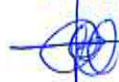


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008.

El E.jido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE:

SECRETARIO.



**ESTUDIO DE DETALLE, PARA  
ORDENACION VOLUMETRICA  
DE PARCELAS E1, E2, E3 DEL ANCOR-6-ES**

**PROMOTOR:**

**INVERSIONES 2010 ADRA S.L.**

**SITUACIÓN:**

**C, Luca de Tena  
EL EJIDO (ALMERIA)**

**ARQUITECTO REDACTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

**GUILBERMO GUTIERREZ ALCOBA**

**MEMORIA.**

**ENCARGO.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**  
**POR EL AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada el día **7 DE ABRIL DE 2008**  
El Ejido, a **5 de SEPTIEMBRE** de 2008  
DOY FE!  
EL SECRETARIO.

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de **INVERSIONES 2010 ADRA S.L.**, con C.I.F. **B04545356**, con domicilio en Plaza Araucaria, 3 4º T de 04770 ADRA., representado por **Antonio Salinas Lidueña** con DNI 75.204.462-M y mismo domicilio.



**1.- PREELIMINAR.**

Se redacta el presente Estudio de Detalle para llevar a cabo la ordenación de volúmenes de las parcelas E1, E2, E3 del ANCOR-6-ES, 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-ES ha sido tramitado por el sistema de Compensación, mediante proyectos de reparcelación el cual actualmente se encuentran aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

El proyecto de urbanización se encuentra en la actualidad aprobado definitivamente 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 7 DE ABRIL DE 2008

### 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 un eje de viario estructurante, frente a zonas verdes.
- La superficie de parcela E1 709.44 m<sup>2</sup>, E2 924.96 m<sup>2</sup> y E3 610.26 m<sup>2</sup>, con un total de 2244.66 m<sup>2</sup> superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- 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 aplacado de piedra natural.
  - Barandillas de cristal y acero inoxidable.
  - Carpintería de aluminio en color gris.
  - Preinstalación de aire acondicionado, etc.
  - El edificio estará adaptado al código técnico de la edificación, por lo que estará dotado de agua caliente sanitaria por placas solares, cumpliéndose las condiciones de eficiencia energética que impone el código.
- 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.
- El edificio se proyecta con 2 plantas por encima de la altura de ordenanza, tal y como establece las ordenanzas del documento de la Revisión y Adaptación del PGOU.



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

Parcela	Superficie parcela M2	Unidad	Aprov.pat. UAH	Aprov.lucr UAH	Techo M2 cdos	Ordenanza
E1	709.44	ANCOR-6-ES	2028.86	2028.86	1604.76	C3
E2	924.96	ANCOR-6-ES	2724.55	2724.55	2153.17	C3
E3	610.26	ANCOR-6-ES	1425.76	1425.76	1126.81	C3
<b>TOTAL</b>	<b>2.244,66</b>		<b>6179.17</b>	<b>6179.17</b>	<b>4884.74</b>	

**Justificación aprovechamientos del edificio proyectado.**

- Sup.construida local = 1650.58 m2 (ANCOR-6-ES)
- Sup.construida viv. = 3233.71 m2 (ANCOR-6-ES)

ANCOR-6-ES

Coefficiente homogeneización Local = 0,85

Coefficiente homogeneización vivienda = 1,35

Coefficiente de localización = 1.00

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **7 DE ABRIL DE 2008**

El aprovechamiento de proyecto será:

**El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008**

DOY FE:

PL. SECRETARIO,

1650.58 M2x0,85x1,00+3233.71M2x1,00x1,35=**5768.00uah** < **6179.19uah** luego cumple



# SUPERFICIES ANCOR 6-ES SOLAR E1, E2, E3

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

U.A.H.

PLANTA BAJA local 1650.58 X 0.85 X 1.00 ..... = 1402.50 u.a.h.

PLANTA BAJA vivienda 129.80M2

PLANTA PRIMERA 1025.21M2

PLANTA SEGUNDA 927.20M2

PLANTA TERCERA 571.00M2

PLANTA CUARTA 550.50M2

PLANTA CASETON 30.00M2

SUBTOTAL 3233.71M2 X 1.00 X 1.35 ..... = 4365.50 u.a.h.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008 El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



**Superficie Construida**

**U. A. H.**

**TOTAL**

**4.884,29m<sup>2</sup>**

**5.768,00**

	EDIFICIO PROYECTADO	PGOU EL EJIDO	
<b>Sup. construida</b>	4.884,29	4.884,74	<b>Cumple</b>
<b>U. A. H.</b>	5.768,00	6.179,17	<b>Cumple</b>

Como conclusión, según los datos obtenidos, se cumplen todos los parámetros recogidos en el PGOU.

#### 4.- RELACION DE PROPIETARIOS.

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

NOMBRE	DNI	DOMICILIO
INVERSIONES 2010 ADRA S.L.	B-04545356	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, Almería, a 17 de octubre de 2007  
EL ARQUITECTO REDACTOR,

FDO: GUILLERMO GUTIERREZ ALCOBA



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008

El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008  
DOY FE:

EL SECRETARIO.



FICHA URBANISTICA DEL PGOU DEL ANCOR-6-ES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008 en El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008

HOY FE:

SECRETARIO,



<b>DENOMINACION</b>	<b>Código:</b> ANCOR-6-ES
<b>Núcleo:</b> AREA URBANA CENTRAL	<b>Clase de Suelo:</b> URBANO
<b>Plano:</b>	

ORDENACION		USO GLOBAL	TIPOLOGIA	SUBZONA	TECHO EDIFICABLE
Superficie bruta Unidad Planeam.:	19.866,00	Residencial	Plurifamiliar	C2	9.595,00
Superficie netas de las parcelas:	9.304,00	Residencial	Plurifamiliar	C3	15.019,00
Dotaciones:	1.897,00	Residencial	Plurifamiliar	A.E.Bajo	761,00
Espacios libres:	1.897,00				
Docentes:	0,00				
SIPS:	0,00				
Viario:	8.665,00				
D.C.S.U.:	6.423,00				
<b>Superficie Total Incluidas D.C.S.U</b>	<b>26.289,00</b>			<b>TOTAL</b>	<b>25.375,00</b>

DESARROLLO		APROVECHAMIENTO Y GESTION	
Instrumento de planeamiento:	Plan Especial (*)	Área de Reparto:	AR-ANCOR-A-1
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Aprovechamiento Tipo (a.1.):	1.1500
Sistema de Actuación:	Compensación	Coefficiente de Localización:	1.00
		Aprovechamiento Lucrativo Total (u.a.h.):	30.518,00
		Aprovechamiento Patrimonial (u.a.h.):	26.452,00

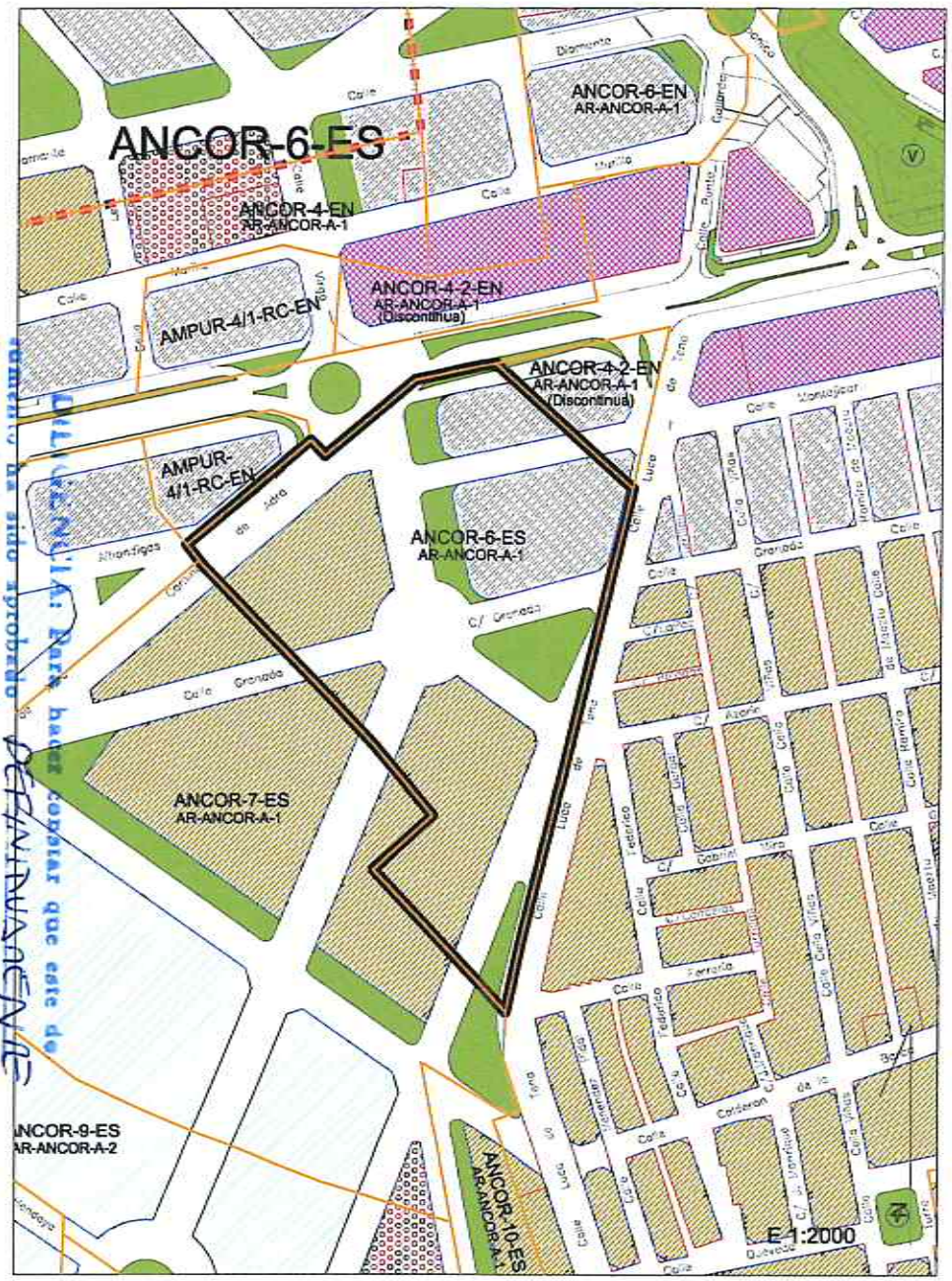
PROGRAMACION Y PLAZOS			PROYECTO DE COMPENSACION Y URBANIZACION	
Orígenes de plazos s/artº 2.2.4 D)b)			Proyecto de Compensación (present.):	1-año
Cuatrenio:	1		Proyecto de Urbanización (present.):	1-año
Constitución Junta Compensación (Inscrip.):	1,5-años		Terminación obras de Urbanización:	4-años
Planeamiento desarrollo (present.):	1-año			

OBJETIVOS	DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES
El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona oeste de Ejido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.	El trazado y características de los viales señalados en planos con carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.	La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o de los colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
	La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.

**OBSERVACIONES**

(\*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Se dará continuidad (o en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con el suelo urbano consolidado o cualquiera de las U.P. que cuenten con aprobación previa.





FICHAS URBANISTICAS DEL PROYECTO DE REPARCELACION

ANCOR-6-ES, PARCELA E1, E2 Y E3

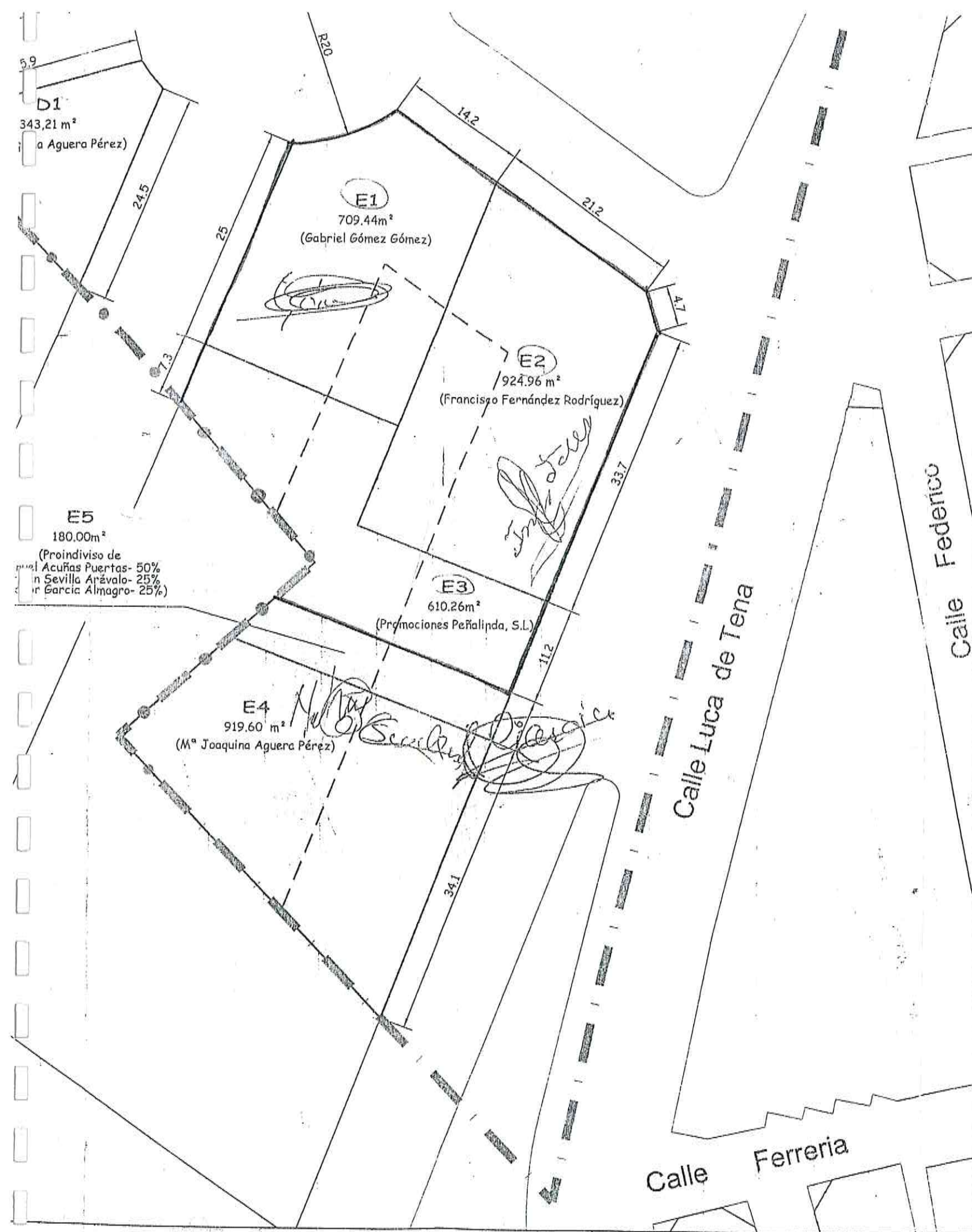
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008

El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE:

EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008 El Ejido, a 5 de SEPTIEMBRE de 2008  
 Doy fe:  
 EL SECRETARIO.

PROPIETARIOS	PARCELA	SUPERFICIE	U.A.H Asignadas	m2 de TECHOS
PROINDIVISO HNOS. AGUERA	A	909.37 m2	3465.22 u.a.h	3278.47 m2 tech
PROINDIVISO HNOS. AGUERA	B1	1741.74 m2	5742.73 u.a.h	5453.02 m2 tech
PROMOCIONES PEÑALINDA S.L	B2	313.85 m2	1243.25 u.a.h	1182.93 m2 tech
SIMON BALAGUER AGUERA	B3	458.76 m2	1674.42 u.a.h	1581.55 m2 tech
JOSE BALAGUER AGUERA		2514.35 m2	6660.40 u.a.h	6217.49 m2 tech
CECILIO SANTIAGO MARTIN	} C1	190.00 m2	603.10 u.a.h	479.81 m2 techo
MARIA ALCALDE ESTEVEZ				
PROMOCIONES PEÑALINDA S.L	C2	1345.75 m2	4060.38 u.a.h	3215.57 m2 tech
ANTONIO FERNANDEZ RODRIGUEZ	C3	1038.16 m2	3063.15 u.a.h	2429.17 m2 tech
		2573.91 m2	7726.63 u.a.h	6124.55 m2 tech
Mª JOAQUINA AGUERA PEREZ	D1	343.21 m2	1337.90 u.a.h	861.03 m2 techo
GABRIEL GOMEZ GOMEZ	E1	709.44 m2	2028.86 u.a.h	1604.76 m2 tech
FRANCISCO FERNANDEZ RODRIGUEZ	E2	924.96 m2	2724.55 u.a.h	2153.17 m2 tech
PROMOCIONES PEÑALINDA S.L	E3	610.26 m2	1425.76 u.a.h	1126.81 m2 tech
Mª JOAQUINA AGUERA PEREZ	E4	919.60 m2	2668.10 u.a.h	1676.47 m2 tech
MANUEL ACUÑA PUERTAS- 50%	} E5	180.00 m2	420.58 u.a.h	332.40 m2 techo
CARMEN SEVILLA AREVALO - 25%				
SALVADOR GARCIA ALMAGRO - 25%				
		3344.23 m2	9267.85 u.a.h	6693.61 m2 tech
TOTALES		9685.10 m2	30518.00 u.a.h	25375.16 m2 tech

Esc 1:500  
 - 3 1 1 0 5  
 - 7 NOV 2008  
 EL SECRETARIO,  
 AYUNTAMIENTO