

07/07/05

001

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de forma unánime
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2005
 El Ejido, a 19 de octubre de 2005
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

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

Correcto.

ANEXO AL ESTUDIO DE DETALLE
REORDENACION DE LA MANZANA P2
DEL AMPUR-4-RC-BA

PROMOTOR :
 D. MARIO FERNANDEZ MORENO
 ARQUITECTO :
 PABLO JOSE LACAMBRA CARRAL

ALMERIA, JUNIO 2.005

INDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL CO, en sesión celebrada el día *11* de *Octubre* de *2005* 002
El Ejido, a *19* de *Octubre* de *2005*
DGT FE: *EL SECRETARIO,*

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1 Autor del encargo
- 1.2 Técnico redactor
- 1.3 Situación
- 1.4 Planeamiento vigente
- 1.5 Información Urbanística
- 1.6 Estructura de la propiedad

2.- OBJETO DEL ESTUDIO.

3.- JUSTIFICACION DE CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA.

- 3.1. Resumen de superficies de las parcelas y usos. Fichas del Area de Reparto.

4.- CONCLUSION

5.- PLANOS

- Plano acotado Estados Actual y Reformado

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Secretamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *11 de Octubre de 2005*
El Ejido, a *19 de Octubre de 2005*
Doy fe:
EL SECRETARIO.

003

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Objeto y Autor del encargo.

Se redacta el presente ANEXO al ESTUDIO DE DETALLE para mejorar la forma y aclarar el contenido del mismo, que es la **reordenación de la manzana P2** del área de reparto del AMPUR 4-RC-BA a instancias de D. Mario Fernández Moreno, con NIF: 76.143.555-P, y domicilio en la calle Galafate 10 de Balerma. Almería.

1.2.- Técnico redactor.

Pablo José Lacambra Carral, arquitecto colegiado nº 199 del Colegio oficial de Arquitectos de Almería y domicilio profesional en C/ Azorín 2,7º2 (Almería).

1.3.- Situación.

El presente Anexo afecta a las parcelas **P2-1 Y P2-2** del área de reparto del AMPUR 4-RC-BA de Balerma, muy cerca de la entrada a dicha población. Se trata de dos parcelas de suelo de 1.991,75 y 360 m2 que se encuentran dentro del Término Municipal de Balerma.

La topografía de las parcela es principalmente llana con ligera pendiente ascendente en dirección norte.

1.4.- Planeamiento Vigente.

La normativa de referencia para el desarrollo de este trabajo la constituyen:

- PGOU de El ejido.

1.5.- Información Urbanística.

Los terrenos objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se encuentran clasificados como Suelo Urbano y dentro del Área de Reparto del AMPUR 4-RC-BA, según las determinaciones del planeamiento vigente.

La superficie afectada por el ESTUDIO DE DETALLE es de 300 m2 que se pasan de la parcela P2-1 a la P2-2b. La parcela P2-2a es la misma que la P2-2 original pero con 16,53 m2 mas de techo edificable que se trasvasan de la P2-2b. La forma y ubicación concreta se refleja en el plano adjunto.

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*

1.6.- Estructura de la propiedad.

Ejido, a *19* de *Octubre* de *2005*

DOY FE:

EL SECRETARIO.

004

La superficie afectada por la reordenación planteada pertenece a D. Mario Fernández Moreno con domicilio en calle Galafate 10 de Balerna y NIF: 76.143.555-P.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

La finalidad principal del ESTUDIO DE DETALLE es la reordenación de la manzana P2-2 del área de reparto del AMPUR 4-RC-BA y la del ANEXO que nos ocupa es la división en dos partes de la parcela P2-2. Quedando la misma convertida en las parcelas P2-2a y P2-2b, con el objeto de separar el suelo consolidado por la edificación de D. Mario Fdez. Moreno (P2-2a), de los terrenos del mismo propietario que quedan a la espera de un futuro proyecto y edificación.

Se hace constar que por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

3.- JUSTIFICACION DE CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA.

Se trata segregar los 300 m2 de D. Mario Fernández Moreno de la parcela P2-1 y crear con ellos una nueva parcela P2-2b. La parcela P2-2, llamada ahora P2-2a, de 360 m2 gana 16,53 m2 de techo edificable que se trasvasan de la P2-2b de su propiedad.

Separar el suelo consolidado del que está sin edificar siempre es conveniente de cara al desarrollo futuro de la posterior edificación.

3.1.- RESUMEN DE SUPERFICIE Y USOS. FICHA DEL AREA DE REPARTO.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, la situación resultante de la reordenación planteada es :

Superficie de parcela P2-1	1.691,75 m2
Superficie de parcela P2-2a	360 m2
Superficie de parcela P2-2b	300 m2
Sup. const. Techo P2-1	3.182,18 m2
Sup. const. Techo P2-2a	693,69 m2
Sup. const. Techo P2-2b	547,77 m2
Ordenación. Area de Reparto	AMPUR 4-RC-BA

La ficha del ESTADO ACTUAL del Area de Reparto es:

AREA DE REPARTO DEL AMPUR 4-RC-BA

PARCELA	SUPERF	TECHO	Nº AP. (**)	ORDENANZAS			TECHOS						APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS						
				AE2	C2	C3	A D	Activ Econ	Res plur	AE Bajo	AE Medio	CUBI	RESERVA	CLAS	Patrim. NNSS	LT. PGOU	DIF.	A Tipo	DESCRIP
				m2	m2	m2	m2								u.s.h.	u.s.h.	u.s.h.	u.s.h./m2	m2
				COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION															
								1,00	1,00	1,00	1	1	1						
								m2	m2	m2	m2	m2	m2						
EDIF. RESIDENCIAL	P1	3.514,00	4.999,72	25	3.514,00			4.999,72							5.000	5.000	0		
	P2-1	1.991,75	3.746,48	19		1.991,75			2.693,33	1.653,15				3.746	3.746	0			
	P2-2	360,00	677,16	4		360,00			378,36	288,80				677	677	0			
	P2-3	133,00	250,17	1		133,00			139,78	110,39				250	250	0			
	P2-4	133,00	250,17	1		133,00			139,78	110,39				250	250	0	0,927		
	P2-5	133,00	250,17	1		133,00			139,78	110,39				250	250	0			
	P2-6	400,00	752,40	4		400,00			420,40	332,00				752	752	0			
	P2-7	250,00	470,25	2		250,00			282,75	207,50				470	470	0			
	P4 (CA) (*)	1.531,00	2.799,89	14		1.531,00			1.529,16	1.270,73				2.800	2.800	0			
TOTAL EDIF.	8.446,75	14.196,42	71	3.514,00	4.931,75	4.999,72	5.103,35	4.093,35					14.196	14.196	0				

ESP. LIBRES	P3	1.291,00
	ZV	240,00
	TOTAL ESP. LIBRES	1.531,00
TOTAL DOTAC.	1.531,00	

VIALES	5.331,25
---------------	-----------------

TOTAL UNIDAD	15.308,00
---------------------	------------------

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO ILIENCO, en sesión celebrada el día 11 de Octubre de 2005

El Ejido, a 19 de Octubre de 2005

DOY FE:

EL SECRETARIO.

(*): Parcelas a permutar a las que se asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

(**): Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

NOTAS:

- Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.
- Reordenación de la manzana P2 según Estudio de Detalle de fecha 5/06/95 y BOP (29/06/95)

La ficha DEFINITIVA del ESTADO REFORMADO del Área de Reparto sería:

AREA DE REPARTO DEL AMPUR 4-RC-BA

PARCELA	SUPERF m2	TECHO m2	Nº AP. (*) Uds	ORDENANZAS			A D m2	TECHOS						APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS						
				AE2 m2	C 2 m2	C3 m2		Activ Econ	Res par	AE Bajo	A E P R E S E R V A C I O N E S	C O L U M N A S	C L O C O	Patrim. NNSS	LT PGOU	D I F.	A Tipo	o c c u p a c i o n		
																			COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION	
							1,00	1,00	1,00	1	1	1								
							m2	m2	m2	m2	m2	m2								
EDIF. RESIDENCIAL	P1	3.514,00	4.899,72	26	3.514,00															
	P2-1	1.691,76	3.182,18	16		1.691,76		4.999,72						5.000	5.000	0				
	P2-2a	360,00	693,69	4		360,00			1.778,03	1.404,16				3.182	3.182	0				
	P2-2b	306,00	647,77	3		306,00			394,89	298,80				693,69	693,69	0				
	P2-3	133,00	250,17	1		133,00			238,77	246,00				647,77	647,77	0				
	P2-4	133,00	250,17	1		133,00			139,78	110,39				250	250	0			0,927	4
	P2-5	133,00	250,17	1		133,00			139,78	110,39				250	250	0				
	P2-6	400,00	752,40	4		400,00			420,40	332,00				752	752	0				
	P2-7	250,00	470,25	2		250,00			262,76					470	470	0				
	P4 (CA) (C)	1.531,00	2.769,89	14		1.531,00			1.529,16					2.800	2.800	0				
TOTAL EDIF.		8.445,76	14.196,42	71	3.514,00	4.931,76		4.999,72	5.103,35					14.196	14.196	0				

ESP. LIBRES	P3	1.291,00
	ZV	240,00
	TOTAL ESP.LIBRES	1.531,00
	TOTAL DOTAC.	1.531,00

VIALES	5.331,26
--------	----------

TOTAL UNIDAD	15.398,00
--------------	-----------

Para hacer constar que este
 documento ha sido aprobado *escritamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día *11 de octubre de 2005*
 El Ejido, a *19 de octubre de 2005*
 DOY FE:
 EL SECRETARIO,

(*): Parcelas a permutar a las que se asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.

(**): Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

NOTAS:

- Por tratarse de una unidad de actuación consolidada por la edificación, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.
- Reordenación de la manzana P2 según nuevo Estudio de Detalle.

Los usos permitidos siguen siendo los mismos que son los establecidos para la ordenanza.

PRESENCIA: 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 *19 de Octubre de 2005*
DOY FE:
EL SECRETARIO, 007

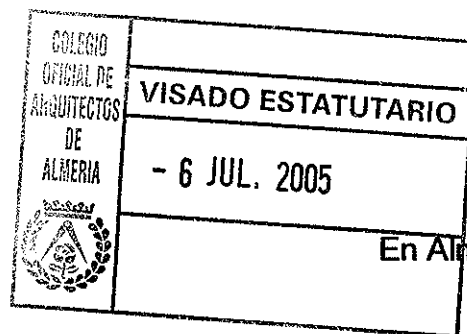
4.- CONCLUSION.

Por todo lo anteriormente expuesto, D. Mario Fernández Moreno. propone al AYUNTAMIENTO DE EI EJIDO la aceptación de este anexo y la continuación de la tramitación del ESTUDIO DE DETALLE, por considerar plenamente justificada la necesidad y oportunidad del mismo entendiendo que es bueno para el desarrollo del área de reparto y por tanto para el futuro crecimiento de dicho municipio.

5.- PLANOS.

La nueva reordenación propuesta se recoge con detalle en el plano explicativo adjunto:

PLANO ACOTADO ESTADOS ACTUAL Y REFORMADO (modificado)



En Almería, Junio de 2005

Pablo
Lacambra

El arquitecto
Pablo José Lacambra Carral