

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO PLURAL, en sesión celebrada el día **3 DE FEBRERO DE 2003**
El Alcalde, a **18 de MARZO** de **2008**



ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION DE VOLUMENES PARA EDIFICIO SINGULAR

BOULEVARD, LEONARDO DE FIGUEROA, PEDRO DE RIVERA Y ALONSO CANO - EL EJIDO

PROPIETARIO: GAIDEMAR S.L.

ARQUITECTOS: Jose Manuel Gutierrez Cadiñanos

Francisco Escobar Perez

2002/1

8/2002

ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES PARA EDIFICIO SINGULAR

SITUACIÓN: BOULEVARD, C/ LEONARDO DE FIGUEROA, C/ PEDRO DE RIVERA y C/ ALONSO CANO – EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR: GAIDEMAR, S.L.

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

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Estudio de Detalle sobre una manzana completa situada en El Ejido (Almería), zona de Ejido Norte, delimitada por las calles Boulevard, Leonardo de Figueroa, Pedro de Rivera y Alonso Cano, se redacta a instancia de la sociedad propietaria de los terrenos GAIDEMAR, S.L. domiciliada en C/ Los Picos de Almería.

La manzana que abarca el Estudio de Detalle se contempla en el P.G.O.U. aprobado provisionalmente por el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido como una Manzana única que es la suma de la P3 de la AMPUR 28-EN con parámetros urbanísticos definidos en su ficha reguladora y la E 23 procedente del SUMPA 1 EN

En el presente documento se contemplan las características de la ordenación general de volúmenes de los edificios propuestos, manteniendo en sus límites un margen que pueda desarrollarse o matizarse al realizar los proyectos definitivos de edificación.

2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes de la manzana respetando la edificabilidad disponible y creando los parámetros para la posible proyección de una EDIFICACIÓN SINGULAR.

Partiendo del planteamiento estratégico de la situación geográfica y el entorno de la parcela; se pretende plantear una Edificación Singular, Arquitectónica, y también en los usos que se proyectarían.

Básicamente el proyecto contemplaría la edificación de centros comerciales en P. Bajas, 117 Viviendas, y el edificio singular, un edificio en altura, 28 plantas con uso predominante de oficinas.

El conjunto pretende ser un hito dentro de la trama urbana así como en las relaciones comerciales y de servicios de El Ejido, ya que albergará unos 5.000 m². comerciales y 7.000 m² de oficinas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003

El Estudio de Detalle para



Las nuevas tecnologías constructivas obligadas por las características de los edificios darán un empuje a los conceptos de construcción predominantes en El Ejido; El empleo de nuevos materiales, nuevas técnicas y procedimientos constructivos generarán un interesante diálogo que traspasará en mucho las fronteras comarcales.

Este tipo de edificaciones por lo general se convierten en un reto en tecnología constructiva para todas empresas intervinientes en el proceso.

Es obvio que la construcción del edificio singular concebido con nuevas técnicas, cuidada estética, nuevos materiales y su importancia en altura ayudará a que El Ejido sea más ciudad y más reconocido en su esfuerzo de progreso y modernidad.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR Y SITUACIÓN ESTRATÉGICA.

La parcela disponible de 6.085,75 m², está situada con fachada al Boulevard de El Ejido, y la rodean las calles Leonardo de Figueroa, Pedro de Rivera y Alonso Cano, se muestra en plano de situación de este documento.

Su topografía es prácticamente horizontal con ligera pendiente de W a E, con un desnivel máximo de 2,10 m.

La dimensión de la parcela, su edificabilidad y su situación geográfica dentro de la A.U.C.M.E. de El Ejido, le confieren unas características especiales que hacen viable y oportuno el planteamiento singular para su edificación.

La rotonda situada junto a la parcela, es el centro geográfico y de comunicaciones de los núcleos de El Ejido – Sta. M^a del Águila – Sto. Domingo, dispone de conexión inmediata a través de la Avda. del Oasis con la Autovía del Mediterráneo. Se encuentra situada en una zona de actual expansión de El Ejido con grandes espacios libres como la Zona Arqueológica, Avenidas como Boulevard y Ciavieja y Áreas de Servicios como la situada al Este de Ciavieja y al Sur del Boulevard.

4. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE EDIFICACIONES

En el diseño del conjunto se han considerado diversos aspectos:

- Situar junto al Boulevard, como Avenida principal de El Ejido, las edificaciones más importantes y de mayor altura como son las viviendas y el edificio singular de oficinas. Se conforma con edificaciones también la calle Alonso Cano ya que en ella existe una zona verde que es un atractivo para ellas.
- La zona Norte del solar, que entra en contacto con edificaciones de baja altura, se proyecta con una sola altura.

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003

El Ejido, a 18 de MARZO de 2003



- La situación de la torre se ha procurado en lugar que visualmente conforme y limite al conjunto y a la vez mantenga aspectos de distinción y singularidad. Se ha previsto por tal motivo en la parte Este del solar, lo más próximo a la rotonda y a distancia adecuada de otras futuras edificaciones de la parcela colindante.

5. PROGRAMAS QUE SE PLANTEAN

El programa previsto para la parcela, y cuyos parámetros urbanísticos contempla el presente documento es el siguiente:

P. SÓTANO APARCAMIENTOS

Dos plantas de sótano con destino de aparcamientos que podrán albergar unos 400 aparcamientos.

P. BAJA

Locales comerciales, accesos viviendas y oficinas.

EDIFICIO DE VIVIENDAS

Que albergará 117 Viviendas de distintos tipos. Edificio desarrollado en 4, 6 y 13 plantas con 3 portales.

TORRE SINGULAR

Es el edificio singular de la actuación. El uso predominante es de oficinas, salvo planta baja, comercial, 13 plantas de viviendas y las tres últimas, cafetería y restaurante. El resto de ellas son de oficinas.

El edificio en su conjunto tendrá sobre rasante 28 plantas de altura y pretende ser la imagen del complejo y convertirse en un centro económico y servicios para la comarca del Poniente.

6. CUADRO DE SUPERFICIES POR USOS Y u.a.h. Patrimonializables

• Aparcamientos – Sótano	11.827,70 m ² .	x 0	=	0	u.a.h.
• Acceso Sótano	13,98 m ² .	x 1,07	=	14,96	u.a.h.
• Acceso AEP	163,50 m ² .	x 1,07	=	174,94	u.a.h.
• AEB	4.705,82 m ² .	x 1,07	=	5.035,22	u.a.h.
• Residencial	14.389,80 m ² .	x 1,00	=	14.389,80	u.a.h.
• AEP	7.855,81 m ² .	x 0,57	=	4.477,87	u.a.h.

Sobre rasante el conjunto de edificios realizará una superficie construida de 27.128,91 m²., inferior al techo permitido (27.129,48 m².)

Las unidades de aprovechamiento homogéneo son 24.092,73 m². inferior a los 24.166 u.a.h. patrimonializables.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión del día 3 DE FEBRERO DE 2003 en el Ejido, a 18 de MARZO de 2008

SECRETARIO

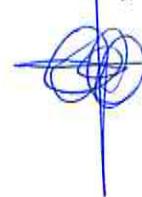


7. CUADRO DE SUPERFICIES

PLANTA	ACC.SÓTANO/M2	A.E.B./M2	RESIDENCIAL/M2	A.E.P./M2	TOTAL PLANTA/M2	USO PREDOMINANTE
Planta Baja	13,98 (*)	4.705,82	264,38	163,50 (*)	5.147,68	LOCALES + ACCESOS
Planta 1ª			1.850,29	39,16	1.889,45	VIVIENDAS
Planta 2ª			1.850,29	39,16	1.889,45	VIVIENDAS
Planta 3ª			1.850,29	39,16	1.889,45	VIVIENDAS
Planta 4ª			1.835,42	39,16	1.874,58	VIVIENDAS
Planta 5ª			1.477,65	39,16	1.516,81	VIVIENDAS
Planta 6ª			1.376,61	39,16	1.415,77	VIVIENDAS
Planta 7ª			691,06	39,16	730,22	VIVIENDAS
Planta 8ª			627,79	39,16	666,95	VIVIENDAS
Planta 9ª			627,79	39,16	666,95	VIVIENDAS
Planta 10ª			461,74	39,16	500,90	VIVIENDAS
Planta 11ª			478,11	39,16	517,27	VIVIENDAS
Planta 12ª			478,11	39,16	517,27	VIVIENDAS
Planta 13ª			480,01	41,55	521,56	VIVIENDAS
Planta 14ª			40,26	514,92	555,18	OFICINAS
Planta 15ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 16ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 17ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 18ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 19ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 20ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 21ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 22ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 23ª				556,11	556,11	OFICINAS
Planta 24ª				556,11	556,11	OFICINAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003 en el Pleno, a 18 de MARZO de 2008

SECRETARIO




PLANTA	ACC.SÓTANO/M2	A.E.B./M2	RESIDENCIAL/M2	A.E.P./M2	TOTAL PLANTA/M2	USO PREDOMINANTE
Planta 25 ^a				560,34	560,34	CAFETERÍA
Planta 26 ^a				516,42	516,42	RESTAURANTE
Planta 27 ^a				180,92	180,92	RESTAURANTE
Planta 28 ^a				10,64	10,64	CASETÓN
TOTALES	13,98	4.705,82	14.389,80	8.019,31	27.128,91	

(*) SUPERFICIES QUE COMPUTAN EN AEB.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003 en el Ejido, a 18 de MARZO de 2008
 DOY FE
 EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



8. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA MANZANA (P.G.O.U.)

La manzana sobre la que se realiza el Estudio de Detalle viene definida en el P.G.O.U. de El Ejido como la suma de las Parcela 3 perteneciente al Área de Reparto "AMPUR 28-EN" y Parcela E 24 del SUMPA 1 EN.

<u>PARCELA: 3 AMPUR 28-EN</u>	<u>E 24 SUMPA 1 EN</u>	<u>TOTAL</u>	<u>PROYECTO</u>
Sup. M ² : 6.063,69 m ² .	22,06 m ²	6.085,75	6.085,75 m ²
Techo: 27.087,46 m ² .	42,01 m ²	27.129,47	27.128,91 m ²
u.a.h. Patrimonializables: 24,124,00	42,00	24.166,00	24.092,73 m ²
Aparcamientos Interiores: 110			≈ 400
Ordenanza: Z-C1			
Techo Residencial: 14.300,00 m ² .	42,01 m ²	14.342,01	14.389,80 m ²
Techo Bajos Comerciales: 5.032,85 m ² .	-	5.032,85	4.883,30 m ²
Techo A.E. Piso: 7.754,60 m ² .	-	7.754,60	7.855,81 m ²

9. CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Como se observa en el apartado 6, 7 y 8 se cumplen los parámetros urbanísticos en todos los apartados exigibles: No superar los techos máximos residenciales, el global general de la parcela, los u.a.h. patrimoniales.

10. MODIFICACIONES DEL VIARIO

El viario que rodea la manzana, presenta algunas variaciones para mejorar las circulaciones de su entorno. Se varía al alza uno de los viales.

P.G.O.U.  E. DETALLE

C/ Leonardo de Figueroa 10 m. 12 m.

Estas variaciones suponen mejora en el viario cumpliendo con lo estipulado en la Ley del Suelo para los E. de Detalle.

11. CONDICIONES TÉCNICAS Y ESTÉTICAS

- Para los edificios que se proyectan dentro del ámbito del E. Detalle se exigirá un nivel de calidad Técnica y Estética superior al resto de edificios, no solo en materiales, calidad, envejecimiento, sino también en acabados y remates, etc.
- Se estudiarán justificadamente los sistemas de ahorro energético pasivos, buscando soluciones ejemplares.
- Se evitarán grandes superficies acristaladas impropias de la arquitectura de la zona.

URGENTE para la parcela en este momento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO. en el día 3 DE FEBRERO DE 2003

18 de PARZO de 2008

SECRETARÍA



- Resolverán las edificaciones de la parcela la urbanización de su entorno aumentando y mejorando las calidades de urbanización hasta un nivel acorde con la edificaciones, actuando sobre los pavimentos de calzada, bordillos, Acerados, alumbrado público, instalaciones urbanas, incluso espacios libres colindantes.
- Se rediseñará toda la circulación vial de su entorno, procurando que el exceso de circulaciones que se generen, queden resueltas adecuadamente.

12. CUMPLIMIENTO DEL CAP. VI. ART. 65 y 66 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y ART. 91 DEL T. REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

- Se cumplen en todos sus extremos las estipulaciones previstas para la Redacción de Estudio de Detalle.
- Se establecen alineaciones mejorando el sistema viario.
- Se ordenan los volúmenes edificables sin que se produzcan aumentos de aprovechamiento.
- No contiene determinaciones propias del P.G.O.U.

13. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ADJUNTA

1. Plano de Situación.
2. Ámbito del E. Detalle.
3. Ordenación propuesta y sección explicativa.
- 4,5,6. Ocupaciones por plantas.
7. Imágenes virtuales de edificios.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003 en el Ejido, a 18 de MARZO de 2008
 D. SECRETARIO.

El Ejido, a 2 de Octubre de 2.002.



GAIDEMAR, S.L.

LOS ARQUITECTOS.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 3 DE FEBRERO DE 2003
El Excmo. a 18 de MARZO de 2008



SECRETARIO



