	COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
09.05.07 022879	
VISADO	DEMARCAACION DE ANDALUCIA

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELA 2a DEL AREA DE REPARTO ANCOR-7-ES DEL
P.G.O.U. DE EL EJIDO
EL EJIDO (ALMERÍA).

PROMOTOR: PROYECTOS DE INGENIERIA INDALO S.L.

AUTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE:
 Antonio López Navarro
 Ingeniero de Caminos, C y P.
 Colegiado nº 9.441

FECHA: MAYO 2.007
 REF.: 001.07

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, sesión celebrada el día 24 de Septiembre de 2007 El Ejido, a 01 de Octubre de 2007

HOY FIRMADO
 EL SECRETARIO



[Handwritten signature]

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA 2a
AREA DE REPARTO ARCOR-7-ES DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.

INDICE:

I- MEMORIA

- I. 1. OBJETO.
- I. 2. MARCO LEGAL
- I. 3. ANTECEDENTES
- I. 4. DETERMINACIONES

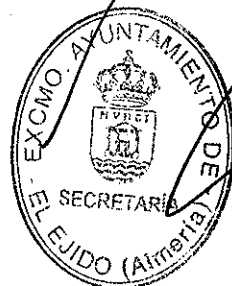
II- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA

- II. 01. PLANO DE SITUACIÓN
- II. 02. PLANO DE EMPLAZAMIENTO
- II. 03. PLANO DE PLANTA BAJA LOCAL COMERCIAL
- II. 04. PLANO DE ORDENACIÓN, PLANTA 1ª (viviendas)
- II. 05. PLANO DE PLANTA 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª (viviendas)
- II. 06. PLANO DE PLANTA ATICO (viviendas)
- II. 07. ESQUEMA DE NIVELES. SUROESTE, SURESTE Y NOROESTE
- II. 08. PLANO DE ALZADOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente
 sumario ha sido aprobado *deputivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día *24* / Septiembre *2007*
 El Ejido, a *01* de *Octubre* de *2007*

DOY FE:

EL SECRETARIO.



I.- MEMORIA

I. 1.-OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil "PROYECTOS DE INGENIERA INDALO S.L.", para completar y adaptar las determinaciones del suelo urbano recogido en el P.G.O.U. del municipio de El Ejido en cuanto a la ordenación de la parcela 2a procedente del área de reparto de suelo urbano no consolidado con planeamiento remitido ANCOR-7-ES.

La parcela 2a procedente de ANCOR-7-ES es propiedad de "PROYECTOS DE INGENIERA INDALO S.L.

I. 2.- MARCO LEGAL

El marco legal viene constituido por la Ley estatal 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, así como por la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, BOJA número 154, de 31 de diciembre del año 2.002, en vigor desde el 20 de enero del año 2.003. Dentro de dicho texto legal, fundamentamos nuestra propuesta en el artículo 15 de la sección II del capítulo II.

Todo ello debidamente completado con los textos reglamentarios de aplicación, junto con las normas que no resulten incompatibles con la legislación autonómica del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de El Ejido, aprobado definitivamente por Resolución de 25 de julio del año 2.002 de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de Almería.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *29 de Septiembre 2007*

I. 3.- ANTECEDENTES

Como consecuencia de la aprobación del proyecto de repartición y de urbanización aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno local en sesión ordinaria celebrada el 6 de abril del año 2006, la parcela 2 del ANCOR-7-ES, se dividió en dos, parcela 2a y parcela 2b.

Ambas parcelas tienen por Ordenanza Manzana Cerrada Alineada (C3)



La parcela 2a procedente del Área de reparto de suelo urbano no consolidado con planeamiento remitido ANCOR-7-ES. se encuentra situado en Paraje Angosturas de Cabriles y de Ónayar, término de El Ejido con superficie de 3.860,30m² y de 10.659,64 UA.

Linda: Norte, Calle Granada y parcela 2b; Sur, zona verde calle de nueva ejecución; Este, Calle que une las Calles Hendaya y Granada; y Oeste, Calle Granada y zona verde

I. 4.- DETERMINACIONES

Como se puede apreciar en el plano nº1 y 2 (Situación y emplazamiento), la parcela se encuentra en una manzana, rodeada de calles con una superficie de 3.860,30m² y linda: Norte, Calle Granada y parcela 2b; Sur, zona verde calle de nueva ejecución; Este, Calle que une las Calles Hendaya y Granada; y Oeste, Calle Granada y zona verde

La parcela 2a objeto del presente estudio de detalle se encuentra situado en esquina con intersección de Camino de Adra, C/Granada y Calle de nueva ejecución.

La edificación proyectada se ha distribuido en un edificio de uso residencial como se puede apreciar en los planos y alzados adjuntos. Se han proyectado unos locales comerciales en planta baja del edificio, con acceso peatonal a la intersección entre la Calle de nueva ejecución y la C/ Granada que da acceso a las urbanizaciones existentes, el resto de plantas se destina a viviendas, bajo rasante se dispone de dos plantas de sótano destinadas a garaje.

La edificación a partir de la 1ª planta se retranquea ocupando el 23,60% (911,05m²) del solar, como se puede apreciar en plano nº4, plano de alzados y secciones, al objeto de minimizar su impacto visual

Al amparo del artículo 3.8.19 de la Modificación del P.G.O.U. del Ejido, Solicitamos que la promoción que se va a ejecutar sea catalogada como "edificio singular", por distintas razones, entre las que destacamos las siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENARIO
 celebrada el día 24 de Septiembre
 El Ejido, a 01 de Octubre
 NOV FEB
 SECRETARIO.



a. Por situarse en un enclave privilegiado con respecto al viario estructurante del Termino Municipal de El Ejido.

La parcela objeto del Estudio de detalle se encuentra en la esquina entre tres vías: Camino de Adra, C/ Granada y calle de nueva ejecución.

b. Por comprender una parcela superior a los 2.000 m2

La parcela tiene una superficie de terreno de 3.860,30m2 y la edificación que en ella se construya deben ser un enclave de referencia para todas las futuras construcciones en la zona

c. Por compatibilizar el uso comercial con el residencial.

Una parte importante de la edificabilidad de la parcela (3.128,31 m2) será destinada a uso comercial. Este se ubicará en la planta baja de la parcela, dando fachada a las 3 calles que delimitan la parcela.

Por tanto, por su uso, la edificación que allí se ejecute será también un referente en la zona, ya que no los locales son de gran necesidad para los residentes de esta parte de la urbanización.

Descripción de la ordenación de la parcela. Calidades en zonas comunes del residencial.

Sin dejar de utilizar los materiales tradicionales de fachada de la costa mediterránea, en exterior se utilizara revestimiento monocapa, se pretende que este edificio, utilizando materiales de primera calidad, especialmente pensado para su no envejecimiento y durabilidad.

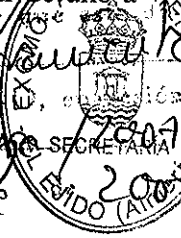
Comenzamos ha especificar los acabados y calidades de fachada por orden ascendente en el edificio, desde la rasante de la calle hasta la cubierta.

Los locales comerciales se terminarán totalmente con el final de obra del edificio en lo que a fachada se refiere. Ira terminada con monocapa, en los huecos carpintería metálica de aluminio de alta resistencia a la oxidación.

La zona residencial y comercial, aunque están ubicadas en la misma parcela, estarán totalmente diferenciadas no pudiendo pasar de uno a otra por ningún motivo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, celebrada el día 24 de Septiembre del 2007 en El Ejido, a 07 de Octubre de 2007.

SECRETARIO



En los huecos de fachada en viviendas sobre los locales, se colocará el mismo tipo de carpintería metálica que en los locales.

Todas las viviendas tendrán grandes terrazas frente a su fachada, con una anchura igual o superior a 3 metros y ocuparán todo el frente de las viviendas. Se combinarán jácenas rectas en las terrazas y las cubiertas con las zonas planas.

En todas las fachadas de las viviendas, al tener terrazas frente a ellas tan amplias, incluso las de la última planta, el sol no les dará de manera directa salvo a última hora del día. Se ha buscado, por tanto, un ahorro energético pasivo mediante la creación de sombras y parasoles.

Con objeto de ennoblecer la edificación, manteniendo su fachada, se colocara aplacado en madera tropical de la zona entre divisiones de ventanas entre plantas y en interior de terrazas, tal y como se aprecia, en los planos de alzados

La fachada del Edificio ira en Monocapa que será de la marca comercial "Cempral rustic" o similar especialmente pensado por su durabilidad.

Se realizará una combinación de sombras como se aprecia en estos planos, que con la acción del sol y la luz provocará un juego de claros-oscuros y sombras muy atractivo y singular.

El acero que se utilice en las barandillas y escaleras será acero inoxidable, igual le sucederá al monocapa y a todos los adornos que se coloquen.

El nivel de calidad de los acabados será alto en cuanto a la ejecución de todas las fachadas y sus remates.

El edificio y zonas comunes del residencial tendrán un diseño innovador y vanguardista.

El edificio que se construya en la parcela dispondrá de ascensores ubicados en el centro del edificio.

La jardinería se cuidará con el máximo detalle incorporando exuberantes especies de plantas que conformará un jardín tropical con calles en la zona exterior del residencial, incluidos los alrededores de las zonas peatonales y deportivas. Igualmente se hará con las zonas dedicadas al uso comercial.

El residencial dispondrá de una zona de paseo exterior, una pista de padle, zona de juegos y recreo para niños, etc.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de forma unánime POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 27 de Septiembre / 2007 El Ejido, a 07 de Octubre de 2007
POY FEB
EL SECRETARIO.



Descripción de las calidades de los apartamentos

007

Los apartamentos serán de dos dormitorios, salvo las viviendas situadas en las esquinas de planta ático (4 viviendas) que serán de un dormitorio, todos los apartamentos estarán dotados de amplias terrazas con excelentes vistas.

Estarán construidas con calidades de primera calidad: Preinstalación de aire acondicionado frío/calor en todas las habitaciones, lavadero totalmente instalado, iluminación en terrazas

Los apartamentos serán muy luminosos con carpintería de aluminio lacado a color con rotura de puente térmico o PVC (según dirección facultativa), y barandillas en terrazas de acero inoxidable y cristales de seguridad en los apartamentos.

Con objeto de ennoblecer la edificación se colocará en algunas zonas de los antepechos, terrazas y en las divisiones de parcela, cristales de seguridad sujetos con perfilera metálica de acero inoxidable, con un ligero tono de color para que con la luz solar conforme una fachada más moderna y agradable a la vista.

La pintura interior en dormitorios y salón comedor será lisa, carpintería interior será de madera cara vista o lacada, los automatismos de electricidad serán de 1ª calidad con instalación de toma de Tv y teléfono en todas las habitaciones.

Alicatado de cocina y baños en azulejo de 1ª calidad (marca "Roca", "Porcelanosa", o similar).

La solería será de gres de primera calidad y los alicatados de cocina y baños serán de la marca Porcelanosa o Roca de 1º calidad, según la dirección facultativa.


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *24 Septiembre 2007*
El Ejido, a *01* de *Octubre* de *2007*

DOY FE

EL SECRETARIO



Las condiciones urbanísticas de la edificación en la parcela ANCOR-7-ES son:

- DILIGENCIA:** Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado *De acuerdo*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, el día *24* de *Septiembre* de *2007*
 en el Ayuntamiento de *Almería*, a las *10* de *Octubre* de *2007*.
- Esta edificabilidad se consume en:
- | | | |
|--|-------------------------------|--------------------|
| Edificabilidad Residencial | 5.023,12 m ² | 6.781,22 UA |
| Edificabilidad Comercial – Planta Baja | 3.128,31 m ² | 2.659,06 UA |
| Total | 8.151,43 m² | 9.440,28 UA |
- 

JUSTIFICACIÓN DE EDIFICABILIDAD			
PLANTA BAJA	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Locales	3.128,31	0,85	2.659,06
TOTAL LOCALES	3.128,31		2.659,06
PLANTA 1	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 2	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 3	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 4	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 5	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 6	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA 7	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	638,57	1,35	862,07
PLANTA Ático	Sup. Construida	Cof. Ponderación	UU.AA.
Viviendas (9 viv)	553,13	1,35	746,73
TOTAL VIVIENDAS	5.023,12		6.781,22
TOTAL	8.151,43		9.440,28

- Nº de viviendas proyectadas: 72 Uds.

En los planos II.3 al II.07 se define la ubicación y situación de estos locales comerciales y resto de viviendas.

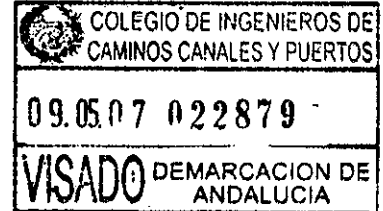
En las plantas bajo rasante si bien está previsto consumir 7.038,70 m², con la presentación del proyecto de edificación, se podrá aumentar o disminuir esta superficie, al estar bajo rasante y no computar.

En planta baja destinada a local comercial, si bien se presenta la distribución de los distintos locales comerciales, está podrá variar en la presentación del proyecto de edificación, permaneciendo invariable su superficie construida computable.

El Ejido, mayo de 2.007
Ingeniero de Caminos, C. y P.

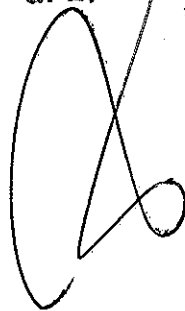


Antonio López Navarro
Colegiado num. 9.441.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *de forma unánime*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *24* de *Septiembre* de *2007*
El Ejido, a *0* de *Octubre* de *2007*

DOY FE:
EL SECRETARIO.



II - DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de unánime
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2007
El Ejido, a 01 de Octubre de 2007
DOY FE
M. SECRETARIO.

