

DEFINITIVAMENTE
23 de Diciembre de 2004
20 de Enero de 2005
EL SECRETARIO.

ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACION DE VOLUMENES DE LA PARCELA
Nº 9 DEL SUMPA-4-BA

SITUACION: SUMPA 4-BA-BALERMA-EL EJIDO

PROMOTOR: BALERMAURBE S.L.

ARQUITECTOS: D. JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.
D. ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente estudio ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO DE EL EJIDO, EL DÍA 23 de Diciembre de 2009
El Ejido, a 20 de Enero de 2005
EL SECRETARIO,

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. OBJETO, AUTORES Y ENCARGO.

Por encargo de la empresa BALERMAURBE S.L., se redacta el presente estudio de detalle para la ordenación de volumens de la parcela nº 9 del SUMPA-4-BA según el PGOU de El Ejido.

AUTORES: D. JOSE MANUEL GARCIA LIROLA.
D. ALFONSO CONTRERAS IBAÑEZ.

1.2. DESCRIPCION.

Se trata de una parcela resultante de la ordeación del SUMPA-4-BA, que conforma una manzana completa delimitada por las calles:

SURESTE: Rambla del Sentir.
SUROESTE: C/ Bergantin.
NORESTE: C/ Balandro.
NOROESTE: C/ Vargas Llosa.

1.2.2. Superficie

La superficie neta de la parcela es de 1.747,07 m².

1.2.3. Geometria

La parcela es de forma aproximadamente rectangular, con chaflanes de 3x3 m en las cuatro esquinas.

Actualmente el terreno se encuentra excavado parcialmente.

1.2.4. Estructura de la propiedad

La totalidad de la parcela es propiedad de BALERMAURBE S.L.

1.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

La unidad SUMPA-4-BA se encuentra con instrumento de planeamiento, proyecto de reparcelación y urbanización aprobados definitivamente encontrándose realizadas la obras de infraestructuras.

La ficha de la unidad del PGOU determinan los parametros siguientes para la parcela nº 9

SUPERFICIE.	1.747,07 M ² .
TECHO MAXIMO.	3.494,14 M ² .
Nº VIVIENDAS.	17
Nº APARCAMIENTOS.	9
APROVECHAMIENTO.	3.494 U.A.H.
ORDENANZA.	ZC3

FICHA REGULADORA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE BELLEROS, sesión
celebrada el día *23 de Diciembre de 2004*
El Excmo. Sr. *20 de Enero de 2005*
Doy fe:
EL SECRETARIO.

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	N° MAX. VIVIENDAS	N° APARC. (*)	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS						
					C1	C2	C3	AD	Resd.Plurf.	A.E.Bajo	Resd.Unif.	COEFIC.	Palrimonializable procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia	A.Tipo		
									COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION			LOCALIZ.						
									1,00	1,00	1,00	1,00						
m ²	m ²	Uds.	Uds.	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h./m ²				
EDIFICABLE RESIDENCIAL	1	2.374,53	3.443,07	17	9				2.374,53			3.443,07		3.443	3.443	0	0,8000	
	2	1.542,98	2.237,32	10	5				1.542,98			2.237,32		2.237	2.237	0		
	3	2.264,40	3.894,77	18	9				2.264,40			3.894,77		3.895	3.895	0		
	4	2.264,40	3.894,77	18	9				2.264,40			3.894,77		3.895	3.895	0		
	5	2.264,40	3.894,77	18	9				2.264,40			3.894,77		3.895	3.895	0		
	6	2.264,40	3.894,77	18	9				2.264,40			3.894,77		3.895	3.895	0		
	7	651,28	2.071,07	18	18		651,28			2.071,07			2.071,07		2.071	2.071		0
	8	1.603,27	3.206,54	16	8			1.603,27				3.206,54		3.207	3.207	0		
	9	1.747,07	3.494,14	17	9			1.747,07				3.494,14		3.494	3.494	0		
	10	1.823,33	3.646,66	18	9			1.823,33				3.646,66		3.647	3.647	0		
TOTAL EDIF.		18.800,06	33.677,88	168	94		651,28	5.173,67	12.975,11	2.071,07		31.606,81		33.678	33.678	0		

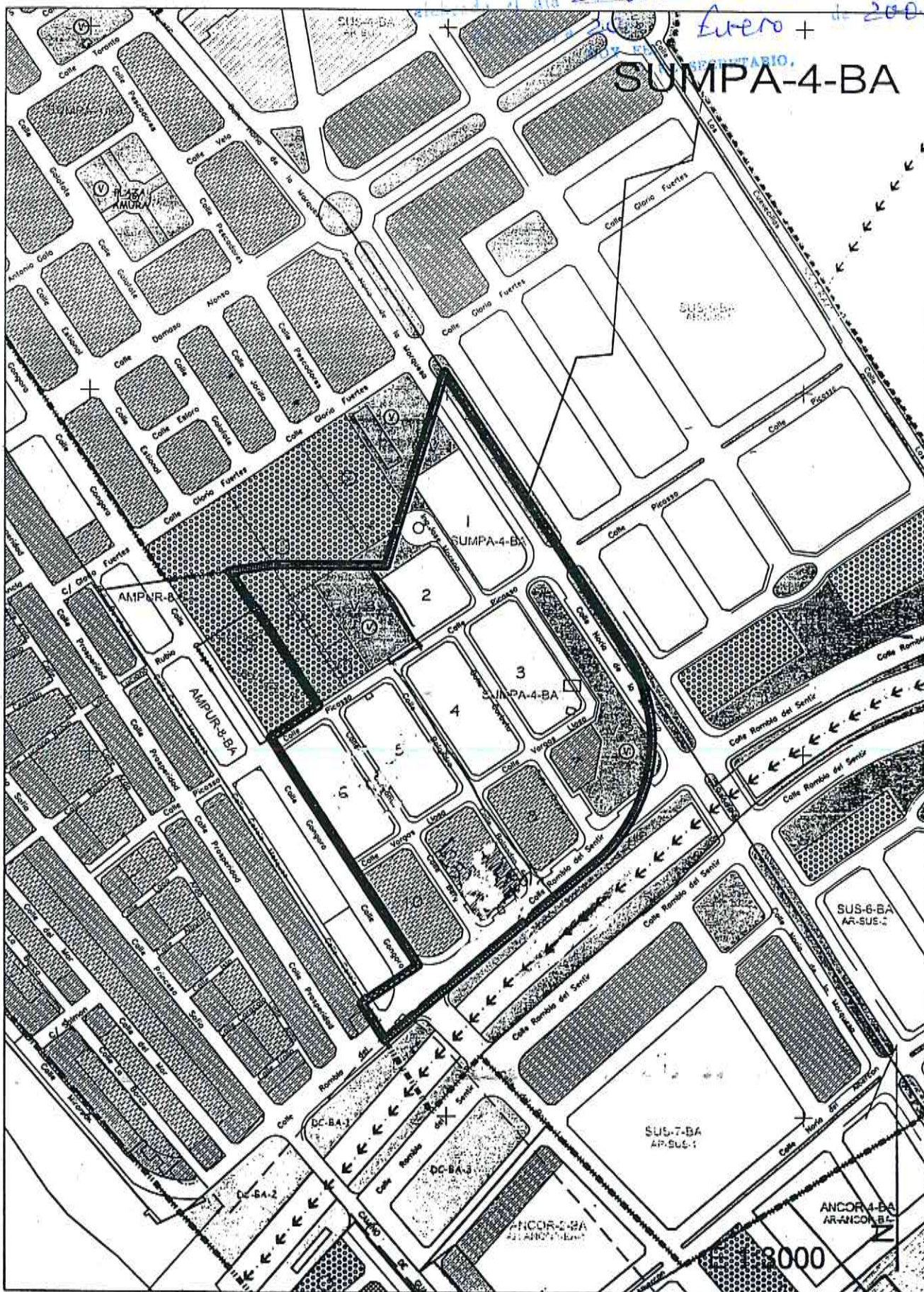
ESP. LIB.	V3	2.535,81
	V1	419,75
	V2	1.718,75
	TOTAL ESP.LI.	4.674,31
DOC.	E.P.	1.706,23
	TOTAL DOC.	1.706,23
SIPS	SIPS	337,12
	TOTAL SIPS	337,12
TOTAL DOTAC.	6.717,66	
VIALES	16.589,28	
TOTAL SECTOR	42.107,00	

(*) : Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

DILIGENCIA: Para hacer presente que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, a 23 de Diciembre de 2004. El Ejido, a 20 de Enero de 2005. EL SECRETARIO.

DIFERENCIA: Para hacer constar que este plano
no ha sido aprobado definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE
el día 23 de Diciembre de 2004
Enero de 2005



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

La necesidad de redactar el estudio de detalle viene determinada porque la edificación futura que se se pretende realizar ocupa una parte de la parcela, habiendo fachadas no ocupadas por la edificación. Por lo que es necesario ordenar los volúmenes.

Para ello el PGOU define en su artículo 225, apartado C, la figura del estudio de detalle para ordenar volúmenes edificatorios en el interior de una mazana. Asimismo determina que se debe respetar las determinaciones del planeamiento en cuanto edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACION.

La ordenación propuesta consiste básicamente en concentrar la edificación en la fachada Norte de la parcela, generando un espacio libre para uso de jardines y piscina comunitarios.

En concreto se propone la edificación de un edificio de planta Baja, planta primera y ático en la fachada a la calle Balandro, en la esquina C/ Bergantín y C/ Rambla del Sentir se sitúa un local comercial. El resto de la parcela se ocupa con jardines piscinas, rampa de acceso al sótano y pequeño servicio para la piscina.

Superficies:

SUPERFICIE SOLAR.	1.747,07 M2.	
SUPERFICIE OCUPADA.	1.010,23 M2.....	57,82 %
SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES.	0.736,84 M2.....	42,18 %

Superficie ocupada por la edificación:

VIVIENDAS.	658,33 M2.
ACCESO.	025,22 M2.
LOCAL.	294,67 M2.
ASEOS.	032,01 M2.
SUMA.	1.010,23 M2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO DE EL ENO, en sesión celebrada el día 23 de Diciembre de 2007.
El Enno, a 20 de Enero de 2005
BOY FEG
OF. SECRETARIO.

2.3. JUSTIFICACION URBANISTICA.

Los usos previstos en el estudio de detalle son residencial y actividades económicas en planta baja. Son los mismos usos que admite la ordenanza Zc3 del PGOU

En cuanto al aprovechamiento previsto en el estudio de detalle se ha disminuido respecto del aprovechamiento fijado en la ficha reguladora.

CUADRO COMPARATIVO

	FICHA REGULADORA	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE	1.747,07 M2.	1.747,07 M2.
TECHO	3.494,14 M2.	2.223,95 M2.
Nº VIVIENDAS	17 UDS.	17 UDS.
M2 CONCLUIDAS SOBRE RASANTE	3.494,00 M2.	2.223,95 M2.

EL EJIDO 5 AGOSTO DE 2004, EL ARQUITECTO:



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *firmativamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE PLAZA DE LA UNIÓN
 celebrado el día *23* de *Diciembre* de *2004*
 El Ejido, a *20* de *Enero* de *2005*
 NOY FEB
 EL SECRETARIO.