

P= 04/05/07 001

correcto

ESTUDIO DE DETALLE
REORDENACION DE LA PARCELA STP-1
DEL SUMPA-1-ND DE EL EJIDO

PROMOTOR :
EUROPROMVI, SA

ARQUITECTO :
PABLO JOSE LACAMBRA CARRAL

ALMERIA, ABRIL 2.007

INDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES.

- 1.1 Autor del encargo
- 1.2 Técnico redactor
- 1.3 Situación
- 1.4 Planeamiento vigente
- 1.5 Información Urbanística
- 1.6 Estructura de la propiedad

2.- OBJETO DEL ESTUDIO.

3.- JUSTIFICACION DE CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA.

- 3.1. Cuadro resumen de superficies de las parcelas, edificabilidad y superficie techo (fichas Estado Actual y Reformado del SUMPA 1-ND)

4.- CONCLUSION

5.- PLANOS DE LA REORDENACION DE VOLUMENES

- Plano de Situación y localización de la parcela.
Estado actual.
- Plano de Situación y localización de las parcela.
Estado reformado.
- Plano de contornos de Planta baja, primera y casetón.

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- Objeto y Autor del encargo.

Se redacta el presente **ESTUDIO DE DETALLE** para realizar una reordenación de volúmenes en los terrenos de un mismo propietario. Este se realiza a instancias de la sociedad mercantil **EUROPONVI S.A.**, con CIF: A-04418703, y domicilio fiscal en Ctra. La Mojonera nº 144, Las Norias de Daza. Representada por D. Francisco Gómez Rubio, con DNI: 75.219.284-S, D. Gabriel Fernández Serrano, con DNI: 8.904.026-J, y D. Pedro Javier Bértiz Colomer, con DNI: 27.525.389-R, en calidad de administradores mancomunados.

1.2.- Técnico redactor.

Pablo José Lacambra Carral, arquitecto colegiado nº 199 del Colegio oficial de Arquitectos de Almería y domicilio profesional en C/ Azorín 2,7º2 (Almería).

1.3.- Situación.

El presente Estudio de Detalle afecta a la **parcela STP-1** del PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUMPA I ND de Las Norias de Daza, EL Ejido. Se trata de una parcela de suelo de 936,39 m² que se encuentra dentro del Término Municipal de El Ejido, en Almería.

La topografía de la parcela es principalmente con pendiente ascendente en dirección Oeste.

1.4.- Planeamiento Vigente.

La normativa de referencia para el desarrollo de este trabajo la constituyen:

- P.P. del SUMPA I ND.
- P.G.O.U. DE EL EJIDO.

1.5.- Información Urbanística.

Los terrenos objeto del presente ESTUDIO DE DETALLE se encuentran clasificados como Suelo Urbano y dentro del Plan Parcial del Sector SUMP A I ND de El Ejido, según las determinaciones del planeamiento vigente.

1.6.- Estructura de la propiedad.

La superficie afectada por la reordenación planteada pertenece sociedad mercantil EUROPRONVI S.A., con CIF: A-04418703 y domicilio fiscal en Ctra La Mojonera nº 144, Las Norias de Daza. Representada por D. Francisco Gómez Rubio, con DNI: 75.219.284-S, D. Gabriel Fernández Serrano, con DNI: 8.904.026-J, y D. Pedro Javier Bértiz Colomer, con DNI: 27.525.389-R, en calidad de administradores mancomunados.

2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene como finalidad:

La primera finalidad de este ESTUDIO DE DETALLE es la de realizar una reordenación de volúmenes sin aumentar el techo edificable global asignado a la parcela STP-1 para poder dar continuidad a la edificación existente en la manzana a la que pertenece y siempre teniendo en cuenta que estamos hablando de una parcela de un solo propietario y no se va a perjudicar a terceros.

Se plantea la ubicación de los aparcamientos de la parcela STP-1 en superficie, en la zona de retranqueo de 5m. que da a la calle Libia.

La forma y ubicación concreta de la parcela STP-1 no cambia en este Estudio de Detalle, se trata de la eliminación del retranqueo de 5m. que asigna el Plan Parcial del SUMP A I ND a las calles Argelia y camino de Puesto Rubio manteniendo el mismo a la calle Libia para que no queden medianeras vistas pero sin variar la ocupación del 80%.

Esto se refleja en los planos y tablas que se adjuntan.

Se hace constar que se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

3.- JUSTIFICACION DE CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA.

Se plantea la modificación de la alineación de la parcela STP-1 para subsanar lo que podría considerarse un error de planeamiento ya que la manzana en la que se encuentra la STP-1 está ya consolidada en parte sin el retranqueo de 5m que asigna el Plan Parcial del SUMPA I ND por quedar fuera del mismo.

Asimismo se mantiene la ocupación de la manzana del 80% que asigna el Plan Parcial dándose continuación a las alineaciones de la edificación ya existente para que las medianerías no queden vistas, y lo que es peor, dando directamente a la vía pública.

Lo que pretendemos evitar fundamentalmente con el Estudio de Detalle es que en esta manzana, como se puede apreciar claramente en el plano de estado actual, se produzcan anacronismos y quede partida la misma en dos trozos sin continuidad.

Entendemos que el Estudio de Detalle se justifica ya que se trata de dar solución a un problema creado por el planeamiento antecedente en una manzana con dos normativas diferentes que hay que unificar.

La unificación que conviene y procede, desde un punto de vista lógico y racional, al haber una parte de edificación ya consolidada, es que prevalezcan las alineaciones de esta zona consolidada.

3.1.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIE DE LAS PARCELAS, NÚMERO DE VIVIENDAS, EDIFICABILIDAD Y TECHO EDIFICABLE.

La ficha del ESTADO ACTUAL del Area de Reparto es:

AREA DE REPARTO DEL **SUMPA 1-ND**

PARCELA	SUPERF.	TECHO	Nº MAX VIV.	Nº APA RC	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
					C 1	C 2	C3	AE2	Resd. Plarf.	A.E. Bajo	Resd. Unif.	Activ. Econom.	Coef. L O C.	Patrim NNSS	LT PGOU	D i F.	A Tipo
	m2s	m2c	Uds.	Uds.	m	m	m	m	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION				1,00	u.a.h.	u.a.h.	u. a. h.	u.a.h/m2
									1,00	1,00	1,00	1,00					
									m2	m2	m2	m2					
EDIF. RESIDENCIAL	Rp1	1.371,00	2.125,05	14	11			1.371,00				2.125,05		2.125	2.125	0	
	Rp2	317,00	491,35	3	2			317,00				491,35		491	491	0	
	Rp3	2.628,00	4.073,40	24	20			2.628,00				4.073,40		4.073	4.073	0	
	Rp4	2.685,00	4.161,75	24	21			2.685,00				4.161,75		4.162	4.162	0	
	Rp5	2.041,00	3.183,55	22	16			2.041,00				3.183,55		3.164	3.164	0	0,6000
	Rp6	2.382,00	3.692,10	24	18			2.382,00				3.692,10		3.692	3.692	0	
	Rp7	4.341,00	6.728,55	34	34			4.341,00				6.728,55		6.729	6.729	0	
	Rp8	1.822,00	2.915,20	12	15			1.822,00				2.915,20		2.915	2.915	0	
	Rp9	1.874,00	2.904,70	16	15			1.874,00				2.904,70		2.905	2.905	0	
	Rp10	2.411,00	3.737,05	15	19			2.411,00				3.737,05		3.737	3.737	0	
	Sp1	947,00	1.089,05		5			947,00				1.089,05		1.089	1.089	0	
	Sp2	2.882,00	3.314,30		17			2.882,00				3.314,30		3.314	3.314	0	
	Sp3	1.758,00	2.021,70		10			1.758,00				2.021,70		2.022	2.022	0	
TOTAL EDIF.	27.469,00	40.417,75	188	203			21.872,00	5.587,00			33.992,70	6.425,05		40.418	40.418	0	

ESP. LIB.	ZV-1	1.973,00
	ZV-2	1.355,00
	ZV-3	1.855,00
	AJ-1	523,00
	AJ-2	754,00
	AJ-3	703,00
	TOTAL ESP. LIBRES	6.963,00
DOC.	ED-1 Preescolar	2.000,00
	TOTAL DOC.	2.000,00
SIPS	ES1 E. Social	709,00
	ES2 E. Social	3.469,00
	TOTAL SIPS	4.178,00
TOTAL DOTAC.		13.141,00

VIALES	26.763,40
TOTAL SECTOR	67.363,40

(*): Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTAS:

- Por tratarse de una un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

- En las parcelas de ordenanza AE2 se permite una vivienda por cada instalación.

La ficha del **ESTADO REFORMADO** del Area de Reparto es:

AREA DE REPARTO DEL **SUMPA 1-ND**

PARCELA	SUPERF.	TECHO	N° MAX VIV.	N° APARC.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
					C 1	C 2	C3	AE2	Resd. Plur.	A.E. Bap	Resd. Unif.	Activ. Econom.	Coef L O C.	Patrim NNSS	LT PGOU	D I F.	A Tipo
					m 2	m 2	m2	m2	COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION				1,00	u.a.h.	u.a.h.	u. e. h.	u.a.h./m2
									1,00	1,00	1,00	1,00					
EDIF. RESIDENCIAL	Rp1	1.371,00	2.125,05	14	11			1.371,00						2.125	2.125	0	
	Rp2	317,00	491,35	3	2			317,00					491	491	0		
	Rp3	2.628,00	4.073,40	24	20			2.628,00					4.073	4.073	0		
	Rp4	2.685,00	4.161,75	24	21			2.685,00					4.162	4.162	0		
	Rp5	2.041,00	3.163,55	22	16			2.041,00					3.164	3.164	0	0,8000	
	Rp6	2.382,00	3.692,10	24	18			2.382,00					3.692	3.692	0		
	Rp7	4.341,00	6.728,55	34	34			4.341,00					6.729	6.729	0		
	Rp8	1.822,00	2.915,20	12	15			1.822,00					2.915	2.915	0		
	Rp9	1.874,00	2.904,70	16	15			1.874,00					2.905	2.905	0		
	Rp10	2.411,00	3.737,05	15	19			2.411,00					3.737	3.737	0		
	Stp1	936,39	1.089,05		5				947,00			1.089,05	1.089	1.089	0		
	Stp2	2.862,00	3.314,30		17				2.862,00			3.314,30	3.314	3.314	0		
	Stp3	1.758,00	2.021,70		10				1.758,00			2.021,70	2.022	2.022	0		
TOTAL EDIF.	27.459,00	40.417,75	168	203				21.872,00	5.587,00			33.892,70	6.425,05	40.418	40.418	0	

ESP. LIB.	ZV-1	1.973,00
	ZV-2	1.355,00
	ZV-3	1.655,00
	AJ-1	523,00
	AJ-2	754,00
	AJ-3	703,00
TOTAL ESP. LIBRES		6.963,00
DOC.	ED-1 Preescolar	2.000,00
	TOTAL DOC.	2.000,00
SIPS	ES1 E. Social	709,00
	ES2 E. Social	3.469,00
	TOTAL SIPS	4.178,00
TOTAL DOTAC.		13.141,00

VIALES	26.783,40
TOTAL SECTOR	67.383,40

(*): Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

NOTAS:

- Por tratarse de una un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.
- En las parcelas de ordenanza AE2 se permite una vivienda por cada instalación.
- Solo se modifica la superficie de la parcela STP-1 poniéndose la que realmente tiene

4.- CONCLUSION.

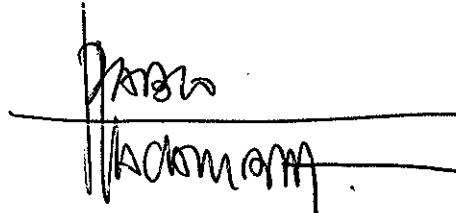
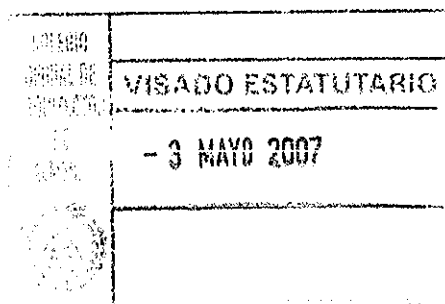
Por todo lo anteriormente expuesto, la sociedad mercantil EUROPRONVI, S.A. propone al Ayuntamiento de El Ejido en Almería la aceptación y tramitación del presente ESTUDIO DE DETALLE, por considerar plenamente justificada la necesidad y oportunidad del mismo entendiendo que es bueno para el desarrollo y el futuro crecimiento de dicho municipio.

5.- PLANOS.

El Estudio de Detalle se recoge con detalle en los planos explicativos adjuntos:

Plano de Situación y Localización de las parcelas. Estado Actual
Plano de Situación y Localización de las parcelas. Estado Reformado
Plano de contornos de Planta Baja, Primera y casetón

En Almería, Abril de 2007



El arquitecto
Pablo José Lacambra Carral