

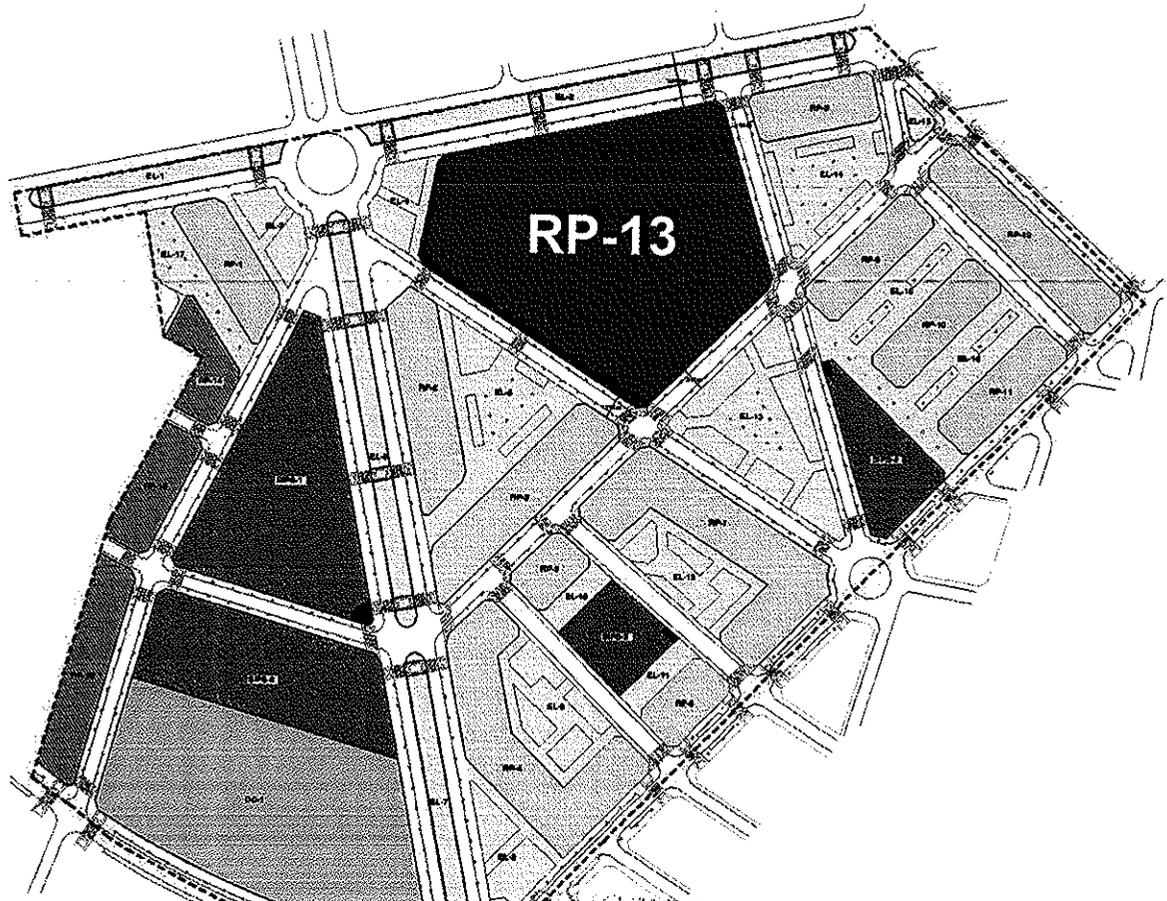
# ESTUDIO DE DETALLE

## IMPLANTACIÓN USO TERCIARIO COMERCIAL

### "GRAN SUPERFICIE COMERCIAL"

## PARCELA RP-13 DEL PLAN PARCIAL SUS-74-ES

## EL EJIDO (ALMERÍA)



AGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *17 de Enero 2007*  
 El Ejido, a *24 de Enero* de 2007

PROMOTOR DOY FE:  
**HIPERCOR S.A.**  
 ARQUITECTOS  
**DAVID RAMOS DEL VIEJO**  
**PEDRO VILATA CAPONT**



EL SECRETARIO.

## CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

### MEMORIA DESCRIPTIVA Y PROPUESTAS

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR
- 4.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL
- 5.-DESCRIPCION DE LA FINCA
- 6.-CONDICIONES LEGALES Y NORMATIVA
- 7.-CONCICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 8.-OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA
- 9.-CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL
- 10.-INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE LOS PREDIOS COLINDANTES

### PLANOS

- 01 ORDENACIÓN DE PLAN PARCIAL Y SITUACIÓN DE PARCELA RP-13
- 02 TOPOGRAFÍA Y GEOMETRÍA DE LA PARCELA

- 03 VOLUMETRÍAS, OCUPACIÓN Y USOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de conformidad*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *17 de mayo* de *2007*  
El Ejido, a *17 de mayo* de *2007*



EL EJIDO (ALMERÍA)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO NIENCO PLENO, en sesión celebrada el día *17/Enero/2007*  
El Ejido, a *24 de Enero de 2007*

### 1.- ANTECEDENTES

Según Plan Parcial del SUS-74-ES del 9 de marzo de 2006, redactado por el Arquitecto D. Antonio Góngora Sebastián, el presente Estudio de Detalle viene a cumplimentar la ordenanza exigida según la cual en la Zona Comercial Parcela RP-13, se requiere de la redacción de un Estudio de Detalle con la denominación de *Implantación Uso Terciario Comercial "Gran Superficie Comercial"* y corresponde a la superficie destinada a la implantación de actividades de comercio de gran superficie en edificio exclusivo, conteniendo la definición de volúmenes de la edificación.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Título I-Capítulo I, Art. 33) define el Estudio de Detalle como instrumento de la ordenación urbanística, de la siguiente manera:

"Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."*

Y cuya competencia para formulación y aprobación corresponde al correspondiente municipio según el art. 31

### 2.- NATURALEZA JURÍDICA Y CONTENIDO DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

El Estudio de Detalle está regulado en Art. 15 de La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Arts. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La pertenencia formal del Estudio de Detalle al Planeamiento Urbanístico, según dispone el Art. 15 de la La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, adquiere relevancia sustantiva obvia en la calificación jurídica que le otorga la Ley para ejercer su función primordial de desarrollo de las determinaciones del Planeamiento Municipal.

Los Estudios de Detalle forman parte del bloque ordenamental urbanístico, aunque ocupando el último escalón, lo que quiere decir que al operar dentro del mismo el principio de jerarquía normativa, por la asimilación de los componentes de este bloque a las disposiciones de carácter legal, tales estudios tendrán forzosamente una función subordinada a la de los distintos Planes operantes dentro del territorio, y de toda la normativa urbanística existente en cada momento, respecto de la cual no pueden apartarse introducir modificaciones sustanciales que supongan alteraciones de las previsiones de Planeamiento.

El contenido sustantivo de este instrumento aparece determinado en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978 del 23 de Junio, fijando que el contenido del Estudio de Detalle tiene por objeto prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes:

**Artículo 65.**

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a. Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o proyecto de delimitación de suelo urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.
  - b. Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes parciales.
  - c. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de estudios de detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definida en el Plan o norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan general, normas complementarias y subsidiarias, Plan parcial o proyecto de delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

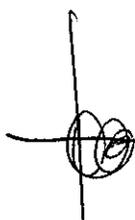
**Artículo 66.**

Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.

Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

DILIGENCIA: Para lo que consta que este documento ha sido aprobado  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA), en sesión celebrada el día 17 de Julio, a las 12:00 horas de 2007  
DOY FE:  
SECRETARIO.



### 3.- AUTOR DEL ENCARGO Y PROMOTOR

El presente Estudio de Detalle ha sido encargado por la empresa de distribución comercial HIPERCOR S.A., con domicilio social en la calle de Hermosilla nº112 de Madrid, C.P. 28009 y N.I.F. A-28642866.

Son redactores de este Estudio de Detalle los arquitectos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y habilitados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería:

D. David Ramos del Viejo

D. Pedro Vilata Capont

### 4.- SITUACION Y ESTADO ACTUAL

La parcela objeto del estudio, se encuentra incluida en un Sector que se localiza en el área urbana central del municipio de El Ejido, concretamente en El Ejido Sur, proviniendo la normativa urbanística aplicable y desarrollada del Plan Parcial del 9 de marzo de 2006 y el Plan General de Ordenación Urbana.

Actualmente se ubican en el interior del Sector las instalaciones del recinto ferial de El Ejido, que consiste básicamente en una zona aglomerada cercana a las 2 Ha de superficie, así como algunas ruinas junto con terrenos baldíos e infraestructuras asociadas a invernaderos en progresivo estado de abandono.

Las calles que limitan a la parcela afectada son El Paseo Pedro Ponce y la Rotonda 01 al Norte, al Este el espacio libre denominado como EL-4, al Sur la Calle del Fresno, y por el Oeste las Calle F y Calle B.

La parcela no contiene edificación alguna.

### 5.- DESCRIPCION DE LA FINCA

El solar objeto del estudio se sitúa en la parcela edificable destinada a *Gran Superficie Comercial* según Plan Parcial.

La superficie de la parcela según se desprende del Plan Parcial y la correspondiente al levantamiento topográfico es de 16.245,52 m<sup>2</sup>. Con forma pentagonal y las esquinas ligeramente achaflanadas, linda al norte con el Pº de Pedro Ponce con una alineación de ciento treinta y dos metros sesenta y cinco centímetros, al sur con la calle del Fresno y una alineación de ciento veinticuatro metros treinta y un centímetros, al este con las calles F y B, en una línea quebrada de ochenta y cinco metros veinticuatro centímetros; y ochenta y un metros sesenta y seis centímetros, respectivamente (noreste y sureste); y al oeste con la parcela EL-4 denominada como espacio libre según planeamiento mediante una alineación de cuarenta y cinco metros cincuenta centímetros.

La parcela presenta un ligero desnivel, teniendo unas pequeñas depresiones y ruinas en su lado oeste, siendo las cotas de nivel referidas a ejes de viales circundantes de izquierda a derecha y transversalmente a la parcela de +64 a +62 metros, no llegando a superar el desnivel metro y medio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado y firmado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2007 en el Ayuntamiento de El Ejido, a las 12:00 horas de la tarde de 2007.

SECRETARÍA  
AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA)



INFORMACIÓN: Para hacer con el presente estudio de detalle se ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, Almería, el día 17 de Enero de 2007. El Ejido, a 21 de Enero de 2007.

## 6. CONDICIONES LEGALES Y NORMATIVA

El presente estudio de detalle se formula de acuerdo con la legislación urbanística vigente, al amparo de la ORDENANZA REGULADORA PARA EL SECTOR SUS-74-ES del Plan General de Ordenación Urbana de Almería y denominada como ORDENANZA DE LA ZONA COMERCIAL PARCELA RP-13.

## 7.- CONDICIONES Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Según se desprende de la ordenanzas de aplicación y de la ficha urbanística, los parámetros generales son los que continuación se detallan:



**Superficie de parcela: 16.245,52 m2**

**Condiciones de ocupación: 100% en Plantas baja y bajo rasante  
75% en Plantas Altas**

**Condición de edificabilidad/aprovechamiento: 26.004,20 m2**

*"Son computables a los efectos del consumo de esta edificabilidad toda la superficie edificada sobre rasante excepto: Elementos de evacuación (escaleras descendentes protegidas, pasillos y vestíbulos protegidos); Cuartos técnicos de todo tipo, Áreas de carga y descarga en playa de camiones, siempre y cuando estén ventilados e iluminados naturalmente y se encuentren parcialmente abierto su perímetro por el viario exterior. Huecos de superficie superior a 1 m2; así como elementos construidos para el alojamiento de maquinaria e instalaciones en planta de cubierta. No serán computables a estos efectos ninguna de las superficies construidas bajo rasante: entre ellas las destinadas a uso característico, compatibles y usos complementarios, tampoco serán computables las superficies destinadas a garajes-aparcamientos con sus servicios complementarios y las dedicadas a almacenamiento y servicios de personal, así como las destinadas a usos complementarios dentro de los descritos en las condiciones de uso".*

**Altura máxima s/ rasante oficial: PB+4+INSTALACIONES**

*"La altura máxima edificable será la que corresponda al número máximo de plantas de PB + 4 + Instalaciones.*

*La altura de la cornisa será de 31 m. por encima de la cual podrán sobresalir hitos, mástiles, estructuras o cubiertas singulares u otros elementos construidos no habitables, como cartelera emblemática o elementos publicitarios, integrados en la estética unitaria de los volúmenes edificados, que permitan la identificación del centro. Dichos elementos podrán situarse, por su carácter singular, en el mismo plano de la fachada correspondiente.*

*La altura libre en Plantas comerciales no será menor en ningún caso de 3,00 metros (Art. 10.3.11 del P.G.O.U. de El Ejido)".*

*Dentro de la altura máxima de 31 m. Se admitirá un semisótano cuya altura máxima medida desde la rasante hasta la cara superior de forjado de su techo será de 1.20m.*

**Condiciones de posición en la parcela:**

*"La edificación podrá alinearse a los linderos o bien retranquearse con respecto a estas alineaciones para crear zonas de acceso peatonales, áreas ajardinadas, rampas de acceso a vehículos, etc. El perímetro de la parcela deberá quedar señalizado con un acabado unitario."*

EL EJIDO (ALMERÍA) sido aprobado

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO,

celebrada el día 14/Enero/2007

El Ejido, a 24 de Enero de 2007

*Definitivamente*



**Accesos a interior de parcela:**

"Podrán establecerse Plantas de sótano destinada a aparcamientos comunes a todos los volúmenes edificadas, en cuyo caso se establecerá el número de los accesos comunes que resulte de la aplicación de las Normas Regladoras de tal uso presente en el P.G.O.U. de El Ejido. En coherencia con los artículos (9.6.13 al 9.6.18 de las Normas y Ordenanzas Urbanísticas del P.G.O.U)".

"En vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. salvo que el edificio en el que se sitúe el establecimiento solo tenga fachada a una calle de las características indicadas anteriormente, y la ordenanza de edificación correspondiente, obligue a establecer estacionamientos en el interior de la edificación."(Artículo 3.2.39. del P.G.O.U. sobre Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras.)

**Reserva aparcamiento:**

Según Plan Parcial "La Parcela RP-13 obligatoriamente deberá asumir la construcción de una aparcamiento público con una capacidad mínima de 200 plazas".

Según Revisión del P.G.O.U. Art. 9.3.11 Dentro de las Condiciones de Uso General Para los comercios de la categoría "c" (Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta), se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

**8.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCION DE LA PROPUESTA**

El objeto del Estudio de Detalle será la definición de los volúmenes de la edificación y los ajustes a la parcela y su entorno según el Plan Parcial.

El área de movimiento que establece el vigente Plan Parcial para la parcela, resulta de la siguiente condición: "La edificación podrá alinearse a los linderos o bien retranquearse con respecto a estas alineaciones para crear zonas de acceso peatonales, áreas ajardinadas, rampas de acceso a vehículos, etc. El perímetro de la parcela deberá quedar señalado con un acabado unitario."

La huella del Edificio Comercial y su volumetría han sido determinados de acuerdo a las necesidades de uso. La planta baja ocupa prácticamente el 100% de la parcela, retranqueando el frente y los laterales para facilitar los accesos de público y ofrecer zonas ajardinadas. Al contrario, la parte trasera dedicada al acceso de mercancías, se aproxima a los viales para facilitar el acceso de los camiones de carga.

La existencia de vestíbulos y mall, junto con la zona de carga y descarga de mercancías, motiva una mayor demanda de espacio horizontal en planta baja, haciendo agotar al máximo posible la ocupación de parcela. La ausencia de estos accesos en plantas superiores permite posibilitar mayores retranqueos y las ocupaciones al 75 %.

Con un área de movimiento totalmente ajustada a los linderos, se obtiene una disposición del edificio en la parcela que facilita la permeabilidad de los accesos con el viario público, tanto para tráfico rodado como peatonal, considerando el previsible volumen de los mismos.

Fruto de esa permeabilidad en los accesos, se ha previsto desplazar sendos pasos peatonales contiguos a la denominada glorieta 1, acercándolos a la misma, con el fin de redistribuir la afluencia de público hacia el espacio denominado como libre (EL-4) en el acceso principal.

ESTUDIO DE DETALLE  
PARCELA RP-13 DEL PLAN PARCIAL SUS-74-ES

008

EL EJIDO (ALMERÍA)

De este mismo modo ha sido ajustado el paso peatonal central sito en el Pº de Pedro Ponce, haciéndolo coincidir con el acceso al Centro Comercial y el existente en la Calle B en su intersección con la Calle Fresno.

Respecto a los pasos de tráfico rodado, y en referencia al *Artículo 3.2.39* de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido, con fecha de Diciembre del 2005, sobre *Paso de acceso de vehículos a inmuebles a través de las aceras*, donde se establece una limitación de accesos al edificio en vías de ancho igual o superior a 20 mts. o con aceras de ancho igual o superior a 4 mts. (y proyectándose accesos de superficie para tráfico rodado por el Pº Ponce de León y las Calles F y B, y una salida por la Calle Fresno). Se ha considerado que dado el volumen de aparcamiento bajo rasante y con el fin de hacer mas fluido el acceso de vehículos, no limitar la apertura de pasos, haciéndolo constar en este Estudio de Detalle, tal y como se define en el objeto del mismo.

Resulta pues una relación coherente entre la disposición de volúmenes programados con los usos previstos de hipermercado, el gran almacén de altura y los servicios asociados y tiene el conjunto un vínculo compositivo y funcional con los condicionantes físicos de la parcela y su entorno próximo.

De la ordenación propuesta se desprenden los siguientes parámetros:

**Superficie real:** 16.245,52 m2

**Ocupación s/rasante:** 100% en Plantas baja y bajo rasante

75% en Plantas Altas

**Edificabilidad :** 26.004,20 m2

**Altura máxima:** PB+4+INSTALACIONES (31 metros desde rasante de calle a cara inferior de último forjado).

**Retranqueos:** La edificación queda alineada a los linderos, retranqueándose en zonas de accesos peatonales, de vehículos y ajardinamientos.

**Accesos:** se plantean los siguientes posibles accesos en superficie, no siendo en ningún caso vinculantes:

- A la **Rotonda 1**, un acceso de público desde la parcela denominada como espacio libre.
- Al **Paseo de Pedro Ponce**, un acceso de público y uno de vehículos a través de una acera de 5 m de ancho.
- A la **Calle F**, un acceso de vehículos y otro de mercancías a través de una acera de 2,50 m de ancho.
- A la **Calle B**, un acceso de vehículos a través de una acera una acera de 2,50 m de ancho.

A la **Calle Fresno**, un acceso de público y una salida de vehículos a través de una acera de 2,50 m de ancho.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*

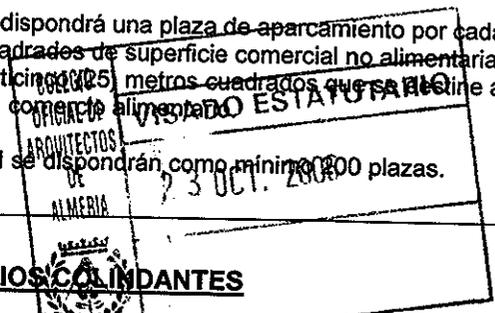
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *24* de *enero* de *2007*

El Ejido, a *24* de *enero* de *2007*



**9. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL**

	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie unidad sector	16.245,52 m2 según P.P.	16.245,52 m2
Ordenanza	PLAN PARCIAL SUS-74-ES	PLAN PARCIAL SUS-74-ES
Usos característico	TERCIARIO GRAN SUPERFICIE COMERCIAL	TERCIARIO GRAN SUPERFICIE COMERCIAL
<b>Retranqueos a alineación oficial</b>		
Pº Pedro Ponce	La edificación podrá alinearse a los linderos o bien retranquearse con respecto a estas alineaciones para crear zonas de acceso peatonales, áreas ajardinadas, rampas de acceso a vehículos, etc.	
Calle F		
Calle B		
Calle Fresno		
EL-4 (ESPACIO LIBRE)		
Ocupación s/ rasante	75% en PLANTAS ALTAS 100% EN PLANTAS BAJAS	75% en PLANTAS ALTAS 100% EN PLANTAS BAJAS
Ocupación b/ rasante	100%	100%
Altura máxima	PB+4+INSTALACIONES <31 m	PB+4+INSTALACIONES <31 m
Edificabilidad máxima	26.004,20 m2	26.004,20 m2
Plazas de aparcamiento	Según Plan General se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se alineen a comercio alimentario.  Según Plan Parcial se dispondrán como mínimo 200 plazas.	

  
 OFICIALES DE ARQUITECTOS  
 DE ALMERÍA  
 3 OCT. 2006

**10. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS SOBRE PREDIOS COLINDANTES**

La propuesta no causa perjuicio ni altera las condiciones de los predios colindantes, habida cuenta que los mismos son calificados por el plano de calificación del Plan Parcial como espacio libre, viario público y nudos e intersecciones del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente

Madrid, Octubre de 2006

celebrada el día

DOT FE:

LOS ARQUITECTOS,

D. David Ramos del Viejo

D. Pedro Vilata Capont  
SECRETARIA