

## **ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

### **ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACIÓN:	SUMPA-1-BA (BALERMA, T.M. DE EL EJIDO).
PROMOTOR:	PANORAMA BALCON AL MAR S.L.
ARQUITECTO:	JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ ALONSO.

**Estudio de detalle de las parcelas B-1-a, B-1-b, B-1-c, B-2-a, B-2-b, B-2-c, B-3-a, B-3-b, B-4-a, B-4-b, U-1-a, U-1-b, U-2-a, U-2-b, U-3-a, U-3-b, U-4-a, U-4-b, U-5-a, U-5-b, U-6-a, U-6-b, U-7-a, y U-7-b. Pertenecientes al SUMPA –1-BA, de Balerma, T.M. de El Ejido – Almería.**

**Promotor: Panorama Balcón al Mar S.L.**

**Arquitecto: José Manuel Sánchez Alonso.**

**MEMORIA:**

La empresa Panorama Balcón al Mar S.L. es propietaria de las 24 parcelas denominadas en el Plan Parcial y en el Plan General como **B-1-a, B-1-b, B-1-c, B-2-a, B-2-b, B-2-c, B-3-a, B-3-b, B-4-a, B-4-b, U-1-a, U-1-b, U-2-a, U-2-b, U-3-a, U-3-b, U-4-a, U-4-b, U-5-a, U-5-b, U-6-a, U-6-b, U-7-a, y U-7-b.**

**OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:**

El objeto del estudio de detalle redistribuir las viviendas asignadas a cada una de las parcelas en el Plan Parcial, para un mejor aprovechamiento.

**JUSTIFICACIÓN:**

Este Estudio de Detalle se justifica para redistribuir mejor el número de viviendas, asignado en el Plan Parcial y Plan General para un mejor aprovechamiento de cada una de las parcelas.

Anteriormente se tramitó un estudio de detalle con la siguiente asignación:

Nºviv/parcelas	B-2-A	B-2-B	B-2-C	U-6-B	U-7-A	U-7-B	TOTAL VIVIENDAS
PLAN PARCIAL	24	16	24	9	8	3	84

Nºviv/parcelas	B-2-A	B-2-B B-2-C		U-6-B	U-7-A	U-7-B	TOTAL VIVIENDAS
ASIGNACION ESTUDIO DE DETALLE	30	53		1			84

Los datos del Plan Parcial, Plan General originales, Estudio de Detalle aprobado, con la nueva asignación del presente ESTUDIO DE DETALLE son los siguientes:

PARCELAS	B-1-A	B-1-B	B-1-C	B-2-A	B-2-B	B-3-A	B-3-B	B-4-A	B-4-B	U-1-A	U-1-B	U-2-A	U-2-B	U-3-A	U-3-B	U-4-A	U-4-B	U-5-A	U-5-B	U-6-A	U-6-B	U-7-A	U-7-B	TOTAL
					B-2-C																			
Nº VIV S/PLAN PARCIAL Y ESTUDIO DE DETALLE	24	16	24	30	53	24	24	24	24	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11	11	1	0	0	359
NUEVA ASIGNACION	0	0	0	30	51	30	30	30	30	15	15	15	15	15	3	16	16	16	16	16	0	0	0	359

  
**COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA**

---

**VISADO ESTATUTARIO**  
**30 DIC. 2003**

---

Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según Art. 242.7 de la Ley del Suelo.

Se estima suficientemente justificado y definido el alcance de este Estudio de Detalle.  
Almería Diciembre de 2.003.

El Arquitecto



JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ ALONSO



AREA DE REPARTO DEL SUMPA-1-BA

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	N° MAX. VIV.	N° APARC.*	ORDENANZAS			TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS					
					B	C3	U	Resd.Plurf.	A.E.Bajo	Resd.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Lucrativo procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia	A.Tipo	
								COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION								
								1,00	1,00	1,00						
m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	Uds.	Uds.	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	m <sup>2</sup> <sub>c</sub>	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h./m <sup>2</sup>				
EDIFICABLE RESIDENCIAL	B1-a	900,00	2.250,00	0	0	900,00			2.250,00				2.250	2.250	0	
	B1-b	645,00	1.612,50	0	0	645,00			1.612,50				1.613	1.613	0	
	B1-c	900,00	2.250,00	0	0	900,00			2.250,00				2.250	2.250	0	
	B2-a	1.073,00	2.253,30	30	30	1.073,00			2.253,30				2.253	2.253	0	
	B2-b	838,50	1.612,50	0	0	838,50			1.612,50				1.613	1.613	0	
	B2-c	1.073,00	2.253,30	51	51	1.073,00			2.253,30				2.253	2.253	0	
	B3-a	1.073,00	2.253,30	30	30	1.073,00			2.253,30				2.253	2.253	0	
	B3-b	1.073,00	2.253,30	30	30	1.073,00			2.253,30				2.253	2.253	0	
	B4-a	825,00	2.252,25	30	30	825,00			2.252,25				2.252	2.252	0	
	B4-b (A.M.)	1.092,25	2.250,00	30	30	1.092,25			2.250,00				2.250	2.250	0	
	C1	448,00	896,00	0	0		448,00				896,00		896	896	0	
	C2	275,00	550,00	0	0		275,00				550,00		550	550	0	
	C3	300,00	600,00	0	0		300,00				600,00		600	600	0	
	U1-a	1.611,48	1.772,60	15	15			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	
	U1-b	1.611,48	1.772,60	15	15			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	0,4652
	U2-a	1.611,48	1.772,60	15	15			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	
	U2-b	1.611,48	1.772,60	15	15			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	
	U3-a	1.611,48	1.772,60	15	15			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	
	U3-b	1.611,48	1.772,60	3	3			1.611,48			1.772,60		1.773	1.773	0	
	U4-a	1.763,71	1.940,10	16	16			1.763,71			1.940,10		1.940	1.940	0	
	U4-b	1.763,71	1.940,10	16	16			1.763,71			1.940,10		1.940	1.940	0	
	U5-a	1.763,71	1.940,10	16	16			1.763,71			1.940,10		1.940	1.940	0	
	U5-b	1.763,71	1.940,10	16	16			1.763,71			1.940,10		1.940	1.940	0	
	U6-a	1.741,42	1.915,55	16	16			1.741,42			1.915,55		1.916	1.916	0	
	U6-b	1.556,91	1.712,60	0	0			1.556,91			1.712,60		1.713	1.713	0	
	U7-a (A.M.)	1.210,78	1.432,40	0	0			1.210,78			1.432,40		1.432	1.432	0	
	U7-b (A.M.)	739,42	874,75	0	0			739,42			874,75		875	875	0	
DP-1	4.908,05	0,00	0	0			4.908,05			0,00		0	0	0		
DP-2	5.770,95	0,00	0	0			5.770,95			0,00		0	0	0		
DP-3	4.360,00	0,00	0	0			4.360,00			0,00		0	0	0		
<b>TOTAL EDIF.</b>	<b>47.527,00</b>	<b>47.617,75</b>	<b>359</b>	<b>359</b>	<b>0,00</b>	<b>9.492,75</b>	<b>1.023,00</b>	<b>37.011,25</b>	<b>21.240,45</b>	<b>0,00</b>	<b>26.377,30</b>		<b>47.618</b>	<b>47.618</b>	<b>0</b>	
ESP. LIB.	J	6.142,00	*Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.													
	V1	3.005,00	NOTAS: - Ordenanzas específicas según Plan Parcial aprobado													
	V2	1.089,00	- Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.													
DOC.	ED	5.014,00	OBSERVACIONES: Con posterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento, ha sido modificada la línea de deslinde del d.p.m.t., de forma que coincide con la línea de pretil del pase marítimo. Como consecuencia de ello, la superficie comprendida entre la línea del d.p.m.t. Vigente en el momento de la aprobación del planeamiento y la actual, ha p do a formar parte del d.p.m.t., aunque su valor se ha mantenido como superficie de la unidad de planeamiento, con la calificación pomenorizada asignada en el plan bado.													
	E.P.	1.551,30														
	TOTAL DOC.	6.565,30														
SIPS	ES	1.075,00														
	D1	2.139,00														
	D2	13.133,00														
TOTAL SIPS	16.347,00															
TOTAL EQUIP.	33.148,30															
VIALES	21.684,70															
TOTAL SECTOR	102.360,00															