

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P11 Y P13 DE SUMPA 1-ES-SD

**SITUACIÓN: AVDA. PEDRO PONCE, C/ CAMPIÑA, C/ GENERAL
GUTIÉRREZ MELLADO Y C/ POTO – EL EJIDO (ALMERÍA)
PROMOTOR: GARCÍA Y MAÑAS S.L. Y D. CECILIO MAÑAS ARCOS.
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ**

1. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del Estudio de Detalle es doble:

- a) Transferir edificabilidad y viviendas desde la parcela P13 a la P11, ambas ubicadas en el SUMPA 1-ES-SD de El Ejido.
- b) Realizar un edificio singular en la Parcela P11.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net

2. TRANSFERENCIAS DE EDIFICABILIDAD Y VIVIENDAS

2.1. La parcela P1-3 fue objeto de una modificación puntual del Plan Parcial S1-ES-SD, con aprobación definitiva el 21.06.2002 y publicado en el BOP con fecha 28.06.2002.

Los parámetros para ésta parcela quedarán fijados en el Área de Reparto del SUMPA 1-ES-SD en:

Superficie: 2.391,40 m².

Techo Edificable: 6.501,64 m²

Nº de Viviendas: 33

Nº de Aparcamientos: 33

Ordenanza C1: 6.501,64 m²

Residencial Plurifamiliar.

Aprovechamiento Patrimonializable: 6.501,64 m²

Aprovechamiento Lucrativo: 6.501,64 m²

2.2. La parcela P11 tiene fijados unos parámetros según el Área de Reparto del SUMPA 1-ES-SD de:

Superficie: 1.851,91 m².

Techo Edificable: 5.774,48 m²

Nº de Viviendas: 33

Nº de Aparcamientos: 33

Ordenanza C1

Residencial Plurifamiliar: 5.774, 48 m²

Aprovechamiento Patrimonializable: 5.774,00 m²

Aprovechamiento Lucrativo: 5.774,00 m²

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)

Tel.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64

E.mail: aydal@telefonica.net

2.3. PARÁMETROS PROPUESTOS EN LAS PARCELAS P1-3 Y P11 DEL SUMPA 1-ES-SD.

	PARÁMETROS ACTUALES	PARÁMETROS PROPUESTOS	DIFERENCIAS
P1-3			
SUPERFICIE	2.391,40	2.391,40	0
TECHO EDIF.	6.501,64	3.416,95	- 3.084,69
ORDENANZA C1	6.501,64	3.416,95	- 3.084,69
Nº VIVIENDAS	33	4	- 29
Nº APARCAMIENT.	33	33	0
APROV.PATRIMON.	6.501,64	3.416,95	- 3.084,21
APROV.LUCRATIVO	6.501,64	3.416,95	- 3.084,21
P11			
SUPERFICIE	1.851,91	1.851,91	0
TECHO EDIF.	5.774,48	8.859,17	+ 3.084,69
ORDENANZA C1	5.774,48	8.859,17	+ 3.084,69
Nº VIVIENDAS	33	62	+ 29
Nº APARCAMIENT.	33	62	+ 29
APROV.PATRIMON.	5.774,00	8.859,17	+ 3.084,21
APROV.LUCRATIVO	5.774,00	8.859,17	+ 3.084,21

Como se refleja en el cuadro las viviendas y edificabilidades de la Parcela P1-3 se transfieren a la Parcela P11.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)

Tel.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64

E.mail: aydal@telefonica.net

3. PROPUESTA DE EDIFICACIÓN SINGULAR EN LA PARCELA P11 DEL PLAN PARCIAL 1-ES-SD

- 3.1. Dada la situación que ésta parcela ocupa en la trama urbana, las dimensiones del viario que le rodean, la proximidad de zonas verdes y áreas comerciales, el Ayuntamiento y la Propiedad han acordado la realización de un edificio singular en la Parcela P11.

La Avda. Pedro Ponce, tiene vocación de gran eje urbano, por lo que se hace necesario la construcción en él de edificaciones de calidad, tanto por diseño como por los materiales utilizados, que alberguen usos compatibles con el residencial.

Por ello se pretende realizar un edificio con dos sótanos de aparcamientos, planta baja de locales, planta primera de oficinas y 8 plantas de viviendas.

La edificación gana en altura a costa de bajas ocupaciones en planta y la proyección de una zona verde en el acceso al edificio.

Mediante este Estudio de Detalle se definen las alineaciones, alturas y ocupación por plantas, acogiéndose al Art. 9.8.16 del P.G.O.U. de El Ejido.

3.2. ARTÍCULO 9.8.16 DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO. EDIFICIO SINGULAR.

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 irtegrarse 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 quinientos (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 dos mil (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.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC - El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 - Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net

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.

3.3. CALIDADES PREVISTAS

Las calidades propuestas son superiores a las edificaciones del entorno:

- Locales aplacados en granito gris perla apomazado.
- Planta primera de oficinas: Revestimiento de fachada ventilada en alucubón rojo y gris.
- Plantas de viviendas: Paños de alucubón rojo y gris, resto monocapa hidrofugado de alta calidad.
- Barandillas en acero inoxidable y vidrio doble color.
- Carpintería y persianas en aluminio lacado color.
- Ascensor panorámico.
- Ascensores de gran capacidad y velocidad 1 m/seg.

La distribución de estos materiales en fachada se pueden apreciar en las vistas presentadas.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net

3.4. ESTUDIO DE APROVECHAMIENTO

Solar Neto: 1.851,91 m²Edificabilidad: 8.859,17 m² / 1.851,91 m² = 4,783 m²/m².

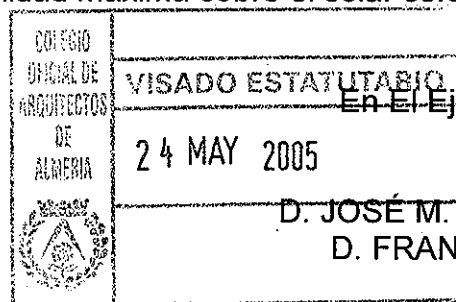
3.5. OCUPACIÓN, USOS Y SUPERFICIES CONSTRUIDAS MÁXIMAS POR PLANTAS

Las superficies, usos y ocupaciones que en construcción se detallan por plantas se corresponden a las del Edificio Singular proyectado.

SÓTANO: GARAJE	1.839,19 x 2 = 3.678,38 m ²	OCUPACIÓN 99,31%
BAJA : LOCAL : 1.095,47		
OFICINAS: 28,90	= 1.202,37 m ²	
VIVIENDAS: 78,00		OCUPACIÓN 64,92%
P. 1 ^a : OFICINAS: 1.629,18	= 1.655,98 m ²	
VIVIENDAS: 26,80		OCUPACIÓN 89,42%
P. 2 ^a a 8 ^a : VIVIENDAS: 754,58 X 7	= 5.282,06 m ²	
		OCUPACIÓN 40,74%
P. 9 ^a : VIVIENDAS: 662,00	= 662,02 m ²	
		OCUPACIÓN 35,75%
P. 10 ^a : VIVIENDAS:	= 56,74 m ²	
		OCUPACIÓN 3,00%
SUP. CONSTRUIDA MÁXIMA SOBRE RASANTE	= 8.859,17 M2	

3.6. CONDICIONES GENERALES

- La edificación que se proyecte en el solar se ajustará a este Estudio de Detalle y a la Normativa recogida en el P.G.O.U. de El Ejido.
- La edificabilidad máxima sobre el solar será de 8.859,17m².



D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2^oC – El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net



FACHADA AVDA. PEDRO PONCE



FACHADA AVDA. PEDRO PONCE



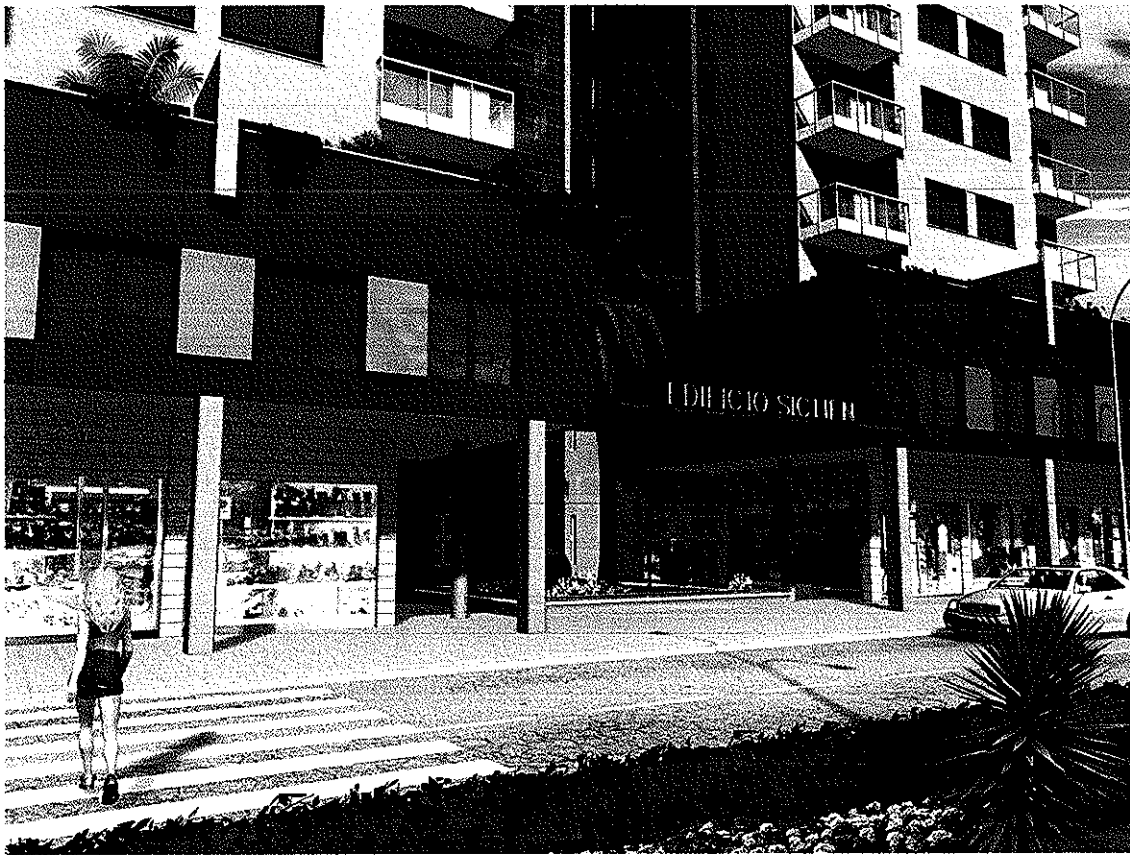
FACHADA C/ GENERAL GUTÉRREZ MELLADO



FACHADA C/ GENERAL GUTIÉRREZ MELLADO



FACHADA C/ GENERAL GUTIÉRREZ MELLADO



ACCESO A BLOQUE



