

ESTUDIO DE DETALLE

**Solar en Bulevar de Sta. M^a del Aguila,
C/ Barranco y C/ Venta del Olivo
(suelo urbano directo y ampur 19 S)
Sta. M^a del Aguila, El Ejido**

REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD Y CONSIDERACION DE EDIFICIO SINGULAR

Memoria

- 1.-ANTECEDENTES
- 2.-OBJETO y DESCRIPCION
- 3.-JUSTIFICACION

Planos

- 1.-Situación y Emplazamiento 1:2.000, 1:15.000
- 2.-Estado actual según P.G.O.U. 1:200
- 3.-Volumetría actual y estudio de edificabilidad 1:200
- 4.-Alineación propuesta 1:200
- 5.- Volumen propuesto – Edificio Singular 1:500

Propietario: **GLORIETA SANTA MARIA S.L.**

Arquitecto: **Mariano Navarro Moreno**

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

1.1.- PROPIEDAD:

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de GLORIETA SANTA MARIA S.L. con domicilio en Ctra. de Venta Vieja, 04710 El Ejido y CIF B-04500781.

Dicha sociedad es propietario único del solar objeto del presente estudio.

1.2.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL:

El solar, con su delimitación actual según las alineaciones previstas por el P.G.O.U. de El Ejido, tiene una superficie de 1.997,72 m² y se sitúa en el extremo oeste de una manzana ya construida ubicada en la parte occidental del núcleo de Sta. Maria del Aguila.

Este enclave es determinante, ya que se trata de una confluencia (ordenada por una rotonda) de varios viales importantes, donde el Bulevar de Sta. María del Aguila se divide en dos viales en dirección a El Ejido: la CN-340 y la Ctra. de Venta Vieja.

Esto dota al solar de ciertas perspectivas visuales (incluso desde la Autovía) que lo convierten en un foco dentro de la trama urbana, apto para acoger una edificación significativa que se pueda constituir en un hito urbano.

Tiene una fachada norte de 57,10 m a la C/ Venta del Olivo, una fachada sur de 64,05 m al Bulevar y a la Ctra. de Venta Vieja y una fachada oeste de 22,26 m a la C/ Barranco.

1.3.- SITUACION URBANISTICA:

Otra peculiaridad del solar es que está formado por dos zonas en diferente situación urbanística:

- Parcela 4 del Ampur 19 S:.....	602,42 m ²
- Suelo urbano directo:.....	1.395,30 m ²
Superficie total:.....	1.997,72 m²

El solar en su totalidad está regulado por la Ordenanza Z C-1, correspondiéndole una altura edificable de P. Baja + 4 plantas + ático en su fachada sur y de P. Baja + 3 + ático en el resto.

2.- OBJETO y DESCRIPCION

Por lo expuesto anteriormente, se redacta este estudio de detalle con dos propósitos fundamentales:

A) Dotar a la edificación que se proyecte en el solar de la consideración de edificio singular.

B) Homogeneizar las condiciones de aprovechamiento del solar.

2.1.- CONSIDERACIÓN DE EDIFICIO SINGULAR

Es preceptiva la tramitación del estudio de detalle, según Art. 9.8.16 "Edificios Singulares", tras las consultas pertinentes y haber recibido el visto bueno de los servicios técnicos municipales, estando de acuerdo en que el solar reúne las condiciones necesarias para este propósito.

A continuación transcribimos dicho artículo, subrayando los puntos más relacionados con este caso:

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 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 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 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 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.

2.2.- EDIFICIO SINGULAR. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:

En este documento se hace una propuesta somera de volúmenes y ocupación para ordenar la futura edificación, reflejados en plano 5. Paralelamente, se presenta un Proyecto Básico, mucho más concreto y definido.

En primer lugar, se reduce la superficie neta del solar (de 1.997,72 m² a 1.954,60 m²), modificando su alineación a la C/ Barranco, incorporando un arco de círculo tangente a las tres fachadas actuales (resulta un radio de 13,54 m), base para el esquema volumétrico que sigue:

A grandes rasgos, y atendiendo a su peculiar situación urbana, se propone una edificación dividida en dos piezas separadas, con un carácter totalmente diferenciado, dispuestas sobre un basamento común constituido por una planta baja y dos plantas sótano que ocupan la totalidad del solar:

El primer bloque funciona como remate del resto de manzana construida, ajustándose a la volumetría Z C1 y cubriendo la medianería existente.

El segundo se propone como hito puntual (su traza circular refuerza este carácter de "punto", relacionándose con la rotonda a la que da fachada) en el extremo occidental del conjunto, alejado como mínimo 18,30 m. del otro bloque. Se trata de una torre cilíndrica, de radio 14,70 m., de 8 plantas más ático, sobre la planta baja común.

A nivel de materiales y acabados, se propone un tratamiento distinto para ambos bloques que refuerce lo diferenciado de sus objetivos:

aplacado de piedra natural para la planta baja-basamento y el edificio remate, combinado con ladrillo esmaltado, todo más convencional, masivo y relacionado con la trama edificada residencial a la que se adosa y pertenece,

y, desligado de dicho contexto y respondiendo a su singular geometría, la torre cilíndrica adopta un revestimiento ligero de paneles composite de aluminio lacado, con carpinterías de aluminio negro, alejándose de la imagen del uso residencial que realmente alberga.

Por otro lado, y tal y como se indica en el P.G.O.U., el volumen edificado no superará el techo global actual, por lo que se hace necesario para fijar dicho volumen, homogeneizar los aprovechamientos del suelo urbano directo por una parte y de la parcela 4 del Ampur 19 S, por otro.

2.3.- HOMOGENEIZACION DEL APROVECHAMIENTO

El presente estudio de la edificabilidad actual del solar se refleja gráficamente en el plano 3.

2.3.1.- Suelo Urbano Directo:

- Aprovechamiento patrimonializable:

$$1.395,30 \text{ m}^2 \times 4,0528 = 5.654,87 \text{ m}^2\text{c}$$

- Aprovechamiento total (según volúmenes máximos edificables correspondientes a Z C1):

Planta Baja:.....1.395,30 m²c

Fachada Sur: 327,54 m² x 4 plantas + 273,60 m² ático =.....1.583,76 m²c

Fachada Norte: 808,02 m² x 3 plantas + 652,39 m² ático =.....3.076,45 m²c

Total:.....**6.055,51 m²c**

El exceso de superficie proyectada sobre el aprovechamiento patrimonializable (respetando el límite del aprovechamiento total) se resolverá mediante TAU.

2.3.2.- Parcela 4 Ampur 19 S:

La ficha del P.G.O.U. correspondiente al Ampur 19 S fija estas condiciones para la Parcela 4:

	TECHO	APROV. PATRIMONIALIZABLE	APROV. LUCRATIVO TOTAL
PARCELA 4.....	2.530,16 m ² c.....	2.197 uah.....	2.492 uah

No podemos adoptar sin más como volumen máximo edificable para esta zona del solar el techo adjudicado por la ficha, ya que si se proyectara demasiada superficie en AE bajo (coef. de homogeneización 1,07) podríamos rebasar el Aprovechamiento Lucrativo Total.

Para ponderar esta circunstancia, haremos un cálculo hipotético de superficies construidas sobre los 602,42 m² de la parcela 4:

$$550,00 \text{ m}^2 \text{ local} \times 1,07 + 1.903,50 \text{ m}^2 \text{ vivienda} \times 1,00 = 2.492 \text{ uah}$$

Esto supone un "techo homogeneizado" de 550,00 m² + 1.903,50 m² = **2.453,50 m²c**

Para poder adoptar este valor (calculado desde el A.L.T.) se debe adquirir la superficie de dotaciones complementarias reflejada en la ficha (688 m²) para la parcela 4

2.3.3.- Edificabilidad Global:

La fusión de las dos zonas que constituyen el solar daría como resultado este volumen edificable máximo:

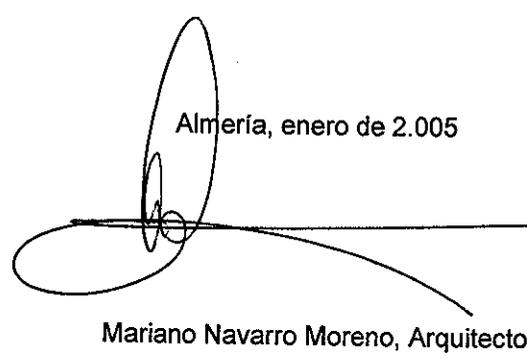
$$6.055,51 \text{ m}^2\text{c} + 2.453,50 \text{ m}^2\text{c} = \underline{\underline{8.509,01 \text{ m}^2\text{c}}}$$

3.- JUSTIFICACION

El presente Estudio de Detalle reordena volúmenes edificatorios, reajusta alienaciones (aumentando la superficie del viario), argumenta la consideración de edificio singular para el solar estudiado y redistribuye el techo edificable en un mismo solar con el objeto de conseguir un resultado más homogéneo siempre por debajo de los máximos globales, tal y como dispone el punto d) del art. 2.2.5. del P.G.O.U. "Establecer ordenaciones volumétricas con diferencias de aprovechamiento entre diferentes parcelas que conforman un mismo proyecto edificatorio o manzana", y como se prevé en el art. 9.8.16 "Edificios Singulares".

El propósito fundamental es la realización de un conjunto edificatorio singular como recurso idóneo para resolver una situación urbana especial como la que representa este solar, asumiendo por parte de la propiedad una construcción de mayor complejidad y calidad estética y constructiva, sin que ello represente ningún beneficio a nivel de aprovechamiento.

Almería, enero de 2.005



Mariano Navarro Moreno, Arquitecto

