

P = 30/08/12

ESTUDIO DE DETALLE

ESTABLECIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS
Y DE COMPOSICIÓN DE LOS VOLÚMENES EDIFICABLES



URBANIZACIÓN "VILA AUGUSTA" c\ portañola s/n
Fase IV || Parcela B-1 || ALMERIMAR

agosto 2012

... para hacer constar que este act
... ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, sesión
celebrada el día *22 de Diciembre de 2012*
El Ejido, a *15 de Enero* de *2013*

DOY FE:
EL SECRETARIO



Arquitecto PABLO ESCOBAR GONZÁLEZ

C\Madre Matilde 3 2ºc El Ejido ALMERIA
pablo.escobar@telefonica.net / 620902411



ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 ENCARGO
- 1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.3 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4 MARCO LEGAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA
 - 2.2.1 ORDENACIÓN DE LOS VOLUMENES EN PLANTA ALTA
 - 2.2.2 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES
- 2.3 CONCLUSIÓN

3. PLANOS

Para hacer constar que este documento ha sido Definitivamente
POR EL AYU
celebrada el día 22 de Diciembre de 2012
El Ejido, a 15 de Enero de 2013



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ENCARGO

El presente ESTUDIO DE DETALLE se redacta por encargo de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS VILLA AUGUSTA FASE IV, con C.I.F. H04414421, representada por su presidente D. Juan Antonio Jiménez Herrera con N.I.F. 08909232-K

El Estudio de Detalle ha sido redactado por Pablo Escobar González , Arquitecto, colegiado en el COAAL de Almería con N.I.F 53706808-Z , con domicilio en c\ Madre Matilde nº3 2ºC en El ejido , Almería.

1.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento corresponde a la redacción de un ESTUDIO DE DETALLE en el residencial "VILLA AUGUSTA" en la calle Portañoia s/n, en Almerimar.

Este residencial está ubicado en la parcela B-1 dentro sector SUMPA-1-SM definido en el PGOU de El Ejido.

La superficie total de la parcela B-1 es de 65.329 m², está dividida a su vez en tres parcelas: Segregación 1 de 19.747,17 m², Segregación 2 de 21.776,33 m² y resto de finca matriz de 23.805,56 m².

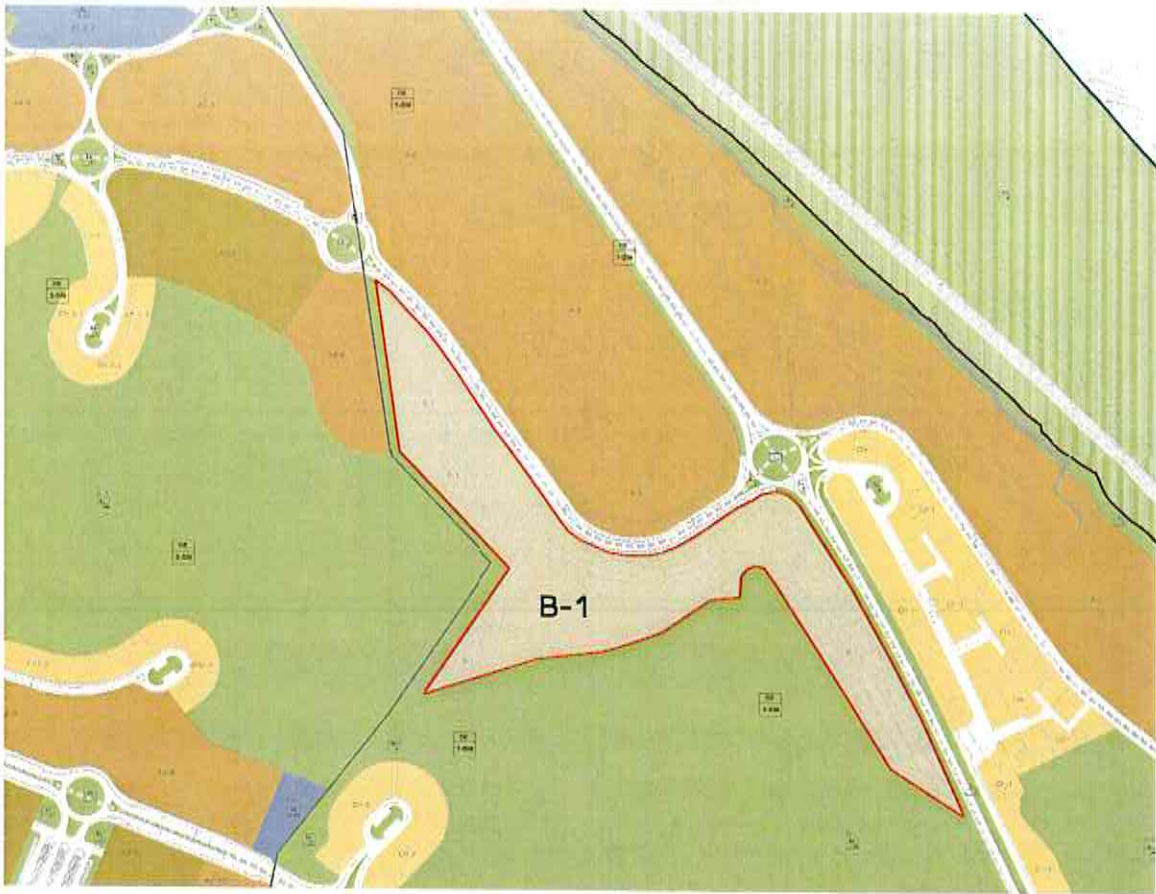
La parcela se encuentra actualmente consolidada con la edificación.

La parcela objeto del estudio de detalle es la denominada "resto de finca matriz", esta, fue la que se edificó en segundo lugar cronológicamente, fechado su c.f.o el 10/04/2001, correspondiente a la fase IV del proyecto.

Para hacer constar que el presente estudio de detalle ha sido aprobado definitivamente por el AYuntamiento de El Ejido, a 15 de Enero de 2013

OOV FEJ
EL SECRETARIO





Datos urbanísticos de la parcela global, B-1, previstos en el PGOU.

USOS	ZONAS	SUPERF. NETA -m2	PARCELA MIN. - m2	OCUPACION MAX.		EDIFICAB. MAX m3/m2	ORDENAC. Zona	ALTURA		RETRANQUEO m.	VIV. Nº MAX.	APARC. Nº MIN.
				m2	%			Plant.	m.			
ADOSADOS	B.1	65.329,0	3.000	13.055,8	20,0	0,60	II (*)	2	8	1/2 h. - no < 4 m.	no se limita	1 ud/viv.
	B.2	29.138,9	3.000	5.827,8	20,0	0,60	II	2	8			
	B.3.1	16.979,0	3.000	3.395,8	20,0	0,60	II	2	8			
	B.3.2	26.961,0	3.000	5.392,2	20,0	0,60	II	2	8			
	B.4	52.322,6	3.000	10.464,5	20,0	0,60	II	2	8			
TOTAL		190.730,5		38.146,1	20,0	0,00						

sumo... ha sido... Definitivamente
 POR EL AYUDANTE...
 celebrada el día 22 de Diciembre de 2012
 El Ejido, a 15 de Enero
 DOY FE:

EL SECRETARIO



El residencial se encuentra en la parcela denominada "resto de finca matriz" de 23.805,56 m² de superficie total, lo componen 40 viviendas de 1 planta + sótano, agrupadas, de seis tipos distintos A, A', A'', B, B' y B''.

Datos de la parcela:


Edificabilidad máx. : 0.6 m²/m² = 23.805,56 x 0.60 = 14.238,34 m²

Edificabilidad Absorbida: 4.244,03 m² x 2.80 m = 11.883,28 m³

Ocupación Máxima: 20% = 23.805,56 x 0.20 = 4.761,11 m²

Ocupación Absorbida: 4.757,50 m²

El remanente de edificabilidad en la parcela una vez ejecutadas todas las fases del proyecto es de 1.168,10 m³. (Ver EXP.738/2011 AREA URBANISMO Y P.I DEL AYTO. EL EJIDO)

Definitivamente
celebrada el día 22 de Diciembre de 2012
El Ejido, a 15 de Enero 2013
 EL SECRETARIO




Parcela "resto de finca matriz". Residencial Villa Augusta Fase IV.

1.3 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene como objeto establecer, en la parcela de estudio, las condiciones estéticas y de composición de los volúmenes edificables en las plantas altas de las edificaciones existentes, que garantice, una homogeneidad en el conjunto y la conservación de la estética original del mismo.

Así mismo se definirán unas condiciones estéticas generales que afectarán al conjunto del residencial y a las posibles ampliaciones que en el se produzcan, con el mismo objetivo, mantener o conservar una homogeneidad en el conjunto respetando los criterios arquitectónicos del proyecto de origen.

1.4 MARCO LEGAL

Como consecuencia de las determinaciones establecidas en el PGOU de El Ejido, se justifica la redacción de este documento, al ser el ESTUDIO DE DETALLE el instrumento necesario para la consecución de los objetivos propuestos.

SECCION TERCERA. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE ORDENACION DETALLADA Y
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.2.5. ESTUDIOS DE DETALLE

1. Además de los casos que pudiesen ordenarse por los Planes Especiales de Ordenación en suelo urbano, o suelo urbano no consolidado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público, de cesión del 10% y de emplazamiento del 30% de V.P.O.

- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.
- c) Establecer el trazado local del viario secundario o no estructurante y la localización del suelo rotacional público en aquellos suelos que cuenten con ordenación pormenorizada.
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:
- a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites señalados anteriormente.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por su disposición inadecuada de su superficie.
- d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.
3. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.
4. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del reglamento de planeamiento.
- La escala de representación gráfica de la documentación será de 1/500 como mínimo.

Esto queda del mismo modo contemplado en:

La LEY 7/2002 ,17 diciembre, de ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA,

Capítulo II. Los instrumentos del planeamiento.

Sección segunda. Planes de desarrollo.

Art. 15 ESTUDIOS DE DETALLE.

El Ejido, a 13 de
DOY FE:

EL SECRETARIO



LA LEY DEL SUELO

Título III. Planeamiento Urbanístico del territorio.

Sección 7ª Otros instrumentos.

Art. 91. ESTUDIOS DE DETALLE

DECRETENCIA: Para hacer de
definitivamente
POR EL AYUNTAMIENTO
celebrada el día 22 de Diciembre de 2012
El Excmo. Sr. D. de Fueno 2013
DOY FE:
EL SECRETARIO

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2519/1978, de 23 de Junio.

Título I. Del planeamiento Urbanístico del Territorio.

Capítulo VI. De los ESTUDIOS DE DETALLE. Art. 65.



EL contenido de los mismos será el regulado en el artículo 66 del Reglamento de planeamiento:

Art.66. Los ESTUDIOS DE DETALLE contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas (102).*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el plan y de las que se obtienen en el ESTUDIO DE DETALLE, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1/500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente (103).*

... ha sido aprobada *de hito a hito*
POR EL AYUNTAMIENTO de EL EJIDO
El día 22 de Diciembre de 2012
El Ejido, 15 de Enero de 2013

Ordenanzas de afección en la Parcela:

CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA TODAS LAS ORDENANZAS (SUMPA-1-SM)

1.- Volúmenes

Todos los edificios que se proyecten tendrán como máximo los volúmenes y superficies que se establecen en el Plan Parcial, y que se establecen en el Plan Parcial, y que se señalan en cada Ordenanza particular.

Se considerará como volumen de edificación el que figure sobre la rasante del terreno, no computándose a tal efecto los sótanos que no se dediquen a viviendas.

No se considerará asimismo como volumen edificable el de las plantas diáfanos (sobre pilotes, porches, etc.) en los distintos edificios que amplíen las zonas ajardinadas. Tampoco se consideraran, a efectos de volumen, las terrazas, porches y zonas bajo aleros y voladizos.

No se computaran, a efectos de ocupación de parcela las áreas destinadas a aparcamientos, piscinas y otras instalaciones deportivas.



2.- Alturas

En cada Ordenanza de zona se especificará, si procede, la altura de las edificaciones, que se medirá hasta el paramento inferior del forjado de última planta.

Por encima de dicha altura no se permitirá ningún cuerpo de edificación excepto los siguientes:

- a) Cajas de escalera de acceso a terrazas.
- b) Cuartos de máquinas o poleas de ascensor.
- c) Depósitos de agua.
- d) Pendientes de cubierta, practicables o no en su interior.
- e) Chimeneas, remates de fachada, etc...

3.- Alineaciones y Rasantes

Serán las definidas en cada ordenanza de zona, distinguiéndose la alineación oficial de calle, señalada en el plano de Red Viaria, de la edificación, que se señala específicamente en cada ordenanza.

4.- Retranqueos

Se indican en cada Ordenanza de zona.

Tanto las alineaciones como las rasantes se señalarán previamente a la solicitud y cancelación previamente a la solicitud y cancelación de la licencia por los Técnicos Municipales ó de la Asociación de Propietarios.

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Las zonas en que se dividen los terrenos del Centro de Interés turístico Nacional "El Oasis de la Costa del Sol" son las siguientes:

- I. Viviendas unifamiliares asiladas (Chalets).
- II. Viviendas unifamiliares agrupadas o en conjunto (bungalow).
- III. Viviendas colectivas en bloques de altura (Apartamentos) con y sin posible aprovechamiento de plantas bajas para locales comerciales.
- IV. Hoteles y moteles de viajeros.
- V. Puerto turístico Pesquero.
- VI. Centros cívicos y comerciales.

VII. Poblado de Servicio.

VIII. Clubes.

IX. Zonas verdes y de uso público.

Para hacer como ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO de Almería
 celebrada el día 22 de diciembre de 2012
 El Excmo. Sr. D. Juan José López
 DOT. F. 22
 EL SECRETARIO

ORDENANZA II (Viviendas unifamiliares agrupadas – Bungalows)

Regirá en las zonas B.1, B.2, B.3 y B.4 de la urbanización.

Se permite la construcción de grupos de viviendas unifamiliares en fila o en agrupación, sobre zonas ajardinadas de uso común.

a) Edificación y parcelación.

Cada actuación edificatoria abarcará una superficie mínima de tres mil metros cuadrados (3.000 m), en la que se podrán segregar parcelas de superficie mínima ciento cincuenta metros cuadrados (150 m), en la que se ubicará una sola vivienda unifamiliar, adosada o no, y la zona ajardinada privada.

La agrupación de edificios será de seis viviendas como mínimo, en fila o en grupo.

La construcción de una o más viviendas se ajustará al Plan de Ordenación o anteproyecto que, previamente, se apruebe para la totalidad de la zona o parcela.

b) Vivienda Mínima

La superficie neta de cada vivienda no será inferior a treinta metros cuadrados (30m).

c) Aprovechamiento del Terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta un veinte por ciento (20%) de la actuación, en planta baja, autorizándose la construcción de dos plantas, con un volumen máximo permitido de seiscientos decímetros cúbicos por metro cuadrado (0,60m³/m²) de parcela.

Cada parcela destinada a vivienda unifamiliar ó bungalow podrá ocupar en planta un máximo de doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²), en los que se incluirá las superficies construidas, ajardinada privada y los patios que pueden ir adosados a cualquiera de las fachadas de la edificación o separando unos edificios de otros. La dimensión mínima interior permitida en estos jardines ó patios es de tres metros (3 m) cuando los limiten en todos sus lados edificios de una planta, y de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín ó patio sea cerrado. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3 m).

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas, de modo permanente, a la calificación de 'zonas verdes privadas', regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda con un mínimo de quince metros cuadrados (15m²) por plaza, pudiéndose deducir del total requerido, el número de plazas que existan en el interior de los edificios siempre que como mínimo quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

c) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones, será de dos plantas, pudiéndose alcanzar la altura de tres plantas, si la baja es diáfana y no existen en ella más espacios cerrados que los correspondientes a portal, garaje, escalera u otros análogos de uso comunitario. En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo, podrá ser superior a diez metros (10 m).

La altura mínima de pisos de suelo a techo será de dos metros y medio (2,50 m) en plantas bajas y de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m) en plantas elevadas.

e) Retranqueos.

La distancia mínima desde cualquier punto del edificio a los límites de la parcela adyacente a calles públicas y la separación con los linderos de otras parcelas no será inferior a la mitad de la altura de la edificación, tal como se ha definido en el párrafo c), ni menor de cuatro metros (4 m). La separación entre dos bloques será como mínimo, igual a la altura del edificio más alto, siempre que dicha separación sea superior a cuatro metros (4 m).

Se admitirá la construcción de edificios adosados y medianeros, formando cadenas o agrupaciones, cuando pertenezcan a un mismo promotor o exista documento notarial que acredite el necesario acuerdo con el propietario colindante y se haya presentado y aprobado el correspondiente proyecto del conjunto.

f) Condiciones de Uso.

Los edificios que se construyan en esta zona, se dedicarán exclusivamente a viviendas unifamiliares, admitiéndose también, por cada quince mil metros cuadrados (15.000m) de parcela, el establecimiento de un pequeño club o kiosco, de una sola planta y superficie inferior a doscientos metros cuadrados (200m), independiente de los edificios dedicados a vivienda. La superficie ocupada por este club y su volumen construido, serán computables a todos los efectos.

g) Piscinas y otras instalaciones deportivas comunitarias.

Los propietarios de las zonas o parcelas y los de los edificios, en comunidad, podrán construir en las zonas verdes privadas de cada zona y por cada diez mil metros cuadrados (10.000m) de parcela, un núcleo deportivo con piscina y pequeñas instalaciones deportivas para su uso particular, con prohibición absoluta de su explotación pública.

La piscina deberá disponer obligatoriamente de una estación depuradora para conseguir la depuración del agua de la misma y su recirculación en las debidas condiciones higiénicas.

Todas las instalaciones deportivas, incluida la piscina, no podrán ocupar una superficie superior al veinticinco por ciento (25%) de la total de la zona o parcela.

Cumplirán idénticas condiciones que las indicadas en los apartados f), g), h), j), k) y l), respectivamente, de la Ordenanza I, salvo en lo que se refiere al número de aparcamientos que se registrará por lo establecido en el apartado c) de la presente Ordenanza II.

En la zona B.1 actualmente pendiente de edificar, se podrá hacer uso de la Ordenanza I, previo Estudio de Detalle con las parcelas resultantes y sus calles de acceso, que serán consideradas privadas. Dichas parcelas tendrán una superficie mínima de seiscientos metros cuadrados (600 m), rigiéndose en este caso la actuación por los parámetros de la Ordenanza I. También será preceptivo presentar el Proyecto de Parcelación de dichas parcelas individuales.

El Ayuntamiento de Almería ha sido informado de la presente Ordenanza II y ha acordado aprobarla definitivamente el día 22 de Diciembre de 2012. El Sr. D. Juan José Martínez Muñoz, Secretario de Urbanismo, ha sido el responsable de la redacción de la presente Ordenanza II.

SECRETARIO



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El residencial se encuentra en la parcela B-1 perteneciente al sector SUMP-1-SM definida en el PGOU de EL Ejido, la ordenanza de aplicación en dicha parcela es la **ORDENANZA II para Viviendas unifamiliares agrupadas o en conjunto (Bungalow)** y en algún caso la **ORDENANZA I para Viviendas unifamiliares aisladas (Chalets)**.

Permitiéndose la edificación en dos plantas.


El residencial lo componen **40 viviendas agrupadas de 1 planta + sótano** pudiéndose ejecutar por consiguiente una segunda planta en cada vivienda dentro de los parámetros de afección definidos en el PGOU.

Según los proyectos originales e informe técnico del arquitecto municipal (exp.738/2011) existe un remanente de edificabilidad en la parcela de **1.168,10 m²**, encontrándose la ocupación en la misma prácticamente agotada, (**4.757,50 m²** sobre **4.761,11** de ocupación máxima permitida).

Las posibles ampliaciones en las viviendas deberán ser ejecutadas, por tanto, en planta alta.

En un residencial, en que la totalidad de la edificación realizada es de una sola planta, se hace necesaria la redacción del ESTUDIO DE DETALLE que regule y acote los volúmenes en planta alta fruto de las posibles ampliaciones en las viviendas, de modo que se garantice una homogeneidad en el conjunto y una armonía con la estética del proyecto original.

Definitivamente
 celebrada el día 22 de Diciembre de 2012
 El Ejido, a 15 de Enero de 2013
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.



Area: no sido calculada
 Dada por AYU
 Definitivamente

2.2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Elab. el día 22 de Diciembre de 2012
 El Ejido, a 15 de Enero 2013

2.2.1 ORDENACIÓN DE LOS VOLUMENES EN PLANTA ALTA

DOY FE:

EL SECRETARIO

El remanente de edificabilidad en la parcela es de 1.168,10 m³, que repartido proporcionalmente entre el número de viviendas del residencial (40), dotan a cada vivienda de 29,20 m³ disponibles para posible ampliación en planta alta.

$$1.168,10 \text{ m}^3 / 40 \text{ Viv.} = 29,20 \text{ m}^3 / 2,70\text{m} = 10,81 \text{ m}^2$$

La superficie disponible por vivienda, por consiguiente es de 10,81 m².



Según las características arquitectónicas del residencial y con la premisa de no alterar el orden del conjunto y respetar las condiciones estéticas originales, la propuesta arquitectónica para posibles ampliaciones de las viviendas que sean autorizadas quedará limitada a la parte transitable de las cubiertas, sin que se puedan alterar los planos de teja existentes, estableciendo así una superficie máxima de ampliación dependiendo del tipo de vivienda A, A", A"', B ,B", B"' como se indica en los planos del siguiente documento.

Los 10,81 m² disponibles por vivienda, quedan englobados en esta superficie máxima edificable en planta alta, pudiendo llegar al máximo permitido (según tipo vivienda) adquiriendo edificabilidad a través de las herramientas urbanísticas disponibles, transferencias de aprovechamiento, etc...

Las condiciones estéticas de los volúmenes en planta alta serán las mismas que las condiciones estéticas generales para el residencial.

Debiendo cumplir en cualquier caso los siguientes aspectos específicos:

- La cubierta en plantas altas deberá ser plana y se crearán petos y paños de teja manteniendo la estética e imagen del proyecto original, estos paños se realizarán en los planos de fachada libres, mientras que los planos medianeros se tratarán como tales. (Ver planos).

- El acceso a los volúmenes en plantas altas se producirá siempre por un tramo de escalera continuación del existente en la vivienda, de manera que en las ampliaciones parciales sobre el máximo permitido, el volumen resultante, se sitúe siempre en la misma zona y el efecto en las viviendas pareadas sea homogéneo en todo el residencial. (Ver planos).

2.2.2 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

INTRODUCCIÓN

La creación de unas directrices generales o normativa interna para la ejecución de las posibles ampliaciones de obra que bajo las instrucciones del presente Estudio de Detalle, pueden realizarse en el ámbito de la comunidad, persiguen el mantenimiento estético y la uniformidad del conjunto de viviendas que la constituyen, manteniendo los criterios arquitectónicos del proyecto de origen.

Para ello se relacionan una serie de condiciones a cumplir para conseguir los fines propuestos.

CRITERIOS CONSTRUCTIVOS DE AMPLIACIONES

- Las edificaciones que se realicen, mantendrán la volumetría coincidente con las especificaciones del E. Detalle: y dentro de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido y P. Parcial de Almerimar.
- Todas las obras que por sus características fuesen de dudoso cumplimiento del E. Detalle, pero sea razonada su aplicación, recibirán un Vº Bº por parte de la Comunidad de propietarios, previo a la concesión de la licencia municipal.

LOS MATERIALES

Definitivamente
EC AYU
Firmado el día 22 de Diciembre de 2012
El Sr. J. J. de Lugo 2013

La Cubierta de las ampliaciones, debe realizarse con teja de forma y color semejante a las existentes y formalizada con los datos del E. Detalle.

Los Acabados Exteriores se realizarán con material, lo más semejante a los existentes (cotegran grano grueso) utilizando exclusivamente los colores de las edificaciones existentes.



Las Carpinterías serán de color blanco.

Huecos de Fachada a los que se le realice un recercado, este debe ser semejante a los existentes en la edificación, en forma, color y tamaño.

CRITERIOS GENERALES

Celosías de Vallado de Parcelas: Se mantendrá la tipología existente, sin alteraciones sustanciales en su forma y diseño. No se podrán alterar los elementos de cerramiento de parcela, manteniendo la uniformidad del conjunto.

Revestimientos Exteriores: Se realizarán siempre con material semejante al original evitando la diversidad de forma y color.

No se realizarán aplacados con elementos ajenos y diferenciados del conjunto.

Carpinterías: Se utilizaran de color blanco.

Si se colocasen rejas, serán empotradas y de color blanco.

Se pueden colocar contraventanas o mallorquinas en los huecos, siendo estas de color blanco.

Las posibles Pérgolas o Techumbres ligeras que se realicen en las parcelas, para uniformar y relacionarlas con el conjunto serán de color blanco, pudiéndose colocar como acabado de cubierta la teja semejante a la existente.

Las Barandas serán semejantes a las originales permitiendo en todo caso los distintos materiales siempre que sean blancas.

Para establecer una uniformidad estética de conjunto, la comunidad de propietarios establecerá el color de los toldos de cubrición solar que se coloquen.



Definitivamente

2.3 CONCLUSIÓN

*BO. DE AYU.
Alceda el día 22 de Diciembre de 2012
EL ALCAIDE, D. de Suero 2013*

Por todo lo expuesto en el presente ESTUDIO DE DETALLE entendemos que queda justificada la necesidad de su tramitación y que la solución adoptada queda justificada de la misma manera, iniciando, el tramite en el ayuntamiento hasta su aprobación definitiva.

Justificación de cumplimiento del Art.65 del Reglamento del Planeamiento:



El presente ESTUDIO DE DETALLE ordena volúmenes en acuerdo con las especificaciones del P.G.O.U y el P. Parcial del SUMPA-1-SM.

No aumenta ningún caso el volumen previsto para la parcela según la ordenanza.

No supone aumento de la ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables, previstos, en el Plan General.

No incrementa la densidad de población establecida en el mismo, ni altera el uso predominante, residencial.

No altera las condiciones de ordenación de los terrenos colindantes.

El Ejido 27 de Agosto de 2012

Fdo, Pablo Escobar González
Arquitecto

Fdo. Juan Antonio Jiménez Herrera
Pte. de la Comunidad.

2.3 PLANOS

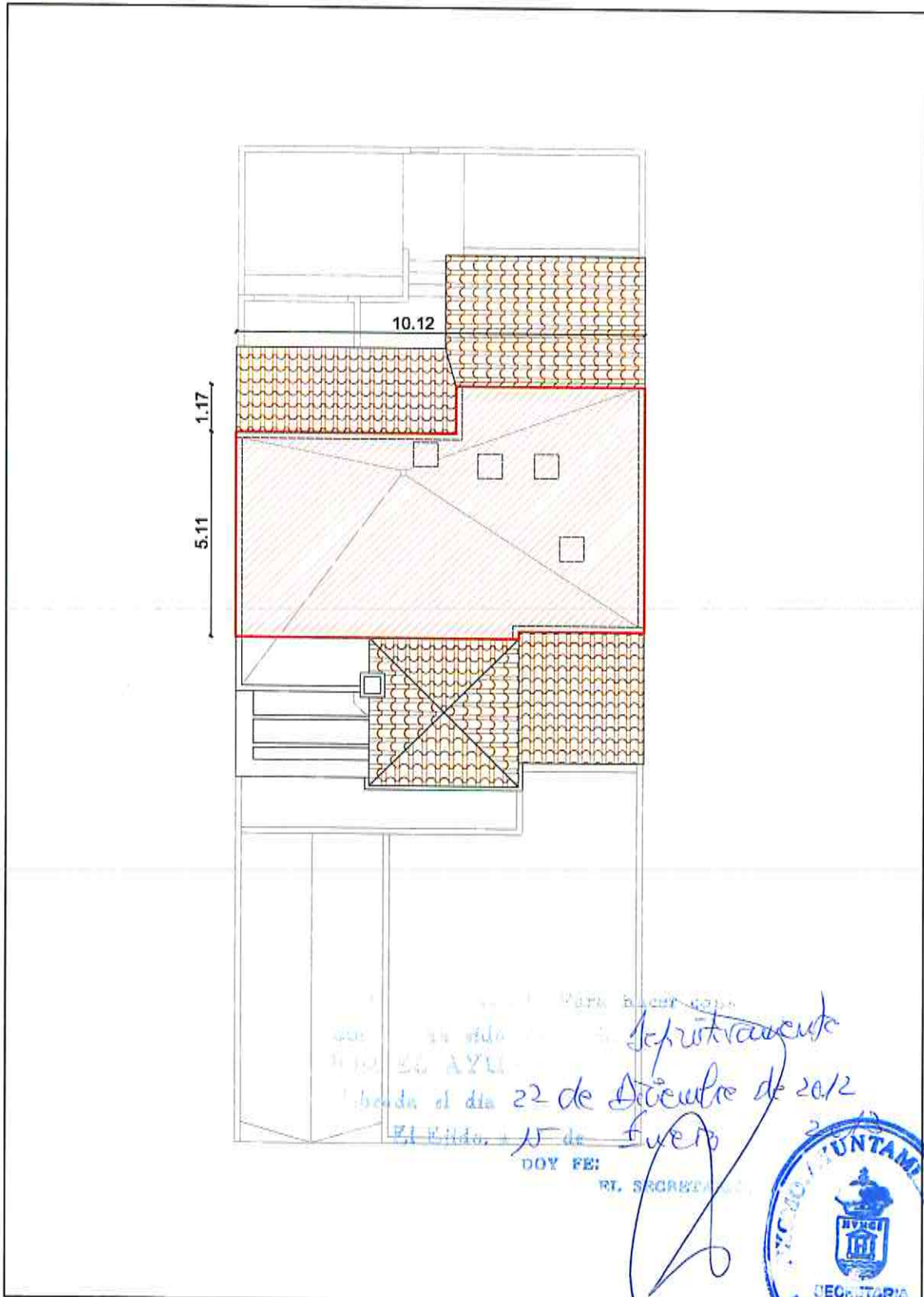
Para mayor copia
de los planos se
remiten a la
SECRETARIA
de la Alcaldía
El Estado, a 15 de
NOY DE:
SECRETARIA

Deputivamente

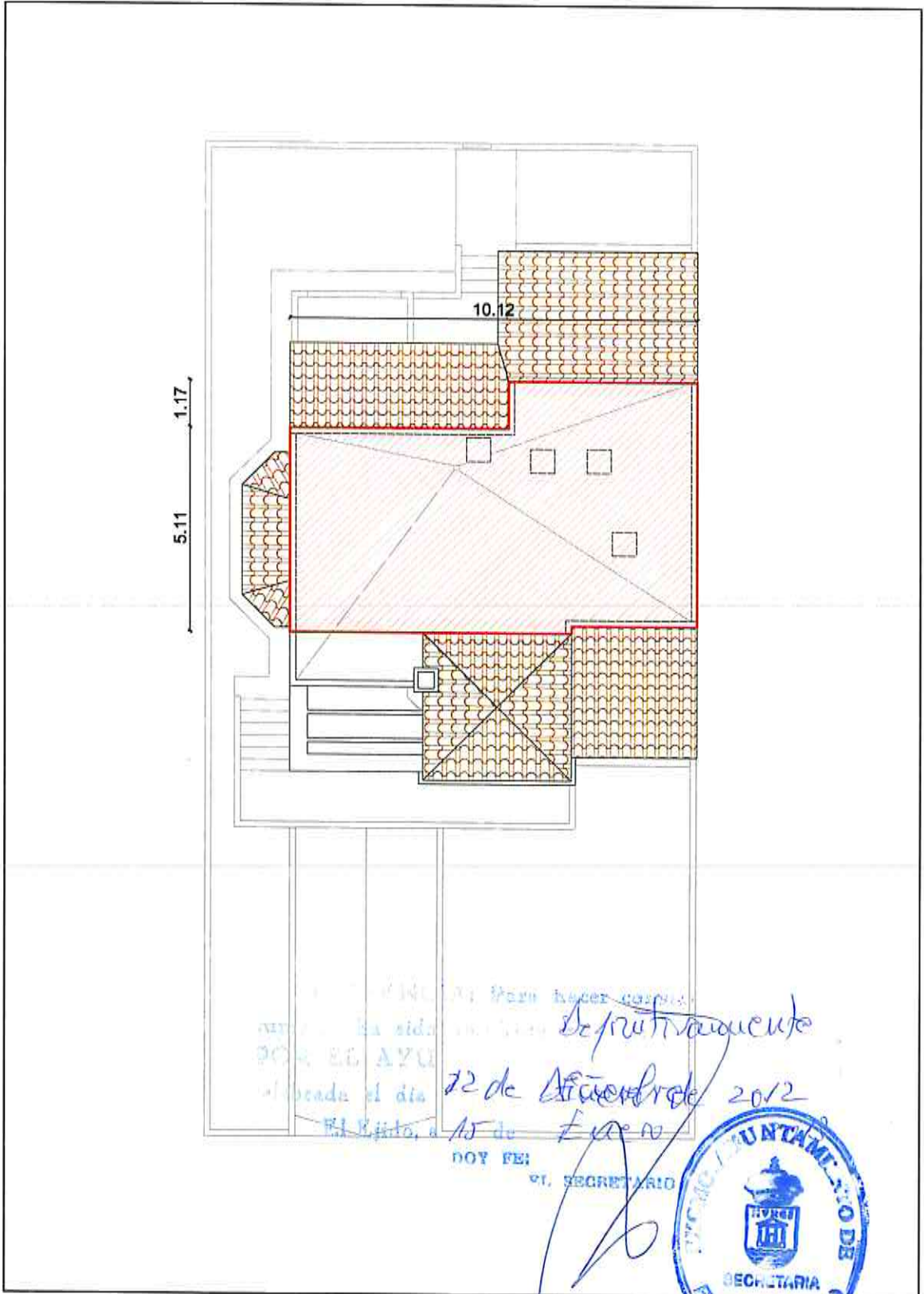
22 de Diciembre de 2012

Eneto 2013

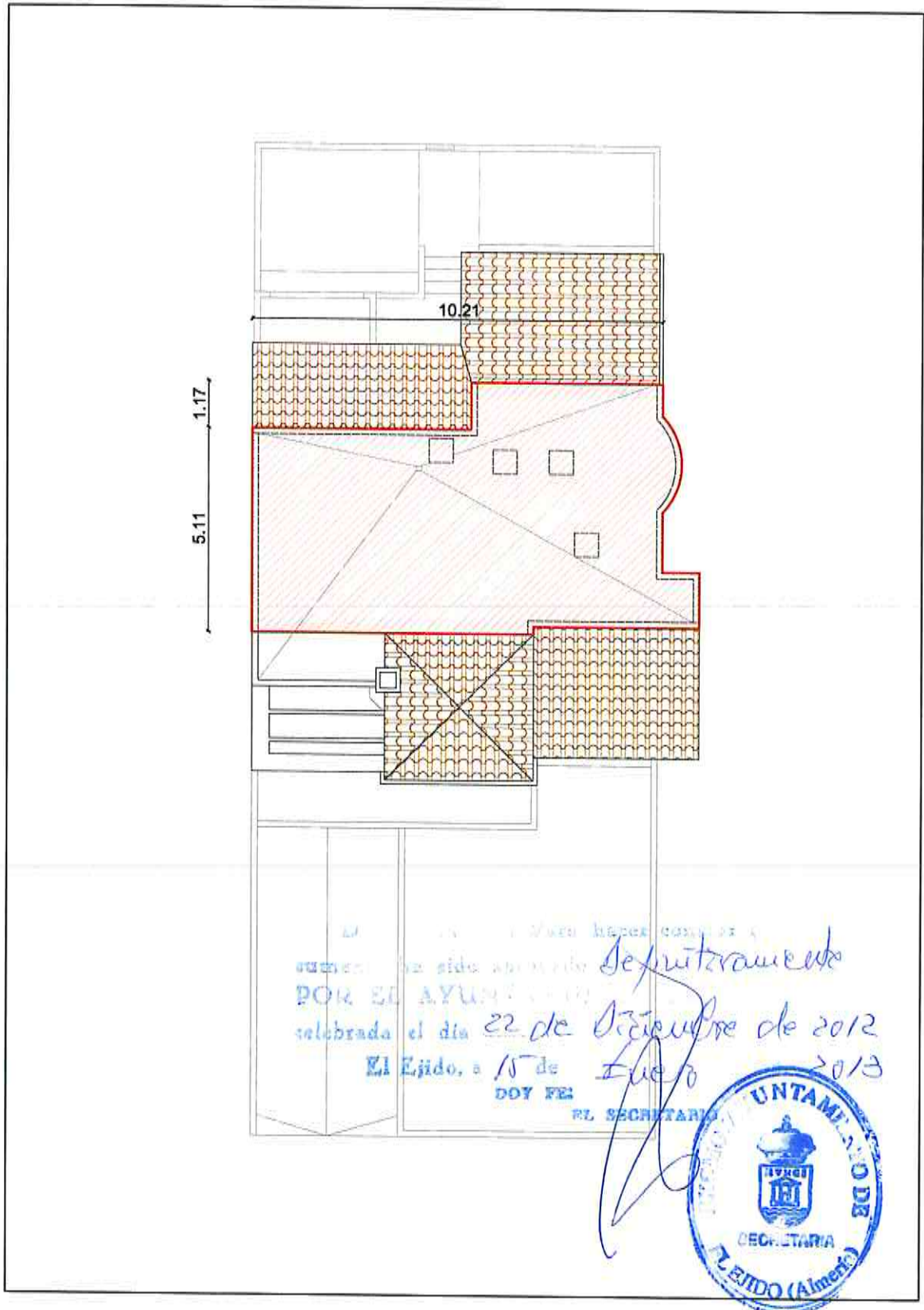




P1 . Planta de cubierta Vivienda Tipo A. Superficie máxima edificable

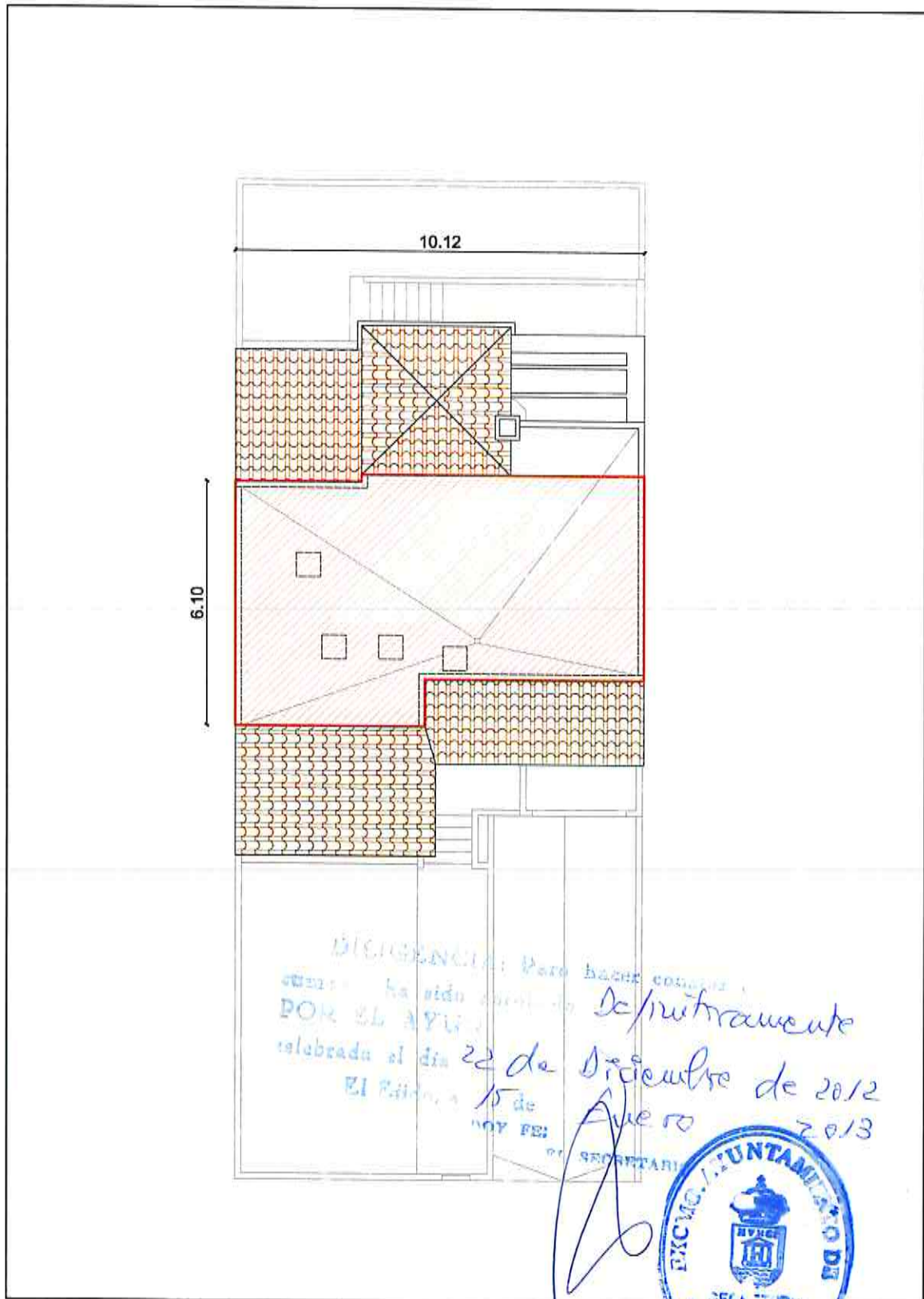


P2 . Planta de cubierta Vivienda Tipo A'. Superficie máxima edificable

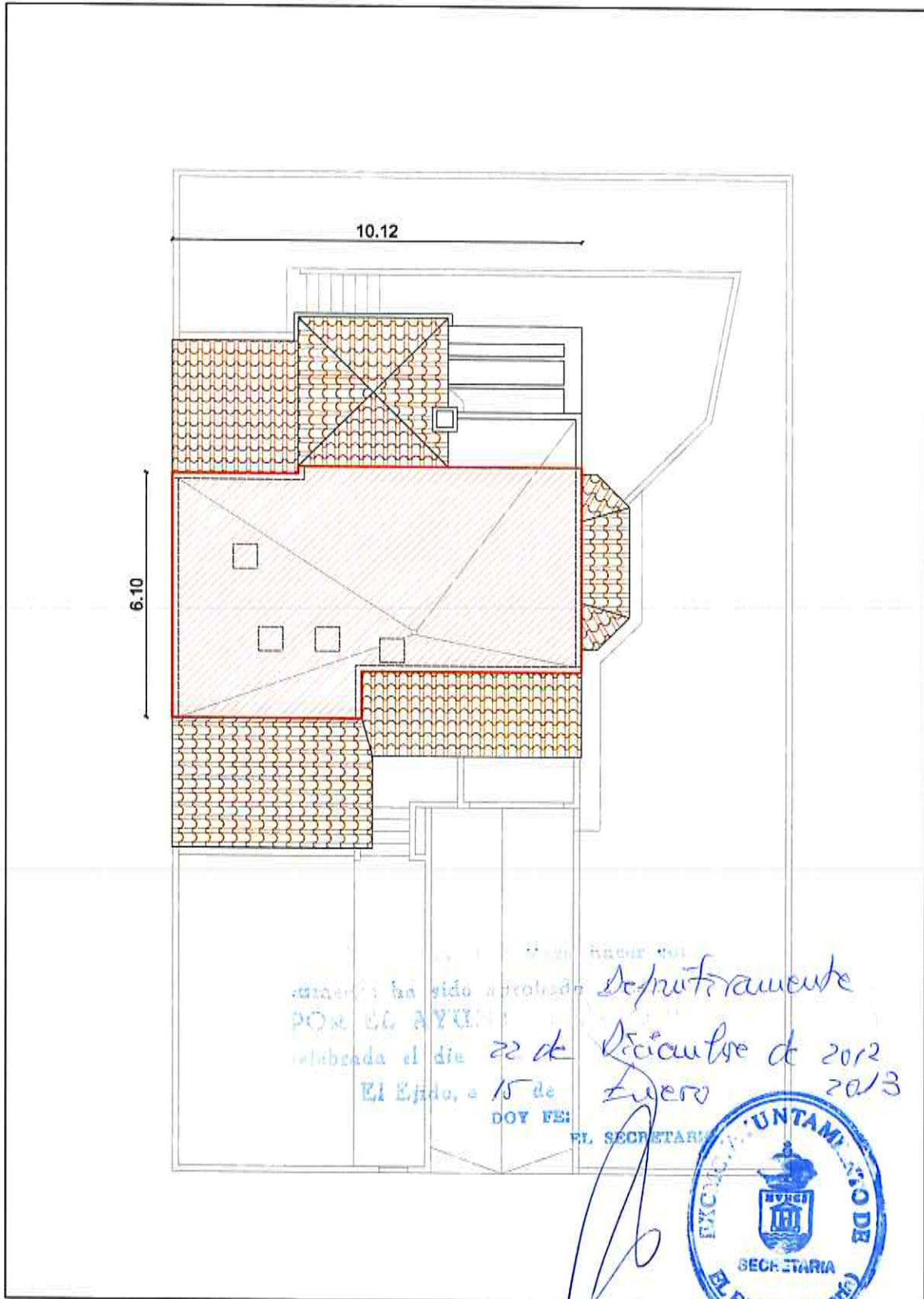


P3 . Planta de cubierta Vivienda Tipo A". Superficie máxima edificable

E 1/150

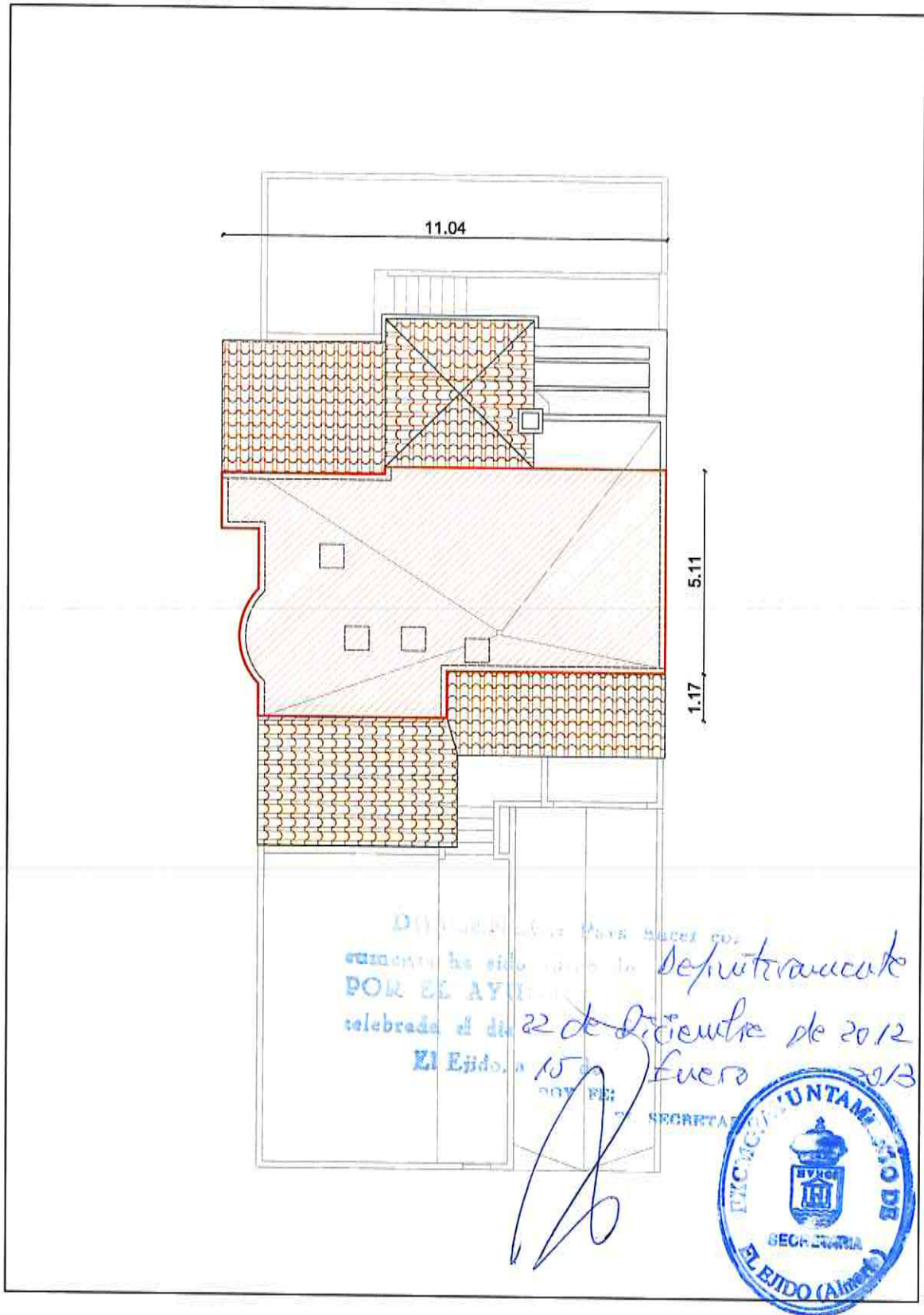


P4 . Planta de cubierta Vivienda Tipo B. Superficie máxima edificable



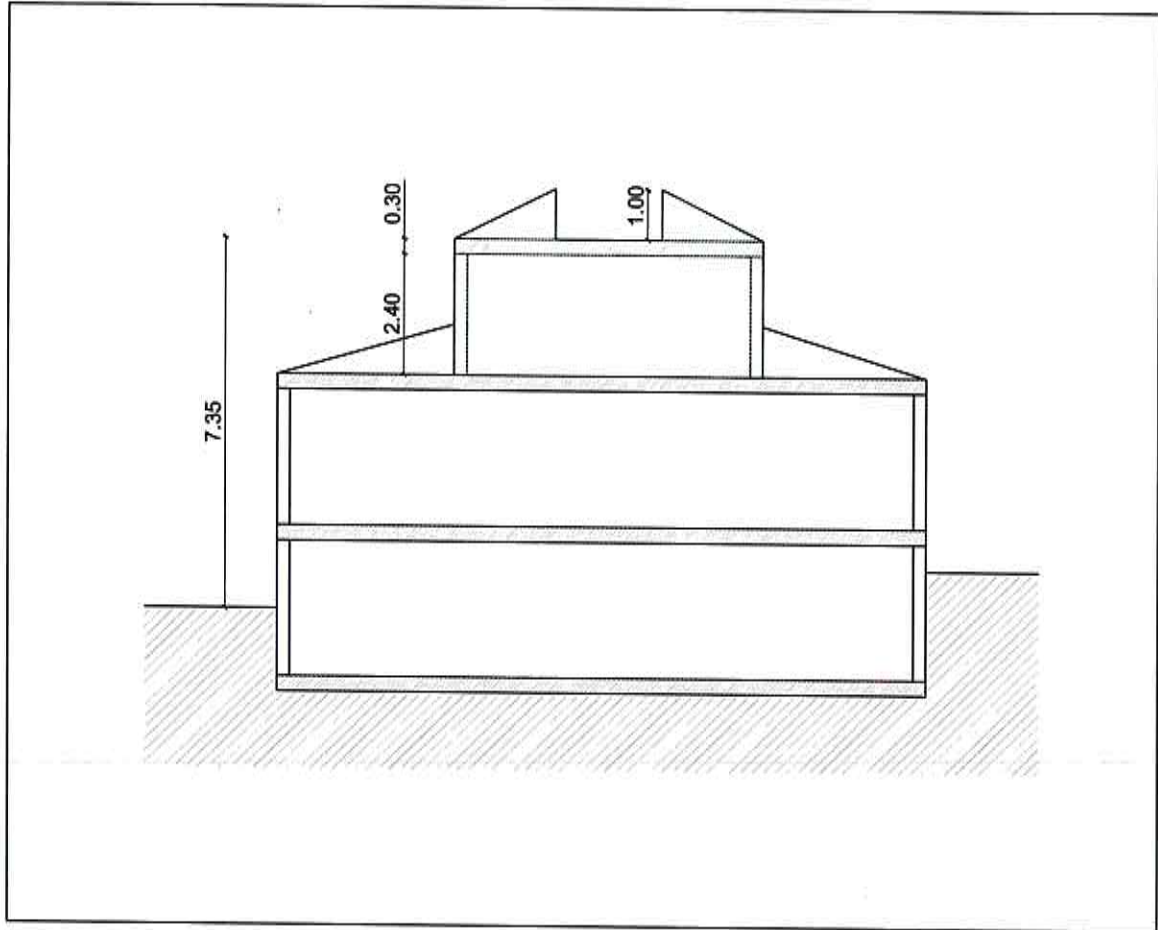
P5 . Planta de cubierta Vivienda Tipo B'. Superficie máxima edificable

E 1/150



P 6. Planta de cubierta Vivienda Tipo B". Superficie máxima edificable

E 1/150



P 7. Sección Tipo del volumen edificable.

E 1/150

... para hacer constar que este documento ha sido aprobado de *deputadamente*
DOY FEI
celebrada el día *22 de Diciembre de 2012*
El Ejido, a *15 de Enero* de *2013*

DOY FEI
EL SECRETARIO

