

**OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**SITUACIÓN:**

**AVDA. DE LOS CIPRESES. LAS NORIAS DE DAZA.**

**PROMOTOR: EXPAGRISA, S.L.**

**ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN**

**ESTUDIO DE DETALLE**

**PROMOTOR: EXPAGRISA, S.L.**

**LOCALIDAD: LAS NORIAS. EL EJIDO.**

**ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIAN.**

**M E M O R I A**

1.- Preliminar

1.1. Antecedentes.

1.2. Normativa General Aplicable.

2.- Información General.

2.1. Características de los terrenos.

2.2. Estructura de la propiedad.

3.- Objeto del Estudio de Detalle.

4.- Justificación.

5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.

6.- Ordenanza para la Edificación.

7.- Consideraciones Finales.

## 1.- Preliminar.

### 1.1. Antecedentes.

Por encargo de la Sociedad EXPAGRISA, S.L. se desarrolla este Estudio de Detalle, en solar sito en Suelo urbano confachada a la Carretera de la Mojonera a Levante y Avenida de los Cipreses al Sur.

La realización de este Estudio de Detalle está determinada por la intención de regularizar alturas, dado que sobre el solar se aplican dos ordenanzas existe una serie de luces abiertas en el edificio colindante que sin entrar en el tema de si son una servidumbre parece lo más lógico respetar, y todo ello tomando además en consideración la altura del edificio colindante que es igual al que propone este Estudio de Detalle.

### 1.2. Normativa General aplicable.

Este solar está sujeto a la envolvente que definen sus alineaciones y a la altura que fija cada ordenanza de aplicación en cada una de las dos zonas que se definen para el solar.

Su edificación sería posible sin redactar este Estudio que no obstante se propone para procurar una regularización en las alturas y una mejor relación con el entorno circundante.

En el plano nº. 1 se definen las alturas resultantes y aprovechamientos máximos de acuerdo con el P.G.O.U. vigente.

La ordenación de volúmenes que se propone se concreta en el plano nº. 2 de la documentación gráfica que se adjunta como integrante de este Estudio de Detalle.

## 2.- Información General.

### 2.1. Características del solar.

Superficie	749,84 m2.
Linderos: Este.-	Carretera de la Mojonera.
Norte.-	Medianería.
Sur.-	Avda. de los Cipreses.
Oeste.-	Medianería.

### 2.2. Estructura de la propiedad.

EXPAGRISA, S.L. es el único propietario del solar objeto de este Estudio de Detalle.

## 3.- Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto fundamental de este Estudio de Detalle es regularizar las alturas de conformidad con la propuesta que se recoge en los planos adjuntos.

## 4.- Justificación.

Se estima que con lo expuesto en el punto anterior está justificado el alcance de este Estudio de Detalle, que sin duda procura un resultado final para la edificación más satisfactorio que el previsto con la estricta aplicación de la normativa.

## 5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.

### 5.1. Documentación gráfica.

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Edificación volumétrica según el P.G.O.U. - Plantas y Alzados.
- 3.- Propuesta de Ordenación de volumen. - Plantas y Alzados.

## 5.2. Cumplimiento Normativa aplicable.

Edificabilidad:

Superficie del solar.		749,84 m2.
Edificabilidad: (Tipo: 2,6 m2/m2 + Envolvente alturas con T.A.U.)		
Superficie edificable.	Según ordenanzas.	2.346,84 m2.
Superficie edificable prevista.	Según E. Detalle.	1.672,11 m2.

## 5.3. Cumplimiento Normativa Aplicable.

Redes de Infraestructura.

El sistema viario es coincidente con el definido en las NN.SS. y en cuanto a las acometidas con las redes de servicios serán contempladas en el anexo de obras ordinarias de urbanización del Proyecto de Edificación correspondiente.

## 5.4. Sistema de Gestión.

Este Estudio de Detalle es de promoción privada y a su gestión le corresponde el sistema de compensación.

## 5.5. Evaluación económica de las obras de Urbanización.

Dada la naturaleza del Estudio de Detalle y su mínima incidencia en los espacios públicos no se considera necesario realizar estimación económica alguna, si bien las obras que proceden realizar en ellos serán objeto del anexo antes referido que debe acompañar al proyecto de edificación tanto si se desarrolla de acuerdo con este Estudio de Detalle, como si lo fuera con estricta sujeción a las ordenanzas de Edificación de las NN.SS.

## 5.6. Parcelación.

Resulta manifiesto que este Estudio de Detalle debe ser objeto de un único proyecto de edificación, por lo que todo el solar edificable debe entenderse como una sola parcela a efectos de su construcción.

6.- Ordenanzas.

Este Estudio de Detalle se rige por las Ordenanzas de las NN.SS. y se desarrollará siguiendo las alturas y envolventes de plantas en él definidas y en el resto de los parámetros no especificados, se estará a lo establecido en la normativa general. No obstante las envolventes, en las longitudes de vuelo podrán variar su localización y configuración en el proyecto de edificación, siempre que sus longitudes no sobrepasen la referida normativa general.

7.- Consideraciones Finales.

Se considera que con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, está determinado el alcance de este Estudio de Detalle, no obstante en lo no previsto en el mismo se estará a lo fijado en la normativa General de las NN.SS.

ALMERIA, MAYO DE 1.998  
EL ARQUITECTO.

*Inicialmente*  
07/07/98  
22 de Octubre 1998

EL SECRETARIO

FDO. ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.



DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, a 01 de Octubre 1998.  
El Ejido, a 22 de Octubre 1998

DOY FE:

EL SECRETARIO

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE ANDALUCÍA ORIENTAL	4 JUN. 1998
El visto de este documento anula y sustituye el otorgado en fecha 8 OCT. 1996, según justificación presentada en esta Delegación.	

