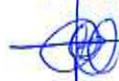


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008.

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 m2, E2 924.96 m2 y E3 610.26 m2, con un total de 2244.66 m2 superior a 2.000 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 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
TOTAL	2.244,66		6179.17	6179.17	4884.74	

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**

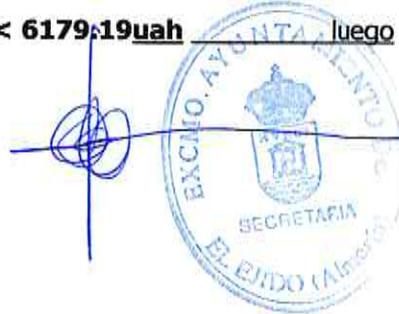
El aprovechamiento de proyecto será:

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

4.884,29m²

5.768,00

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

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,



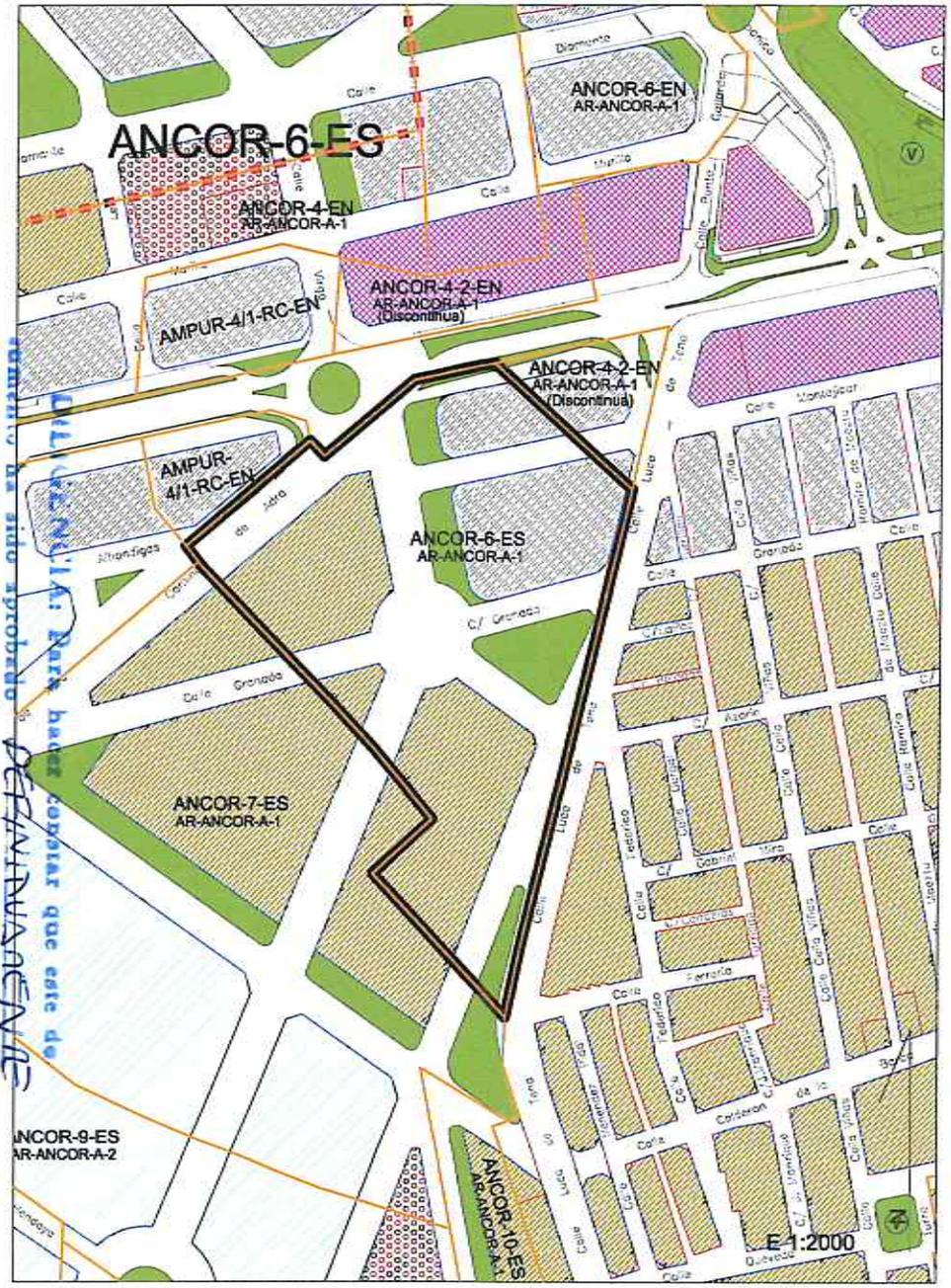
DENOMINACION	Código: ANCOR-6-ES
Núcleo: AREA URBANA CENTRAL	Clase de Suelo: URBANO
Plano:	

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				
Superficie Total Incluidas D.C.S.U	26.289,00			TOTAL	25.375,00

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 Patrimonizable (u.a.h.): 26.452,00

PROGRAMACION Y PLAZOS	DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES
Orígenes de plazos s/artº 2.2.4 D)b)	El trazado y características de los viales señalados en planos con carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
Cuatrimenio: 1	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 U.P. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
Constitución Junta Compensación (Inscrip.): 1,5-años	La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.
Planeamiento desarrollo (present.): 1-año	
Proyecto de Compensación (present.): 1-año	
Proyecto de Urbanización (present.): 1-año	
Terminación obras de Urbanización: 4-año	

OBJETIVOS	OBSERVACIONES
El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona oeste de Ejido sur, en continuidad con la estructura urbana existente.	(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.	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.



POR EL AYU. TANTO EN EL COMITÉ DE ORDENACIÓN URBANA COMO EN EL PLENO. EN SEÑAL DE APROBACIÓN.

DE ASESORÍA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

SECRETARÍA DE URBANISMO

EL SECRETARIO

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,



