

P= 27/10/04

## **ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACIÓN: BULEVAR, C/ LOBERO, C/ JACINTO BENAVENTE - EL EJIDO  
PROMOTOR: HIJOS DE JUAN Y TERESA S.L.  
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS  
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

15907

## **ESTUDIO DE DETALLE**

**SITUACIÓN: BULEVAR, C/ LOBERO, C/ JACINTO BENAVENTE – EL EJIDO**

**PROMOTOR: HIJOS DE JUAN Y TERESA 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 suelo urbano de El Ejido, siendo su Ordenanza de Edificación Z-C1.

El PGOU El Ejido prevee un chaflán circular en la esquina C/ Lobero con Bulevar de radio 6 m.

### **2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Ayuntamiento y la Propiedad ha acordado la realización de un Estudio de Detalle sobre el solar, definiendo las alineaciones y ocupación por plantas y alturas de la edificación, acogiéndose al artículo 9.8.16 de PGOU de El Ejido referido a Edificios Singulares.

### **3. ARTÍCULO 9.8.16 EDIFICIOS SINGULARES P.G.O.U. EL EJIDO**

1. Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción. En este sentido, también un edificio singular puede optar por integrarse en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente.
2. Son edificios singulares:
  - a) Los de uso público o colectivo (equipamientos), de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a quinientos (500) m<sup>2</sup>, o bien que 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 perspectivas del viario estructurante, que el Ayuntamiento estime procedentes, mediante el oportuno acuerdo.
  - c) Los que comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a dos mil (2.000) m<sup>2</sup> y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos, considerándose como tales los encuentros entre viales estructurantes.

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

### 3. Condiciones de los edificios singulares:

- a) Se exceptúa del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas.
- b) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no solo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto al acabado, remates y ejecución.
- c) Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivos (creación de sombras, parasoles, pérgolas y color), buscando soluciones ejemplares para el resto de edificios. Se evitarán las grandes superficies acristaladas impropias del clima local.
- d) Estarán sometidos a la limitación de edificabilidad o aprovechamiento tipo, a efectos de transferencias de aprovechamiento cuando se trate de suelo urbano, y no podrá acumularse más superficie construida que la resultante de aplicar las condiciones volumétricas de la Ordenanza de que se trate.
- e) No podrán generar medianerías vistas.

### 4. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTO

Solar neto = 860,71 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad asignada = 860,71 x 4,0528 = 3.488,28 m<sup>2</sup>.

Solar neto tras la corrección de alineaciones = 825,25 m<sup>2</sup>.

### 5. ORDENACIÓN SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMA POR PLANTAS

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

No se han descartado 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 las que se diseñen, ateniéndose a la normativa vigente, computando su edificabilidad correspondiente.

Aprovechamiento de plantas.

- 1. Planta Baja, 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup>  
Ocupación 100%  
Sup. Construida ..... 825,25 X 4 = 3.301,00 m<sup>2</sup>.
  
- 2. Planta 4<sup>a</sup>  
Ocupación 90,52%  
Sup. Construida ..... 779,12 m<sup>2</sup>.

3. Planta 5ª		
Ocupación 69,07%		
Sup. Construida .....		594,51 m².
4. Planta 6ª, 7ª y 8ª		
Ocupación 34,02%		
Sup. Construida .....	292,86 x 3 =	878,58 m².
<b>TOTAL SUP. CONSTRUIDA MÁXIMA .....</b>		<b>5.553,21 M2.</b>

## 6. CONDICIONES GENERALES

- La edificación que se proyecte en el solar se ajustará a este Estudio de Detalle y a la Normativa recogida en el PGOU de El Ejido.
- La edificabilidad máxima sobre el solar será de 5.553,21 m².
- Toda la edificabilidad que sobrepase a la correspondiente a la Ordenanza Z-C1, esto es más de 3.488,28 m², estará sometida a una transferencia de aprovechamiento urbanístico.

El Ejido, a Septiembre de 2.004.

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

