

ESTUDIO DE DETALLE

**Solar en Ctra. de la Mojonera,
C/ Gorrión y C/ Colorín**

(suelo urbano directo y ampur 14 ND)

Las Norias de Daza, El Ejido

REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD

INDICE

Memoria

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO y DESCRIPCION
- 3.-JUSTIFICACION

Planos

- 1.-Situación (NN.SS.) 1:2000
- 2.-Emplazamiento 1:200
- 3.-Edificación proyectada 1:300

Propietario: **GESNORIAS S.L.**

Arquitecto: **Mariano Navarro Moreno**

M E M O R I A

1.- ANTECEDENTES

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de GESNORIAS S.L. con domicilio en Avda. Federico García Lorca 43, 04004 Almería y CIF B-04423786.

Dicha sociedad es propietario único del solar objeto del presente estudio.

El solar tiene una superficie bruta de 1.056,49 m² y neta de 883,14 m² tras aplicar la alineación prevista en el PGOU a la Carretera de La Mojonera, con fachadas de 42,90 m. a dicho vial, 23,00 m. a la C/ Colorín y de 33,30 m. a la C/ Gorrión, posterior.

2.- OBJETO y DESCRIPCION

2.1.- La peculiaridad del solar es que está formado por dos zonas en diferente situación urbanística (en sentido transversal):

Zona **A**) Solar correspondiente al Ampur 14 ND:.....491,58 m² (55,66 %)

Zona **B**) Solar urbano directo (neto):.....391,56 m² (44,34 %)

Solar neto total:.....883,14 m² (100,00 %)

La zona A está formada por las parcelas A y B (las únicas privadas) del Ampur 14 ND.

La zona B está en suelo directo y tiene 564,91 m² brutos y 391,56 m² netos.

2.2.- Por otro lado, el solar está afectado (en sentido longitudinal) por dos ordenanzas diferentes divididas por el eje de la manzana: la zona con fachada a la Carretera de La Mojonera se rige por la ordenanza Z C2 y la zona posterior con fachada a la calle Gorrión por la ordenanza Z C3.

2.3.- Edificabilidad y aprovechamiento correspondiente al Ampur 14 ND según ficha PGOU:

TECHO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO = APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE

Parcelas A y B.....1.449,44 m²e.....1,449,00 uah

2.4.- Edificabilidad correspondiente al solar urbano directo(sin tramitar TAU):

| | SUP. NETA | SUP. BRUTA | | EDIFICABILIDAD |
|---|-----------------------------|---------------------------|---|--|
| En Z C2 (a la Ctra. de La Mojonera).... | 243,11 m ² | 416,46 m ² ... | x | 2,2273 m ² e/m ² = 927,58 m ² e |
| En Z C3 (a la C/ Gorrión)..... | 148,45 m ² | 148,45 m ² ... | x | 1,6817 m ² e/m ² = 249,65 m ² e |
| | | | | 1.177,23 m ² e |

2.5.- Volumen edificable correspondiente al solar urbano neto:

Según los parámetros edificatorios de las ordenanzas Z C2 y Z C3 se obtiene la siguiente superficie máxima edificable en el solar urbano directo neto:

P. Baja 391,56 m^{2e} + P. Primera 391,56 m^{2e} + P. Segunda 356,94 m^{2e} + P. Tercera 179,69 m^{2e} = 1.319,75 m^{2e}

2.6.- Edificabilidad correspondiente al solar en su totalidad:

1.449,44 m^{2e} + 1.177,23 m^{2e} = 2.626,67 m^{2e}

2.7.- Sobre el solar en su totalidad se ha realizado un proyecto de edificación consistente en "Sótano - garaje, locales y 21 viviendas", con una superficie construida proyectada sobre rasante de 2.590,37 m^{2e} < (2.626,67 m^{2e}).

| | PROYECTADO | | NORMA |
|--|--------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Zona A) Solar correspondiente al Ampur 14 ND:..... | 1.488,87 m ^{2e} | > | 1.449,44 m ^{2e} |
| Zona B) Solar urbano directo (neto):..... | 1.101,50 m ^{2e} | < | 1.177,23 m ^{2e} |
| Total:..... | 2.590,37 m^{2e} | < | 2.626,67 m^{2e} |

Este techo total es inferior al obtenido anteriormente para el solar global, *pero la superficie proyectada sobre los 491,58 m² del Ampur 14 ND (1.488,87 m^{2e}) supera ligeramente (39,43 m^{2e}) la adjudicada por su ficha (1.449,44 m^{2e})*

Por tanto, la finalidad del Estudio de Detalle es:

Redistribuir la edificabilidad global del solar para equilibrar el excedente de techo resultante para la zona de suelo urbano directo con el déficit que sufre la zona perteneciente al Ampur 14 ND, permaneciendo siempre por debajo del máximo global.

2.8.- PROPUESTA:

La manera más sencilla de llevar a cabo esta redistribución sería la repercusión proporcional de la superficie proyectada (2.590,37 m^{2e}) sobre las dos zonas que componen el solar, proporcionalmente a la superficie de suelo que cada una aporta (ya que las dos están afectadas por las mismas ordenanzas):

Zona A) Ampur 14 ND:.....491,58 m² (55,66 %) .x 2.590,37 m^{2e} = 1.441,80 m^{2e} < 1.449,44 m^{2e}
 Zona B) Urbano directo (neto):.....391,56 m² (44,34 %) .x 2.590,37 m^{2e} = 1.148,57 m^{2e}

Así, la superficie proyectada que le corresponde proporcionalmente a la zona en Ampur resulta inferior a la que le adjudica su ficha.

No es necesario realizar comprobaciones de aprovechamiento, ya que en este Ampur el coeficiente para los diferentes usos siempre es 1,00 y coincide el patrimonializable con el lucrativo total (1.449,00 uah).

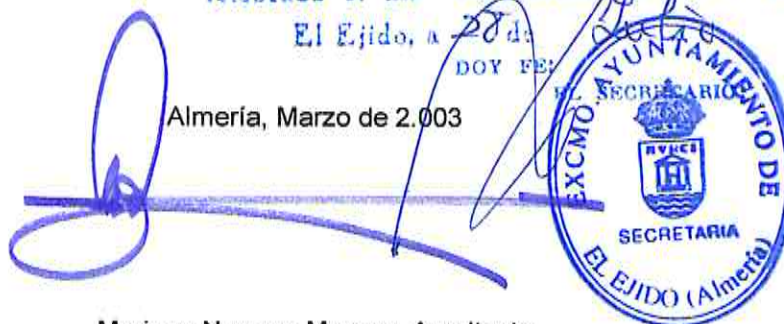
Por otro lado, comprobamos que la superficie proyectada que le corresponde a la zona en urbano directo (tanto la primitiva de 1.101,50 m²e como la "proporcional" u "homogeneizada" de 1.148,57 m²e es inferior a la patrimonializable obtenida antes (1.177,23 m²e), por lo que no es necesaria la tramitación de TAU.

3.- JUSTIFICACION

El presente Estudio de Detalle no reordena volúmenes edificatorios ni reajusta alienaciones y rasantes ni afecta a viarios y espacios libres, sino que se limita a redistribuir el techo edificable en un mismo solar con el objeto de conseguir un resultado más homogéneo siempre por debajo de los máximos globales, tal y como dispone el punto d) del art. 2.2.5. del P.G.O.U. "Establecer ordenaciones volumétricas con diferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas que conforman un mismo proyecto edificatorio o manzana".

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *07 de Julio de 2003*
 El Ejido, a *28 de Julio* de *2003*

Almería, Marzo de 2.003



Mariano Navarro Moreno, Arquitecto



P=06/05/03

PROYECTO DE GARAJE, LOCAL Y 21 VIVIENDAS
 CTRA. DE LA MOJONERA, C/ GORRION Y C/ COLORIN
 LAS NORIAS DE DAZA, EL EJIDO

Gesnorias s.l.

DESGLOSE DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTAS

| | URBANO DIRECTO (391,56 m2) | AMPUR 14 ND (491,58 m2) | TOTAL (883,14 m2) |
|---------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|
| Planta Baja..... | 263,88 m2..... | 468,25 m2..... | 732,13 m2 |
| Planta Primera..... | 371,01 m2..... | 495,94 m2..... | 866,95 m2 |
| Planta Segunda..... | 321,39 m2..... | 391,27 m2..... | 712,66 m2 |
| Planta Tercera..... | 145,22 m2..... | 133,41 m2..... | 278,63 m2 |
| TOTAL..... | 1.101,50 m2..... | 1.488,87 m2..... | 2.590,37 m2 |

| | PROYECTADO | NORMA |
|--|--------------------------|---------------------|
| Zona A) Solar correspondiente al Ampur 14 ND:..... | 1.488,87 m2e > | 1.449,44 m2e * |
| Zona B) Solar urbano directo (neto):..... | 1.101,50 m2e < | 1.177,23 m2e |
| Total:..... | 2.590,37 m2e < | 2.626,67 m2e |

* Es precisamente este exceso (39,43 m2) de superficie proyectada sobre el ampur 14 ND el que se solventa mediante la redistribución de edificabilidad planteada en el presente estudio de detalle, gracias al sobrante (75,73 m2) de superficie proyectada sobre el suelo urbano directo.