

**MODIFICACIÓN
DE ESTUDIO DE DETALLE
DE MANZANA 4
DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR ACA-02**

INDICE

MEMORIA

- 1.- Preliminar
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Normativa General Aplicable.
- 2.- Información General
 - 2.1. Características de las parcelas.
 - 2.2. Estructura de la Propiedad
- 3.- Objeto del Estudio de Detalle.
- 4.- Justificación de la Modificación.
- 5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.
- 6.- Ordenanzas para la Edificación.
- 7.- Consideraciones Finales.

PLANOS

- 01.- Plano de Situación.
- 02.- Ordenación Actual.
- 03.- Nueva Ordenación de Parcelas.

MEMORIA

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes

Se redacta esta modificación de Estudio de Detalle por encargo de las mercantiles siguientes:

UNION AGRICOLA DE FINCAS S.L. con CIF B-04250098, con domicilio en C/ Del Peral 2, Aguadulce, Roquetas de Mar, Almería. Representada por Don Juan Miguel Peinado Barnes con DNI 27254371-S.

CONSTRUCCIONES FRANCISCO ROMERO LOPEZ, S.L., con CIF B-04221040, con domicilio en C/ Nino Bravo 54, Aguadulce, Roquetas de Mar, Almería. Representada por Don Francisco Antonio Romero López con DNI 27507767-C.

Ambas entidades son propietarias del 100%, en la proporción que más adelante se dirá, de la parcela denominada 4.2 del Sector ACA-02, Vega de Acá, Almería.

PROMOCIONES Y PROYECTOS VEGA GONZALEZ, S.L., con CIF B-04491346, con domicilio en Plaza Coscoja 2, Local bajo 6, 04007, Almería. Representada por Dña María del Carmen González Bono con DNI 27212989-X.

Esta entidad es propietaria del 100% de la parcela denominada 4.3 del Sector ACA-02, Vega de Acá, Almería.

Con fecha 21 de enero de 2008 (BOP nº 42 de 3 de marzo de 2008) se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle encargado por la mercantil SABONA INICIATIVAS S.L. cuyo objeto era la reordenación de la manzana 4 del Plan Parcial del Sector ACA-02 del PGOU de Almería. El Proyecto de Reparcelación de este Sector dividió la manzana 4 en tres parcelas independientes denominadas PARCELA 4.1, PARCELA 4.2 y PARCELA 4.3.

La Parcela 4.1 está actualmente en construcción y es un bloque totalmente independiente. Esta modificación de Estudio de Detalle no altera ni modifica ninguna de las determinaciones que afectan a esta Parcela ni tampoco altera su composición urbanística con la parcela colindante que es la 4.2. Por tanto LA PARCELA 4.1 NO INTERVIENE EN ESTA MODIFICACIÓN YA QUE NO ESTA AFECTADA EN NINGÚN CASO. Su propietario actual es la empresa JARQUIL INTEGRAL S.L, con domicilio en C/ José Morales Abad nº 2, bajo 04007 Almería.

1.2. Normativa General Aplicable

Son de aplicación las Ordenanzas Regulatoras desarrolladas en el Plan Parcial SUP-ACA-02, y concretamente las Ordenanzas Particulares de este Plan Parcial referidas al Uso Residencial – Plurifamiliar. EDIFICACION ABIERTA – así como las Condiciones Generales de Edificación contenidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Almería.

2.- Información General

2.1. Características de las parcelas

La superficie afectada por la presente modificación es de 5.759,71 m². Su forma es prácticamente rectangular con una de sus esquinas en chaflán. Las parcelas no contienen edificación alguna y su topografía es sensiblemente plana y sin accidentes.

Limitan al Norte con la C/ Ángel Gómez Fuentes, al Sur con la C/ Antonio Muñoz Zamora, al Oeste con la Parcela 4.1 y al Este con la Avenida Vega de Acá.

2.2. Estructura de la Propiedad

Las dos parcelas afectadas por este Estudio de Detalle son las denominadas Parcela 4.2 y Parcela 4.3 cuyos propietarios, superficies y porcentajes se enumeran a continuación:

Parcela 4.2:

Superficie: 1.759,96 M2

Finca registral: 19805

Referencia Catastral: 0166302WF5706N0001PD

UNION AGRICOLA DE FINCAS S.L. 78,095%

CONSTRUCCIONES FRANCISCO ANTONIO ROMERO LOPEZ S.L. 21,905%

Parcela 4.3:

Superficie: 3.999,75 m2

Finca registral: 19807

Referencia Catastral 0166301WF5706N0001QD

PROMOCIONES Y PROYECTOS VEGA GONZALEZ S.L. 100%

3.- Objeto del Estudio de Detalle

Es objeto del presente Estudio de Detalle desarrollar la ordenación de los volúmenes en el ámbito de las parcelas 4.2 y 4.3, respetando los parámetros edificatorios previstos en las ordenanzas del Plan Parcial.

4.- Justificación de la modificación

Como hemos expresado anteriormente la Parcela 4.1 queda fuera de esta modificación ya que no se alteran ni modifican sus condiciones urbanísticas previstas.

En cuanto a las parcelas 4.2 y 4.3 se modifica el diseño previsto en su momento ya que no responde ni a las necesidades actuales ni al concepto edificatorio previsto tanto en la Vega de Acá como en el Plan Parcial del sector ACA-02.

En efecto, las Ordenanzas Particulares del Plan Parcial hablan de Zona Residencial Plurifamiliar, EDIFICACION ABIERTA. Esta es la filosofía urbanística que impregna toda la intervención de la Vega. La tipología de BLOQUE AISLADO abierto en todos sus frentes con un edificio o más por parcela, siempre separados y abiertos.

Frente a esto el Estudio de Detalle actual, excepto en la Parcela 4.1 fuera de esta modificación, plantea una solución de Manzana Cerrada con una abertura en el lado norte, es decir plantea un enorme muro infranqueable en forma de U de 170 metros de longitud que choca totalmente con el concepto urbanístico que preside toda la intervención en la zona de la Vega.

La modificación propuesta vuelve de nuevo a la filosofía urbanística del Plan Parcial y propone una serie de bloques en dirección Norte Sur abiertos en todos los frentes. En caso de la Parcela 4.2 un solo bloque y en el caso de la Parcela 4.3 dos bloques obligados debido a sus dimensiones. Esto permite una liberación de espacios, todos abiertos y un flujo visual inexistente en este momento.

Todas las edificaciones de la modificación cumplirán con las siguientes condiciones que figuran en las ordenanzas del Plan Parcial:

Altura Máxima (H) = (PB+7P9) con una altura total no superior a 26 m.

Ocupación sobre rasante – 60% de la superficie. Aunque alguna de las alineaciones son orientativas, en cada proyecto de edificación se deberá respetar que la ocupación se limitara al 60% de la superficie de la parcela, con las superficies máximas de ocupación sobre rasante siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION MAXIMA NORMATIVA (m2)
4.2	1.759,96	1.055,97
4.3	3.999,75	2.399,85
TOTAL	5.759,71	3.455,82

Ocupación bajo rasante – 80% de la superficie de la parcela, separándose un mínimo de 3,00 m. a todos los linderos. En el caso de que la edificación en planta baja se adose a lindero, también podrá adosarse a lindero la planta bajo rasante en ese tramo ocupado por la planta baja.

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	OCUPACION MAXIMA BAJO RASANTE (m2)
4.2	1.759,96	1.407,97
4.3	3.999,75	3.199,80
TOTAL	5.759,71	4.607,77

Separación a linderos:

- H/5 a todos los linderos
- H/2 a linderos frontales medido desde el eje de la calle.

NOTA: En cuanto a la C/ Antonio Muñoz Zamora se considera un ancho de calle de 33,40 m de cara al cálculo de los retranqueos medidos desde el eje de la calle, incluyendo dentro de la sección de la misma la parcela de espacios libres.

Dentro de la separación a espacios públicos se podrán hacer vuelos según Plan General.

Separación entre edificios:

- H/2 si los edificios tuvieran la misma altura
- $(H1+H2)/3$ si los edificios tuvieran distinta altura.

5.- Desarrollo del Estudio de Detalle

5.1. Documentación grafica

- 1.- Plano de situación y emplazamiento
- 2.- Ordenación actual
- 3.- Nueva ordenación de parcelas

5.2. Edificabilidades

PARCELAS 4.2 Y 4.3 DEL SUP-ACA-02			
PARCELA	SUPERFICIE	%	EDIFICABILIDAD m2t
4.2	1759,96	30,55	5.135,70
4.3	3999,75	69,45	11.679,02
TOTAL	5.759,71	100	16.814,72

6.- Ordenanzas para la edificación

La edificación se desarrollara aplicando las Ordenanzas Particulares de Vivienda Plurifamiliar en Edificación Abierta, definidas en el Plan Parcial con el límite de edificabilidad sobre rasante descrito en el apartado 5.2 de este documento, que ha sido fijado en el Proyecto de Reparcelación. Además serán de aplicación las normas generales de edificación del PGOU 98 para uso residencial.

7.- Consideraciones finales

Con lo expuesto en esta memoria esta determinado el alcance de esta modificación de Estudio de Detalle. No obstante, en lo no previsto en el mismo se estará a lo dispuesto en la normativa general del PGOU 98.

Almería, 20 de septiembre de 2018

El Arquitecto

Juan José Benavides Real