

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE
ALMERIMAR 1 SECTOR SUMPA 1-SM. EL EJIDO. ALMERIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE ALMERIMAR 1 SECTOR SUMPA 1-SM. EL EJIDO. ALMERIA

MEMORIA

0

ENCARGO

Se encarga la presente modificación por encargo de la sociedad ALCOMACALI, S.L. con domicilio fiscal en C/ Londres 66-68 de Barcelona y C.I.F. [redacted] representada por D. JORGE LUIS GARRIGA CARBONELL con D.N.I. [redacted], a la Sociedad de Arquitectos CUATRIFOLIO, S.L. representada por el arquitecto D. EMILIO GAMIR CASARES.

1

ANTECEDENTES

En la parcela H-6 de Almerimar se construyeron en su día tres edificios destinados a Hotel sobre un basamento en planta baja y primera con uso fundamentalmente comercial. Los tres edificios, de parecidas dimensiones tienen una longitud de 80 ml. aproximadamente, un ancho de 18 ml. aproximadamente y una altura de baja, 10 plantas y ático.

2

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de modificar parcialmente la ordenanza de aplicación actual de la parcela H-6, Ordenanza IV (Hoteles de viajeros), en la Ordenanza III (viviendas colectivas en bloque de altura - Apartamentos) de manera que pueda implantarse una edificación residencial, es decir cambiar el uso de la parcela de uso Hotelero en su totalidad a uso Hotelero en un 25% de la superficie total construida, un 37,5% de la superficie total construida apartamentos turísticos y un 37,5% de la superficie total construida Residencial.

En definitiva se trata de compatibilizar el uso hotelero con el residencial (Ordenanza IV y Ordenanza III).

3

JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

Actualmente el impacto ambiental que produce las construcciones edificadas tanto desde tierra-mar como desde mar-tierra es absolutamente negativo, máxime al estar implantados en primera línea de playa.

Además la disposición del volumen en tres edificios sobre un basamento total que recoge todo hace más negativo el impacto visual del conjunto de la edificación de la parcela H-6. Por tanto cualquier nueva implantación estudiada que diversifique el volumen edificado, rebaje sensiblemente la altura y escalone la edificación desde la playa hacia el interior mejorará notablemente la implantación.

4

SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN ACTUAL

SUPERFICIE Y VOLUMEN ACTUAL

Superficie parcela actual	64.872,17m ²
Superficie registral	69.840,00m ²
Superficie real construida actual:	
• Aparthotel Turquesa (Torre Málaga)	
Superficie total: 17.419,27m ²	
• Hotel Aguamarina	
- Torre central: 32.060,38m ²	
- Torre Almería: 16.938,10m ²	
• Superficie actual construida:	
17.419,27 + 32.060,38 + 16.938,10 =	66.417,75m ²
• Superficie según ordenanza del Plan	
General de Ordenación de El Ejido.....	62.856,00m ²
Ocupación actual.....	16.347,62m ²
Volumen edificado existente.....	212.536,80m ³

5

SUPERFICIES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

- Superficie parcela 1 11.710,11m²
- Ocupación..... 2.531m²
- Superficie construida Alcomacali, S.L..... 13.608,45m²
- Uso apartamentos turísticos

- Superficie parcela 2 10.765,97m²
- Ocupación..... 4.300m²
- Superficie construida Alcomacali, S.L..... 14.990,50m²
- Uso Hotelero

- Superficie parcela 3 7.268,32m²
- Ocupación..... 1.649m²
- Superficie construida Alcomacali, S.L..... 8.877,30m²
- Uso apartamentos turísticos

- Superficie parcela 4 35.127,77m²
- Ocupación..... 7.794,00m²
- Superficie construida Alcomacali, S.L..... 22.485,75m²
- Uso residencial

- Total superficie construida Alcomacali, S.L 59.962,00m² < 66.417,75m² (ACTUAL)
- Total superficie ocupación..... 16.274,00m² < 16.347,62m² (ACTUAL)
- Total volumen 179.886,00m³ < 212.536,8m³ (ACTUAL)

- Total cesión al Ayuntamiento de El Ejido..... 2.894m²

- Total superficie parcela 64.872,17m²

	SITUACIÓN ACTUAL	MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENACIÓN ORIENTATIVA	MODIFICACIÓN PUNTUAL ORDENANZA MODIFICADA	
SUPERFICIE DE PARCELA	64.872,17 m ²	64.872,17 m ²	64.872,17 m ²	
SUPERFICIE CONSTRUIDA	66.417,75 m ²	59.962 m ²	ALCOMACALI 59.962 m ²	CESIÓN AYTO. EL EJIDO 2.894 m ²
OCUPACIÓN	16.347,62 m ²	16.274 m ²	16.274,00 m ²	
VOLUMEN	212.536,8 m ³	179.886 m ³	179.886 m ³	

6

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA III EN SU APLICACIÓN AL AMBITO DE LA ZONA 4 Y DE LA ZONA 1 Y 3 DE LA ANTERIOR PARCELA H-6

ORDENANZA III

Regirá en la zona 4 de la anteriormente denominada H-6.

El uso será Residencial.

c) Aprovechamiento del terreno.

Cada grupo o fila de viviendas podrá ocupar hasta 7.794,00m² de la actuación en planta baja, autorizándose la construcción de tres plantas.

Cada bloque de dos viviendas en altura podrá incluir una zona ajardinada privada de una de las viviendas. La dimensión mínima interior permitida en éstos jardines o patios es de tres metros (3m) cuando los limiten en todos sus lados edificios de una planta, cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50m) cuando alguno de tales lados sea edificación de dos plantas (2) y el jardín o patio sea cerrado y de seis metros (6m) cuando alguno de tales lados sea edificación de tres plantas y el jardín o patio sea cerrado. De ser abierto en uno de sus lados, el ancho permitido siempre es de tres metros (3m).

La superficie máxima construida será de 22.485,75m².

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista una plaza por vivienda o cincuenta metros cuadrados (50 m²) de

locales comerciales, en caso de que existan, de quince metros cuadrados (15 m²) por plaza, pudiéndose reducir del total requerido el número de plazas que existan en el interior de los edificios.

d) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de tres plantas, con una altura máxima (10m.)

La altura de pisos no será inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) entre el suelo y el techo de las mismas.

El resto de las condiciones de la Ordenanza serán las de la Ordenanza General de la zona III del Plan Parcial.

ORDENANZA III

Regirá en la zona 1 y 3 de la anteriormente denominada H-6.

El uso será de Apartamentos Turísticos.

a) Edificación y parcelación.

En el caso de apartamentos turísticos el límite máximo de habitabilidad será el resultante de dividir la superficie construida máxima de la parcela entre 25m² por habitación.

c) Aprovechamiento del terreno.

En la zona 1 y 3 de la anteriormente denominada H-6 el índice máximo de ocupación de cada parcela por la edificación, no será superior a 2.531,00m² en la parcela 1, y a 1.649,00m² en la parcela 3.

La superficie máxima construida en la parcela 1 será de 13.608,45m², y en la parcela 3 será de 8.877,30m².

d) Alturas.

La altura máxima de la edificación en las zonas 1 y 3 (de la anterior parcela H-6) será de cinco plantas y sobre éstas se podrá construir un ático, retranqueado en todo su perímetro.

En ningún caso, la altura total de las edificaciones, definida como la diferencia de cotas entre el arranque más elevado de la cubierta y el terreno, en su punto más bajo podrá ser superior a diecinueve metros (19m).

El resto de las condiciones de la Ordenanza serán las de la Ordenanza General de la zona III del Plan Parcial.

7

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA IV EN SU APLICACIÓN AL AMBITO DE LA ZONA 2 DE LA ANTERIOR PARCELA H-6

ORDENANZA IV

Regirá en la zona 2 de la anterior parcela denominada H-6.

a) Edificación y parcelación.

La superficie mínima de parcela que se admite es de 10.000m² diez mil metros cuadrados. La superficie máxima construida será de 14.990,50m².

b) Aprovechamiento del terreno.

La ocupación máxima de la parcela será de 4.300m².

Las superficies no susceptibles de ser edificadas, se considerarán afectadas de modo permanente, a la calificación de zonas verdes privadas, regulándose su uso y aprovechamiento por las condiciones establecidas para dichas zonas en las presentes Ordenanzas. De dichas áreas libres se dedicará a aparcamiento de vehículos la superficie necesaria para que exista un número de plazas no inferior al cuarenta por ciento (40%) del de habitaciones para viajeros, pudiéndose deducir de las plazas requeridas, las que existan en el interior de edificios, siempre que como mínimo, quede un veinte por ciento (20%) de plazas exteriores.

El resto de las condiciones de la Ordenanza serán las de la Ordenanza General de la zona III del Plan Parcial.

8

CONCLUSIÓN

Con la memoria y planos de ésta modificación puntual se considera suficientemente definida la misma. En el caso de modificar alguna ocupación o superficie construida, se podrán llevar a cabo mediante un Estudio de Detalle siempre que la superficie total construida o la ocupación total sobre las parcelas 1, 2, 3 y 4 no sufra aumento alguno.

Almería, 2 de octubre de 2002

LA PROPIEDAD
ALCOMACALI, S.L.
JORGE LUIS GARRIGA CARBONELL



EL ARQUITECTO
CUATRIFOLIO, S.L.
EMILIO GAMIR CASARES