de Pedro Ponce.

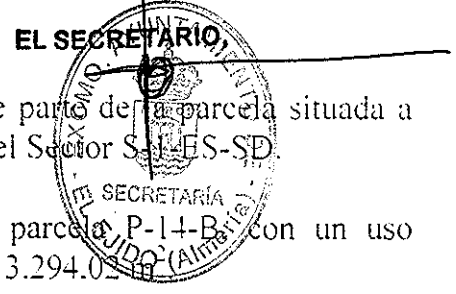
Desde el punto de vista topográfico, las rasantes periféricas definen un plano inclinado hacia el Sur.

Dichos solares en la actualidad no se poseen desarrollados en todos sus extremos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

25 1 07 El Ejido, 01 FEB 2007

1.2.- ESTADO ACTUAL DE LOS TERRENOS



El presente estudio de detalle comprende parte de la parcela situada a poniente de la Unidad de Ejecución UE-P-14 y 17 en el Sector S-1-ES-SD.

En parte de esta parcela se definió la parcela P-14-B con un uso comercial, en el que se contemplaba una superficie de 13.294,02 m².

1.3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE

El desarrollo urbanístico de esta Unidad viene definido, mediante un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa privada, y con el sistema de compensación, para el reajuste de cargas las cuales se definieron parcialmente en el correspondiente documento como compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y que se materializaron con la realización del Proyecto de Reparcelación de la citada Unidad de Ejecución.

Como consecuencia del tamaño de la parcela definida, y para una mejor redistribución de las superficies edificadas en cada una de las partes que componen el conjunto de esta parcela, se ha considerado oportuno y conveniente una concreción exacta de las edificabilidades a consumir en cada uno de los tres edificios planificados en el desarrollo de esta, al igual que una definición puntual de los perímetros y rasantes de las parcelas resultantes.

1.3.1.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

Los terrenos que abarcan el presente Estudio de Detalle son en la actualidad Suelo Urbano. por lo que tal y como se define en el Art. 15 de la L.O.U.A., podrá tramitarse el citado documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**

1.3.2.- PUNTOS A ANALIZAR

El presente Estudio de Detalle, planteado el día 02 DE MAYO DE 2007, plantea una modificación en relación a las edificabilidades en la parcela P-14 en su conjunto, como consecuencia del ajuste de usos y edificios planificados en la misma. No se modifica la edificabilidad global asignada en el P.E.R.I., pero si se realiza una equidistribución global de la misma.

1.3.3.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La finalidad de este Estudio de Detalle, es de carácter volumétrico, en el sentido de redefinir los parámetros de edificabilidades, que permitan resolver los aspectos antes mencionados independientemente de otras normativas de rango superior, que hayan de cumplir, al igual que definir las rasantes de las calles existentes y su concordancia con las plazas de aparcamiento ubicadas en los interiores de las parcelas.

1.4.- USOS Y ORDENANZAS ACTUALMENTE VIGENTES

El suelo objeto de este Estudio de Detalle se incluye en el P.E.R.I., P-14 y 17 y su refundido junto con su modificado ya desarrollado, al igual que el Plan Parcial del S-1-ES-SD., y el P.G.O.U., del Municipio del Ejido.

El Planeamiento parcial que afecta al citado Estudio de Detalle y sus correspondientes aprobaciones, son las que a continuación se relacionan:

Plan Parcial

Aprobación Inicial Octubre de 1.996
Aprobación Provisional 16 de Enero de 1.997
Aprobación Definitiva 6 de Febrero de 1.997

Modificado de Plan Parcial

Aprobación Inicial 1 de Julio de 1.997
Aprobación Provisional 1 de Julio de 1.997
Aprobación Definitiva 6 de Agosto de 1.998

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

El día 01 FEB 2007

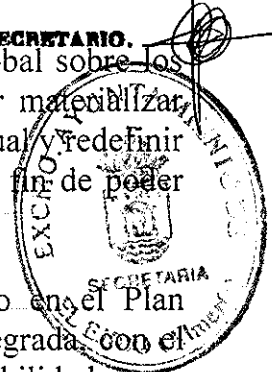


Plan Especial de Reforma Interior
 Aprobación Inicial 15 Junio de 2.000
 Aprobación Provisional 15 de Junio de 2.000
 Aprobación Definitiva 15 de Diciembre de 2000.
 Modificado de Plan Especial de Reforma Interior
 Aprobación Inicial 14 de Marzo de 2.002
 Aprobación Provisional 14 de Marzo de 2.002
 Aprobación Definitiva 29 de Julio de 2.002

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 02 DE MAYO DE 2007

1.5.- OBJETO Y CRITERIOS DE LA ORDENACION El Ejido 28 de ENERO de 2008
 DOY FE

El objeto de la ordenación es preparar una actuación global sobre los terrenos, adecuándose a la exacta delimitación, con el fin de poder materializar adecuadamente las distintas edificabilidades asignadas a la parcela actual y redefinir el correcto coeficiente de edificabilidad de cada uno de estos con el fin de poder facilitar una mejor ordenación del conjunto de la citada zona.



De igual forma adecuar el viario existente y aprobado en el Plan Especial a las necesidades y coherencia de una trama urbanística integrada con el análisis de las plazas de aparcamiento de la zona, al igual que su accesibilidad.

Dotar a las parcelas afectadas de una ordenación, acorde con las necesidades comerciales a implantarse en la zona, y con la forma de los solares en los que se ubican.

1.6.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

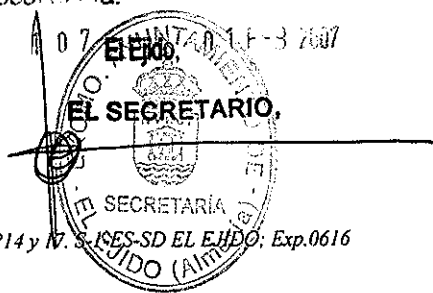
La solución adoptada constituye una unidad funcional, perfectamente conectada con las áreas colindantes.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U. de El Ejido aplicables así como la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como se puede apreciar la propuesta no modifica la trama aprobada en el P.E.R.I., regularizando, solo edificabilidades y definiendo sus rasantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

25 07 2007



2.- ANALISIS DE EDIFICABILIDADES

2.1.- Edificabilidad existente máxima sobre rasante.

PARCELAS	Sup. Parcela	SUP. CONSTR.	P. Aparcamiento
P-14-B.	13.294,02	6.454,756 m ² c.	355
Total	13.294,02	6.454,756 m ² c.	355

2.2.- Edificabilidad propuesta máxima sobre rasante.

PARCELAS	Sup. Parcela	SUP. CONSTR.
P-14-B-1	5.065,15	2.455,32 m ² c.
P-14-B-2	4.747,28	2.202,17 m ² c.
P-14-B-3	3.481,61	1.797,266 m ² c.
TOTAL		6.454,756 m ² c.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

3.- CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACIÓN 02 DE MAYO DE 2007

El Ejido, a 28 de ENERO de 2008

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	USO	ORDENACION	EDIF. M ² c.	ALTURA	P plazas de Aparcamiento
P-14B-1	5.065,15	Terciario	Comercial	2.455,320	PB+1	7 Minusválidos
P-14B-2	4.747,28	Terciario	Comercial	2.202,170	PB+1	8 Minusválidos
P-14B-3	3.481,61	Terciario	Comercial	1.797,266	PB+1	8 Minusválidos
TOTAL				6.454,756		20 Minusválidos

Nota: Las plazas destinadas a minusválidos se encuentran computadas en el nº total indicado en la casilla superior.

EL ARQUITECTO

[Firma]
D. Maldonado Tomero
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO
22 ENE. 2007
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

25 1 07

PROMOTOR.
EL SECRETARIO
FIRMES Y CONSTRUCCIONES, S.A.
SECRETARIA
EL EJIDO (Almería)