



MEMORIA Para hacer constar que este documento
se ha aprobado provisionalmente
por el Pleno de la Junta de Andalucía
reunido el día 23 DE FEBRERO DE 2006
a las 12 de la tarde de 2.006
DOY FE:
EL SECRETARIO,



MEMORIA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN EL SUMPA-1-S.

SANTA MARÍA DEL AGUILA. EL EJIDO.

PROMOTOR: HEREDEROS HERMANOS ESPINOSA ALFONSO

MEMORIA

Preliminar

El SUMPA-1-S, corresponde en el P.G.O.U. vigente de El Ejido al PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-1-S, promovido en su día por Hermanos Espinosa Alfonso y redactado por los arquitectos D. Francisco Escobar Pérez y D. Jose M. Gutierrez Cardifanos.

Actualmente el SUMPA-1-S recoge sus determinaciones urbanísticas en la ficha cuya fotocopia se adjunta como Anexo nº 1.

Objeto de la Modificación

La ficha referida que se denomina AREA DE REPARTO DEL SUMPA-1-S establece unas parcelas dotacionales cuya superficie es de 18.255,23 m², y unas parcelas residenciales cuya superficie es de 37.396,42 m², en las que se pueden construir 342 viviendas.

La familia Espinosa, heredera de los promotores del Plan Parcial, es propietaria entre otras de las parcelas P.18A, P.18B, P.19 y P.20 a las que corresponde:

Superficie de suelo global:	12.478 m ² s
Edificabilidad total:	31.195 m ² s
Nº de viviendas:	122 viviendas



Para hacer constar que...

PROVISIONALMENTE 4

23 DE FEBRERO DE 2.006

2 de MARZO de 2.006

De estos datos resulta evidente la inadecuada relación edificabilidad/nº de viviendas que determina el planeamiento realizado en un tiempo distante y distinto de los requerimientos de este momento.

$$\frac{31.195 m^2}{122 \text{ viviendas}} = 255,70 m^2 / \text{viv}$$

Por todo lo expuesto y como forma de poder incrementar el nº de viviendas para corregir la relación anterior y mantener el mismo standar de relación dotaciones con nº de viviendas que estimamos obligado por la L.O.U.A. proponemos la cesión y cambio de uso de residencial a dotacional de las parcelas P.1, P.2 y P13B, de la misma propiedad.-

Standar de relación suelo dotacional, nº de viviendas en el SUMPA-1:

$$\frac{18.255,23 m^2 (\text{suelo dotacional SUMPA} - 1)}{342 \text{ viviendas}} = 53,7378$$

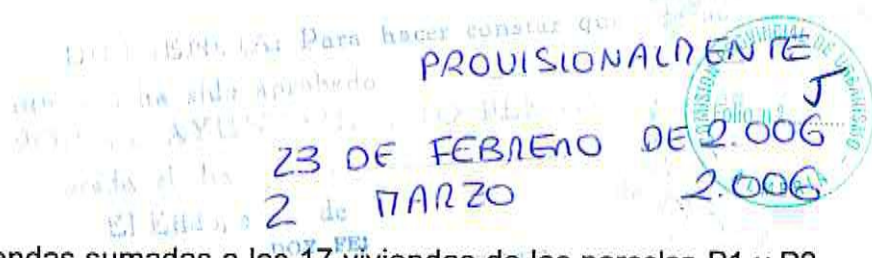
JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA PROPUESTA

Las parcelas P.1, P.2 y P13.B suman una superficie de 3.441,42 m², que incrementados a la superficie dotacional actual de 18.255,23 m², suponen una nueva superficie dotacional de 21.696,65 m². Si mantenemos el índice de 53,3778 resultado de

$$\frac{18.255,23 m^2}{342 \text{ viviendas}} = 53,3778 \quad \text{el nº de viviendas pasaría a ser}$$

$$\frac{21.696,65 m^2}{53,3778} = 406,47 (407 \text{ viviendas})$$

Por tanto la modificación de planeamiento que se propone determina el incremento del suelo dotacional en 3.441,42 m², y el nº de viviendas en 65, de estas 65 viviendas el 30% se debe destinar a viviendas de P. Oficial, es decir 20 viviendas serán de V.P.O.



Este nº de viviendas sumadas a las 17 viviendas de las parcelas P1 y P2 se incrementará proporcionalmente en las parcelas P.18A, P.18B, P.19 y P.20, cuyas nuevas determinaciones son las siguientes;

	Nº de viviendas S/SUMPA-1	Nº viv. según Modificado P.P.
P.18.A.	25	42
P.18.B.	17	28
P.19.	32	54
P.20.	48	80
TOTAL	122 viviendas	204 viviendas

Por otro lado la edificabilidad fijada en el SUMPA-1 para estas parcelas se incrementa proporcionalmente con la de las parcelas P1 y P2 establecida en el SUMPA-1, ya que con esta modificación su edificabilidad pasa a ser la del suelo dotacional.

CONSIDERACIONES FINALES

Con lo expuesto se estima suficientemente documentado el alcance de la propuesta que modifica las determinaciones del actual SUMPA-1-S, en relación a las dotaciones y el nº de viviendas



Almería 2 de Noviembre de 2005

EL ARQUITECTO

Fdo. Antonio Góngora Sebastián



DEL DISEÑO PARA HACER CONE...
comen... ha sido aprobado PROVISIONALMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO DE...
celebrada el día 23 DE FEBRERO DE 2.006.
El día 2 de MARZO 2.006
DOY FE:
SECRETARIO.



ANEXO I

AREA DE REPARTO DEL SUMPA-1-S

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	N° MAX. VIV.	N° APARC.*	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
					C1	C2	AD	P	Resd.Plurf.	A.E.Bajo	Resd.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Lucrativo procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia	A.Tipo
									COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION			1,00	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h./m²
									1,00	1,00	1,00					
	m² _s	m² _c	Uds.	Uds.	m² _s	m² _s	m² _s	m² _s	m² _c	m² _c	m² _c					
EDIFICABLE RESIDENCIAL	P1	875,00	1.400,00	9	9		875,00				1.400,00		1.400	1.400	0	0,7000
	P2	771,00	1.233,60	8	8		771,00				1.233,60		1.234	1.234	0	
	P3	1.008,00	1.612,80	10	10		1.008,00				1.612,80		1.613	1.613	0	
	P4	1.167,00	1.867,20	12	12		1.167,00				1.867,20		1.867	1.867	0	
	P5	579,00	926,40	6	6		579,00				926,40		926	926	0	
	P6	675,00	1.080,00	7	7		675,00				1.080,00		1.080	1.080	0	
	P7	303,00	484,80	3	3		303,00				484,80		485	485	0	
	P8	291,00	465,60	3	3		291,00				465,60		466	466	0	
	P9	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P10	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P11	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P12	363,00	580,80	4	4		363,00				580,80		581	581	0	
	P13A	487,00	779,20	5	5		487,00				779,20		779	779	0	
	P13B	1.795,42	0,00	0	0		1.795,42				0,00		0	0	0	
	P14	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P15	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P16	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P17	2.166,00	3.465,60	18	18		2.166,00				3.465,60		3.466	3.466	0	
	P18A	2.270,00	5.675,00	25	0			2.270,00	5.675,00				5.675	5.675	0	
	P18B	1.560,00	3.900,00	17	0			1.560,00	3.900,00				3.900	3.900	0	
	P19	2.946,00	7.365,00	32	0			2.946,00	7.365,00				7.365	7.365	0	
	P20	5.702,00	14.255,00	48	18			5.702,00	14.255,00				14.255	14.255	0	
	P21	2.114,00	3.382,40	18	14		2.114,00				3.382,40		3.382	3.382	0	
	P22	1.430,00	2.288,00	14	14		1.430,00				2.288,00		2.288	2.288	0	
	A1	3.396,00	5.433,60	33	20		3.396,00				5.433,60		5.434	5.434	0	
	A2	175,00	280,00	1	0		175,00				280,00		280	280	0	
TOTAL EDIF.		37.396,42	68.191,80	342	220	0,00	0,00	24.918,42	12.478,00	31.195,00	0,00		68.192	68.192	0	
ESP. L	V1:V9	8.512,63														
	TOTAL ESP.LI.	8.512,63														
DOC.	PREESCOLAR E1	1.046,00														
	ESCOLAR E2	5.247,00														
	I.E.S. E3	2.283,56														
SIPS	TOTAL DOC.	8.576,56														
	DEPORTIVO D1	140,04														
	EQUIP.SOCIAL S	1.026,00														
TOTAL EQUIP.	TOTAL SIPS	1.166,04														
		18.255,23														
VIALES		42.067,35														
TOTAL SECTOR		97.719,00														

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

NOTA:

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



23 DE FEBRERO DE 2006
 2006
 PROVISIONALMENTE
 7

AREA DE REPARTO DEL SUMPA-1-S PROPUESTA DE MODIFICACION

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº MAX. VIV.	Nº APARC.*	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
					C1	C2	AD	AI	Resd.Plurf.	A.E.Bajo	Resd.Unif.	COEFIC. LOCALIZ.	Lucrativo procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia	A.Tipo
									1.00	1.00	1.00	1.00				
									m ² _s	m ² _c	m ² _c		u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.	u.a.h./m ² _s
EDIFICABLE RESIDENCIAL	P3	1.008,00	1.612,80	10	10		1.008,00				1.612,80		1.613	1.613	0	0,7000
	P4	1.167,00	1.867,20	12	12		1.167,00				1.867,20		1.867	1.867	0	
	P5	579,00	926,40	6	6		579,00				926,40		926	926	0	
	P6	675,00	1.080,00	7	7		675,00				1.080,00		1.080	1.080	0	
	P7	303,00	484,80	3	3		303,00				484,80		485	485	0	
	P8	291,00	465,60	3	3		291,00				465,60		466	466	0	
	P9	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P10	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P11	483,00	772,80	5	5		483,00				772,80		773	773	0	
	P12	363,00	580,80	4	4		363,00				580,80		581	581	0	
	P13A	487,00	779,20	5	5		487,00				779,20		779	779	0	
	P14	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P15	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P16	1.958,00	3.132,80	18	18		1.958,00				3.132,80		3.133	3.133	0	
	P17	2.166,00	3.465,60	18	18		2.166,00				3.465,60		3.466	3.466	0	
	P18A	2.270,00	6.154,13	42	21			2.270,00	6.154,13				6.154	6.154	0	
	P18B	1.560,00	4.229,25	28	14			1.560,00	4.229,25				4.229	4.229	0	
	P19	2.946,00	7.986,89	54	27			2.946,00	7.986,89				7.987	7.987	0	
	P20	5.702,00	15.458,33	80	50			5.702,00	15.458,33				15.458	15.458	0	
	P21	2.114,00	3.382,40	18	14		2.114,00				3.382,40		3.382	3.382	0	
	P22	1.430,00	2.288,00	14	14		1.430,00				2.288,00		2.288	2.288	0	
	A1	3.396,00	5.433,60	33	20		3.396,00				5.433,60		5.434	5.434	0	
	A2	175,00	280,00	1	0		175,00				280,00		280	280	0	
TOTAL EDIF.		33.955,00	68.191,80	407	297	0,00	0,00	21.477,00	12.478,00	33.828,60	0,00	34.363,20		68.192	68.192	0
ESP. L.	V1-V9:P13B	10.308,05														
	TOTAL ESP.LI.	10.308,05														
DOC.	PREESCOLAR E1	1.046,00														
	ESCOLAR E2	5.247,00														
	I.E.S. E3	2.283,56														
TOTAL DOC.		8.576,56														
SIPS	DEPORTIVO D1	140,04														
	EQUIP.SOCIAL S1	1.026,00														
	TOTAL SIPS D1,S1,P1 Y P2	2.812,04														
TOTAL EQUIP.		21.696,65														
VIALES		42.067,35														
TOTAL SECTOR		97.719,00														

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

NOTA:

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MADRID
SECRETARÍA DE URBANISMO
23 DE FEBRERO DE 2006
2006
PROVISIONALMENTE