

ESTUDIO DE DETALLE
UNIDAD DE ACTUACION SD-10
EL EJIDO (ALMERIA)

Promotor: EJIDOHOTEL S.A.

ALFONSO RUBI CASSINELLO
ARQUITECTO

INDICE

- 1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE
- 2.- PROMOTOR DEL EXPEDIENTE
- 3.- AUTOR DEL EXPEDIENTE
- 4.- DECLARACION DE EDIFICIO SINGULAR
- 5.- ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 6.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO
- 7.- ANTECEDENTES URBANISTICOS
- 8.- CONDICIONES VOLUMETRICAS
- 9.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 10.- JUSTIFICACION Y TRAMITACION

DOCUMENTACION GRAFICA ADJUNTA

EMPLAZAMIENTO DEL TERRENO	1:1000
ALINEACIONES DEL TERRENO EDIFICABLE	1:200
PERFILES EDIFICATORIOS DEFINITIVOS	1:200

1.- OBJETO DEL EXPEDIENTE

El objeto del presente expediente es doble: promover la declaración de edificio singular a favor del inmueble que se pretende construir, y determinar las condiciones volumétricas a las que deberá ajustarse tal edificio en aplicación de las previsiones de las vigentes Normas Subsidiarias de El Ejido 1.988, mediante el reglamentario Estudio de Detalle.

2.- PROMOTOR DEL EXPEDIENTE

Este expediente está promovido por la sociedad propietaria del terreno EJIDOHOTEL S.A., representada por su presidente D. José Molina Bonilla.

3.- AUTOR DEL EXPEDIENTE

El autor del presente expediente es el arquitecto Alfonso Rubí Cassinello, colegiado en la delegación en Almería del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Oriental a quien se ha encargado el diseño y dirección de obra del inmueble que se pretende construir en misión completa.

4.- DECLARACION DEL EDIFICIO SINGULAR

De acuerdo con las previsiones de las actuales Normas Subsidiarias de El Ejido (artículo 6.2.14 de sus Ordenanzas) se entiende que procede la declaración de EDIFICIO SINGULAR a favor del inmueble que la citada empresa promotora pretende construir, ya que concurren en él todas las condiciones requeridas para que sea posible el tratamiento de excepción que tal declaración supone: en primer lugar el uso de hotel representa una actividad residencial pública, excepcional respecto del destino a viviendas privadas de la casi totalidad del suelo edificable residencial calificado por las Normas Subsidiarias Municipales; en segundo lugar su ubicación, en una parcela de superficie superior a los 2.000m²., y de esquina puesto que se halla limitada en tres de sus lados por vías públicas, dos de las cuales son las principales arterias viarias

del municipio de El El Ejido, que confluyen precisamente en este punto; por último el tratamiento que se pretende para el conjunto a promover, / no solo en lo que se refiere al edificio, sino a la parte de parcela // que no ocupe la edificación, donde se combinará la instalación de una / piscina con jardinería, terraza, pérgolas y otros elementos que contribuyan a realzar el confort y la imagen de la instalación hotelera. Cualquiera de estas razones por sí misma justifica la singularidad del proyecto, que debe ser reconocida y confirmada por el Excmº Ayuntamiento / en declaración expresa.

5.- ADECUACION DEL ESTUDIO DE DETALLE

La declaración del edificio singular comporta la posibilidad de flexibilizar las condiciones volumétricas impuestas por la normativa urbanística vigente (las NN.SS. repetidamente citadas) a la edificación en el terreno de referencia. Dicha flexibilización no puede modificar el parámetro básico de edificabilidad máxima ni las alineaciones exteriores de / la parcela, pero sí alcanza a todas las demás imposiciones: ocupación, vuelos, fondos máximos, alineaciones interiores, etc... e incluso a la altura máxima edificable; se ofrece por lo tanto la posibilidad de reordenar el volumen fijado con mayor libertad, ampliando los límites de restricción para facilitar la creatividad, en orden a un resultado auténticamente singular. Desde el punto de vista legal, la figura / de planeamiento prevista para este fin de ordenas volúmenes en el Estudio de Detalle, según lo establece la vigente Ley del Suelo (artº 14) y su Reglamento de Planeamiento (artº 65); es por lo tanto adecuado el requerimiento de las propias Normas Subsidiarias de consolidar la modificación de las condiciones volumétricas mediante la reacción y tramitación de un Estudio de Detalle, y tal requerimiento justifica este expediente, destinado a cumplirlo.

6.- CARACTERISTICAS DEL TERRENO

El terreno a que se refiere este expediente es una parcela de suelo urbano situada en la confluencia de la carretera Nacional 340 con la ca—

rretera de Almerimar. Tiene una superficie de 2.286,88 m². y es sensiblemente horizontal; su límite al Sur lo define la calle País de Gales y // por el Este limita con otra parcela ya edificada, a lo largo de una medianera recta de 49,00 m. de longitud. Es sensiblemente horizontal, con un suave declive hacia el Sur.

7.- ANTECEDENTES URBANISTICOS

La parcela en cuestión forma parte de la unidad de actuación SD-10, definida por las anteriores Normas Subsidiarias Municipales para su desarrollo mediante P.E.R.I. y proyecto de urbanización; ambos documentos se redactaron y tramitaron, habiendo sido aprobados definitivamente el 6 de Mayo de 1.985 (aprobación pública en el Boletín Oficial de la Provincia/ de Almería de 10 de Junio de 1.985).

En la actualidad la mayor parte de la obra urbanizadora prevista en dichos expedientes está ejecutada, por lo que las vigentes NN.SS.MM. (aprobadas definitivamente el 27 de Septiembre de 1.988 según el B.O.P. de Almería de 10 de Noviembre de 1.988) calificó estos terrenos como urbanos/ consolidados, de edificación directa, clasificándolos en la zona C2, cuya Ordenanza de volumen regula el aprovechamiento edificatorio que les / corresponde.

8.- CONDICIONES VOLUMETRICAS

Las condiciones de aprovechamiento volumétrico del terreno están determinadas por los siguientes parámetros correspondientes a la zona C2:

- Edificabilidad máxima 2,6 m²/m²
- Ocupación máxima..... Libre.
- Altura máxima..... 10 m= 3 p. y atº.

además de condiciones específicas de parcelación y fondo máximo edificable sin que se establezcan separaciones a linderos, y quedando el resto/ de aspectos regulados por las condiciones generales de volumen (vuelos,/ patios, etc). De todas las limitaciones, la edificabilidad es la única / inamovible, (por tratarse de una unidad de actuación previamente reparceu

lada; fijando ésta) , la superficie construida máxima que se puede construir en el terreno sobre rasantes es de 5.945,89 m²., a razón de 2,6 m². construidos por cada uno de los 2.286,88 m². de suelo neto edificable. Todas las demás condiciones pueden ser modificadas por el presente Estudio/ de Detalle, en particular las alturas máximas, que pueden ser ampliadas a dos más, esto es planta baja, cuatro plantas y ático; en la medianera con la parcela colindante, a partir de la altura máxima permitida de 10 m. es obligatorio retranquearse a 45º, retranqueo que afectaría a las dos últimas plantas autorizadas por la declaración de edificio singular. Todos estos extremos están determinados en el artº. 6.2.14 de las Ordenanzas de / las vigentes Normas Subsidiarias 1.988 del Municipio de El Ejido, al que/ antes se ha hecho referencia.

9.- CONTENIDO DEL ESTUDIO DE DETALLE

A partir de las condiciones de aprovechamiento establecidas por las vigentes NN.SS.MM. de El Ejido (1.988), y que se han recogido en el epígrafe / anterior, el objetivo del presente Estudio de Detalle es la Definición de una envolvente sobre el terreno que constituya el límite máximo al que // puede llegar el volumen proyectado, el cual no puede ser superior al equi^uvalente a 5.945,89 m². construidos sobre rasantes. En el plano adjunto y/ por medio de perfiles edificatorios se define el volumen límite a modo de un sólido capaz en cuyo interior todos los demás parámetros (ocupación, / parcelación, separación a linderos, etc...) son libres; por fuera de la / envolvente de ese volumen límite podrían proyectarse vuelos computables / a efectos de edificabilidad (de acuerdo con la Ordenanza general que los regula) y elementos de servicio requeridos por las instalaciones, núcleos / de circulación vertical en el edificio o similar. Queda así perfectamente determinada la ordenación del volumen edificatorio que es objeto de este/ Estudio de Detalle, coherente con las atribuciones que le confiere la legislación urbanística vigente, en particular la Ley del Suelo (R.D // / / / / / 1.346/1.976 de 9 de Abril) y sus Reglamentos que la desarrollan.

10.- JUSTIFICACION Y TRAMITACION

La necesidad de este Estudio de Detalle viene justificada por su exigencia en las NN.SS. de El Ejido como expediente imprescindible para consolidar los efectos subsiguientes a la declaración de edificio singular; por otro lado su adecuación se ha justificado en el epigrafe 5 de esta Memoria, y no se contradice por su contenido, que se ajusta al objetivo propio de los Estudios de Detalle, como también se ha demostrado; finalmente su conveniencia se justifica por el deseo de proyectar con la mayor libertad un conjunto efectivamente singular, dejando la mayor parte posible de suelo sin ocupar, para lo que el incremento de alturas resulta necesario. Este expediente se ha redactado para su tramitación ante el Excmº Ayuntamiento de El Ejido, quien deberá aprobarlo inicialmente si procede, exponerlo al público durante el plazo de un mes y aprobarlo después definitivamente (Reglamento de Planeamiento, sección 4ª, artº 140.



Almería, Enero de 1.989

ALFONSO RUBI CASSINELLO
ARQUITECTO

ANEXO

Se acompañan a continuación plantas a escala 1:200 del edificio que se pretende construir y que se encuentra ya definido en sus líneas generales. Las superficies construidas por encima de rasantes, desglosadas por plantas son las siguientes:

+ 0,16 y + 1,60:	Planta Baja	1.239,68m ²
Nivel + 4,48:	Planta Primera	913,06m ²
Nivel + 7,36:	Planta Segunda	876,35m ²
Nivel +10,24:	Planta Tercera	825,85m ²
Nivel +13,12:	Planta Cuarta	695,40m ²
Nivel +16,00:	Planta Quinta	473,29m ²
Nivel +18,88:	Instalaciones y máquinas ..	200,30m ²
<u>Total const. sobre rasantes</u>		<u>5.223,93m²</u>

Esta superficie es bastante inferior a los 6.860,64 m² a los que se podía haber llegado en aplicación de los parametros establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias Municipales. La edificabilidad resultante es de 2,284 m²/m², inferior a los 3 m²/m² autorizados, para el caso de edificio singular, e inferior también a los 2,60 m²/m² correspondientes a la zona C2.

Almeria, marzo de 1.989


ALFONSO RUBI CASSINELLO
ARQUITECTO

