



**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-6
DEL SUMPA 1-SM DEL P.G.O.U. DE
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: ABRIL 2.004
REF.: 02101

**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA A-6 DEL
SUMPA 1-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.**

ÍNDICE:

I- MEMORIA

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

II -DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA

- II. 1. PLANO DE SITUACIÓN**
- II. 2. PLANO DE EMPLAZAMIENTO**
- III. 3. PLANO DE SECCIÓN DE ALTURAS**
- IV. 4. PLANO DE ALZADOS**
- V. 5. PERSPECTIVA GENERAL DE LA PROMOCIÓN**

I.- MEMORIA

I. 1.- OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la mercantil "PROYECTOS DE INGENIERÍA INDALO, S.L." para completar y adaptar las determinaciones del Plan Parcial SUMPA-1-SM del P.G.O.U. del municipio de El Ejido en cuanto a la ordenación de la PARCELA A-6, para la distribución de la edificabilidad transferida a dicha parcela proveniente de la PARCELA CC-1 de la misma Área de Reparto.

Dicha parcela fue adquirida por "PROYECTOS DE INGENIERÍA INDALO, S.L." en escritura pública otorgada el día 15 de enero del año 2.003 ante el Notario de la localidad de Roquetas de Mar, Don Fernando Ruiz de Castañeda y Díaz, con el número 111 de su protocolo.

I. 2.- MARCO LEGAL

El marco regulador 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.

I. 3.- ANTECEDENTES

Como consecuencia de la aprobación de la modificación puntal del Plan Parcial del SUMPA-1-SM de la urbanización de Almerimar en sesión del Ayuntamiento Pleno de 19 de marzo del año 2.004, la parcela A-6 resultó beneficiaria de **25.221,85 m³** provenientes de la parcela CC-1 de la misma Área de Reparto. Dicha edificabilidad se distribuye de la siguiente manera:

Sin aumentar la superficie de ocupación de la parcela A-6 se ha consumido esta edificabilidad dándole más altura a algunos de los edificios proyectados inicialmente en la parcela.

Se han dejado con la altura primitiva los edificios centrales de la parcela y los edificios que cuya fachada mira a la calle.

Los 25.221,85 m³ se han distribuido en el resto de los edificios aumentándolos en dos alturas y distribuyéndoles de manera proporcional a su distribución en planta.

I. 4.- DETERMINACIONES

La ordenación de volúmenes resultante de la transferencia de aprovechamiento proveniente de la parcela CC-1 permite que la edificación proyectada en este ámbito destaque sobre el resto por su especial configuración. Téngase en cuenta la particular y privilegiada ubicación de esta parcela, de más de 60.000 metros cuadrados, que linda, por su frente oriental, de más de 300 metros, con el Paraje Natural de Punta Entinas-Sabinar, y por su fondo (norte), con los Alcores, con un corte vertical de más de 40 metros de altura, a que dieron lugar las extracciones de canteras antiguas para la obtención de material de albero.

La edificación proyectada se ha distribuido en quince bloques, dejando tres bloques en el centro de la parcela y el resto (doce bloques), se han distribuido por el perímetro de la misma formando una U. Los tres bloques del centro son de dos plantas y al resto de bloques se le ha dado más altura, yendo de menos (junto a la calle) a más conforme se van acercando a la zona de El Alcor.

Por eso, al amparo del artículo 9.8.16 del P.G.O.U, solicitamos que la promoción en ejecución sea catalogada como "*edificio singular*", por distintas razones, entre las que destacamos las siguientes:

- Por la mejora del entorno urbano, lo que se consigue a través de dos actuaciones sobre el medio:
 - i. Por un lado, la consolidación de más alturas sobre la edificación proyectada en el fondo de la promoción, contribuye a una **amortiguación del impacto paisajístico provocado por la pared vertical existente entre la parte alta del Alcor y la rasante de la parcela**, superior a 40 metros de desnivel. Ello contribuye a una mejor integración de la edificación en el entorno en el que se encuentra.
 - ii. Por otro lado, **por el acondicionamiento, urbanización, y ajardinamiento de la zona verde pública que linda con la parcela, actualmente en desuso y sin ejecutar**. Dicha parcela dotacional tiene una cabida superior a los 40.000 metros, por lo que claramente el entorno paisajístico de la parcela A-6 mejorará con dicha actuación.

La edificación que se va a construir en la parcela A-6 va a tener una fachada totalmente diferente a las existentes en toda Almerimar. Si bien se va a ejecutar una **fachada de estilo mediterráneo, con especial cuidado en la creación de amplios y destacados espacios ajardinados en la urbanización y en la edificación**, se van a colocar multitud de jardineras en todas las terrazas de las viviendas y se van a sembrar un número muy importante de plantas y árboles y gran variedad de especies.

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

En todas la 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 de la día. Se ha buscado, por tanto, un **ahorro energético pasivo** mediante la creación de sombras y parasoles. En la última planta se combina esto con pérgolas y vuelos con teja, que producen un efecto similar.

Como se puede apreciar en los planos: n°IV Planos de Alzado y n°V Perspectiva General de la Promoción, el diseño de las fachadas de los edificios tendrán mucho movimiento con entrantes y salientes.

Se realizará una combinación de colores de cremas y terracotas 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.

Con objeto de ennoblecer las edificaciones manteniendo el diseño de fachada mediterráneo, se colocará piedra natural en los revestimientos de las divisiones de parcela (vallas) y en las plantas bajas, tal y como se aprecia, en los planos. Las primeras de ellas será de piedra natural de mampostería al corte, y la segunda será un aplacado de piezas rectangulares de 40x60 pulidas.

Todos los **materiales que se van a colocar en fachada serán tratados para soportar el ambiente marino:** El acero que se utilice en barandillas y escaleras será galvanizado, la carpintería de fachada será de PVC o de aluminio lacado con especial protección para estos ambientes, igual le sucederá al monocapa y a la teja, y a todos los adornos que sobre las pilastras y tejados se coloquen. Igual sucederá con el monocapa que se utilice en fachadas. El nivel de calidad de los acabados será muy alto en cuanto a la ejecución de todas las fachadas y sus remates, lo que contribuirá a que la edificación sea única en su entorno.

El Ejido, a 23 de Abril de 2.004.



Fdo.: Antonio López Navarro.

