

TRABAJO:	Estudio de Detalle
PROMOTOR:	Explotaciones Industriales Las Norias, S.L.
SITUACIÓN:	C/ Balsa, C/ Olivina y C/ Gimnasia, AMPUR-23-ND. Las Norias de Daza, El Ejido
ARQUITECTO	Antonio Martínez Rodríguez

Expte col. Arquitectos nº 617/03

Expte Ayuntamiento nº 9/03 (Unidad de planeamiento y Desarrollo)

Habiéndose recibido Informe Técnico del Ayuntamiento de El Ejido con relación al referido expediente se presentan los modificados oportunos a bien de subsanar lo siguiente:

1.- Los aprovechamientos pasan a expresarse en unidades de aprovechamiento homogeneizados. (uah)

2.- Se justifica el aprovechamiento en cada una de las parcelas edificadas en la actualidad, multiplicando la superficie construida de cada uso por sus respectivos coeficientes.

3.- El aprovechamiento de l parcela en suelo urbano directo se aplica del tipo para la ordenanza C3 siendo de 1,6817 uah/m2

4.- Se relacionan los propietarios de las parcelas objeto de actuación.

Almería, septiembre de 2.003

El Arquitecto:

Antonio Martínez Rodríguez



Definitivamente
02 de febrero de 2004
19 de febrero de 2004
El Secretario

TRABAJO:	<i>Estudio de Detalle</i>
PROMOTOR:	<i>Explotaciones Industriales Las Norias, S.L.</i>
SITUACIÓN:	<i>C/ Balsa, C/ Olivina y C/ Gimnasia, AMPUR-23-ND. Las Norias de Daza, El Ejido</i>
ARQUITECTO	<i>Antonio Martínez Rodríguez</i>

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

1.1.- Introducción.-

Por encargo de la mercantil *EXPLORACIONES INDUSTRIALES LAS NORIAS, S.L.*, con C.I.F. B-04398798, se redacta el presente *Estudio de Detalle* sobre una parcela propiedad de la empresa promotora situada en el núcleo de Las Norias de Daza, término municipal de El Ejido, en la C/ Gimnasia y C/ Olivina, dentro del AMPUR-23-ND, definido en el PGOU de El Ejido.

1.2.- Antecedentes.-

La figura del Estudio de Detalle queda definida en el artículo 901 de R.D.L 1/1.992, (declarado nulo por la S.T.C. 61/97, pero asumido por la Ley Andaluza 1/1.997) donde se declara lo siguiente:

1. *Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Generales para el suelo urbano y en los Planes Parciales.*
2. *Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:*
 - a.- *El señalamiento de alineaciones y rasantes; y/o*
 - b - *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.*
3. *Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio.*
En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.
4. *Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.*

Además, el artículo 65 del *Reglamento de Planeamiento* lo complementa indicando la imposibilidad de aumentar la ocupación de suelo por la edificación, así como aumentar su volumen o alturas. Asimismo, tampoco podrá reducirse la anchura destinada a viales ni a espacios libres, además de cumplir con otras disposiciones contenidas dentro del mismo Reglamento. Se realiza pues, con la exclusiva finalidad de ordenar volúmenes o reajustar alineaciones para su más correcta determinación, siempre y cuando no se alteren las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Por otro lado, el artículo 66 del *Reglamento de Planeamiento* indica la documentación necesaria para su redacción.

1.3.- Objeto del Estudio de Detalle.-

El objeto de este Estudio de Detalle, acogiéndose al art.91.2.b de la mencionada Ley del Suelo, es reajustar la ordenación de los volúmenes que corresponden de las especificaciones del planeamiento y adaptarlos así a los intereses de la promoción, según se describe a continuación

Parte de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle está clasificada como suelo urbano directo y el resto de la misma, parcela M1-A, está enclavada en el AMPUR-23-ND, definido en el PGOU de El Ejido, con fachadas, a la C/ Balsa, C/ Gimnasia y C/ Olivina, siendo el resto de linderos medianeros, en el núcleo de Las Norias de Daza.

La totalidad de la parcela presenta buenos accesos desde las calles de su situación, siendo la topografía de la misma prácticamente plana.

Los servicios urbanísticos de los que carezcan las parcelas habrán de completarse según plano de infraestructuras que vendrá acompañando a los correspondientes proyectos de edificación para obtención de licencia de obras.

Aplicando los aprovechamientos del Plan correspondientes a suelo urbano directo y los del AMPUR-23-ND obtenemos unos techos máximos edificables según se expresa a continuación y el cuadro resumen siguiente:

- La parte de la parcela enclavada en suelo urbano directo (S.U.) posee una superficie de 200,00 m² y un aprovechamiento homogeneizado de 336,34m², (aplicando el coeficiente tipo para C3 de 1,6817 uah/m²). El resto de parcela correspondiente a la AMPUR-23-ND tiene una superficie real de 2.888,90 m², con un aprovechamiento homogeneizado patrimonializable que proporcionalmente a su superficie es de 6.624,19 uah

Aprovechamientos en SUELO URBANO DIRECTO

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO (uah)
S.U.	200,00	336,34

Aprovechamientos en AMPUR-23-ND

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO (uah)
M1-A	2.888,90	6.624,19

Aprovechamiento TOTAL

PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO (uah)
AMPUR Y S.U.	3.088,90	6.960,53

1.4.- Descripción de la Propuesta.-

Se trata de repartir la disposición de edificabilidad total asignada por el plan entre las diferentes parcelas resultantes dentro del AMPUR, de acuerdo con los volúmenes obtenidos por la aplicación directa de los parámetros urbanísticos de altura máxima permitida y fondos edificables máximos para cada una de ellas. Este aprovechamiento así definido para cada parcela se puede ver en el siguiente cuadro de aprovechamientos resultantes teniendo además en cuenta el ya consumido en aquellas parcelas edificadas que sería de 3.240,42 uah. El resto de aprovechamiento hasta el total en el área considerada, (3.720,11 uah), se asigna en las parcelas nº4 y nº5 hasta agotar alturas y fondos máximos permitidos por aplicación de la normativa.

Aprovechamientos resultantes del estudio de detalle

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO (uah)
Nº1 (Construida)	418,10	1.009,09 (1)
Nº2 (Construida)	411,63	918,76 (2)
Nº3 (Construida)	702,63	1.312,57 (3)
Total	1.532,36	3.240,42

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO (uah)
Nº4 y Nº5	704,54 + 652 + 200	3.720,11

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO (uah)
Totales	3.088,90	6.960,53

- Justificación del aprovechamiento resultante expresado en el cuadro anterior, de las parcelas edificadas en la actualidad:

(1) PARCELA Nº1

Usos - Vivienda = 615,76 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 615,76 uah
Garaje = 187,07 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 187,07 uah
Local = 192,77 (m2 const.) x 1,07 (coef. Uso) = 206,26 uah

TOTAL = 1.009,09 uah

(2) PARCELA Nº2

Usos - Vivienda = 538,56 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 538,56 uah
Garaje = 194,92 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 194,92 uah
Local = 173,16 (m2 const.) x 1,07 (coef. Uso) = 185,28 uah

TOTAL = 918,76 uah

(3) PARCELA Nº3

Usos - Vivienda = 615,32 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 615,32 uah
Garaje = 216,11 (m2 const.) x 1,00 (coef. Uso) = 216,11 uah
Local = 449,66 (m2 const.) x 1,07 (coef. Uso) = 481,14 uah

TOTAL = 1.312,57 uah

El resultado de esta actuación son parcelas finales con una edificabilidad repartida según los cuadros de aprovechamiento asignado por el Plan calculados para cada una de ellas, todo ello sin que se vean superados ninguno de los parámetros de las ordenanzas, (altura, ocupación, fondos máximos, etc.), según la legislación y el planeamiento vigente y considerando la edificación actualmente existente en las parcelas edificadas.

De la operación realizada no puede nunca resultar una superficie edificable mayor que la señalada en el cuadro como de *aprovechamiento total* en el área considerada proporcionalmente a la superficie de suelo.

1.5.- Justificación de la Propuesta.-

La justificación de la propuesta es clara desde el punto de vista de permitir adaptar el aprovechamiento global, a cada una de las parcelas que componen el área considerada, (parcela en Suelo Urbano Directo, más las parcelas incluidas como AMPUR-23-ND), ya que de otra forma no rentabiliza las necesidades de un proyecto concreto. Se consigue así una mejor utilización del aprovechamiento otorgado por el Plan mediante la exclusiva ordenación de los volúmenes, sin alterar además las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Como resultado de este Estudio de Detalle, no se aumenta el volumen final del conjunto ni se modifican el resto de los parámetros urbanísticos como ocupación, fondo máximo edificable, alturas y número de plantas. Tampoco se reducen superficies de viales o espacios públicos al no afectarse las alineaciones.

1.6.- Relación de Propietarios de las parcelas objeto de la actuación.-

- Promoción y Venta de Inmuebles Rosetón, (PROVINROS), S.L.
- Huerta Zapatera, C.B.
- Explotaciones Industriales Las Norias, S.L.

Almería, septiembre de 2.003

El Arquitecto:



Antonio Martínez Rodríguez

DECLARACIÓN para hacer constar que este documento ha sido revisado definitivamente el 02 de febrero de 2004
El día 19 de febrero de 2004

