

## ***ESTUDIO DE DETALLE***

**SITUACIÓN: C/ SAN MATEO, BRUTUS, ALFONSO VI, CARACAS Y SAN LUCAR  
EL EJIDO (ALMERÍA)  
PROMOTOR: PODEPROM S.A.**

---

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ  
Arquitectos  
Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)  
Telf.: 950-48.24.76 – Fax: 950-48.58.64  
E.mail: aydal@telefonica.net

**ESTUDIO DE DETALLE "LA ERA" C/ SAN MATEO, C/ ALFONSO VI Y C/ CARACAS – EL EJIDO (ALMERÍA)**

**PROMOTOR: PODEPROM S.A.**

**ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS  
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ**

### **1. ANTECEDENTES**

Los dos solares sobre los que se realiza el Estudio de Detalle se encuentran en el suelo urbano de El Ejido, incluidos en un ANCOI, limitado por las calles San Mateo, Brutus, Alfonso VI, Caracas y San Lucas.

Dicho ANCOI está Reparcelado generando los Espacios Libres previstos en el P.G.O.U. de El Ejido.

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

El Ayuntamiento y la Propiedad ha acordado la realización de un Estudio de Detalle sobre los dos solares marcados en plano de situación 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.

---

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

Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)

Tel.: 950-48.24.76 – Fax: 950-48.58.64

E.mail: aydal@telefonica.net

### 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. CALIDADES PREVISTAS

Las calidades proyectadas en las edificaciones propuestas son superiores a las del entorno.

- Locales aplacados en granito gris perla apomazado.
- Edificio Elíptico:
  - Revestimiento de fachada en placas cerámicas de gran formato (37,5 x75 cm), tipo Stonker de Porcelanosa o similar.
  - Alucubón sobre rastreles en paños entre ventanas.
  - Carpintería y persianas de aluminio (similar al alucubón).
- Edificio de Triplex:
  - Planta baja en ladrillo visto.
  - Terrazas y paños de fachada en alucubon.
  - Resto en monocapa hidrofugada de alta calidad.

La distribución de estos materiales en las fachadas se pueden apreciar en la maqueta presentada.

## 5. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTO

Las dos parcelas que conforman el E. Detalle tienen ordenanza de aplicación la Z-C2 de las contempladas en el P.G.O.U. de El Ejido.

PARCELAS	SUP.	EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M2. TECHO
P1	1.247,83	3,2234	4.022
P2	864,97	3,2234	2.788

En los documentos adjuntos se definen las ocupaciones y el nº de plantas que se asignan a las posibles edificaciones, con el carácter de "Singular". De ésta forma si sobrepasarán las edificabilidades asignadas, necesitarían de la T.A.U. correspondiente.

## 6. OCUPACIÓN DE LAS EDIFICACIONES POR PLANTAS

**P. Sótano:** No computable.

P1: Puede realizarse un sótano en el ámbito del 100% del solar 1.247,83 m<sup>2</sup>

P2: Ocupación s/planos max. .... 830,32 m<sup>2</sup>

**P. BAJA:**

P1: Ocupación s/planos max. sup. .... 1.247,83 m<sup>2</sup>

P2: Ocupación s/planos max. sup. .... 648,93 m<sup>2</sup>

**P. PRIMERA – SEGUNDA:**

P1: Ocupación s/planos max. sup. .... 1.247,83 m<sup>2</sup>

P2: Ocupación s/planos max. sup. .... 589,53 m<sup>2</sup>

**P. TERCERA Y CUARTA:**

P1: 0,00 m<sup>2</sup>

P2: Ocupación s/planos max. sup. .... 589,53 m<sup>2</sup>

**P. QUINTA:**

P1: 0,00 m<sup>2</sup>

P2: Ocupación s/planos max. sup. .... 338,57 m<sup>2</sup>

No se han computado los vuelos que se realicen sobre los espacios públicos.

Es de destacar que el vuelo posible sobre la parcela P1 es corrido en la fachada Sur con 1,20 m. de dimensión, cumpliendo en la fachada Norte los parámetros generales que permite el P.G.O.U. para vuelos.

En la parcela P2 se origina exclusivamente un vuelo de 1,00 m. en la zona Norte de la parcela.

## 7. SÍNTESIS DEL ESTUDIO DE DETALLE

005

El presente Estudio de Detalle contempla la reglamentación para convertir en "Singular" los dos edificios que abarca.

La parcela P1, continúa con su normativa específica, de B+2 plantas elimina los chaflanes de la fachada Sur por innecesariedad al no ser vía de tráfico, y permite un vuelo corrido de 1,20 m. en fachada Sur.

La parcela P2, trata de singularizarse en el entorno y, a tal efecto, se ha diseñado una edificación elíptica incrustada en el solar, que se desarrolla en 5 plantas más ático; esta edificación para su desarrollo en altura, ha liberado espacio en ocupación en plantas; generando una forma regular y atractiva y se diseñará con materiales y acabados diferenciados como establece la normativa para Espacios Singulares.

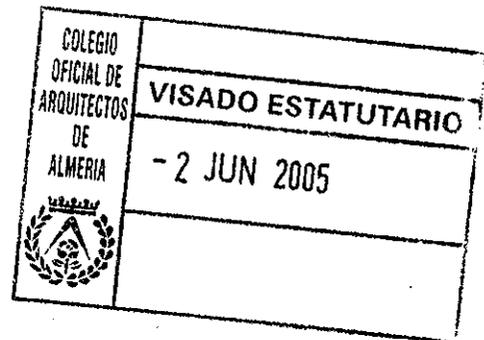
Parte del espacio liberado en planta baja se ha grafiado en planos como área privativa; al objeto, de que el mantenimiento y conservación sea por parte de los propietarios del edificio, ya que en esas zonas existe sótano.

## 8. CONCLUSIONES

Se solicita la tramitación del presente Estudio de Detalle en base Art. 9.8.16 del P.G.O.U. para la aprobación de las edificaciones a realizar, en base a los parámetros que se recogen en él.

## 9. PROPIETARIOS AFECTADOS

- PODEPROM S.A.  
C/ Cervantes, 104-Bajo  
04700 El Ejido (Almería)
- PROMOCIONES DELALBACAR S.A.  
PASEO JUAN CARLOS I, 19, 4ºB  
04700 El Ejido (Almería)



El Ejido, a 19 de Mayo de 2.005.

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

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

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)  
Telf.:950-48.24.76 – Fax: 950-48.58.64  
E.mail: aydal@telefonica.net