

ESTUDIO DE DETALLE PARA EDIFICIO SINGULAR

**en la Manzana limitada por la Avenida del Oasis y las calles Angel Maeso,
Pitágoras y Fidas de Santo Domingo de El Ejido (Almería)**

Promotor:
MEDIT-BOMAR, S.L.

ARCO TALLER de ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.

Alfonso Rubí Cassinello
Fernando Rubí Alzugaray
arquitectos

OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del presente expediente es promover la declaración de *Edificio Singular* a favor de la edificación que se propone en el emplazamiento de referencia, estableciendo el oportuno acuerdo con el Ayuntamiento de El Ejido en cumplimiento de lo determinado por el artículo 9.8.16 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

PROMOTOR Y ENCARGO

El expediente lo promueve la empresa Medit-Bomar S.L. con NIF B-04492989 domiciliada en Avenida del Oasis, 157 de El Ejido y representada por D. José Molina Bonilla (27.246.429-P) El encargo se ha realizado a ARCO TAU, Taller de Arquitectura y Urbanismo, S.L. registrada con el nº 4.035 en el Colegio de Arquitectos de Almería y representada por D. Alfonso Rubí Cassinello y D. Fernando Rubí Alzugaray, arquitectos colegiados en el mismo.

EMPLAZAMIENTO

El terreno al que se refiere este Estudio de Detalle es la manzana situada en el cruce de la Avenida del Oasis y la calle Angel Maeso del núcleo de Santo Domingo (El Ejido), limitada también por las calles Pitágoras y Fidas. Su superficie total es 3.090 m² y su configuración topográfica sensiblemente horizontal.

ADECUACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

El mencionado artículo 9.8.16 establece que, para que un edificio sea declarado singular, su emplazamiento debe cumplir una de las dos condiciones siguientes: estar situado en cruces o ejes de viales estructurantes, constituyendo así focos o hitos en la trama urbana, u ocupar una manzana completa con superficie superior a 2.000 m².

El emplazamiento en el que se propone este Edificio Singular cumple ambas condiciones: la Avenida del Oasis no es solo un vial estructurante, sino la arteria urbana más importante del municipio ya que une el núcleo central con la costa, contando actualmente con importantes equipamientos a lo largo de todo su recorrido hasta la urbanización de Almerimar. Las últimas previsiones del planeamiento local proponen reforzar ese carácter de arteria principal con su conversión en un "vial de escaparate" con importantes desarrollos edificatorios y urbanísticos a lo largo de todo su trazado y en su extremo final junto al mar.

Además el emplazamiento está situado en el cruce de esta avenida con otro vial importante, que da acceso al campo de fútbol y que arranca de una rotonda de 50 metros de diámetro, y constituye una manzana completa con superficie superior a los dos mil metros cuadrados requeridos como mínimo para la declaración de singularidad.

ANTECEDENTES

En la parcela de referencia existen en la actualidad varias edificaciones heterogéneas y antiguas, en poca consonancia con la singularidad de su emplazamiento. La propuesta que el promotor hace por medio de este expediente es sustituir esas edificaciones existentes por un único volumen con un proyecto unitario y que permita liberar suelo para destinarlo a espacios libres ajardinados y públicos El volumen a edificar debe cumplir las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 9.8.16 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, con las precisiones que se hacen en los apartados siguientes de esta Memoria y en los documentos gráficos que la acompañan, en los que se ha representado el conjunto que se propone, con un adelanto de sus plantas, fachadas, volúmenes y retranqueos, con un nivel de definición suficiente, pero que habrá que desarrollar y detallar en el correspondiente proyecto.

CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO SINGULAR

El edificio que se propone cumplirá en primer lugar las exigencias de calidad estética y técnica que el apartado 3b del repetido artº 9.8.16 pide a los edificios singulares, en cuanto a que sus materiales, acabados, remates y ejecución sean superiores a los estándares de las construcciones habituales en el municipio, asegurando su idoneidad para que constituya un modelo edificatorio y una resistencia suficiente a la agresión ambiental para garantizar su adecuado envejecimiento. Su diseño ha tenido en cuenta también la recomendación del apº 3c del mismo artículo, aportando elementos que generan ahorro energético pasivo y evitando las grandes superficies acristaladas "impropias del clima local".

En cuanto a sus parámetros edificatorios, el apartado 3a establece que la declaración de edificio singular implicaría la liberación del cumplimiento de las limitaciones que se fijan en las normas con respecto a alineaciones, ocupación, vuelos y fondo máximo, así como en altura máxima y número de plantas. Por lo que se refiere al volumen edificable el conjunto que se propone debe incluir la edificabilidad que le asigna a la manzana la Ordenanza C2 (3,2234 m² de techo por m² de suelo) complementado con al menos el equivalente al existente (que son unos 3.500 m²); este complemento se precisa para equilibrar los sobrecostos que se derivan de la declaración de singularidad por las exigencias de calidad del diseño, de los materiales y de la ejecución y por la necesidad de sustituir los edificios existentes, que están consolidados y que en el caso de la desaparición del hostel implica además un elevado lucro cesante. En todo caso el volumen que resulte en el proyecto definitivo estará sujeto a la aplicación y pago de las transferencias de aprovechamiento que procedan, como se dice en el apartado 3d del mismo artículo 9.8.16. Finalmente se evitará generar medianeras vistas como pide el apartado 3e, tratando como fachadas todos los paramentos visibles desde el exterior.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN QUE SE PROPONE

La solución que se propone está descrita gráficamente en los documentos siguientes de este expediente. Se ha proyectado un conjunto formado por dos torres: la más alta se compondrá de trece plantas altas con seis viviendas en cada una de ellas, un ático con cuatro viviendas, y un sobreático con dos: en total 84 viviendas. La de menor altura constará de ocho plantas altas con cuatro viviendas en cada una de ellas, un ático con dos viviendas, y un sobreático con una, para un total de 35 viviendas. La superficie construida estimada es de 115,00 m² para cada vivienda de tres dormitorios, 80,00 m² para las de dos y 60,00 m² en las de uno; se alcanza así una superficie construida total de 12.055 m² (= 77 x 115,00 m² + 34 x 80,00 m² + 8 x 60,00 m²). La planta baja se dispondrá como una especie de peana en la que se apoyen las torres y que de unidad al conjunto. En esta peana se prevé un amplio porche cubierto a lo largo de todo el espacio libre, desde donde se accederá a una zona alta (en la cubierta del local) que tendrá un área de juego de niños, bancos y jardineras. Se prevé así destinar a uso público peatonal y ajardinado una superficie aproximadamente igual a la mitad de la manzana.

En esta ordenación y en la distribución de los edificios se ha perseguido la singularidad que se pretende; las torres deben resultar esbeltas y con una composición volumétrica armónica. Todas las estancias de las viviendas serán exteriores (sin patios) y se fragmentará y articulará el perímetro de las torres en planta y en altura, con ventanas y jardineras en las esquinas, para romper los volúmenes y enriquecerlos con el juego de las plantas y las sombras.

A efectos del cumplimiento de la NBE-CPI, el bloque más alto necesita dos escaleras por ser su altura de evacuación mayor que 28 m (artº 7.2.2). La segunda escalera se ha dispuesto en el hueco central, previendo que su protección frente a los humos se resolverá manteniendo el recinto en sobrepresión, tal como autoriza el artº 10.1b) mediante sistemas mecánicos.

ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres que se ceden al dominio público tienen una superficie de unos 1.700 m², la planta baja y en la primera (sobre el local comercial) lo que supone más de la mitad de la parcela. El vigente Reglamento de Planeamiento fija el estándar de 18 m² de espacios libres por vivienda; la superficie que se cede equivale por lo tanto a la de 94 viviendas adicionales.

MEMORIA DE CALIDADES

Como se ha dicho antes, en cumplimiento de lo dispuesto por el apartado 3b del artº 9.8.16, el edificio que se propone mantendrá el carácter de singularidad en todos los aspectos, no solo de su diseño, sino también de su sistema estructural y constructivo, y en particular de todos sus materiales. Así la estructura está diseñada para su ejecución con forjados reticulares de hormigón armado y en el núcleo de ascensores se han previsto pantallas que aporten rigidez a desplazamientos horizontales y por lo tanto la necesaria estabilidad a esfuerzos sísmicos. Las fachadas se acabarán con materiales pétreos de color beige que entonen con la jardinería y con las carpinterías metálicas de aluminio; las persianas serán también del mismo material que los ensamblajes de la carpintería exterior.

En el interior se prevé que los solados sean de parquet de madera o de tarima flotante sobre rastreles. Los paramentos verticales de los locales húmedos se acabarán en mármol o granito y las carpinterías interiores serán de madera de haya o roble y se ejecutarán de suelo a techo, con paneles fijos sobre las hojas. Las instalaciones también serán de primera calidad, a base de agua caliente sanitaria centralizada con captación de energía solar mediante paneles y aire acondicionado con bombas de calor. Los espacios comunes se ajardinarán y se amueblarán por completo para su adecuación a los usos a que se destinan (estar, juego de niños, etc.). Los pavimentos, las especies vegetales, los bancos, farolas, papeleras, etc. serán los que indiquen los servicios técnicos municipales, dentro de gamas de calidad que garanticen su perfecto mantenimiento y envejecimiento, y la coherencia con la calidad singular del conjunto.

Los espacios libres que se ceden al dominio público tienen una superficie de 1.696,00 m², en planta baja y en la primera (sobre el local comercial) lo que supone más de la mitad de la parcela. El vigente Reglamento de Planeamiento fija el estándar de 18 m² de espacios libres por vivienda; la superficie que se cede equivale por lo tanto a la de 94 viviendas adicionales.

En El Ejido a 29 de Noviembre de 2005, firman este expediente los arquitectos redactores


Alfonso Rubí Cassinello


Fernando Rubí Alzugaray

