



ESTUDIO DE DETALLE EN EL EJIDO

SOLAR EN C. PERU C. MALAGA Y BOULEVARD

PROPIETARIO: INALCANSA S.L.

ARQUITECTOS: Jose Manuel Gutierrez Cadifanos

RF./2.000/20/E. Francisco Escobar Perez

MEMORIA

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL EJIDO.
SITUACIÓN: CL. PERU, CL. MÁLAGA Y BULEVAR.
PROMOTOR: INALCANSA S.L.
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.**

1. ANTECEDENTES

El solar sobre el que se realiza el Estudio de Detalle se encuentra en el suelo urbano de El Ejido, siendo su ordenanza de edificación la Z-C1.

En el solar, actualmente existe un almacén con una planta que ocupa el 100% del terreno disponible.

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana, preveía una afección de alineaciones en Cl. Perú intentando conseguir una apertura visual desde el Bulevar hacia el largo de la Cl. Perú.

Esta afección ha sido consensuada entre la propiedad del solar y el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido.

2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El consenso establecido entre el Ayuntamiento y la propiedad, establece la realización de un Estudio de Detalle sobre el solar definiendo las alineaciones y ocupación por plantas, y ateniéndose al art. 6.2.14 de las Normas Subsidiarias vigentes establecer los parámetros de un Edificio Singular.

9.8.16, PGM.

Art. 6.2.14. de las N.N.S.S. EDIFICIOS SINGULARES.

Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción.

En sentido contrario, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.

1.- Son, en principio, edificios singulares:

- a) Los de uso público o colectivo, en parcelas cuyo tamaño sea superior a 500 m² (aproximadamente) o destaque claramente de las del entorno.

Para este grupo, el proyecto de obras contemplará el adecuado estudio de entorno y la justificación de sus decisiones.

- b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de avenidas principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.

- c) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a 2.000 m². y por su posición en la trama constituyan focos, o hitos urbanos.

En estos dos últimos casos se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

2.- Condiciones de los edificios singulares:

- a) Se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de dos plantas por encima de la correspondiente a la zona.
- b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, calidad, envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remate, ejecución, etc.
- c) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas, color, etc...) buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.
- d) Estarán sometidos a la limitación de edificabilidad tipo, a efectos de transferencias de aprovechamiento.

3. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTO

Solar neto superficie = 1.118'26 m². (plano n°1)

Edificabilidad asignada según Norma Subsidiaria, ordenanza Z-C1 = 3'4 m²/m². $1.118'26 \times 3'4 = 3.802'08 \text{ m}^2$.

Solar neto tras la corrección de alineación Superficie = 1.027'93 m². (plano n° 2).

4. ORDENACIÓN SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS POR PLANTA

Las superficies que a continuación se detallan por plantas se han considerado ateniéndose al volumen capaz.

No se han descontado patios interiores, ni otros posibles huecos de diseño del edificio.

No se incluyen los posibles aprovechamientos por vuelos que puedan realizarse sobre el volumen capaz, ateniéndose a la normativa vigente, computando la edificabilidad correspondiente.

No se han contemplado los casetones de escalera que podrán ser los que se diseñen, ateniéndose a la Normativa vigente, computando su edificabilidad correspondiente.

Aprovechamiento de plantas:

1. Planta Baja, 1ª, 2ª, 3ª Ocupación 100%. Sup. Construida	1.027'93 x 4 =	4.111'72 m ² .
2. Planta 4ª Ocupación 85'99%. Sup. Construida		883'89 m ² .
3. Plantas 5ª y 6ª Ocupación 34'55%. Sup. Construida	355'11 x 2 =	710'22 m ² .
4. Plantas 7ª y 8ª Ocupación 28'46%. Sup. Construida	292'55 x 2 =	585'10 m ² .
TOTAL SUP. CONSTRUIDA MÁXIMA		<u>6.290'93 M2.</u>

Definitivamente
08 de noviembre de 2000
21 de noviembre de 2000



5. CONDICIONES GENERALES

La edificación que se proyecte en el solar se ajustará al Estudio de Detalle y a las Normas Subsidiarias de El Ejido.

La máxima edificabilidad posible sobre el solar será de 6.290'93 m².

Toda la edificabilidad que sobrepase, la correspondiente a la Ordenanza Z-C1, o sea, más de 3.802'08 m² estará sometida a una transferencia de Aprovechamiento Urbanístico.



El Ejido, a Mayo de 2.000.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.