



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DILIGENCIA

JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCIDENTAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que el ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS EDIFICABLES DEL ÁMBITO SUNC-3-BA, BALERMA, EL EJIDO (ALMERÍA) promovido por SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S. A., (SAREB, S.A.) y redactado por los Técnicos, D. Sebastián Miñarro García y D. Juan José Miñarro García, Arquitectos, ha sido adverado por mí de acuerdo con su original, del que es conforme en su contenido material y que ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria nº 9 celebrada en fecha 09 de Noviembre de 2020.

ESTUDIO DE DETALLE

DE LAS MANZANAS EDIFICABLES DEL AMBITO SUNC-3BA. BALERMA. EL EJIDO (ALMERIA).

PROMOTOR: SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES
DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A.
(SAREB, S.A.)

TECNICOS: MIÑARRO-PUERTA ARQUITECTOS, S.L.P.
D. SEBASTIAN MIÑARRO GARCIA.
D. JUAN JOSE MIÑARRO GARCIA.

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

- 1.1. TITULO DEL PROYECTO**
- 1.2. AUTORES DEL PROYECTO**
- 1.3. INICIATIVA Y ANTECEDENTES**
- 1.4. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION**
- 1.5. AMBITO**

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS**
- 2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 2.3. DETERMINACIONES DE LA 1ª VERSION ACTUALIZADA DEL P.G.O.U. 2.018 EL EJIDO (ALMERIA)**
- 2.4. PARAMETROS URBANISTICOS**
- 2.5. PARAMETROS DE APLICACION DE ORDENANZAS REGULADORAS**

3. MEMORIA DE LA ORDENACION

- 3.1. ANTECEDENTES**
- 3.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION**
- 3.3. CONCRECION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**
 - 3.3.1. Reparto de la Edificabilidad**
 - 3.3.2. Localización del 10% del Aprovechamiento**
 - 3.3.3. Localización del 30 % para Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.).**

4. CONCLUSION

PLANOS

- 01 Situación SUNC-3BA
- 02 Emplazamiento SUNC-3BA y Dotaciones Complementarias
- 03 SUNC-3BA. Ordenación
- 04 Parcelas lucrativas. Ordenación y Area de Actuación
- 05 Parcelas lucrativas. Ocupación máxima Planta Sótano
- 06 Parcelas lucrativas. Edificabilidad Planta Baja
- 07 Parcelas lucrativas. Edificabilidad Plantas 1ª y 2ª
- 08 Parcelas lucrativas. Edificabilidad Planta Atico
- 09 Parcelas lucrativas. Localización V.P.O. y 10 % Aprov.
- 10 Secciones
- 11 Volumetrías
- 12 Ordenación general
- 13 Esquema de Distribución de Viviendas Tipo. Residencial Plurifamiliar (C2)
- 14 Esquema de Distribución de Viviendas Tipo. Residencial Unifamiliar (AD)

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

1.1. TITULO DEL PROYECTO

Estudio de Detalle de las manzanas edificables situadas en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado SUNC-3BA. Balerma. El Ejido (Almería).

1.2. AUTORES DEL PROYECTO

La Sociedad Profesional MIÑARRO-PUERTA ARQUITECTOS, S.L.P., con C.I.F. B-30522015 encarga al Arquitecto D. Sebastián Miñarro García y al Ingeniero de Caminos, C. y P. D. Juan José Miñarro García, la redacción del presente documento técnico.

1.3. INICIATIVA Y ANTECEDENTES

Por encargo de SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACION BANCARIA, S.A. (SAREB, S.A.), con C.I.F. A-86602158 y domicilio en Paseo de la Castellana, nº 89 - 28046 Madrid, en calidad de propietaria de todos los terrenos, se procede a la redacción de este Estudio de Detalle (en adelante E.D.) que afecta a las manzanas edificables que tienen carácter lucrativo y se encuentran en el ámbito del SUNC-3BA de Balerma. El Ejido (Almería).

1.4. JUSTIFICACION DE SU FORMULACION

La redacción de este E.D. se lleva a cabo por los siguientes motivos:

- Su desarrollo está previsto en la 1ª Versión Actualizada del P.G.O.U. 2.018 de El Ejido (Almería). Artículo 2.2.5 de la Normativa.
- El apartado Actividad de la ficha urbanística del P.G.O.U. fija las condiciones de la ordenación, desarrollo y programación para este tipo

de suelo urbano no consolidado. A nivel de planeamiento, la figura prevista es la del E.D.

- Está regulado en el Artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre LOUA.
- Y está reglado en el Capítulo Sexto, Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

El presente E.D. se formula en el supuesto de iniciativa privada y la gestión urbanística del ámbito está prevista mediante el Sistema de Actuación de Compensación.

1.5. AMBITO

El SUNC-3BA en el que se encuentran incluidas las manzanas edificables tiene los siguientes límites físicos:

Norte: Ambito SUNC-4BA.

Sur: Carretera de las Guardias Viejas.

Este: Equipamiento Público SL-EP, Calle del Pozo de Luque y nave agrícola con calle por medio.

Oeste: Ambito SUST-2BA, Ambito SUST-7BA y Avenida de Salamanca por medio (antes Calle de la Noria del Albercón).

La superficie del ámbito es de 13.679,00 m² y la de las Dotaciones Complementarias de 564,00 m².

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. CARACTERISTICAS DE LOS TERRENOS

El ámbito es una plataforma horizontal homogénea con carencia de accidentes geográficos. Es un vacío no consolidado dentro del suelo urbano situado en la zona suroeste del núcleo de Balerma, en continuidad con la estructura urbana existente.

Su topografía es sensiblemente plana y presenta un desnivel uniforme en sentido descendente hacia la Carretera de las Guardias Viejas de 2,85 metros. En esta área no existe ningún tipo de edificación.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de la propiedad del SUNC-3BA y la de los terrenos correspondientes a sus Dotaciones Complementarias es la siguiente:

Finca A

Propietario: SAREB, S.A. Es propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito.

Finca Registral nº 71.350 (porción de terreno). Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido.

Superficie: 13.679,00 m².

Referencia catastral: 0847001WF1604N0001YK.

Finca B

Dotaciones Complementarias

Propietario: D^a. Angeles Enriqueta, D. Enrique Raúl, D. José Miguel y D^a. Mireia Magdalena Godoy Duran, cada uno de ellos con un 25 % del pleno dominio con carácter privativo.

Finca Registral nº 104.239 de la que se han segregado 564,00 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de El Ejido.

Superficie: 564,00 m².

Referencia catastral: 0751909WF1605S0001SB.

2.3. DETERMINACIONES DE LA 1ª VERSION ACTUALIZADA DEL P.G.O.U. 2.018 EL EJIDO (ALMERIA)

Condiciones de la Ordenación Estructural

Sup. Sector m ²	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	Aprovech. Medio UA / m ²	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Cesión 10 % UAs	Exceso Aprovech. UAs
13.679	564	0,91880	13.086	11.778	1.309	0

Uso Global m ²	Coficiente Edificabilidad m ² t / m ² s	Edificabilidad máxima m ² t	Densidad de Viviendas Viv / Ha	Nº máximo viviendas	Edificabilidad V.P.O. m ² t	Aprovech. Objetivo UAs
Residencial	-	8.566	63	86	2.570	12.552
Residencial	-	446	-	-	-	535
TOTAL	0,66	9.012	63	86	2.570	13.087

Sistemas Generales / Dotaciones Complementarias

D.C.S.U.: 564 m ²

Condiciones de la Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Edificabilidad máxima m ² t	Coef. 1	Coef. 2	Aprovech. Uas	Dotaciones	Superficie m ²
R. Plurifamiliar C2	2.621	1,00	1,00	2.621	Espacios Libres	766
R. Plurifamiliar A	207	1,00	0,85	176	Equipamientos	1.692
R. Unifamiliar AD	5.738	1,00	1,70	9.755	TOTAL	2.458
R. Unifamiliar AD	446	1,00	1,70	535	Viarío	6.007
TOTAL	9.012			13.087		

Desarrollo y Programación

Actividad	Instrumento	Plazos
Planeamiento	E. Detalle	1º año
Sistema de Actuación	Compensación	2,5 años
Urbanización	Proyecto de O. Urban	+ 1 año
Edificación	Proyecto de O. Edific	-

Objetivos

Completar la ordenación de vacíos no consolidados dentro del suelo urbano en la zona suroeste de Balerma, en continuidad con la estructura urbana existente.

La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

Determinaciones Vinculantes

El trazado y características de los viales señalados en planos, como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.

La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el Plan General, en el suelo consolidado, o U.P. o sectores colindantes que les afecten y que cuenten con aprobación previa.

La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

Observaciones

En caso de mantenimiento integro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse sólo 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 cualquiera de las U.P. o Sectores que cuenten con aprobación previa.

Será obligación de los promotores de la U.P. la realización de la red separada de aguas pluviales, con dimensionado suficiente para evacuar las propias de la U.P. procedente de la cuenca receptora, así como impulsar las aguas residuales hasta la estación elevadora que indique el Ayuntamiento en cada caso.

Su obtención se realiza por los procedimientos previstos en el Artículo 5.1.7 de las Normas Urbanísticas.

2.4. PARAMETROS URBANISTICOS

Usos

De acuerdo con la información obtenida de los Servicios Técnicos Municipales y de la ficha de la Unidad de Ejecución, el uso global es el Residencial en las modalidades de Plurifamiliar C2 y Unifamiliar AD, aunque en la ficha existe el error material de incluir el uso de Actividades Económicas AE2.

El uso Plurifamiliar C2, se caracteriza por desarrollarse en zonas de ordenanza de manzana cerrada, y comprende los núcleos urbanos tradicionales y sus extensiones, hasta los últimos desarrollos urbanísticos.

El uso Unifamiliar AD, se caracteriza esencialmente por ser la edificación individualizada, con posibilidad de retranqueos en fachadas pero manteniendo la noción espacial de calle.

Superficies

El E.D. se elabora sobre las manzanas M1, M3 y M4. En éstas, se definen las parcelas resultantes lucrativas de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación que en la actualidad se encuentra en fase de elaboración.

- Parcelas lucrativas.

Están situadas en las siguientes manzanas y su superficie es de:

Manzana M1

Parcela. Plurifamiliar C2	988,93 m ² .
Parcela. Unifamiliar AD1	3.091,58 m ² .
Parcela. Unifamiliar AD1.1	505,79 m ² .

Manzana M3

Parcela. Unifamiliar AD3	859,32 m ² .
--------------------------------	-------------------------

Manzana M4

Parcela. Unifamiliar AD4	600,33 m ² .
--------------------------------	-------------------------

- Cesiones-Dotaciones.

Están situadas en las siguientes manzanas y su superficie es la siguiente:

Manzana 1

Parcela. Espacios Libres EL	766,00 m ² .
-----------------------------------	-------------------------

Manzana 2

Parcela. Equipamientos EQ	1.692,00 m ² .
Dotaciones Complementarias	564,00 m ² .
Viario	6.007,00 m ² .

Aprovechamiento

El aprovechamiento objetivo de la Unidad de Ejecución es de 13.086,00 UAs.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima fijada para la Unidad de Ejecución es de 9.012,00 m².T., pero ésta queda reducida hasta los 8.880,70 m².T. por lo siguiente:

Existe un error material en la ficha del P.G.O.U., al asignar a 446,00 m².T. el uso pormenorizado AE2 en vez del uso Residencial Unifamiliar AD.

Por lo tanto, aplicando el Coef.2 = 1,70 resultará una edificabilidad de:

$$535,00 \text{ UAs} / 1,70 = 314,70 \text{ m}^2.\text{T.}$$

$$446,00 - 314,70 = 131,30 \text{ m}^2.\text{T.}$$

$$9.012,00 - 131,30 = 8.880,70 \text{ m}^2.\text{T.}$$

2.5. PARAMETROS DE APLICACION DE ORDENANZAS REGULADORAS

ZONA	C2	AD
Parcela:		
Sup. mín.	120 m ²	75 m ²
Diám. Mín.	7 m	6 m
Huella de la edificación:		
Ocup. máx.	LIBRE	LIBRE
Fondo max.	15 m	15 m
Separación de linderos:		
Calle	NO	LIBRE
Fondo	NO	LIBRE
Lateral	NO	NO
Alturas máximas y mínimas	3 plantas / 10,50 m	2 plantas / 7,50 m 3 plantas / 10,50 m
Atico	SI	NO
Altura mínima	2 plantas	1 planta
Usos regulados en	Art. 11.2.5	Art. 11.4.4

3. MEMORIA DE LA ORDENACION

3.1. ANTECEDENTES

El Artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, LOUA, establece que el objeto, entre otros, de los E.D. es la ordenación de los volúmenes edificatorios, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, definido en los planes de ordenación correspondientes. También lo es, el fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas de acuerdo con las determinaciones de ordenación del planeamiento que desarrolla.

Además, el Artículo 2.2.5 del P.G.O.U. en su apartado 1º a) establece que los E.D. fijarán la localización del uso dotacional público, de cesión del 10 % del Aprovechamiento y el emplazamiento del 30 % de V.P.O.

3.2. CRITERIOS DE LA ORDENACION

El presente E.D. ordena los volúmenes edificatorios de las parcelas edificables lucrativas en la Unidad de Ejecución, y que concretamente son las siguientes: C2, AD1, AD1.1, AD3 y AD4.

También concreta los siguientes puntos:

- Subsanción del error material en cuanto a los usos previstos en la ficha del SUNC-3BA. Se eliminará el uso de Actividades Económicas AE2 y la edificabilidad asignada a éste, pasará a ser uso Residencial Unifamiliar AD, corregida por el coeficiente correspondiente.
- En el ámbito, se ha respetado la preordenación del P.G.O.U., así como la continuidad de los nuevos viales, que se han proyectado alineados con los viales consolidados de los sectores colindantes.

No obstante, se da la circunstancia que uno de los viales previstos en la preordenación de la 1ª Revisión Actualizada del P.G.O.U. 2.018, ha sido configurado en forma de fondo de saco, concretamente es el vial que separa la Manzana 2 (EQ) y la Manzana 3 (AD3). Esta solución se considera que se ha debido a un error material. Por medio del presente E.D. el trazado del vial se prolongará hasta confluir con la Avenida de Salamanca (antes Calle Noria del Albercón), de tal forma que se pueda

establecer una continuidad viaria y de comunicación entre la Unidad de Ejecución, el sector SUST-7BA y los otros sectores colindantes.

La apertura implica que se vea afectada la parcela S-7.3 del Proyecto de Reparcelación del Sector SUST-7BA, quedando reducida su superficie en 51,79 m² que se destinarán a vial, por lo que quedará con una superficie neta de 378,61 m². La edificabilidad de 438,00 m².T asignada a esa porción de parcela se deberá materializar en el resto de la misma, dada la escasa entidad de superficie comprometida por la apertura del vial.

Esta modificación que afecta parcialmente al Proyecto de Reparcelación del SUST-7BA, es aceptada por la mercantil SAREB, S.A.; propietaria de la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector SUST-7BA y en el ámbito SUNC-3BA.

Con la apertura del viario, se amplía la superficie del espacio público, pero no se incrementa la edificabilidad establecida ni se ven afectadas las demás dotaciones públicas.

El resto de las parcelas mantendrán su configuración con los volúmenes edificables que les correspondan según su ordenanza reguladora y el reparto de edificabilidad asignado en el E.D.

3.3. CONCRECION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

3.3.1. Reparto de la Edificabilidad

La edificabilidad del ámbito se distribuirá de la siguiente forma:

Residencial Plurifamiliar C2: 2.621,00 + 207,00	2.828,00 m ² .T.
Residencial Unifamiliar Adosada AD: 5.738,00 + 314,70	6.052,70 m ² .T.

Y se concretará en las siguientes parcelas resultantes lucrativas:

PARCELA	SUPERFICIE en m ²	EDIFICABILIDAD en m ² .T.	Nº máx. de viviendas
C2	988,93	2.828,00	26
AD1	3.091,58	3.388,49	32
AD1.1	505,79	878,93	8
AD3	859,32	1.015,28	8
AD4	600,33	770,00	7
TOTAL	6.045,95	8.880,70	81

3.3.2. Localización del 10% del Aprovechamiento

Al Ayuntamiento le corresponderá el 10 % del aprovechamiento, es decir:
 $13.086,00 \times 0,10 = 1.309,00$ UAs.

Si se tiene en cuenta que la cesión se localizará en la parcela AD4 de viviendas unifamiliares adosadas, cuyo Coef.2 es 1,70, resultará una edificabilidad para el Ayuntamiento de: $1.309,00 / 1,70 = 770,00$ m².T.

3.3.3. Localización del 30 % para Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.).

La edificabilidad de 2.664,21 m².T destinada a V.P.O. se localizará en las siguientes parcelas resultantes:

PARCELA	SUPERFICIE en m ²	EDIFICABILIDAD en m ² .T.	Nº máx. de viviendas
AD1.1	505,79	878,93	8
AD3	859,32	1.015,28	8
AD4	600,33	770,00	7
TOTAL	1.965,44	2.664,21	23

3.3.4. Complejo Inmobiliario

En la manzana M1, de la que forman parte las parcelas lucrativas C2 (R. Plurifamiliar), AD1 y AD1.1 (R. Unifamiliar Adosada), se ha proyectado una actuación unitaria mediante un Complejo Inmobiliario. De tal forma que entre éstas se establecerán las correspondientes servidumbres recíprocas de paso

de peatones y de vehículos; de uso y disfrute compartido de las zonas comunes y de esparcimiento (jardines, piscinas, itinerarios peatonales, etc.). Todo lo anterior quedará regulado y fijado en el Proyecto de Reparcelación que desarrolle la gestión urbanística del SUNC-3BA y en los estatutos del citado complejo.

4. CONCLUSION

Con la presente Memoria y la documentación gráfica que forma parte de este documento, se considera redactado el Estudio de Detalle, que cumple con lo establecido en la Normativa vigente que le es de aplicación al respecto:

- 1ª Versión Actualizada del P.G.O.U. 2.018 de El Ejido (Almería).
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Lorca, Enero de 2.020

Miñarro-Puerta Arquitectos, S.L.P.

D. Sebastián Miñarro García.
Arquitecto.

D. Juan José Miñarro García.
Ingeniero de Caminos, C. y P.



SUNC
4-BA
BA-1

M-1(Ad)

Límite SUNC - 3BA

M-2(E.Q.)

M-3 (AD-3)

M-4(AD-4)

M-1(AD-1.1)

M-1(AD-1)

SOPORTALES

COMERCIAL

M-1(C2)

COMERCIAL

M-1(E.L.)

SOPORTALES

AVDA. DE SALAMANCA

CARRERA DE GUARDIAS VIEJAS

VIAL

ESTUDIO DE DETALLE		
MANZANAS EDIFICABLES DE SUNC-3BA BALERMA EL EJIDO (ALMERIA)		
PROMOTOR SAREB S.A. Y OTROS.		
PLANO. ORDENACIÓN GENERAL		
FECHA. ENERO - 2020	SUSTITUYE A.	Nº. PLANO
ESCALA. 1 / 300	EXPTE. 1519	12
MIÑARRO & PUERTA arquitectos s.l.p. ARQUITECTO: INGENIERO DE C.C.P.		
D.Sebastián Miñarro García D.Juan Jose Miñarro García SELLO DE VISADO		