

ESTUDIO DE DETALLE MODIFICADO
UNIDAD DE ACTUACIÓN SD-10
EL EJIDO (ALMERÍA)

Promotor:
EJIDOHOTEL, S.A.

RH T.A.U. TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. S.L.
ALFONSO RUBI CASSINELLO
Arquitecto

INDICE

MEMORIA

- 1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE
- 2.- PROMOTOR Y ENCARGO
- 3.- AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO
- 4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
- 5.- VOLUMEN EDIFICABLE AUTORIZADO
Y EJECUTADO: RESTO DISPONIBLE
- 6.- DESCRIPCIÓN DE LA AMPLIACIÓN
QUE SE PROPONE EN ESTE EXPEDIENTE
- 7.- ADECUACIÓN NORMATIVA
- 8.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
Y DE ESTA MODIFICACION COMO FIGURAS
DE PLANEAMIENTO ADECUADAS.
- 9.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

ANEXO

INFORMACION URBANÍSTICA EMITIDA POR EL
EXCMº AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO EL 13/X/1999
A PETICION DE LA SOCIEDAD PROMOTORA
(EXPEDIENTE MUNICIPAL 4.804/99)

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Plano nº 1.- EMPLAZAMIENTO	E 1 : 1.000
Plano nº 2.- ALINEACIONES	E 1 : 250
Plano nº 3.- ESTADO ACTUAL	E 1 : 200
Plano nº 4.- OCUPACION ACTUAL	E 1 : 200
Plano nº 5.- AMPLIACIÓN PROPUESTA	E 1 : 200

1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del presente expediente es modificar el Estudio de Detalle que fué tramitado ante el Excmº Ayuntamiento de El Ejido y aprobado el 8 de Agosto de 1.989. En aquel documento se promovió la declaración de Edificio Singular a favor del hotel que la sociedad promotora pretendía edificar en la Unidad SD-10, de acuerdo con las previsiones de las Normas Subsidiarias Municipales de 1.988 en el artículo 6.2.14 de sus Ordenanzas; con la aprobación del Estudio de Detalle quedó expresamente confirmada la declaración solicitada, toda vez que concurrían en el edificio por su uso, ubicación y tratamiento las condiciones de excepcionalidad que justificaban tal carácter singular. Las Normas Subsidiarias continúan vigentes, y por supuesto la declaración que no se tomó con limitaciones temporales y tiene por tanto validez permanente.

El segundo objeto de aquel Estudio de Detalle era la definición precisa del volumen a edificar en la Unidad; es ese volumen el que se pretende modificar ahora, en el sentido y por las razones que se exponen.

2.- PROMOTOR Y ENCARGO

El promotor de la presente Modificación del Estudio de Detalle es la misma sociedad que lo promovió, que es la propietaria del suelo privado de la Unidad y del edificio que se construyó en ella; esta sociedad es Ejidohotel S.A., con CIF A-04102547 y domiciliada en el cruce de la Carretera Nacional 340 con la Avenida del Oasis de El Ejido. La representa con poder suficiente D. José Molina Bonilla que tiene el DNI nº 27.246.429 y el mismo domicilio a efectos de comunicaciones.

El encargo ha sido realizado a RH T.A.U. Taller de Arquitectura y Urbanismo S.L. con CIF B-04265385, con domicilio en Parque de Nicolás Salmerón 67 B. 5º de Almería (04002) y registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental con el nº 900.128. La representa el arquitecto que suscribe D. Alfonso Rubí Cassinello, con DNI nº 14.874.547 y número de colegiado 1.612 de la Delegación en Almería de ese Colegio.

3.- AMPLIACIÓN DEL EDIFICIO

Como se ha dicho al final del epígrafe 1 de esta Memoria, el objeto del presente expediente es modificar el volumen edificado en la Unidad SD-10; se pretende ampliar la planta baja del hotel sobre la terraza actual en la que se construyó una piscina, suprimiendo ésta e incrementando la ocupación en la parcela edificable hasta 2.149,08 m² con un aumento de 909,40 m². Teniendo en cuenta que la superficie total del solar edificable es de 2.286,88 m², con este incremento, la ocupación se elevará al 93,975 %.

Esa ampliación se va a ejecutar con el fin de dotar de mayor capacidad a los salones, y poder así dar respuesta a las crecientes demandas de espacio para celebraciones y otros actos propios de la actividad hotelera. Parece lógico que después de diez años dando servicio ininterrumpido de alojamiento y actividades complementarias en el municipio de El Ejido, se plantee la necesidad de realizar algunas modificaciones en el hotel, para su adaptación a nuevas circunstancias; en todo caso estas reformas deben cumplir la normativa relacionada con la construcción y vigente en materia urbanística y técnica.

4.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Las Normas Subsidiarias calificaban este suelo como urbano directo con desarrollo remitido a P.E.R.I. y Proyecto de Urbanización que fueron redactados y tramitados con aprobación definitiva simultánea el 6 de Mayo de 1.985, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería de fecha 10 de Junio de 1.985.

Las Normas incluían ese suelo en la zona C2, a la que corresponde un aprovechamiento edificatorio de 2,6 m²/m² sin límite de ocupación en la parcela, y con una altura máxima de 10 m equivalentes a tres plantas (B + 2); la declaración de edificio singular permitió elevar esa altura en dos plantas para edificar hasta 4 + ático, retranqueándose en la medianera a 45° a partir de los 10 m. autorizados. Todo ello quedó reflejado en el volumen definido en el Estudio de Detalle; la edificabilidad posible se elevaba a 3 m²/m² permitiendo además flexibilizar las condiciones específicas de parcelación y fondo máximo edificable y sin que se establecieran separaciones a linderos, quedando el resto de aspectos (vuelos, patios, etc.) regulados por las condiciones generales de volumen de las Normas.

5.- VOLUMEN EDIFICABLE

La declaración de edificio singular permitió, como se ha dicho arriba en el epígrafe anterior, que el volumen edificable autorizado de elevara a un total de 2.286,88 x 3 = 6.860,64 m² construidos. El edificio que se ejecutó finalmente cuenta con un total de 5.223,93 m², por lo que quedó un resto de 1.636,71 m² disponibles, según ha sido ratificado por ese Excm^o Ayuntamiento en la Información Urbanística que le fue solicitada y que emitió en escrito de fecha 13 de Octubre pasado (expte. 4.804/99) cuya copia se adjunta.

6.- DESCRIPCIÓN DE LA AMPLIACIÓN QUE SE PROPONE

La ampliación que se propone supone un incremento de 909,40 m² en la planta baja; esa superficie se dispondrá cubriendo la actual terraza de la piscina, incluida ésta por lo que será necesario ejecutar un forjado sobre el vaso de la misma, probablemente mediante placas prefabricadas autoportantes de hormigón armado pretensado, tipo Cirera, apoyadas en los muros perimetrales o en la estructura portante que se proyecte al efecto. Esta cubrición obligará a plantearse el nuevo uso de los espacios que se formen en sótano; todo ello debe ser objeto del correspondiente proyecto de ejecución que se redactará con arreglo a las previsiones del presente Estudio de Detalle Modificado.

7.- ADECUACIÓN NORMATIVA

Esta Modificación del Estudio de Detalle se adecúa a la normativa urbanística vigente, ya que solo afecta a dos parámetros básicos: la ocupación en la parcela, que se lleva hasta casi el 94 %, y la edificabilidad que se elevaría a 2,682 m²/m². En ambos casos se cumplen las determinaciones de las Normas Subsidiarias, que dejan la ocupación libre (es decir se autoriza hasta el 100 % del solar edificable) y fija la edificabilidad máxima en 3 m²/m². El resto de parámetros y condiciones urbanísticas permanecen invariables. Por otro lado, en lo que se refiere a las normas técnicas, estéticas e higiénicas aplicables a la ampliación hay que decir que su cumplimiento no es tema de este Estudio de Detalle, sino que deberá ser tenido en cuenta en el Proyecto que desarrolle estas previsiones.

8.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La figura de planeamiento prevista por la normativa urbanística vigente para la definición y ordenación de los volúmenes edificatorios, es el Estudio de Detalle; así lo establece el artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1.992 de 26 de junio, y vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de la Ley 1/1997 de 18 de junio de esta Comunidad por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo). La misma función reconoce a los Estudios de Detalle el Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, y las propias Normas Subsidiarias Municipales de El Ejido aprobadas definitivamente el 24 de noviembre de 1988. El Estudio de Detalle es pues la figura de planeamiento apropiada para el fin que se persigue; la adecuación de la presente Modificación se justifica igualmente por su fin de ordenación volumétrica sin afectar a los parámetros urbanísticos básicos, salvo el aprovechamiento en una planta de parte del volumen edificable que se otorgó a la parcela y que aún no ha sido consumido. Salvo este aspecto, todas las restantes determinaciones del expediente que ahora se modifica, permanecen invariables, por lo que esta Modificación tiene el mismo fin de ordenar volúmenes que la normativa considera específico de los Estudios de Detalle.

9.- TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

La normativa urbanística vigente establece que la tramitación de las modificaciones de los planes debe ser la misma que la del plan que se modifica; por ello este expediente se presenta ante el Excmº Ayuntamiento de El Ejido para que sea tramitado y aprobado en uso de las atribuciones que le confiere el artº 140 de la Sección 4ª del vigente Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con el procedimiento que en él se establece.

En El Ejido, a diez de Noviembre de 1.999

RH T.A.U. TALLER DE ARQUITECTURA Y URBANISMO, S.L.

p.p.


Alfonso Rubí Cassinello
Arquitecto

VºBº, por el promotor
EJIDOHOTEL, S.A.

p.p.


D. José Molina Bonilla



ANEXO

INFORMACION URBANÍSTICA EMITIDA POR EL
EXCMº AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO EL 13/X/1999
A PETICION DE LA SOCIEDAD PROMOTORA
(EXPEDIENTE MUNICIPAL 4.804/99)



AYUNTAMIENTO DE

El Ejido.

DON FRANCISCO GÓNGORA CARA, CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO Y PATRIMONIO INMUEBLE DEL ILMTO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERÍA) TIENE A BIEN,

INFORMAR:

Que la parcela donde se sitúa el Hotel objeto de solicitud de información urbanística, a efectos de una posible ampliación de salones a nivel de planta baja, está clasificada como suelo urbano.

La edificación actualmente existente, fue construida una vez declarado el edificio como "singular", conforme a lo previsto en el Art. 6.2.14. de las vigentes Normas Subsidiarias y según la envolvente de volúmenes establecido en el Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 8 de Agosto de 1.989.

Teniendo en cuenta estos antecedentes, la ampliación prevista sería posible autorizarla con las siguientes condiciones:

- Será preciso tramitar una modificación del Estudio de Detalle tramitado.
- El máximo volumen admisible, conforme establece el Estudio de Detalle, es de 6.860,64 m² construidos. Teniendo en cuenta que el edificio agota 5.223,93 m²e, quedarían un total de 1.636,71 m²e disponibles para ampliar.

Asimismo se le informa, que teniendo en cuenta que el edificio actual no dispone de licencia de apertura, en el proyecto en el que se solicite la ampliación, se deberán reflejar las obras e instalaciones necesarias al objeto de cumplir con la legislación vigente que sea de aplicación y poder de esta forma obtener la licencia de apertura.

Y para que conste y surta los efectos procedentes, y a petición de D. José Molina Bonilla, Exp. N.º: 4.807/99, he firmado la presente en El Ejido, a trece de Octubre de mil novecientos noventa y nueve.

**EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO
Y PATRIMONIO INMUEBLE**

