

ESTUDIO DE DETALLE

**PROMOVIDO POR:
HIJOS DE JUAN Y TERESA S.L.**

REDACTADO POR :
MARTIN Y MARTOS ARQUITECTOS S.L.
josé jesús martín palmero
manuel martos herrero

ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle es promovido por Hijos de Juan y Teresa S.L. ,con CIF B-81.678.146 y dirección fiscal Ctra. de Málaga nº 332 de El Ejido (Almería), representada por D. Juan cantón Maldonado, con DNI 27.105.337-S y dirección fiscal en Ctra. de Málaga nº 332 de El Ejido (Almería), siendo el objeto de la redacción del mismo es:

- 1.- Clasificación como Edificio Singular.
- 2.- Redistribución de edificabilidad.
- 3.- Redistribución de viviendas.
- 4.- Apertura Pasaje Peatonal.
- 5.- Construcción de garaje bajo el Pasaje Peatonal.

ANTECEDENTES

La parcela sobre la que se redacta el presente Estudio de Detalle, está clasificada como suelo urbano, en tres situaciones diferentes, una parte en urbano planificado dentro de la unidad UA-21-EN, otra parte en urbano planificado dentro de la UA-22-EN, y el resto en suelo urbano directo, tal y como queda reflejado en los planos adjuntos. Estando eso sí toda la parcela dentro de la ordenanza Z-C1.

Las tres situaciones anteriormente descritas implican la aplicación de edificabilidades y asignación de número de viviendas diferentes en cada una, por tanto la actuación edificatoria conjunta sobre la parcela, motiva la redacción del presente Estudio de Detalle, teniendo en cuenta especialmente que el edificio que se pretende construir se clasificará como *EDIFICIO SINGULAR*, dicha clasificación se define en el artículo 6.2.14 de las NN.SS. de El Ejido, contemplando la posibilidad de alteración de algunos de los parámetros urbanísticos.

Los parámetros que regulan la edificación según la ordenanza Z-C1, son los siguientes:

- Edificación alineada en planta baja, admitiéndose retranqueos y patios abiertos en las restantes plantas.
- Parcela mínima: 250 m².
- Diámetro inscrito mínimo: 12 mtrs.
- Ocupación libre.
- Edificabilidad dependiendo de la clasificación:
 - Suelo urbano planificado según la UA-21-EN: 4,00 m²/m²

- Suelo urbano planificado según la UA-22-EN: 4,00 m²/m²
- Suelo urbano directo: 3,40 m²/m²
- Fondo máximo: 17 mtrs.
- Número máximo de plantas: 4 plantas, pudiendo ampliar este parámetro cuando el edificio que se pretenda construir se clasifique como *edificio singular*.
- Altura máxima: 13 mtrs, pudiendo ampliar este parámetro cuando el edificio que se pretenda construir se clasifique como *edificio singular*.
- Vuelos máximos: 0,75 mtrs, ya que las calles que rodean la parcela tienen todas un ancho comprendido entre 10 mtrs y 12 mtrs. La longitud de estos vuelos no será la mitad de la longitud de la línea de fachada, separándose 1 metro de la medianería. Estos parámetros se pueden modificar cuando el edificio que se pretenda construir se clasifique como *edificio singular*.
- Patios interiores: igual a la normativa de V.P.O.
- Número máximo de viviendas dependiendo de la clasificación:
 - Suelo urbano planificado según la UA-21-EN: 1 viv/53,41 m²
 - Suelo urbano planificado según la UA-22-EN: sin limitación.
 - Suelo urbano directo: sin limitación.
 - Se permiten todos los usos, pero el industrial únicamente en 1º y 2ª categoría.

La superficie total de solar es de 2.187,11 m², asignando a cada una de las tres situaciones urbanísticas antes mencionadas las siguientes superficies de solar:

- Suelo urbano planificado según la UA-21-EN:
- Suelo urbano planificado según la UA-22-EN:
- Suelo urbano directo:

1.358,33 m² 2,4

410,00 m² 1,9

418,77 m²

√3,4

0,75
1,2
1,4

JUSTIFICACION DE LA CONSIDERACION DE EDIFICIO SINGULAR

Según el artículo 6.2.14 de las NN.SS. de El Ejido, se les puede conceder la consideración de edificio singular a aquellos que por sí solos comprendan manzanas enteras o estén situados en parcelas superiores a 2.000 m² y por su posición en la trama constituyan focos o hitos urbanos. En nuestro caso particularmente, nos encontramos con una parcela que tiene 2178.28 m², con una ocupación del total de la manzana del 70%, ocupando tres de sus cuatro esquinas, con fachada a tres de las calles más importantes de la zona centro del núcleo de El Ejido: calle Murgis, calle Barcelona y calle Colombia, por tanto además se trata de una parcela con una posición importante dentro la trama urbana.

Las condiciones que se han de cumplir con la clasificación de edificio singular, son:

- Se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de : alineaciones, ocupación, vuelos, fondo, altura y número de plantas máximo.
- El edificio debe de tener un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de los edificios.
- Se estudiarán los sistemas de ahorro energético pasivo, evitando las grandes superficies acristaladas impropias de nuestro clima.
- Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad tipo a efectos de transferencias de aprovechamiento.

JUSTIFICACION DE REDISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD

Puesto que la delimitación de los tres tipos de suelo que se dan en la parcela, no se ajustan a las edificaciones que realmente se pretenden edificar ya que se trata de una única actuación, hay que comprobar que las superficies construidas que resultarían a partir del sólido capaz son menores o iguales a las realmente construidas.

La superficie construida total referida al sólido capaz que se obtiene aplicando la normativa según las NN.SS. sobre la parcela, es de:

- Planta baja	2178,28 m ²
- Planta primera	1780,33 m ²
- Planta segunda	1780,33 m ²
- Planta tercera	1780,33 m ²
- Planta ático	1367.10 m ²
total sup. const. sólido capaz	8886,37 m ²

La superficie construida total sobre la rasante de la calle del edificio que se pretende ejecutar sobre la parcela objeto de este estudio de detalle, es: 8.394,02 m².

Se comprueba que la superficie construida del edificio que se pretende construir, es menor que la obtenida a partir del sólido capaz, por tanto no hay incremento de volumen con respecto al que se obtendría al aplicar las ordenanzas según las NN.SS.

Las superficies máximas construibles en cada una de las tres subzonas afectadas por parámetros urbanísticos distintos, son:

- Zona suelo URBANO DIRECTO.

Superficie	1358,33 m ²
Edificabilidad aplicable	3,40 m ² /m ²
Superficie máxima construible	4.618,32 m ²

- Zona afectada por la UA-21-EN

Superficie	410,00 m ²
Edificabilidad aplicada	4,00 m ² /m ²
Superficie máxima construible	1.640,00 m ²

- Zona afectada por la UA-22-EN

Superficie	418,77 m ²
Edificabilidad aplicada	4,00 m ² /m ²
Superficie máxima construible	1.675,08 m ²

Por tanto la superficie máxima construible sobre la parcela será: 7.933,40 m²

Se puede apreciar que la superficie que realmente se pretende construir sobre rasante, es superior a la que se obtiene aplicando las distintas edificabilidades, por tanto la diferencia de 460,62 m², se obtendrá mediante TAU.

JUSTIFICACION DE REDISTRIBUCION DE NUMERO DE VIVIENDAS

La limitación de viviendas nos la encontramos únicamente en la parte de parcela clasificada como urbano planificado dentro de la UA-21-EN, a razón de 1 viv./53,41 m², por tanto esta se encuentra limitada con 7,676 viviendas, redondeando a 8 viviendas.

A causa de la delimitación de la zona incluida dentro de la UA-21-EN, no se puede determinar el número de viviendas real según proyecto que entraría dentro la unidad, por tanto consideramos el patrón de 120 m²/vivienda como media establecida por las NN.SS. para establecer el número de viviendas computables. La superficie total de vivienda que quedaría dentro de la delimitación de la UA-21-EN es de 491,30 m², lo que correspondería a 4,09 viviendas, cumpliendo de esta forma con la limitación de 8 viviendas asignadas.

JUSTIFICACION APERTURA PASAJE PEATONAL

La apertura del Pasaje Peatonal entre las calles Barcelona y Colombia como se indica en los planos adjuntos, se realiza por las siguientes razones:

- 1.- Eliminación de medianerías vistas. Si se aplicasen las condiciones de fondo máximo (17 mtrs.), nos quedaría parte de la medianería vista, ya que las dimensiones de la parcela son mayores al fondo máximo de edificación, por tanto la apertura de este pasaje de carácter público, nos permite que al aplicar el parámetro de fondo máximo, no se generen medianerías vistas al resultar dos parcelas con dimensiones adecuadas para que esto no se produzca.
- 2.- Disminución de los fondos edificatorios, ya que se generan nuevas fachadas, permitiendo que casi todas las viviendas se abran en su totalidad a vía pública.
- 3.- Permitir que los locales en planta baja no tengan grandes fondos, mejorándose de esta forma sus condiciones de ventilación e iluminación.

Esta apertura del Pasaje, se produce sin aumento del volumen edificatorio máximo permitido aunque por su consideración de edificio singular se proyecte la construcción de siete plantas en tres torres independientes entre el Pasaje Peatonal y la C/ Pablo Neruda.

JUSTIFICACION DE CONSTRUCCION DE GARAJE BAJO EL PASAJE PEATONAL

La construcción de un garaje en dos plantas de sótano ocupando toda la parcela, incluso zona ocupada por el Pasaje Peatonal con carácter público, se justifica por el óptimo aprovechamiento de la parcela para este uso, ya que el partir el garaje en dos zonas con el objeto de salvar la franja ocupada por el Pasaje, se reduciría mucho el número de plazas, y complicaría mucho la circulación en el interior del mismo. En este punto hay que hacer mención a la condición impuesta por el Ayuntamiento de la construcción de dos plantas de garaje en sótano para la concesión de la calificación de edificio singular, motivada por la demanda de plazas de aparcamiento en ésta parte de núcleo urbano.

Definitivamente
25 de Abril de 2001
15 de Mayo de 2001

Martín & Martos arquitectos, s.l.
C.I.F. B-04302576
C/ Padre Federico, 5 • EL EJIDO (Almería)

José Jesús Martín Palmera
ARQUITECTO

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

EXCMO. GOBIERNO REGIONAL DE ANDALUCIA
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS Y PARTICIPACION
EL EJIDO (ALMERIA)

OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL
VISADO ESTATUTARIO
1 2 010 2000
Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según art. 229,3 y 170,1 de la Ley del Suelo.

delegación ALMERIA

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



**JUSTIFICACIÓN
DEL
CUMPLIMIENTO DE
L A
N O R M A**

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE

UBICACIÓN: C/ BARCELONA. COLOMBIA. MURGIS Y PABLO NERURA DE EL EJIDO

ENCARGANTE: HIJOS DE JUAN Y TERESA S.L.

TÉCNICOS/AS: JOSE JESUS MARTIN PALMERO
MANUEL MARTOS HERRERO



JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 23 de Julio de 1992.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 23 de Julio de 1992, así como los que se presentaran para su aprobación o visado antes del 23 de Octubre de 1992.
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 23 de Julio de 1993.

ÁMBITO DE APLICACIÓN:

a) Redacción y planeamiento urbanístico, o de las ordenanzas de uso

del suelo y edificación _____

Redacción de proyectos de urbanización _____

(rellenar Anexo I)

b) Obras de infraestructura y urbanización _____

Mobiliario urbano _____

(rellenar Anexo I)

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:

Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.

(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía *(rellenar Anexo IV)* _____

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____

(rellenar Anexo III para interiores)

*(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)*

*(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)*

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

1. Nueva Construcción _____
2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) _____
3. Cambio de uso _____

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza . análoga a los anteriormente relacionados

ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	SI
	VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.
— Pendiente transversal $\leq 2\%$.		SI
— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.		SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	SI
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
* PASOS DE PEATONES	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI SI
	(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	---
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	---
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	---
	— Dimensiones Huella ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior)	---
	Contrahuella ≤ 16 cms. _____	---
	Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____	---
	Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	---
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	---
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	---
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	---
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	---
	— Huellas con material antideslizante.	---
— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	---	

ANEXO I

INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pavimento antideslizante.	SI
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ $\leq 12\%$.	SI
	(recorrido ≥ 3 mts.) _____ $\leq 8\%$.	SI
	transversal _____ $\leq 2\%$.	SI
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI	
* IASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	---
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	---
* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	---
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	---
	— Estarán señalizadas.	---
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	---

2.º Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodarán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	SI SI SI
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	SI

OBSERVACIONES

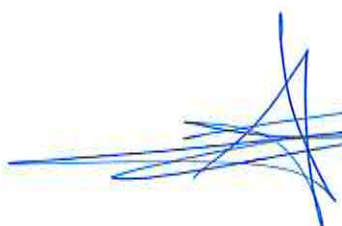
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el AYU. en sesión celebrada el día 25 de Abril de 2001.
El día 15 de Mayo de 2001
DOY FE:
EL SECRETARIO.

Definitivamente

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TECNICOS,
fecha y firma:


José Jesús Martín Palmero

Martín & Martos arquitectos, s.l.
C.I.F. B-04302576
C/ Padre Federico, 5 • EL EJIDO (Almería)

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCES ORIENTAL

VISADO ESTATUTARIO
Manuel Martos Herrero
12 DIC 2000

Visado de Documento de Planeamiento en conformidad con los arts 226,3 y 178,3 del Reglamento de la Ley de Ordenación de la Urbanística de Andalucía.

delegación ALMERIA