

**ESTUDIO DE DETALLE DE
AGRUPACION Y REASIGNACION DE VIVIENDAS**

**PARCELAS AD2, AD1 PRIVADA Y AD1. SECTOR S-5-SM.
EL EJIDO. ALMERIA.**

GRUPO OLIVA 96 S.A.

LUIS FERNANDEZ VIZCAINO. ARQUITECTO.

MAYO 2003

MEMORIA

ESTUDIO DE DETALLE

**SITUACION: PARCELAS AD2, AD1 PRIVADA Y AD1. SECTOR S-5-SM
(EJIDOBEBACH). EL EJIDO. ALMERIA.**
PROMOTOR: GRUPO OLIVA 96 S.L.
ARQUITECTO: LUIS FERNANDEZ VIZCAINO
FECHA: MAYO 2003

INDICE

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1.-ANTECEDENTES
- 1.2.-DESCRIPCION DEL SOLAR. PLANEAMIENTO VIGENTE
- 1.3.-CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.-ESTADO ACTUAL DE LAS PARCELAS. PROPIEDAD
- 1.5.-AGRUPACION.
- 1.6.-CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- 1.7.-TRAMITACION

2.-PLANOS

- 2.1.-SITUACION.EMPLAZAMIENTO.
- 2.2.-AGRUPACION.
- 2.3.-REASIGNACION Nº DE VIVIENDAS.
- 2.4.-ORDENACION DE VOLUMENES.

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACION: PARCELAS AD2, AD1 PRIVADA Y AD1. SECTOR S-5-SM (EJIDOBACH). EL EJIDO. ALMERIA.
PROMOTOR: GRUPO OLIVA 96 S.L.
ARQUITECTO: LUIS FERNANDEZ VIZCAINO
FECHA: MAYO 2003

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1.-ANTECEDENTES

Por encargo de GRUPO OLIVA 96 S.A., se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle para la *agrupación de parcelas AD2 y AD1 PRIVADA, con ordenación de volúmenes resultantes*, situadas en el Sector S-5-SM (EJIDOBACH), EL EJIDO, ALMERIA, ajustándose a lo establecido en el Capítulo Sexto del Reglamento de Planeamiento, Artículos 65 y 66, conteniendo los siguientes documentos:

- 1).Memoria Justificativa de la actuación
- 2).Planos a escala adecuada en los que se expresen las determinaciones del presente Estudio de Detalle.

Por otro lado, se utiliza el presente estudio de detalle para *el traslado de 93 viviendas desde parcela A2+A3, a parcela ya agrupada AD2+AD1PRIVADA y a parcela.*

1.2.-DESCRIPCION DEL SOLAR - PLANEAMIENTO VIGENTE

El solar sobre el que se proyecta la agrupación y posterior edificación, tiene forma irregular con una superficie total agrupada de 44.781m², pudiéndose considerar a efectos de rasantes, con ligera pendiente en dirección Norte-Sur y casi plana en dirección Este-Oeste.

El Planeamiento que afecta es el Plan Parcial del Sector S-5-SM, y su posterior modificación puntual, así como el Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, que lo califica como suelo urbano; siendo la ordenanza que lo regula la ORDENANZA III(A). (VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE DE ALTURA-APARTAMENTOS), según el punto K de la Ordenanza II (condición especial de compatibilidad).

1.3.-CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El punto 1, del apartado 2.3, de la modificación puntual del Plan Parcial del sector S-5-SM, permite la agrupación de parcelas para evitar los retranqueos obligatorios en parcelas que sean medianeras. La conveniencia de esta agregación reside en que siendo las dos parcelas originales objeto de una sola promoción inmobiliaria que tendrá como resultado un conjunto edificado unitario, se logra un mejor aprovechamiento y ordenación de la parcela

P=04/06/03

resultante como parcela única que actuando de forma separada sobre cada una de las parcelas originales.

Por otro lado, la tipología de vivienda que se quiere ejecutar para un mercado específico, permite la construcción de mas viviendas de las asignadas a cada una de las parcelas, sin aumentar la edificabilidad, por lo que sobrando viviendas en la parcela A2+A3, que no se van a edificar, un traspaso de dichas viviendas, evitaría la perdida de las mismas.

1.4.- AGRUPACION DE PARCELAS

1.4.1- ESTADO INICIAL DE LAS PARCELAS AD2 Y AD1 PRIVADA

Condiciones urbanísticas

De la ficha urbanística se deducen las siguientes características de las parcelas objeto de la presente modificación:

Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)

- a) Superficie de Suelo: (neta)
 - AD2: 34.520 m².
 - AD1 PRIVADA: 10.261 m².
- b) Edificabilidad total: 0,70 m²/m²
 - AD2: 24.164 m².
 - AD1 PRIVADA: 7.182,70 m².
- c) Número máximo de viviendas:
 - AD2: 297
 - AD1 PRIVADA: 88
- d) Ocupación máxima: 40%
 - AD2: 13.808 m².
 - AD1 PRIVADA: 4.104,4 m².
- e) Número mínimo de plazas de aparcamiento(intteriores+exteriores): 1 por vivienda.
 - AD2: 297
 - AD1 PRIVADA: 88
- f) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - A2: Club social: 1.200 m².
 - Comercial: 4.832,8 m².
 - A3: Club social: 300 m².
 - Comercial: 1.436,54 m².
- g) Número máximo de plantas: B+2.
- h) Altura máxima: 10 m.
- i) Altura de planta (mínimo): 2,60 m.
- j) Altura de plana sótano (mínimo): 2,20 m.
- k) Retranqueos: Una vez la altura del edificio, con un mínimo de 4 m.
- l) Parcela mínima: 5000 m².

resultante como parcela única que actuando de forma separada sobre cada una de las parcelas originales.

Por otro lado, la tipología de vivienda que se quiere ejecutar para un mercado específico, permite la construcción de mas viviendas de las asignadas a cada una de las parcelas, sin aumentar la edificabilidad, por lo que sobrando viviendas en la parcela A2+A3, que no se van a edificar, un traspaso de dichas viviendas, evitaría la pérdida de las mismas.

1.4.- AGRUPACION DE PARCELAS

1.4.1- ESTADO INICIAL DE LAS PARCELAS AD2 Y AD1 PRIVADA

Condiciones urbanísticas

De la ficha urbanística se deducen las siguientes características de las parcelas objeto de la presente modificación:

Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)

- a) Superficie de Suelo: (neta)
 - AD2: 34.520 m².
 - AD1 PRIVADA: 10.261 m².
- b) Edificabilidad total:
 - AD2: 24.164 m².
 - AD1 PRIVADA: 7.182,70 m².
- c) Número máximo de viviendas:
 - AD2: 297
 - AD1 PRIVADA: 88
- d) Ocupación máxima: 40%
 - AD2: 13.808 m².
 - AD1 PRIVADA: 4.104,4 m².
- e) Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 por cada 150 m² de edificación.
 - AD2: 161
 - AD1 PRIVADA: 48
- f) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - A2: Club social: 1.200 m².
 - Comercial: 4.832,8 m².
 - A3: Club social: 300 m².
 - Comercial: 1.436,54 m².
- g) Número máximo de plantas: B+3.
- h) Altura máxima: 13 m.
- i) Altura de planta (mínimo): 2,50 m.
- j) Altura de plana sótano (mínimo): 2,20 m.
- k) Retranqueos: 1/2 la altura del edificio.
- l) Parcela mínima: 5000 m².

1.4.2.-CONDICIONES DE LA PARCELA RESULTANTE: AD2+AD1 PRIVADA

La agrupación propuesta, origina los nuevos valores los siguientes:

Condiciones urbanísticas

Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)

- a) Superficie de Suelo: (neta) 44.781 m².
- b) Edificabilidad total: 31.346,7 m².
- c) Número máximo de viviendas: 385
- d) Ocupación máxima: (40%) 17.912,4 m².
- e) Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 por cada 150 m² de edificación:209
- f) Número mínimo de plazas de aparcamientos exteriores (20% del total): 42
- g) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - Club social: 2.400 m².
 - Comercial: 6.269,34 m².
- h) Número máximo de plantas: B+3.
- i) Altura máxima: 13 m .
- j) Altura de planta (mínimo): 2,50 m.
- k) Altura de planta sótano (mínimo): 2,20 m.
- l) Retranqueos: 1/2 la altura del edificio.
- m) Parcela mínima: 5000 m².

Estas condiciones de parcela corresponden a la aplicación de la condición especial k) de la Ordenanza II, que el promotor a optado por utilizar en el desarrollo de la parcela.

Esta condición, refleja que cuando a voluntad de los promotores, las actuaciones parciales o totales que se efectúen en las parcelas a las que es de aplicación la Ordenanza II, se asemejen a la tipología de la Ordenanza III (A), estas regirán por lo establecido en la Ordenanza III con las siguientes modificaciones:

- *La ocupación máxima del terreno con la edificación será el 40% de la superficie de la parcela.*
- *La edificabilidad aplicable será la de la Ordenanza original, es decir 0,70 m2/m2.*
- *La altura máxima de la edificación será de 4 plantas y 13 metros.*

1.5.-REASIGNACION DE VIVIENDAS POR TRASPASO ENTRE PARCELAS:

El traspaso de viviendas se produce desde la parcela A2+A3, que con un total de 511 viviendas asignadas, solo construye 356 unidades, por lo que aun restan por edificar 155 viviendas.

En estas condiciones, y mediante acuerdo privado, se ha producido la cesión de 90 viviendas a la parcela agrupada en el presente Estudio de Detalle, AD2+AD1 PRIVADA, y de 3 viviendas a la AD1, quedando por tanto de la siguiente manera:

ESTADO INICIAL:

PARCELA A2+A3: N° VIVIENDAS:	511 VIVIENDAS
PARCELA AD2+AD1 PRIVADA (agrupada):	385 VIVIENDAS
PARCELA AD1:	69 VIVIENDAS
TOTAL:	965 VIVIENDAS

1.4.2.-CONDICIONES DE LA PARCELA RESULTANTE: AD2+AD1 PRIVADA

La agrupación propuesta, origina los nuevos valores los siguientes:

Condiciones urbanísticas

Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)

- a) Superficie de Suelo: (neta) 44.781 m².
- b) Edificabilidad total: 31.346,7 m².
- c) Número máximo de viviendas: 385
- d) Ocupación máxima: (40%) 17.912,4 m².
- e) Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 por cada 150 m² de edificación. 209
- f) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - Club social: 2.400 m².
 - Comercial: 6.269,34 m².
- g) Número máximo de plantas: B+3.
- h) Altura máxima: 13 m .
- i) Altura de planta (mínimo): 2,50 m.
- j) Altura de plana sótano (mínimo): 2,20 m.
- k) Retranqueos: 1/2 la altura del edificio.
- l) Parcela mínima: 5000 m².

1.5.-REASIGNACION DE VIVIENDAS POR TRASPASO ENTRE PARCELAS:

El traspaso de viviendas se produce desde la parcela A2+A3, que con un total de 511 viviendas asignadas, solo construye 356 unidades, por lo que aun restan por edificar 155 viviendas.

En estas condiciones, y mediante acuerdo privado, se ha producido la cesión de 90 viviendas a la parcela agrupada en el presente Estudio de Detalle, AD2+AD1 PRIVADA, y de 3 viviendas a la AD1, quedando por tanto de la siguiente manera:

ESTADO INICIAL:

PARCELA A2+A3: Nº VIVIENDAS:	511 VIVIENDAS
PARCELA AD2+AD1 PRIVADA (agrupada):	385 VIVIENDAS
PARCELA AD1:	69 VIVIENDAS
TOTAL:	965 VIVIENDAS

ESTADO PRPUESTO:

PARCELA A2+A3: Nº VIVIENDAS:	418 VIVIENDAS
PARCELA AD2+AD1 PRIVADA (agrupada):	475 VIVIENDAS
PARCELA AD1:	72 VIVIENDAS
TOTAL:	965 VIVIENDAS

P=04/05/03

ESTADO PROPUESTO:

PARCELA A2+A3: Nº VIVIENDAS:	418 VIVIENDAS
PARCELA AD2+AD1 PRIVADA (agrupada):	475 VIVIENDAS
PARCELA AD1:	72 VIVIENDAS
TOTAL:	965 VIVIENDAS

De esta manera, el estado inicial y final de la agrupación A2+A3 queda como sigue:

Estado inicial

- a) Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)
- b) Superficie de Suelo: (neta) 39.200 m².
- c) Edificabilidad total: 35.280 m².
- d) Número máximo de viviendas: **511**
- e) Ocupación máxima: (30%) 11.760 m².
- f) Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 por cada 150 m² de edificación. 236
- g) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - Club social: 2.100 m².
 - Comercial: 7.056 m².
- h) Número máximo de plantas: B+3+ATICO.
- i) Altura máxima: 13+3 m .
- j) Altura de planta (mínimo): 2,50 m.
- k) Altura de plana sótano (mínimo): 2,20 m.
- l) Retranqueos: una vez la altura del edificio.
- m) Parcela mínima: 5000 m².

Estado final

- n) Calificación del suelo: Urbano (urbanizable con urbanización ejecutada)
- o) Superficie de Suelo: (neta) 39.200 m².
- p) Edificabilidad total: 35.280 m².
- q) Número máximo de viviendas: **418**
- r) Ocupación máxima: (30%) 11.760 m².
- s) Número mínimo de plazas de aparcamiento: 1 por cada 150 m² de edificación. 236
- t) Edificabilidad máxima de usos no residenciales:
 - Club social: 2.100 m².
 - Comercial: 7.056 m².
- u) Número máximo de plantas: B+3+ATICO.
- v) Altura máxima: 13+3 m .
- w) Altura de planta (mínimo): 2,50 m.
- x) Altura de plana sótano (mínimo): 2,20 m.
- y) Retranqueos: una vez la altura del edificio.
- z) Parcela mínima: 5000 m².

1.6.- ORDENACION

La ordenación de la edificación resultante tras la agrupación y nueva asignación de número de viviendas, viene definida en planos adjuntos.

1.7.-TRAMITACION

Corresponde a la Corporación Municipal la aprobación inicial del presente Estudio de Detalle. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.

Dentro del período de información pública (20 días), podrá ser examinado el Estudio de Detalle por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan.

A la vista del resultado de la información pública, la Corporación Municipal aprobará definitivamente el Estudio de Detalle, si procede, introduciéndose en su caso, las modificaciones que resultasen pertinentes.

La Corporación Municipal interesada, ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Almería 15 de Mayo de 2003

Fdo. Luis Fernández Vizcaíno
Arquitecto



ANEJO DE TITULARIDAD DE LAS PARCELAS:**PARCELA A2+A3:**

TITULAR: ONUBENSE DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. (ODEINSA)
C.I.F.: A-21258306
REPRESENTANTE: MANUEL AMADOR LOPEZ
DIRECCION: C/ MENENDEZ PELAYO, 12 41004 SEVILLA

PARCELA AD2 Y AD1 PRIVADA:

TITULAR: GRUPO OLIVA 96, S.A.
C.I.F.: A-96756408
REPRESENTANTE: JOSE ANTONIO MORATAL OLASO
DIRECCION: C/ CAMP DE MORVEDRE, 9 PLAYA DE GANDIA. 46730 VALENCIA

PARCELA AD1:

TITULAR: ATALAYA OBRAS, S.L.
C.I.F.: B-04155982
REPRESENTANTE: JOSE LOPEZ SABIO
DIRECCION: PLAZA DEL TEATRO, 9 BAJO EL EJIDO. 04700 ALMERIA

**ESTUDIO DE DETALLE DE
AGRUPACION Y REASIGNACION DE VIVIENDAS**

**PARCELAS AD2, AD1 PRIVADA Y AD1. SECTOR S-5-SM.
EL EJIDO. ALMERIA.**

GRUPO OLIVA 96 S.A.

LUIS FERNANDEZ VIZCAINO. ARQUITECTO.

MAYO 2003

PLANOS