

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENAR
VOLUMENES EN UN SOLAR PARA EDIFICACION
DE EDIFICIO SINGULAR.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesion
celebrada el dia 24 DE JULIO DE 2006
El Ejido, a 16 de AGOSTO de 2006



PROMOTOR: PROYECTOS DEL PONIENTE SL
SITUACION: CL REYES CATOLICOS, CL ADELFA Y CL A. CALLEJON
GONGORA EN EL EJIDO (ALMERIA)
ARQUITECTO: D. ADRIAN A. GARCIA MALDONADO



1.- ANTECEDENTES.

El Plan General de Ordenacion Urbana del Término Municipal de El Ejido, en su articulo 9.8.16, establece la posibilidad de construir un edificio singular cambiando los parametros de las Ordenanzas a traves 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 25-ES y parte en urbano directo siendo la ordenanza de edificacion la Z-C1.

2.- OBJETO.

El citado articulo 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 posicion en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepcion.

En este sentido, tambien 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 publico o colectivo, de titularidad publica 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 justificacion 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 esten situados en parcelas superiores a 2.000 m2 y por su posicion en la trama constituyan focos o hitos urbanos, considerandose como tales los encuentros entre viales estructurantes.

En estos dos ultimos 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE JULIO DE 2006

El Ejido, a 16 de AGOSTO de 2006



0109 ADRIAN ALFONSO GARCIA MALDONADO Pág. 2 de 5 03/08/06 - Exp. 06-00994-MT (Ref. 06-0016398-001-07205) COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA VISADO ESTATUTARIO.

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 1.165,02 m².

Siendo la edificabilidad total asignada al solar la resultante de aplicar al Urbano Directo la Ordenanza Z-C1 = 4,0528 m²/m²; y al suelo de AMPUR-25 ES, la correspondiente a la ficha reguladora de cada área.

En el siguiente cuadro se representa dicha edificabilidad.

Solar	Super. de parcela (m2)	Edifica. Asignada según P.G.O.U. (m2/m2)
Urbano Directo	143,29	580,73
Urbano Directo	266,13	1.078,57
AMPUR 25-ES	755,6	2.866,06
TOTALES	1.165,02	4.525,36

De este Aprovechamiento patrimonializable se reserva, el Promotor, 1.000,95 unidades de aprovechamiento para transferirlas a la parcela E.10.1 de la misma AMPUR-25 ES. Por lo que el aprovechamiento asignada sobre el solar resultante es 3.524,41 u.a.

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,

Ocupación: 82%.

Superficie construida: 955,32 x 1 = 955,32 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Almería, en sesión celebrada el día 24 de Julio de 2006
 El Ejido, a 16 de Agosto de 2006
 DOY FE: SECRETARÍA EJIDO (Almería)



2.- Planta 1ª y 2ª

Ocupación: 100%.

Superficie construida: 1.165,02 x 2 = 2.330,04 m².

3.- Planta 3ª

Ocupación: 85%

Superficie construida: 990,27 x 1 = 990,27 m²

4.- Planta 4ª

Ocupación: 80 %

Superficie construida: 932,02 x 1 = 932,02 m².

5.- Planta 5ª

Ocupación: 55 %

Superficie construida: 640,76 x 1 = 640,76 m².

6.- Planta 6ª

Ocupación: 53 %

Superficie construida: 617,46 x 1 = 617,46 m².

7.- Planta 7ª

Ocupación: 50 %

Superficie construida: 582,51 x 1 = 582,51 m².

8.- Casetón

Ocupación: 5 %

Superficie construida: 58,25 x 1 = 58,25 m².

TOTAL SUPERF. CONSTRUIDA MÁXIMA SOBRE RASANTE: 7.106,63 m².

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.

El maximo aprovechamiento urbanistico posible sobre el solar será de 3.524,41 u.a.

Todas las unidades de aprovechamiento que sobrepasen la correspondiente a la Ordenanza Z-C1 y AMPUR 25-ES, con un maximo de (7.106,63 - 3.524,11) = 3.582,22 u.a., estará sometida, exclusivamente, a una Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, a adquirir en su totalidad al Ayuntamiento de El Ejido.

Todas las alineaciones, dimensiones y ocupaciones definidas en este Estudio de Detalle se consideran como maximas y se pueden cambiar las mismas siempre que sean mas restrictivas para el edificio, es decir las ocupaciones podran ser menores y las alineaciones exteriores de planta baja y resto de plantas pueden variar manteniendo, como minimo, el tope fijado en el Estudio de Detalle.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DE PLAZA POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión celebrada el día 24 DE JUNIO DE 2006 El Ejido, a 16 de AGOSTO de 2006

DOY FE: EL SECRETARIO



La calidad de los materiales a utilizar en los revestimientos exteriores se cuidara al maximo para dotar a las fachadas de un nivel estetico muy alto. Asi, se utilizará ladrillo visto, blanco, esmaltado en el interior de las terrazas y balcones. Se presentarán paños de fachada relizado con estuco veneciano brillo a la cal de color gris. Los paños blancos se realizaran tambien con estuco veneciano brillo a la cal. Las barandillas seran de acero inoxidable en su color.

El portal se revestira con marmol negro sudafrica y la carpinteria sera de acero inoxidable.

Los pilares de los soportales se trataran con hormigon visto en su color.

La carpinteria y las persianas seran de aluminio lacado en gris.

Por ultimo, referir que se ejecutará una segunda planta de sotano en el edificio, que se va a edificar, para dotar a la zona de aparcamiento.

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, Julio de 2.006

El Arquitecto-Redactor

Fdo.: Adrián A. García Maldonado

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 DE JULIO DE 2006 El Ejido, a 16 de AGOSTO de 2006

DOY FE: EL SECRETARIO.



03/08/06 - Exp. 08-00994-MT (Ref. 06-0015398-001-07205) Pág. 5 de 5

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.

