

1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de El Ejido, en su artículo 9.8.16, establece la posibilidad de construir un edificio singular cambiando los parámetros de las Ordenanzas a través de Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle se redacta en un solar que se encuentra en el suelo urbano de El Ejido, estando parte del mismo en Ampur 22-ES, parte en Ampur 24-ES y el resto en urbano directo siendo la ordenanza de edificación la Z-C1.

2.- OBJETO.

El citado artículo 9.8.16 del P.G.O.U de El Ejido trata sobre los edificios singulares. Definiendo que:

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, en principio, edificios singulares:

A) Los de uso público o colectivo, de titularidad pública o privada, en parcelas cuyo tamaño sea superior a 500 m² 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 perspectiva 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 2.000 m² 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 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 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.

El solar objeto de este estudio de detalle procede de la agrupación de tres porciones de solar que están ubicadas en distintas áreas respecto al aprovechamiento. Resultando una superficie total de solar de 592,48 m².

Siendo la edificabilidad total asignada al solar la resultante de aplicar al Urbano Directo la Ordenanza Z-C1 = 4,0528 m²/m²; y a los suelos de AMPUR, la correspondiente a la ficha reguladora de cada área.

En el siguiente cuadro se representa dicha edificabilidad.

Solar	Super. de parcela (m ²)	Edifica. Asignada según P.G.O.U. (m ² /m ²)
Urbano Directo	198	802,45
AMPUR 22-ES	360,88	1.360,2
AMPUR 24-ES	33,6	141,12
TOTALES	592,48	2.303,77

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, 1^a, 2^a y 3^a

Ocupación: 100%.

Superficie construida: $592,48 \times 4 = 2.369,92 \text{ m}^2$.

2.- Planta 4^a

Ocupación: 85,18 %

Superficie construida: $504,68 \times 1 = 504,68 \text{ m}^2$

3.- Planta 5^a, 6^a, 7^a y 8^a

Ocupación: 44,23 %

Superficie construida: $262,06 \times 4 = 1.048,24 \text{ m}^2$.

4.- Planta 9^a

Ocupación: 26,84 %

Superficie construida: $159,02 \times 1 = 159,02 \text{ m}^2$.

5.- Casetón

Ocupación: 6,04 %

Superficie construida: $35,82 \times 1 = 35,82 \text{ m}^2$.

TOTAL SUPERF. CONSTRUIDA MÁXIMA: $4.117,68 \text{ m}^2$.

5.- CONDICIONES GENERALES.

La edificación que se proyecta en el solar se ajustará al Estudio de Detalle y al P.G.O.U. de El Ejido.

La máxima edificabilidad posible sobre el solar será de $4.117,68 \text{ m}^2$.

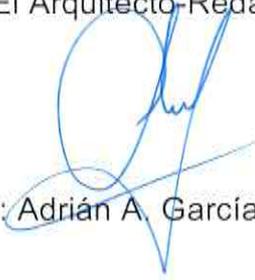
Toda la edificabilidad que sobrepase la correspondiente a la Ordenanza Z-C1, AMPUR 22-ES y AMPUR 24-ES, o sea, más de $2.303,77 \text{ m}^2$ estará sometida a una Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico.

6.- CONCLUSION.

Considerando el Arquitecto que suscribe que el presente Estudio de Detalle se ajusta a la Normativa Urbanística vigente y contiene todas las determinaciones necesarias para el fin que se propone, lo somete a la consideración de la superioridad para su aprobación si procede.

Almería, Enero de 2.004

El Arquitecto-Redactor

Fdo.:  Adrián A. García Maldonado

