

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *11 de octubre de 2005*  
El Ejido, a *20 de Octubre de 2005*  
Doy fe:  
El SECRETARIO.

**ESTUDIO DE DETALLE EN LAS PARCELAS B-2**  
**Y B-2 BIS DEL AMPUR-3-BA.**  
**BALERMA. EL EJIDO.**

**PROMOTOR: CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES HERIMAR SIGLO XXI, S.L.**

**ARQUITECTO: MIGUEL ANGEL GONZALEZ LIROLA.**

**INDICE.**

**MEMORIA EXPOSITIVA.**

- 1.-OBJETO.**
- 2.-PROMOTOR.**
- 3.-ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 1.- ORDENANZAS.**
- 2.- JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *14* de *Septiembre* de *2005*

El Ejido, a *20* de *Octubre* de *2005*

DOY FE:

EL SECRETARIO,

## MEMORIA EXPOSITIVA.

### 1.- OBJETO.

Este estudio de detalle pretende mediante ordenación de volúmenes, según lo previsto en el art. 15.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la materialización en m<sup>2</sup>c de techo de las unidades de aprovechamiento en el mismo solar, el cual tiene dos calificaciones dentro del suelo urbano consolidado denominado como AMPUR 3 BA y ordenado en la parcela B-2 como C-2, manzana cerrada intensidad 2 y en la B-2 BIS como AD, unifamiliar adosada.

Estas parcelas han sido adquiridas parcialmente, siendo la superficie de la parcela B2 de 440 m<sup>2</sup> y la superficie de la B2-bis 360 m<sup>2</sup>, formando parte de un mismo solar de 800 m<sup>2</sup>.

### 2.-PROMOTOR.

El encargo ha sido realizado por Promociones y construcciones Herimar siglo XXI, S.L., propietario del solar. Tiene su domicilio en Pza. 1º de Mayo de Salobreña (Granada), y C.I.F.-B-18659508.

### 3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El solar en cuestión pertenece a Promociones y construcciones Herimar siglo XXI, S.L., se encuentra en Balerma, en el AMPUR 3-BA, parcelas B-2 y B-2 Bis.

Su superficie según el levantamiento topográfico es de 800 m<sup>2</sup>. Tiene linderos al Norte, Cl/ Malerba; al Sur Cl/ Princesa Sofia; Al Este, Medianería con parcelas B-2 y B-2 bis del AMPUR-3-BA y al Oeste, Avda. Hispanoamericana. Se trata de un solar de forma poligonal acotado según plano adjunto. No presenta apreciable desnivel en sus alineaciones de fachada, según plano de proyecto.

DILIGENCIA: Para haber constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2005  
El Ejido, a 20 de Octubre de 2005  
Doy fe:  
EL SECRETARIO,

**MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

El Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido es el que rige la intervención en este ámbito de actuación denominado AMPUR-3-BA, el cual se encuentra en Balerma, suelo considerado como urbano consolidado con mantenimiento del planeamiento antecedente.

Los parámetros de aplicación de las ordenanzas urbanísticas para este ámbito de actuación son las siguientes:

**Para la zona C2:**

CLASE DE SUELO: Suelo urbano consolidado.

**PARCELA:**

PARCELA MINIMA: 120 m2.

DIAMETRO MINIMO: 7 metros.

**HUELLA DE LA EDIFICACION:**

OCUPACION MAXIMA EN %: Libre.

FONDO MAXIMO: 15 metros.

SEPARACION A LINDEROS: a calle no, a fondo no y a laterales no.

**ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS:**

Nº DE PLANTAS: para calles de 4 a > 30 metros y en CN-340 3 plantas.

ALTURA MAXIMA: 10 metros.

ATICO: Si.

ALTURA MINIMA: 2 plantas.

**USOS:**

El uso característico es el de residencial plurifamiliar, si bien se admiten como usos compatibles los determinados en el artículo 11.2.5 de las ordenanzas del mencionado P.G.O.U.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
 celebrada el día *11* de *septiembre* de *2007*  
 El Ejido, a *20* de *octubre* de *2007*  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO.

**Para la zona AD:**

CLASE DE SUELO: Suelo urbano consolidado.

**PARCELA:**

PARCELA MINIMA: 75 m2.

DIAMETRO MINIMO: 6 metros.

**HUELLA DE LA EDIFICACION:**

OCUPACION MAXIMA EN %: Libre.

FONDO MAXIMO: 15 metros.

SEPARACION A LINDEROS: a calle libre, a fondo libre y a laterales no.

**ALTURAS MAXIMAS Y MINIMAS:**

Nº DE PLANTAS: 2 plantas según lo establecido en el art. 11.4.3.

ALTURA MAXIMA: 7 metros.

ATICO: No.

ALTURA MINIMA: 1 plantas.

**USOS:**

El uso característico es el de residencial unifamiliar, si bien se admiten como usos compatibles los determinados en el artículo 11.4.4 de las ordenanzas del mencionado P.G.O.U.

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO, en sesión  
celebrada el día *11 de Octubre de 2005*  
El Ejido, a *20 de Octubre de 2005*  
POR FE:  
EL SECRETARIO.

**JUSTIFICACION DE LOS OBJETIVOS:**

De la asignación de aprovechamientos para el área de reparto del AMPUR 3-BA se estima que para la parcela B-2 y para una superficie de 828,00 m<sup>2</sup>s le correspondan 1237 u.a.h., teniendo en cuenta que el solar adquirido, y motivo de este estudio de detalle, se apropia de 440 m<sup>2</sup>s le corresponderán 657,34 u.a.h. patrimonializable, unidades que afectadas del coeficiente de homogeneización para residencial plurifamiliar igual a 0,53 se convierten en 1240,26 m<sup>2</sup>c

De la asignación de aprovechamientos para el área de reparto del AMPUR 3-BA se estima que para la parcela B-2 BIS y para una superficie de 681,00 m<sup>2</sup>s le correspondan 1294 u.a.h., teniendo en cuenta que el solar adquirido, y motivo de este estudio de detalle, se apropia de 360 m<sup>2</sup> le corresponderán 684,05 u.a.h. patrimonializable, unidades que afectadas del coeficiente de homogeneización para residencial unifamiliar igual a 1 se convierten en 684,05 m<sup>2</sup>c.

Se pretende con este estudio de detalle agotar el máximo número de unidades de aprovechamiento homogeneizable excedentes del B2-BIS y materializarlas en la parcela calificada B-2, sin incremento de los metros cuadros de techo que se permiten y que ascienden a 1924,31 m<sup>2</sup>c., estas unidades pasan de estar afectadas por el coeficiente de homogeneización 1 para unifamiliar por el 0,53 para plurifamiliar.

Teniendo en cuenta que el solar es de un único propietario y aunque el uso se reparta en residencial unifamiliar adosada "AD" y residencial plurifamiliar manzana cerrada intensidad dos "C2" el proyecto de edificación se redacta de manera única, con las limitaciones impuestas por el P.G.O.U. de El Ejido. De este modo parece lógico que sea un volumen único formado por las dos tipologías el que consume todas las u.a.h. patrimonializables y que al afectarlas de sus correspondientes coeficientes de homogeneización no superen los 1924,31 m<sup>2</sup>c calculados con anterioridad.

Para esto se reparten de la siguiente manera las unidades de aprovechamiento de las que disponemos, que como se ha expuesto con anterioridad podrían ascender a 1341,39 u.a.h. patrimonializables, pero que al no poder superar los 1924,31 m<sup>2</sup>c, se materializarán algunas menos.

PLANTA. u.a.h. sobre rasante	EDIFICACION AD	EDIFICACION C2	TOTAL	UNIDADES
PLANTA BAJA	267,22	205,79	473,01	u.a.h.
PLANTA PRIMERA	223,56	209,22	432,78	u.a.h.
PLANTA SEGUNDA	0	208,55	208,53	u.a.h.
PLANTA ATICO	0	136,20	136,20	u.a.h.
<b>u.a.h. sobre rasante</b>	<b>490,78</b>	<b>759,76</b>	<b>1250,52</b>	<b>u.a.h.</b>
<b>u.a.h. sobre rasante patrimonializable</b>	<b>684,05</b>	<b>657,34</b>	<b>1341,39</b>	<b>u.a.h.</b>

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *11 de Octubre de 2005*  
 El Ejido, a *20 de Octubre de 2005*

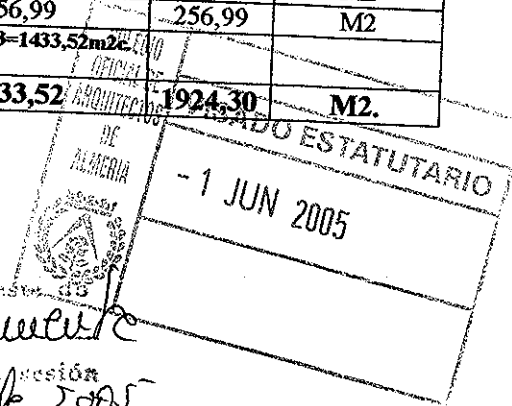
DOY FE:

Por lo tanto, como se aprecia en la tabla anterior, se necesitaría un reajuste de las u.a.h. excedentarias procedentes de la edificación calificada como "AD" de la parcela definida como B2-BIS en la deficitaria denominada "C2" de la parcela B2, para tratar de materializar los 1924,31 m2c en el ámbito de una actuación conjunta que abarca las parcelas anteriormente mencionadas.

PLANTA. u.a.h. sobre rasante	EDIFICACION AD	EDIFICACION C2	TOTAL	UNIDADES
u.a.h. sobre rasante en E.D.	490,78	759,76	1250,52	u.a.h.
u.a.h. sobre rasante patrimonializable	684,05	657,34	1341,39	u.a.h.
diferencia de u.a.h.	+193,27	-102,42		u.a.h.
Asignadas de AD a C2 en E.D.		+102,42		u.a.h.
Ajuste final de u.a.h. en E.D.	490,78	759,74	1250,52	u.a.h.
u.a.h. no agotadas.	+90,85			

Estas unidades se materializan en m2c, siendo afectadas las que correspondan al "AD" por factor de homogeneización 1 y a al "C2" por factor 0,53.  
Quedando el cuadro como sigue:

PLANTA. M2c	EDIFICACION AD	EDIFICACION C2	TOTAL	UNIDADES
PLANTA BAJA	267,22	388,30	655,52	M2
PLANTA PRIMERA	223,56	394,77	618,33	M2
PLANTA SEGUNDA	0	393,46	393,46	M2
PLANTA ATICO	0	256,99	256,99	M2
u.a.h. patrimonializables afectadas de coef. de homogeneización.	490,78/1=490,78 m2c.	759,76/0,53=1433,52m2c.		
m 2c sobre rasante	490,78 m2c	1433,52	1924,30	M2.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 11 de octubre de 2005. En Motril, a 30 de mayo de 2005.  
El Ejido, a 20 de octubre de 2005

DOY FEI  
EL SECRETARIO.

*[Handwritten signature]*

Fdo.: Miguel Angel González Lirola.