

DISPONGO (A) Para hacer saber que este documento ha sido aprobado definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO de Almería sesión  
celebrada el día 20 de noviembre de 2008  
El Ejido, a 01 de diciembre de 2008  
DOY FE:  
EL SECRETARIO

**MEMORIA (Nov. 2008)**

**MODIFICACIÓN ESTUDIO DE DETALLE**

**TEXTO REFUNDIDO**

**PARCELA CG3 DEL SUMPA 1-SM DEL P.G.O.U.**

**EL EJIDO ALMERIA**

PROPIEDAD : ALMERIMAR S.A.

URBANIZACION ALMERIMAR

ARQUITECTO : JOSE IGNACIO CANTERA RIVAS

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELA CG3 DEL SUMPA 1-SM DEL P.G.O.U. DE EL EJIDO.

INDICE:

I- MEMORIA

1. OBJETO.
2. MARCO LEGAL
3. ANTECEDENTES
4. DETERMINACIONES "EDIFICIO SINGULAR"
5. CONCLUSION

II- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ADJUNTA

1. PLANO DE SITUACIÓN
2. EMPLAZAMIENTO Y ORDENACION
3. ALINEACIONES Y RASANTES
4. PLANTA SÓTANO
5. PLANTA SEMISÓTANO
6. PLANTA BAJA
7. PLANTA ENTREPLANTA
8. PLANTA PRIMERA
9. PLANTA SEGUNDA
10. PLANTA BAJO CUBIERTA
11. PLANTA CUBIERTA
12. ALZADOS 01
13. ALZADOS 02
14. SECCIONES 01
15. SECCIONES 02

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deplurivamente* POR EL AYUNTO *deplurivamente* celebrada el día *20 de noviembre de 2008* El Ejido, a *01 de diciembre de 2008*

GOY FE:  
SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO de Montañana en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2008  
El Ejido, a 01 de diciembre de 2008  
DOY FE:

EL SECRETARIO.

**I.- MEMORIA**

**I. 1.-OBJETO**

Se redacta la presente modificación del Estudio de Detalle por encargo de la mercantil "Almerimar, S.A.", para señalar la redistribución de espacios y superficies, que aun permaneciendo constante la superficie computable del edificio, se han ampliado dos crujías en las plantas inferiores, y se han retranqueado en la misma proporción en las plantas superiores, segunda y bajo cubierta, modificándose así el aspecto de la fachada en la zona de nueva planta.

Asimismo, se ha modificado el tratamiento de los huecos en la fachada, proyectándose arcos en cada crujía que nacen en planta baja y terminan en segunda planta, este arco sirve de apoyo para el peto en las terrazas de las plantas bajo cubierta, se resuelve mediante una barandilla metálica las terrazas de la planta primera, que quedan en el interior de las arcadas.

CUADRO TOTAL DE SUPERFICIES COMPUTABLES		
ESPACIO	SUP. (M2) anterior	SUP. (m2) modificado
PLANTA BAJA	1911,81	1909,63
PLANTA ENTREPLANTA	795,89	762,06
PLANTA PRIMERA	1925,67	1953,12
PLANTA SEGUNDA	2197,30	2255,88
PLANTA BAJO CUBIERTA	2181,26	2131,24
<b>TOTAL</b>	<b>9011,93</b>	<b>9011,93</b>

La parcela CG3 es propiedad de Almerimar, S.A.

**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.

### I. 3.- ANTECEDENTES

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle tienen de aplicación los diferentes parámetros que a continuación se indican:

#### Parcela CG3 (Hotel Golf)

Superficie: 21.138,1 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 40% = 8.455,2 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 27.056,71 m<sup>3</sup> < 9.018,9 m<sup>2</sup>

Alturas: 3 plantas = 11 metros

Retranqueos: 5 metros

En la actualidad, la parcela CG3, se ha demolido casi el 60% de su edificación, dejando el ala de poniente del hotel en pie y llevando a vertedero todo el resto del edificio.

### I. 4.- DETERMINACIONES “ EDIFICIO SINGULAR “

Como se puede apreciar en el plano nº 1: Situación, la parcela está ubicada en una manzana, rodeada por calles y aparcamientos, y tiene una superficie (como se indicó anteriormente), de 21138,10 m<sup>2</sup>, superficie de la parcela CG3

La parcela CG3 objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra situada en la intersección de las dos calles Avenida de la Costa (conexión más importante de la costa de El Ejido con la autovía del Mediterráneo) y de la Avenida Arquitecto Julián Laguna.


Es la primera parcela hotelera de este margen de la Avenida que nos encontramos al entrar en la Urbanización de Almerimar.

La edificación proyectada se ha distribuido en 1 edificio dedicado a Hotel Golf.

Al amparo del artículo 9.8.16 del P.G.O.U., solicitamos que las edificaciones que se van a ejecutar sean catalogadas como “edificio singular”, por distintas razones, entre las que destacamos las siguientes:

- 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 dos vías de gran intensidad de tráfico: la Avenida de la Costa y

que este do-  
de jurídicamente  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión  
celebrada el día 20 de noviembre de 2008  
El Ejido, a 01 de diciembre de 2008  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,  


la Avenida Arquitecto Julián Laguna. En esta intersección se regula el tráfico mediante una gran rotonda, la cual posibilita que no se produzcan retenciones, ni esperas de vehículos en dicho cruce.

La Avenida de la Costa es la vía más importante para el acceso desde la Autovía del Mediterráneo a la costa Ejidense. A través de ella se accederá a las playas y a los núcleos costeros presentes y futuros del Término Municipal.

**b. Por comprender una parcela superior a los 2.000 m<sup>2</sup>, y por su posición como foco o hito urbano.**

La parcela tiene una superficie de terreno de 22.708,1 m<sup>2</sup> y las edificaciones que en ella se construyan deben ser un enclave de referencia para todos los visitantes de Almerimar por ser viales estructurantes las 2 calles que delimitan la parcela.

**c. Por compatibilizar el uso hotelero con el uso deportivo-comercial.**

Una parte importante de la edificabilidad de la parcela será destinada a uso hotelero y otra parte será destinada a uso deportivo-comercial.

Por tanto, por su uso, la edificación que allí se ejecute será también un referente en la zona, ya que no existen muchos hoteles en la urbanización.

**Descripción de la ordenación de la parcela. Calidades en los edificios.**

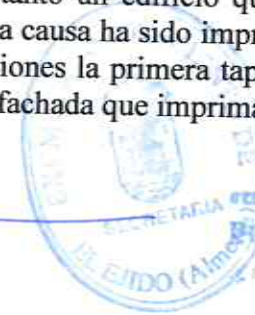
Manteniendo la piscina y las zonas comunes existentes, estas se mejorarán y adecuarán una vez terminado el hotel.

El Hotel Golf se situará a levante de esta zona. Describiéndose a continuación las características del hotel:

**HOTEL GOLF**

El edificio esta destinado a ser un hotel de cinco estrellas tanto por los materiales escogidos como por la relación entre espacios comunes y numero de habitaciones.

El edificio esta situado en una zona privilegiada junto al campo de golf, formando un ángulo entre los viales de entrada y la rotonda es por tanto un edificio que se ve desde la entrada a Almerimar, por dicha causa ha sido imprescindible crear una fachada que cumpla dos funciones la primera tapar la fachada existente y la segunda que sea una fachada que imprima carácter al edificio.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2008 El Ejido, a 01 de diciembre de 2008 DOY FEI

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2008*  
*El Cdo. a 07 de diciembre de 2008*

La fachada de acceso al hotel, esta formada por una zona central donde se sitúa la entrada, dicha entrada esta potenciada por una pérgola de madera, en los que se alojan plantas y árboles, de forma que se produzca sombra en los meses de verano.

La fachada esta formada en esta zona por un muro de color a elegir formado por una piedra natural que permite entre las juntas el paso de la luz, creando en el interior un juego de luces.

El resto de la fachada tanto la que da a la entrada como la que da al campo de golf esta formada por una estructura de hormigón prefabricado, que forman arcos que se apoyan sobre unos pilares redondos de granito o de piedra artificial, de forma que la estructura principal del edificio, queda potenciada al marcarse claramente la crujía de la estructura, este prefabricado tiene un tratamiento a base de pigmentos que le dan un color permanente sin degradación por soleamiento, en la planta baja se sustituyen los pilares por pilastras de granito o piedra artificial de color claro, todas las barandillas de los balcones de las terrazas serán de tubo de aluminio, la carpintería de puertas y ventanas será de aluminio a elegir haciendo juego con los colores de la fachada.

La cubierta será de teja curva color claro en todo el edificio, en la zona de nueva construcciones su zona central la cubierta será plana visitable para la colocación de los paneles solares, dichos paneles no serán vistos desde el exterior del edificio.

El lucernario situado en la zona central del edificio de forma rectangular esta formado por una estructura móvil que permite el desplazamiento longitudinal del lucernario y cuyo cierre esta formado por una estructura metálica sobre la que se apoya un poli carbonato transparente elástico que se tensa sobre la estructura pudiendo obtener cualquier tipo de forma, este lucernario por su tamaño imprime carácter al interior del vestíbulo de entrada.

El lucernario se apoya sobre una base rectangular, el conjunto se mueve por unas raíles anclados al forjado de la planta de cubiertas, de forma que se permita la ventilación pudiéndose de esta forma modificarse el espacio interior dependiendo de las condiciones ambientales.

El lucernario crea en el interior del edificio una altura libre de tres plantas, creando en la planta baja un espacio de luz cenital.

La fachada que da al campo de golf sigue el mismo esquema que la fachada de entrada, se suprime el muro de piedra natural de la entrada por una zona con balcones, el cerramiento de los núcleos verticales de comunicación, son con un muro cortina, en planta baja, en la zona de restaurante y en la zona del piano bar, se intenta que exista una comunicación extrema entre dichos espacios y la terraza, por dicha causa el cierre son paneles de vidrio correderos, los pilares,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este

los arcos y las pilastras tienen el mismo tratamiento que la fachada de entrada.

Se ha descrito a nivel formal como es el edificio, ahora se van a describir los materiales que se colocaran en las distintas plantas, de forma que entre la fachada, los elementos especiales como el lucernario, y los materiales se justifica la denominación de edificio singular.

La planta de sótano destinada a garaje cuyo suelo se realizara mediante resinas sintéticas pulidas, sobre dicho suelo se marcaran y numeraran las plazas de garaje, todos los pilares iran protegidos contra impactos, el cuarto de instalaciones tendrá el mismo tratamiento del suelo.

Las zonas de vestíbulo de ascensores se solaran mediante mármol pulido, así como la zona de la sala de juntas, aseos y la sala de reuniones, la zona de lavandería se solara con piezas cerámicas de primera calidad así como el pasillo de comunicación entre ambos núcleos de escalera, las zonas de personal que comprende los vestuarios y el comedor ira solados con gres de primera calidad.

La iluminación se realizara en techo con distintos tipos de luminarias, halógenos en vestíbulos, salas de juntas y de reuniones, aseos, puntos de luz en techo en lavandería y dependencias de personal, fluorescentes en zona de garaje y cuarto de maquinaria.

Los baños y vestuarios de personal se alicataran hasta el techo y se solaran con plaqueta cerámica de primera calidad.

La tabaquería será de pladur con doble capa y cámara de aire que permite el paso de las distintas instalaciones y cumpliendo la legislación sobre un aislamiento acústico .

La carpintería será de madera, metálica y puertas de seguridad con protección contra el fuego según la normativa.

La pintura será en tonos claros variando según dependencias.

La planta semi sótano esta formada por el spa y las zonas comunes, con solados dependiendo de las estancias.

El vestíbulo escaleras y la zona de entrada al spa el suelo será de mármol. La zona de guardería y peluquería el suelo será de gres de primera calidad. En la zona de spa, el suelo será de granito sin pulir en las zonas húmedas, para evitar deslizamientos, las zonas de masajes y tratamientos serán de mármol de primera calidad, la zona de aparatos el suelo será de madera de 25x5 mm.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado  
POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMORCÓN  
El Eje.º de 01 de diciembre de 2008

Los aseos se alicataran hasta el techo y solaran con mármol de primera calidad.

La tabiquería será de de pladur con doble capa y cámara de aire que permite el paso de las distintas instalaciones.

La carpintería será de madera, metálica y en el interior del spa de vidrio esmerilado en distintas dependencias.

La iluminación será indirecta con distinto tipo de luminarias, tanto alógenos de techo como apliques de pared y lamparan de pie.

La pintura variara de tonalidades dependiendo del uso de la estancia, tendiendo a contrastes entre el claro y el oscuro.

En la planta baja ,en la zona de la recepción, donde el espacio llega a la cubierta y se cierra con el lucernario, el suelo es de madera de 14 cms de anchura , jugando con zonas de granito sin pulir, áreas que quedan por definir, la zona de piano bar., y área de lectura el suelo será de madera de 14 cms de anchura, con distintas tonalidades, las zonas de comedores el suelo será de madera, el área de cocina y administración será el suelo un gres de primera calidad, toda la terraza exterior serán piezas cerámicas de primera calidad, las zonas de escaleras y vestíbulos, el suelo será de mármol de primera calidad.

La tabiquería será con un grosor mínimo de 10 cms entre dependencias del mismo uso y de 15 cms entre dependencias de distinto uso. Todos los tabiques que den al exterior será de 25 cms. mínimo de grosor donde se incluye la cámara con aislamiento.

La separación entre la zona de comedor y el porche que da al jardín será con paneles de cristal de suelo a techo, correderos y sin juntas de forma que la separación entre exterior e interior sea mínima.

La carpintería será de madera la interior y de vidrio la zona de acceso al comedor, la carpintería exterior de ventanas será de aluminio anonizado en color a elegir, las puertas de entrada al hotel así como la puerta de salida al jardín desde el vestíbulo serán de cristal con carpintería de aluminio anonizado en color.

La cocina y el ofis se alicataran hasta el techo con azulejo en distintos tonos.

La escalera de acceso a la entreplanta se realizara de madera con barandilla de aluminio sobre una estructura de fábrica.

La iluminación será en su mayoría indirecta a excepción de las zonas de piano bar. y zona de lectura que será directa mediante lámparas de pie y alógenos. Las zonas de cocina y ofis las luminarias serán del tipo fluorescente empotradas en el techo. La zona de comedor será



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
El Encargo, a 01 de diciembre de 2008  
SECRETARIA

iluminada con alógenos en techo y apliques en pared, los porches se iluminaran con alógenos en techos, lámparas de pie y luces de neon indirectas. En la zona de jardín la iluminación será indirecta hacia el suelo.

La fachada se iluminara desde una cota baja hasta la cubierta con colores variables, resaltando las formas.

La pintura variara según estancias dando preferencia a los colores claros.

Planta primera, segunda y bajo cubierta.

Estas tres plantas tienen materiales similares con pequeñas diferencias en cada planta.

Los solados de las habitaciones serán de tarima de anchura 14 cms de roble o similar, los baños y la zona de vestidor se solaran con mármol a elegir, las terrazas se solaran con plaquetas de barro cocido.

Los pasillos, vestíbulos y escaleras se solaran con mármol en tonos claros.

El restaurante de la planta primera se solara con mármol en tonos claros.

La tabiquería de separación de las habitaciones esta formada por de pladur con doble capa y cámara con aislamiento.

Las separaciones entre baños y dormitorio esta formada por de pladur con doble capa y cámara de aire que permite el paso de las distintas instalaciones.

Todos los cerramientos exteriores tendrán una anchura mínima de 25 cms y estarán formados por un tabique de 12 cms una cámara de aislamiento y un tabiquillo.

La carpintería exterior de ventanas será de aluminio anonizado en color a elegir por la D<sup>o</sup> F<sup>a</sup>. La carpintería interior de puertas será de madera plafonada por ambas caras, las puertas correderas de las habitaciones serán de madera maciza plafonadas, las puertas de los baños y cuarto de inodoro y cuarto de ducha serán de cristal esmerilado.

Los alicatados de los baños serán de mármol de primera calidad.

La iluminación de las habitaciones será mediante alógenos en techo, apliques en pared y pantallas en las mesillas de noche, la zona de baños tendrá iluminación indirecta y alógenos, la zona destinada a pasillo tendrá iluminación indirecta controlada en tiempo de

encendido y mantenimiento, la zona de vestíbulos y escalera tendrá una iluminación mediante apliques en pared y luminarias en techo. La pintura será al temple con dos manos de imprimación en tonos claros.

Todas las habitaciones estarán individualizadas, de forma que sean diferentes tanto por la pintura, como por las plaquetas de los baños, o la decoración de los muebles. En las suites con dos dormitorios, estos serán distintos así como los baños.

Como elementos generales del edificio, contara con calefacción y aire acondicionado, Internet en todas las habitaciones, las suites contarán con tres televisores una en el salón y una en cada habitación,

Se ha descrito el edificio, pudiéndose apreciar que tanto las calidades como su forma como los elementos especiales permiten denominar como edificio singular.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DEL P.O. en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2008*  
El Ejido, a *01 de diciembre de 2008*  
DOY FE:

EL SECRETARIO,



I. 5.- CONCLUSION

Con la memoria y planos de este Estudio de Detalle se considera suficientemente definido el mismo por el arquitecto que suscribe.

El Ejido, Noviembre del 2008



Fdo: José I. Cantera Rivas  
Arquitecto

Fdo: Almerimar s.a.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *depluamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2008*  
El Ejido, a *01 de diciembre de 2008*

DOY FE:

EL SECRETARIO.

