



E. DETALLE DE OCUPACIONES EN PL. SÓTANO EN HOTEL DON MANUEL

AVDA. OASIS - STO. DOMINGO - EL EJIDO

PROPIETARIO: MARTINEZ GUALDA S.L.

ARQUITECTOS: Jose Manuel Gutierrez Cadifanos

RF.28/2002

Francisco Escobar Perez

ABRIL-2005

ESTUDIO DE DETALLE DE OCUPACIONES EN PLANTA SÓTANO EN EL HOTEL DON MANUEL

002

SITUACIÓN: AVDA. DEL OASIS – STO. DOMINGO. EL EJIDO (ALMERÍA)
PROMOTOR: MARTÍNEZ GUALDA S.L.
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.

1. ANTECEDENTES

Sobre el solar manifestado, actualmente se está construyendo con su licencia correspondiente y según proyecto un Hotel de 4 estrellas.

La parcela es de suelo urbano directo con ordenanza de aplicación "Abierta".

2. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Durante el proceso de construcción y una vez hecho el acuerdo de explotación del Hotel por la empresa HUSA HOTELES, en reuniones mantenidas con los especialistas en funcionamiento, se han detectado falta de determinados espacios complementarios de los grandes salones del sótano.

Éstos salones tienen su base de funcionamiento en una polivalencia, cuyos usos más representativos son los siguientes:

1. Realización de congresos y conferencias, bien utilizados los salones al completo o subdivididos en otros más pequeños con los cerramientos móviles proyectados.

Esta actividad se considera fundamental para la actividad del Hotel y presenta grandes posibilidades para el desarrollo del Municipio de El Ejido.

2. Exposiciones de diversa índole, artísticas, comerciales de representación, etc.
3. Actos de gran número de personas, bodas, comuniones, conferencias de gran número de personas.

Todas estas actividades requieren de mucho material para su posible instalación, como son: paneles, mesas, sillas, aparatos eléctricos de audiovisuales, mantelerías, vajillas, etc., así como un gran número de condensadores de aire que no se habían previsto.

Se ha detectado por los explotadores HUSA HOTELES, que es necesario espacio para albergar todos estos elementos y conseguir la

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15, 2ºC – El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 – Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net

polivalencia necesaria en los salones, retirando unos elementos y puesta de otros según las actividades a desarrollar.

Esta necesidad puede cumplirse únicamente ampliando los sótanos en el terreno disponible; bajo la zona de aparcamientos al aire libre.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dado que la Normativa de carácter general prevista en el P.G.O.U. para esta parcela, no contempla la posibilidad de ocupación del sótano en todo al ámbito del solar, limitándolo a la huella del edificio, se pretende acogerse el edificio al Art. 9.8.16. de Edificios Singulares, a la que la edificación puede atenerse en base a la siguiente razones

- a) Se trata de una Edificación de carácter Singular dentro del entorno en el que se está construyendo, por tener un Uso Público y de Actividades Colectivas además del Hotelero propiamente dicho.
- b) Su situación estratégica, en una gran Avenida como es la del Oasis, muy próximo a la conexión más importante del núcleo de El Ejido con la Autovía del Mediterráneo y a unos 300 m. del Hospital Comarcal, se puede considerar como un hito en la trama urbana.
- c) El solar disponible de 3.239 m² y su carácter de prácticamente aislado, su único colindante es el Club de Tenis, con área deportiva y pocas edificaciones.
- d) Su arquitectura diferenciada con el entorno inmediato, mejora todas las propuestas de la zona en la que se enclava, con un nivel estético y de acabados superior al resto de edificaciones.

4. CONSECUENCIAS DEL ESTUDIO DE DETALLE

La aceptación del presente Estudio de Detalle considerando al edificio como singular según las razones expuestas y según el Art. 9.8.16 del P.G.O.U., produce como excepción la posibilidad del no cumplimiento de los parámetros de OCUPACIÓN, manteniendo todos los demás en cuanto a alturas, edificabilidad sobre rasante, etc.

Es de manifestar que la única excepción que se va a producirán el edificio es la de ampliar los sótanos en todo el ámbito del solar, no produciéndose ningún aumento en el aprovechamiento sobre rasante del edificio, y esto como consecuencia de las razones expuestas en cuanto de las necesidades de almacenamiento de material que se han detectado.

5. CUMPLIMIENTO DEL ART. 9.8.16. DEL P.G.O.U.

En todos sus aspectos y con las razones manifestadas la edificación cumple con todo lo preceptuado en dicho artículo para obtener la consideración de Singular.

6. CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR Y OCUPACIONES

Sup. Solar	3.239,00 m ² .
Sup. Ocupada en el Sótano Actual	1.772,32 m ² .
Sup. Ampliación de Sótano	1.466,68 m ² .

7. COLABORACIÓN AL MUNICIPIO COMO CONSECUENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

La promotora MARTÍNEZ GUALDA S.L., se compromete ante el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido a sufragar los gastos de realización de dos pistas de Padel que se ejecutarán en la zona del Pabellón Polideportivo, según instrucciones municipales a tal efecto.

8. DOCUMENTOS

- Memoria.

- Planos:

- Solar disponible.
- Ocupación en P. Baja del edificio.
- Ocupación en sótano de proyecto.
- Ocupación en sótano tras el Estudio Detalle.

El Ejido, a 8 de Junio de 2.005.

MARTÍNEZ GUALDA S.L.

Martinez Gualda

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS.
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.



D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS Y D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ
Arquitectos

Pza. Párroco José Jiménez, 15. 2ºC - El Ejido (Almería)
Telf.: 950-48.24.23/ 76 - Fax: 950-48.58.64
E.mail: aydal@telefonica.net