

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA **A2**

SITUACION - URBANIZACION ALMERIMAR I

PROMOTOR - ALMERIMAR S.A.

MEMORIA

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. ANTECEDENTES

1.- Objeto.

El presente proyecto de Estudio de Detalle tiene como finalidad el desarrollo de la zona denominada A.2. del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización Almerimar I del T.M. de El Ejido.

2.- Autores y Encargo.

Por encargo de Almerimar S.A. se redacta el presente Estudio de Detalle de la zona denominada A.2. del Plan Parcial de Ordenación de la Urbanización Almerimar I.

Autor : Antonio López Navarro. Ingeniero de Caminos, C. y P.

I.2. DETERMINACIONES Y DELIMITACION

El presente Estudio de Detalle desarrolla la zona A.2 de suelo urbanizable dentro del Plan Parcial de Ordenación - Proyecto de Urbanización de Almerimar I de El Ejido.

1.- Situación

La zona A.2 se encuentra ubicado en el paraje Urbanización de Almerimar, al Noroeste de dicha urbanización.

2.- Superficie

La superficie real de la zona según medición topográfica y representada en plano topográfico que se adjunta es de 128.822,04 m². frente a los 118.265,54 m² estimados en la ficha urbanística contenida en el Plan Parcial de Almerimar I, esta ultima es la superficie que se tomara para el calculo del volumen máximo de la parcela.

3.- Delimitacion

La zona se encuentra delimitado :

NORTE : Vía de acceso principal a la Urbanización Almerimar.

ESTE : Primera rotonda de distribución.

SUR : Calle interior de la Urbanización

OESTE : Parcela A22 de la Urbanización

4.- Normativa

- Ordenanzas Reguladoras del Proyecto de Urbanización de Almerimar I y posteriores Modificaciones.
- Actualización y Aclaración de la Ordenanzas II, III y IV.

5.- Condiciones de Aprovechamiento y Participación

- Coeficiente de Ocupación : 20 %
- Coeficiente de Edificabilidad : 1,5 m3/m2
- Coeficiente de Participación en la Urbanización : 7,45

I.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

- Abastecimiento de Agua

El suministro de agua se realizara de la red existente de la urbanización que discurre por la calle al sur de la parcela.

- Energía Eléctrica

Como se observa en el plano topográfico del Estudio de Detalle existe un centro de transformación al Norte de la parcela.

- Red de Saneamiento

Existe un punto de entronque de la red de saneamiento de la urbanización al sur de la parcela en la rotonda existente.

I.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad del suelo de la parcela A.2. es propiedad de ALMERIMAR S.A.

II MEMORIA JUSTIFICATIVA

II.1. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION PROPUESTA

Realizado el estudio de mercado actual de la zona, así como la tipología de la vivienda unifamiliar, vivienda dúplex y viviendas colectivas en bloque, y las superficies de las mismas, el desarrollar la superficie total con una tipología determinada no acompañan a la obtención de los resultados perseguidos, por lo que se dividen en distintas zonas o parcelas con ordenanzas diferentes sin que ello suponga el incumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela general.

II.2. TIPOLOGIAS PREVISTAS

Las tipologías prevista se dividen en dos zonas. La zona A con vivienda unifamiliar aislada y la zona B con tipología tipo viviendas colectivas en bloque, según se justifica en planos adjuntos.

II.3. ZONIFICACION Y RESUMEN ORDENACION

ZONAS	ORDENANZA Y USOS	M2 DE SUELO
A	ORDENANZA I	87.666,47
B	ORDENANZA III	41.155,57
TOTALES	PARCELA A.2.	128.822,04
VOLUMEN MAXIMO	(118.265,54*1,5 m3/m2)	177.398,31 m3
OCUPACION MAXIMA	(20 %)	25.764,41 m2

II.4. SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

ZONAS	ORDENANZA Y USOS	M2 SUELO	M2 PARCELAS	M2 VIARIO	M3 VOLUMEN	M2 OCUPACION
A	I	87.666,47	71.498,00	16.168,47	42.898,80	14.299,60
B	III	41.155,57	41.155,57		134.499,51	8.231,11
TOTALES		128.822,04	112.653,57	16.108,47	177.398,31	22.530,71

La distribución de superficies y edicabilidades de cada parcela pormenorizada de la Zona A se realizara en el proyecto de reparcelación posterior, además se indicara la servidumbre de paso de instalaciones en las que se vean afectadas.

II.5. DISTRIBUCION DEL COEFICIENTE DE PARTICIPIACION

Como indicamos anteriormente el coeficiente de participación de la Parcela A.2. respecto a la " Urbanización Almerimar I " es de 7,45. La

distribución del citado coeficiente entre las distintas zonas en función del volumen consumido se expresa en el siguiente cuadro :

ZONAS	VOLUMEN M3	PORCENTAJE %	COEFICIENTE
A	42.898,80	24.20	1,80
B	134.499,51	75.80	5,65
TOTALES	177.398,31	100	7,45

II.6. ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMAS DE EDIFICACION

ORDENANZA I

Ambito de Aplicación : Zona A

Ocupación Parcela: 20 %

Volumen Parcela: 0.6 m³/m²

Retranqueos (apart. e) :

La construcción guardara un retranqueo mínimo de 4 m con las parcelas colindantes y de 5 m con las calles de entrada a la parcela. En las parcelas SU1 y SU2 destinadas al uso de servicios urbanos la construcción guardara un retranqueo mínimo de 4 m con las parcelas colindantes y de 5 m con las calles de entrada a parcela, admitiéndose la alineación a fachada

en caso de que la construcción se destine a
Centros de Transformación Eléctrica.

Condiciones de Uso (apart. i) :

Vivienda Unifamiliar. En las parcelas
denominadas SU1 y SU2 el uso sera de
servicios urbanos.

En todo lo no especificado en el presente Estudio de Detalle se
atendrá a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial de
Ordenación de la Urbanización Almerimar I , sus Modificaciones y
Actualización y Aclaración de las Ordenanzas II, III y IV.

La parcela resultante de la suma de varias parcelas minimas,
podrá materializar el volumen y ocupación total en una sola edificación.

ORDENANZA III

Ambito de Aplicación : Zona B

Se atenderá a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial
de Ordenación de la Urbanización Almerimar I , sus Modificaciones y
Actualización y Aclaración de las Ordenanzas II, III y IV.

II.7. ANALISIS FINAL

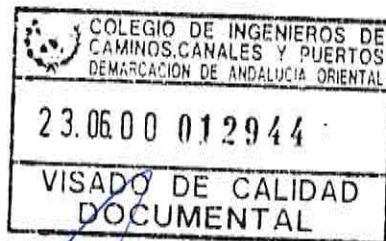
En el presente Estudio de Detalle, como se puede apreciar, se modifican , aúnan y distribuyen las edificabilidades existentes para adecuar a las necesidades existentes del mercado actual en la zona. Se mantienen los valores iniciales del coeficiente de volumen máximo edificable y el grado de ocupación , distribuyendo los mismos de forma equitativa y según la tipología a realizar.

Con los presentes documentos, se define el Presente Estudio de Detalle que se presenta para su aceptación y aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido.

Almería, Abril de 2.000



Antonio López Navarro



DILIGENCIA: Para hacer constar que esta
circulación ha sido aprobada por el
BOE del AYU...
selección el día 05 de noviembre de 2000
El Ejido, 15 de noviembre de 2000
DOY FE:
EL SECRETARIO

