

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOVIDO POR:
INDALEJIDO 2020 S.L.

REDACTADO POR:
JOSÉ JESUS MARTIN PALMERO
MANUEL MARTOS HERRERO

El presente estudio de detalle esta promovido por: Indalejido 2020 S.L., cuya dirección fiscal es C/ Constantino, nº 23, oficina 1-N, de El Ejido, y CIF nº B-04486817, sociedad representada por D. Serafín Lirola Cara, cuya dirección fiscal es C/ Constantino, nº 33 2º A, de El Ejido (Almería), redactado por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con los nº 167 y 188 respectivamente, a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L. actuando como proyectista.

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle (E.D.) es el de la ORDENACION DE VOLUMENES Y REAJUSTE DE ALIENACIONES, sobre la parcela situada entre las calles Almirante, Barcelona y Murgis de El Ejido, como se establece en la documentación gráfica.

Según el vigente PGOU de El Ejido la parcela objeto del presente E.D., esta dentro del suelo urbano consolidado, afectada por la ordenanza de edificación plurifamiliar Z-C1.

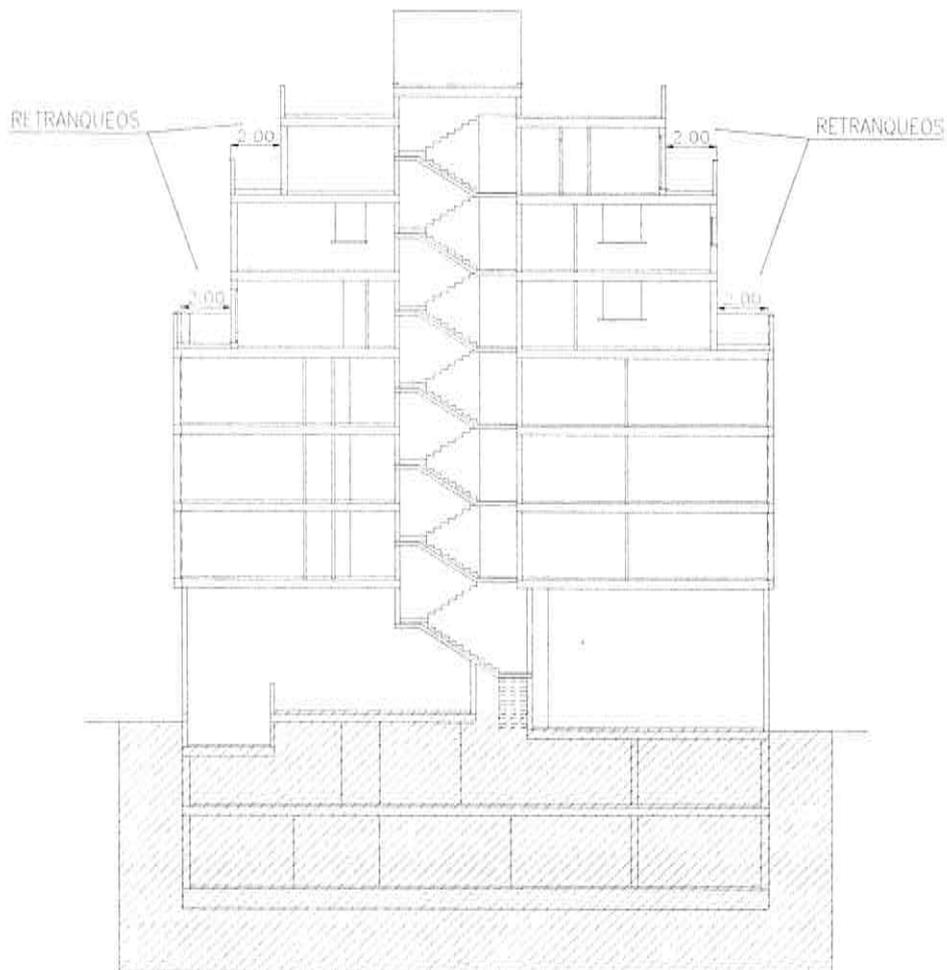
Sobre este solar se pretende construir un edificio con la consideración de *Edificio Singular*, por lo que según se establece en el PGOU de El Ejido, es necesaria la tramitación de un E.D.

La consideración de edificio singular, permite la excepción del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas.

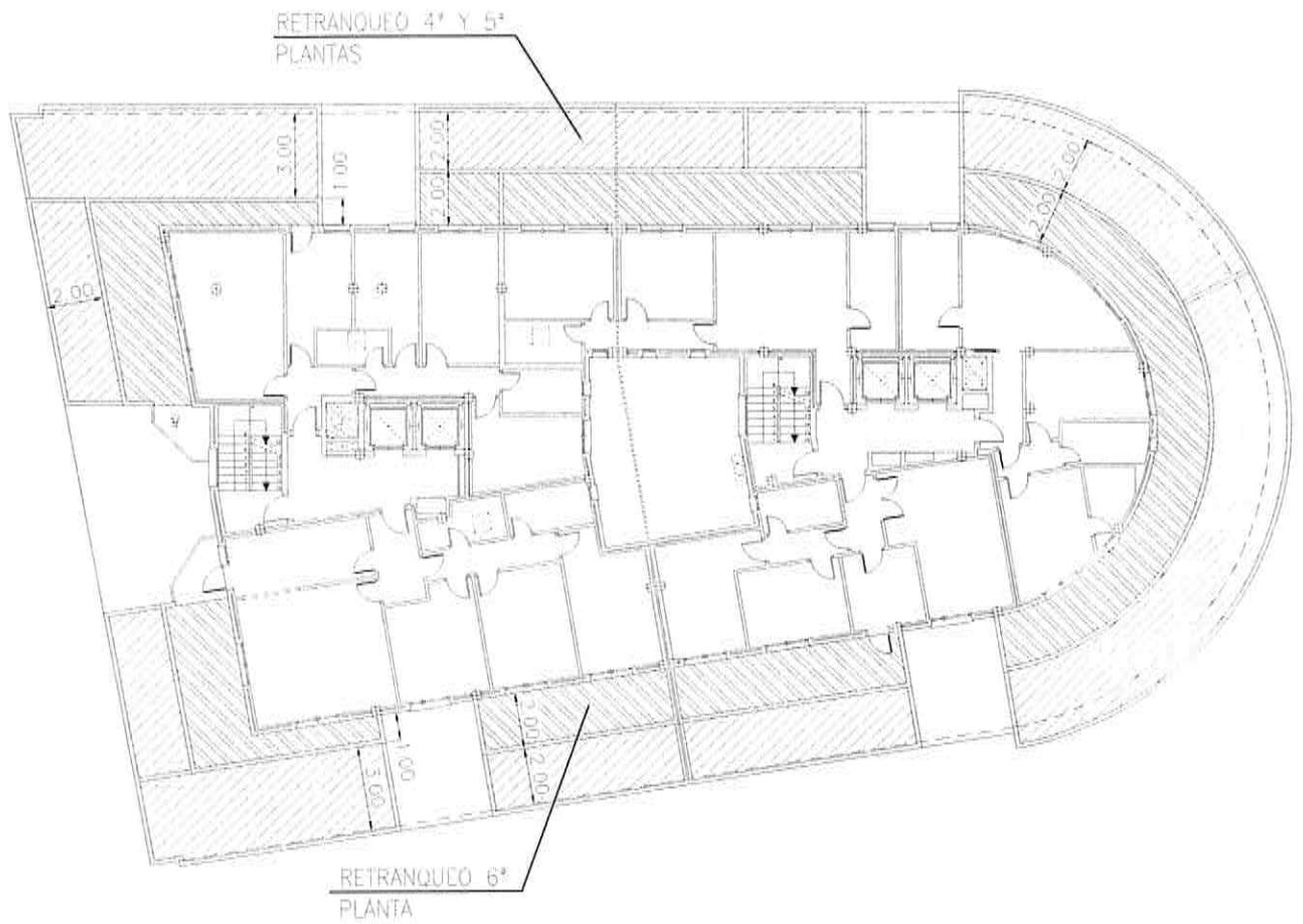
REORDENACION DE VOLUMENES

El edificio que se pretende construir consta de siete plantas sobre rasante y dos plantas de bajo rasante destinadas a aparcamiento. Según la ordenanza Z-C1, se permiten cuatro plantas sobre rasante con posibilidad de levantar una planta ático sobre la cuarta retranqueada tres metros respecto de la alineación oficial. El edificio propuesto cuenta con dos plantas más respecto a las que se permitirían en el caso de un edificio "normal", situando en la planta baja: locales comerciales, dos portales de acceso al edificio y la rampa de acceso a los garajes de sótano; en las seis plantas restantes se construirán 50 a viviendas, distribuidas a partir de dos cajas de escaleras; repartiéndose de la siguiente forma: 10 viviendas en planta primera, segunda y tercera, 7 viviendas en planta cuarta 8 viviendas en planta quinta, y 5 viviendas en planta sexta.

El edificio hasta la tercera planta, se ajusta a la alineación de planta baja; a partir de la planta cuarta se produce una serie de retranqueos, según esquema de planta adjunto. Los retranqueos, por tanto, se disponen según la sección transversal:

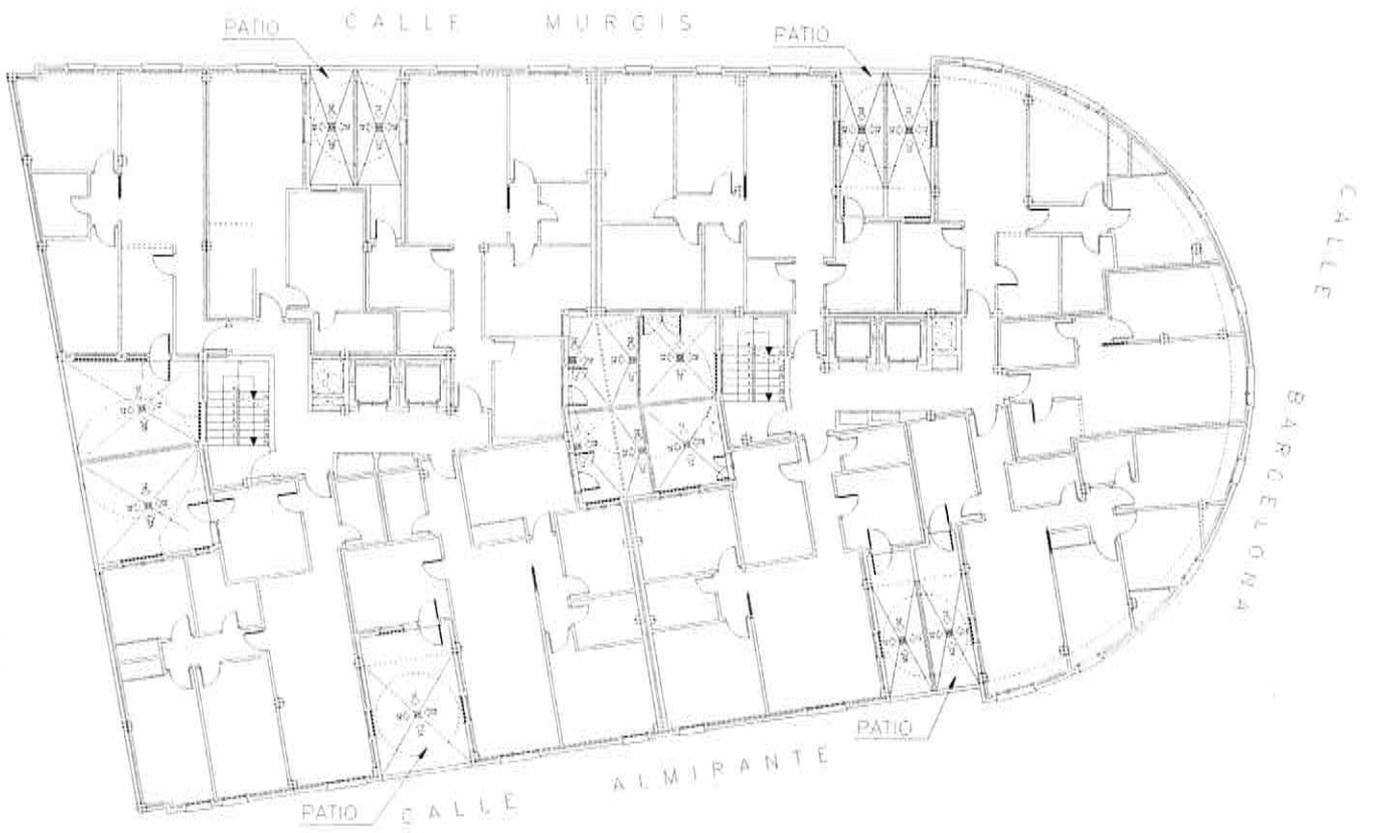


Sección A-A

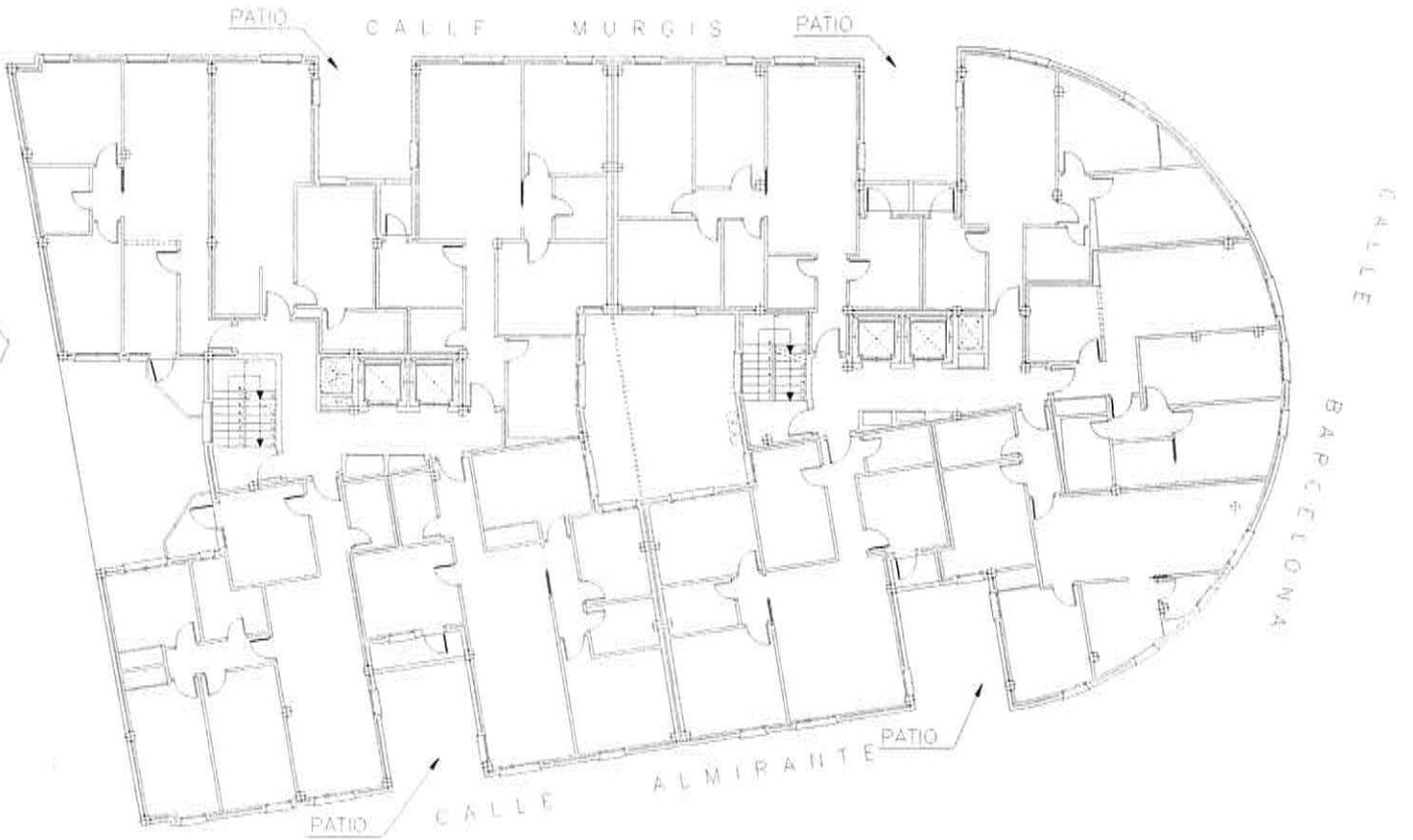


Planta sexta con retranqueos acotados

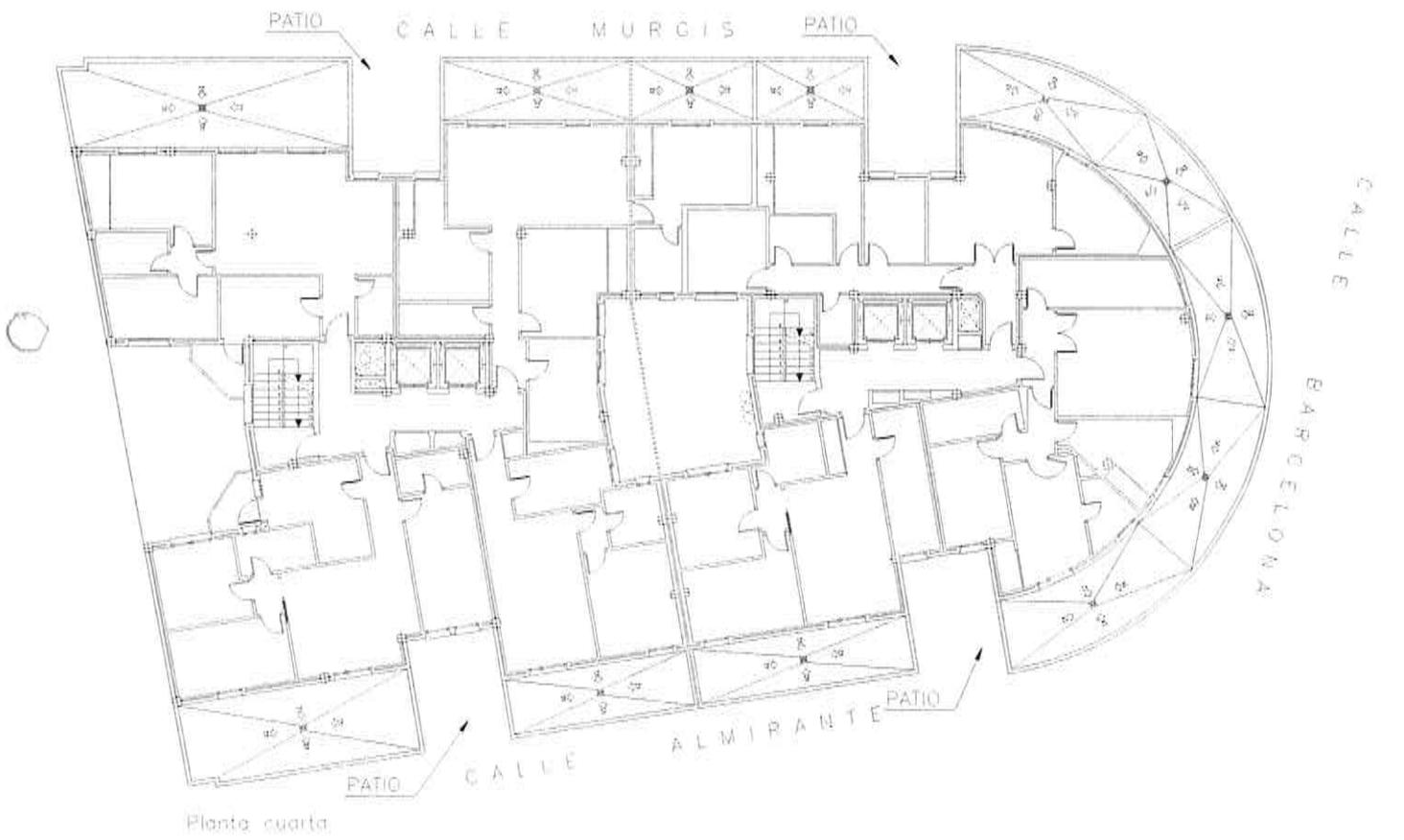
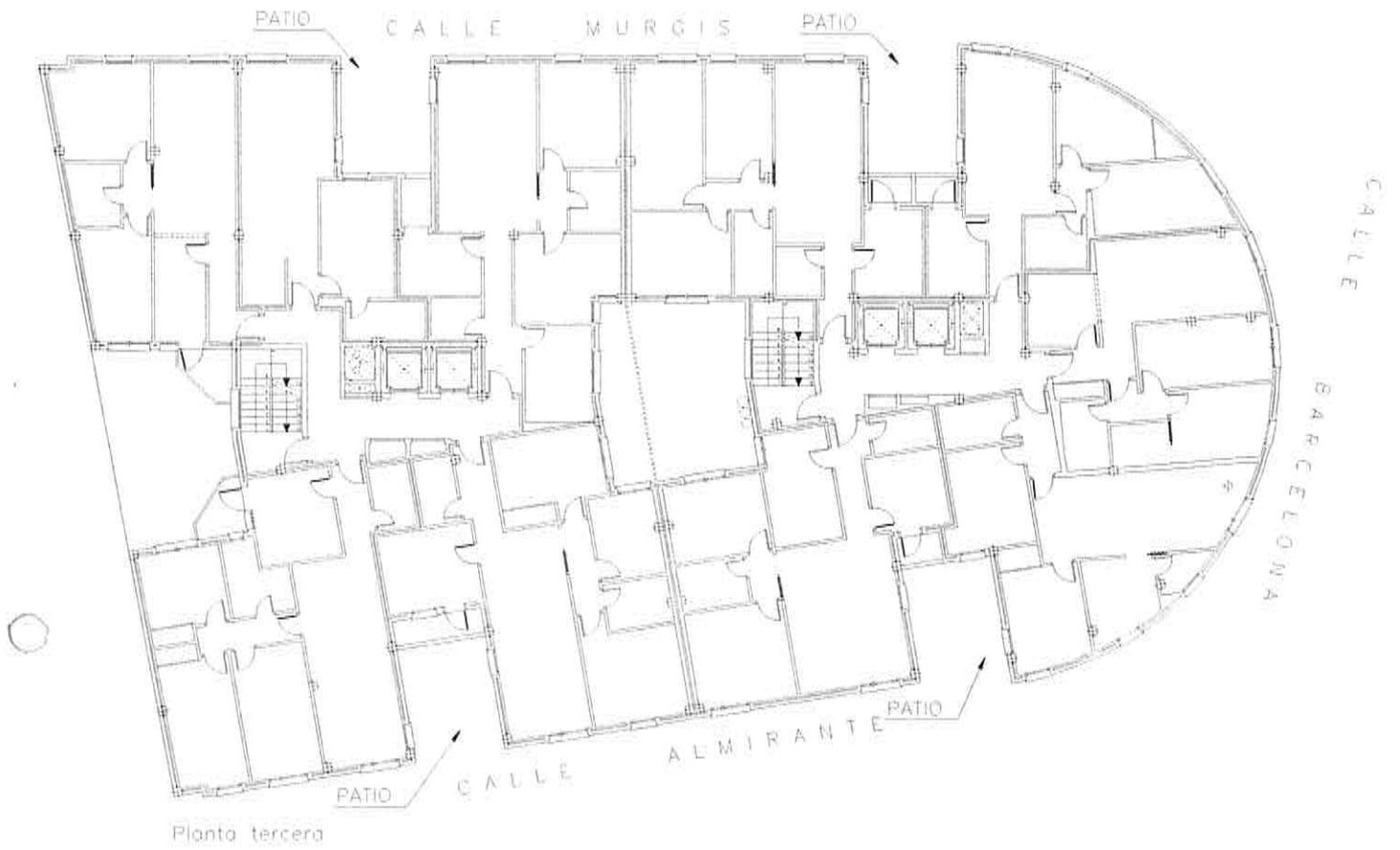
Además de los retranqueos descritos anteriormente, a partir de la planta baja, se disponen dos patios abiertos a fachada por la calle Almirante y otros dos por la calle Murgis, como se puede apreciar en las plantas:

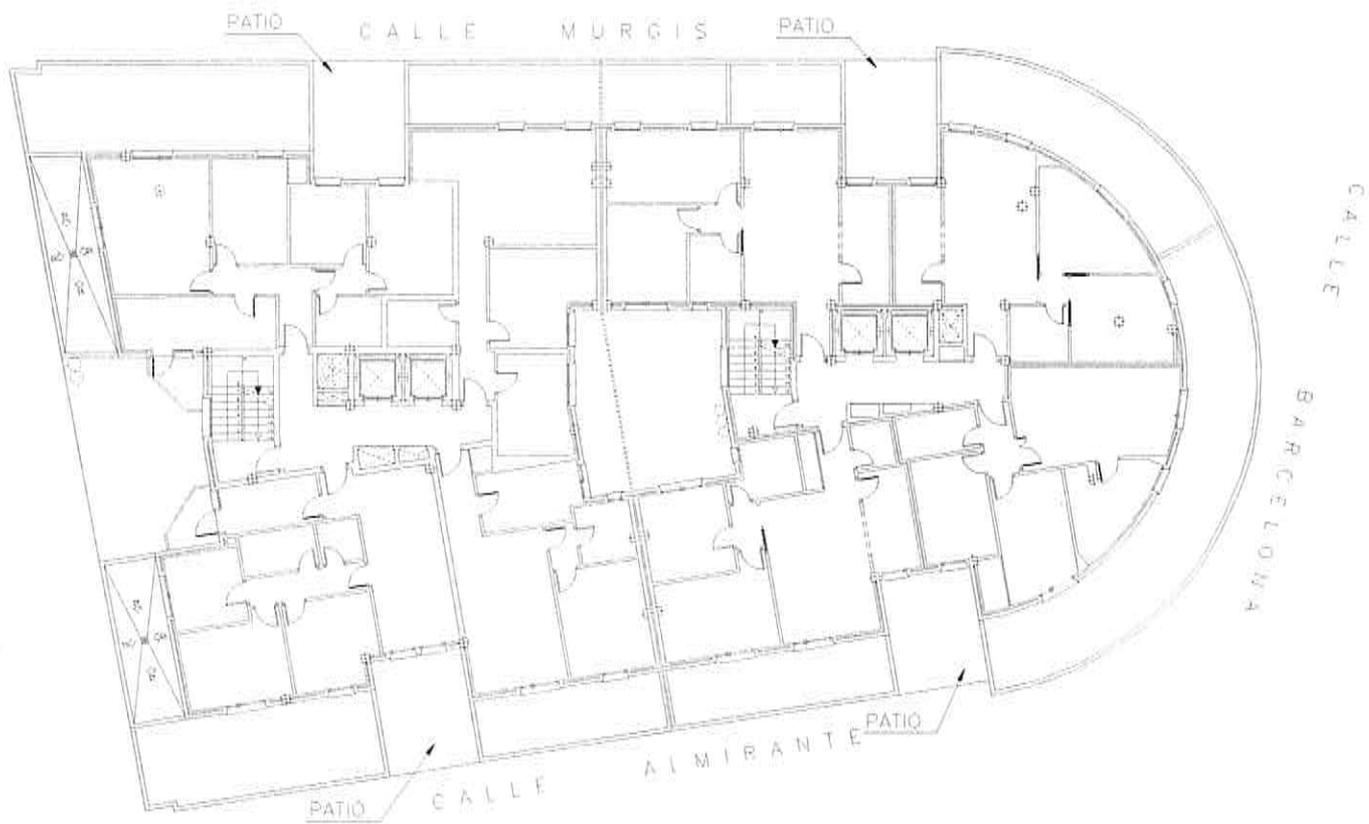


Planta primera

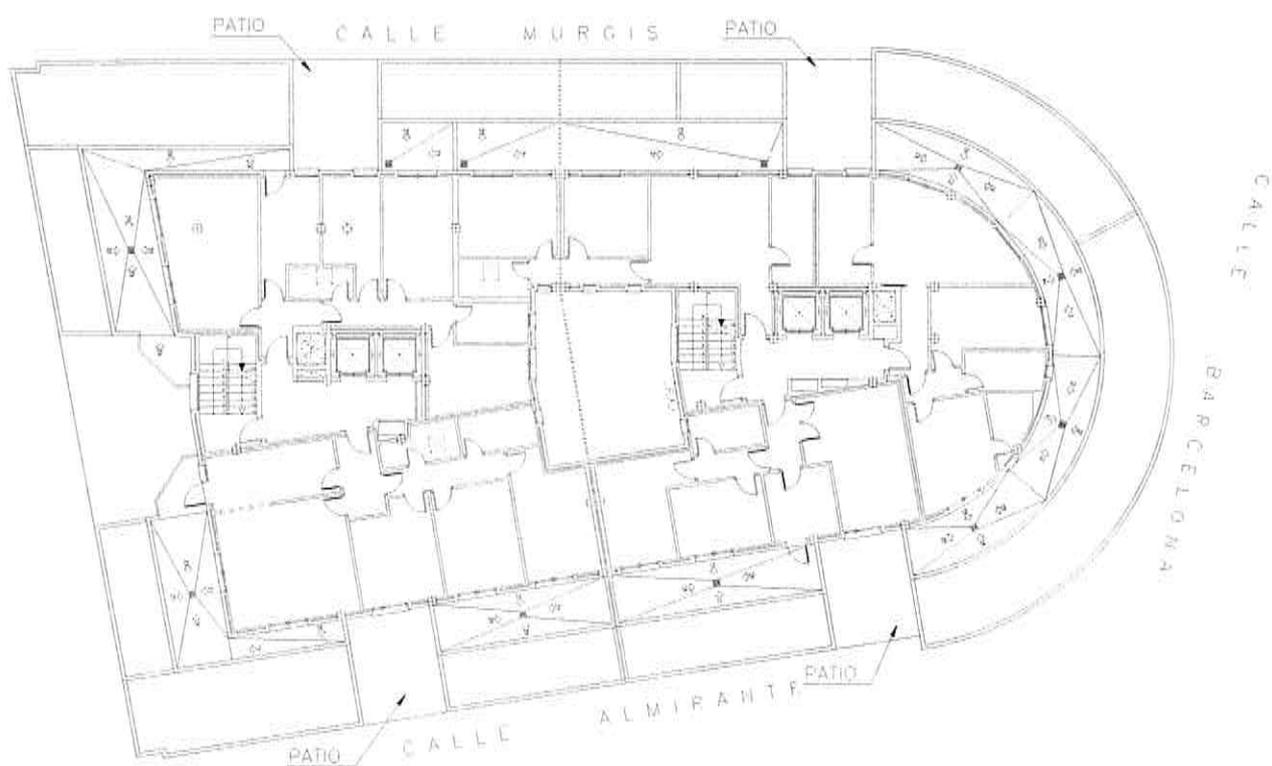


Planta segunda





Planta quinta



Planta sexta

El cuadro de superficies del edificio por plantas sobre rasante del edificio propuesto es el siguiente:

	Sup. Construida
Planta baja	<u>907,83 m²</u>
Planta primera	841,73 m ²
planta segunda	842,41 m ²
Planta tercera	842,41 m ²
Planta cuarta (1er retranqueo)	631,62 m ²
Planta quinta (1er retranqueo)	609,31 m ²
Planta sexta (2º retranqueo)	448,78 m ²
Planta castillete	<u>34,81 m²</u>
	<u>5.158,90 m²</u>

La edificabilidad asignada según el PGOU de El Ejido a la parcela es de 4.0528 m²/m², por lo que si tenemos en cuenta que el solar sobre el que actuamos tiene una superficie actual de 1085,36 m², disponemos de una edificabilidad 4398,75 m² construidos, por tanto deberemos de tramitar una transferencia de aprovechamiento urbanístico (TAU) de 760.15 m².

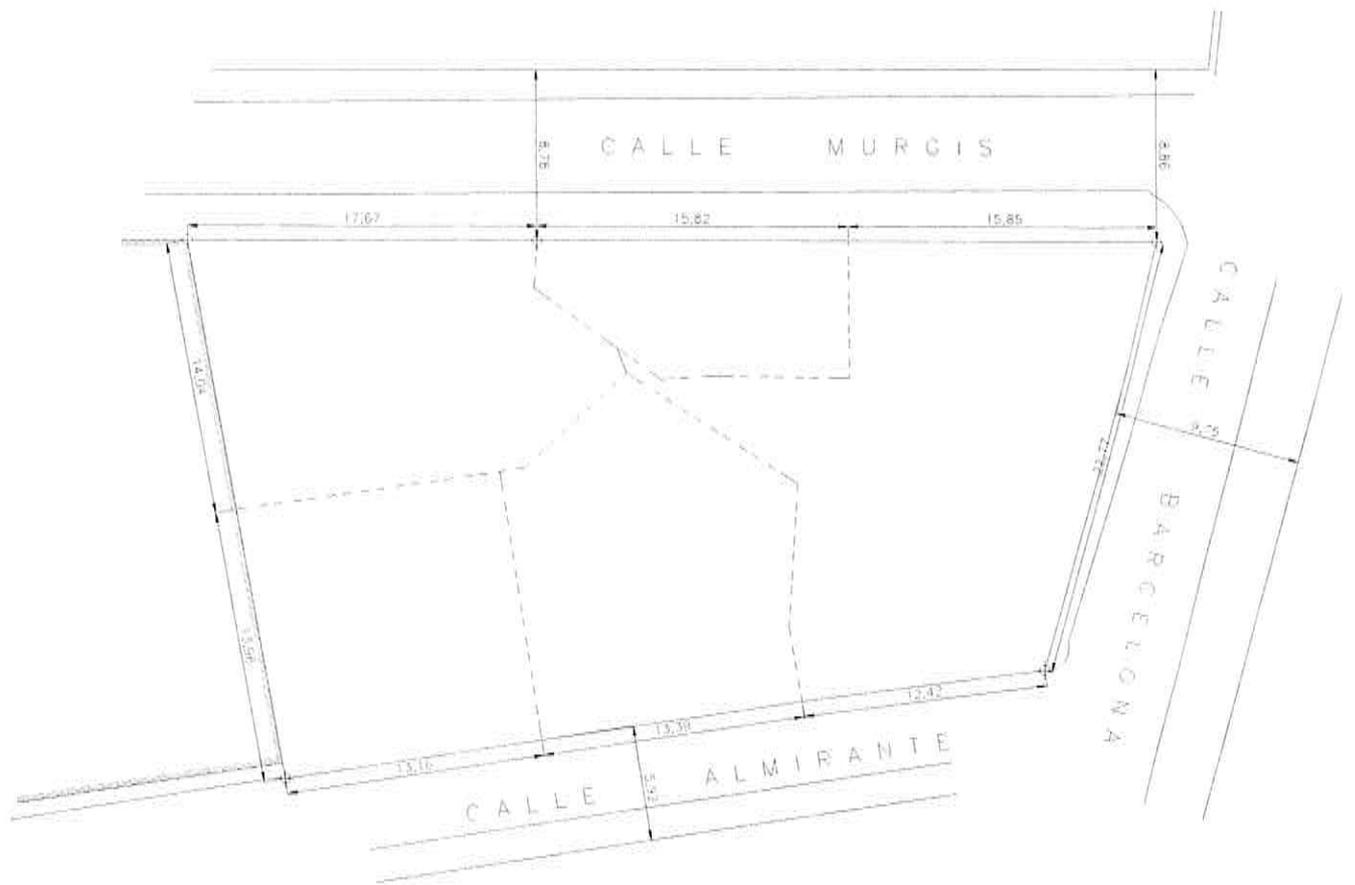
REAJUSTE DE ALINEACIONES

En la propuesta de edificio singular, se plantea la modificación de la alineación establecida por el PGOU, en el frente de la calle Barcelona entre las calles Almirante y Murgis, proponiendo una alineación curva tal y como se establece en el esquema inferior. El trazado de la curva es tangente a las alineaciones establecidas por el PGOU en las calles Barcelona Almirante y Murgís, por lo que se obtiene un radio de curvatura de 11,04 mtrs.

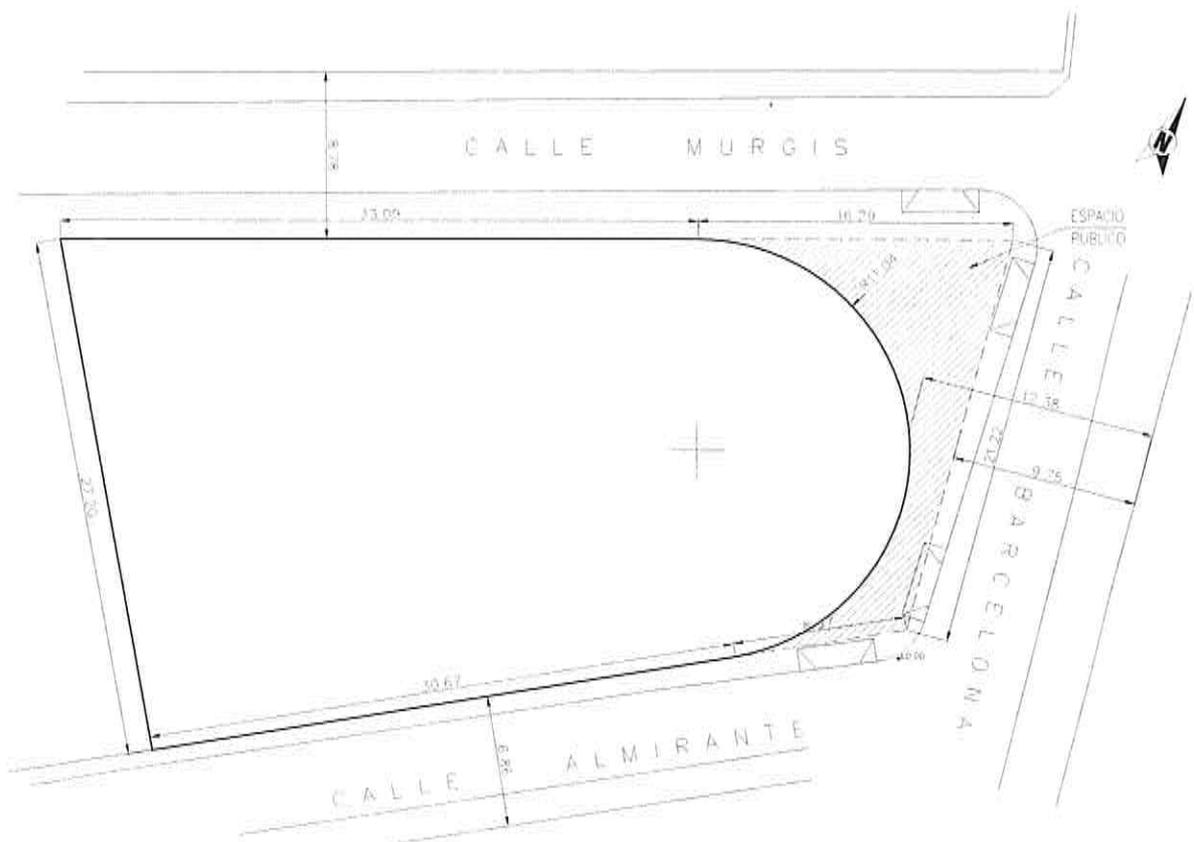
Respecto a la alineación de las calles Almirante y Murgís, si se ajusta la propuesta, a las establecidas por el PGOU.

Como se aprecia en el plano de planta baja, la propuesta contempla un espacio público delante del edificio, entre las calles Almirante y Barcelona, de forma que se garantice una mayor visibilidad en el cruce de la calle Barcelona con Murgís, ya que en este punto se ha producido muchos accidentes provocados por la falta de visibilidad.

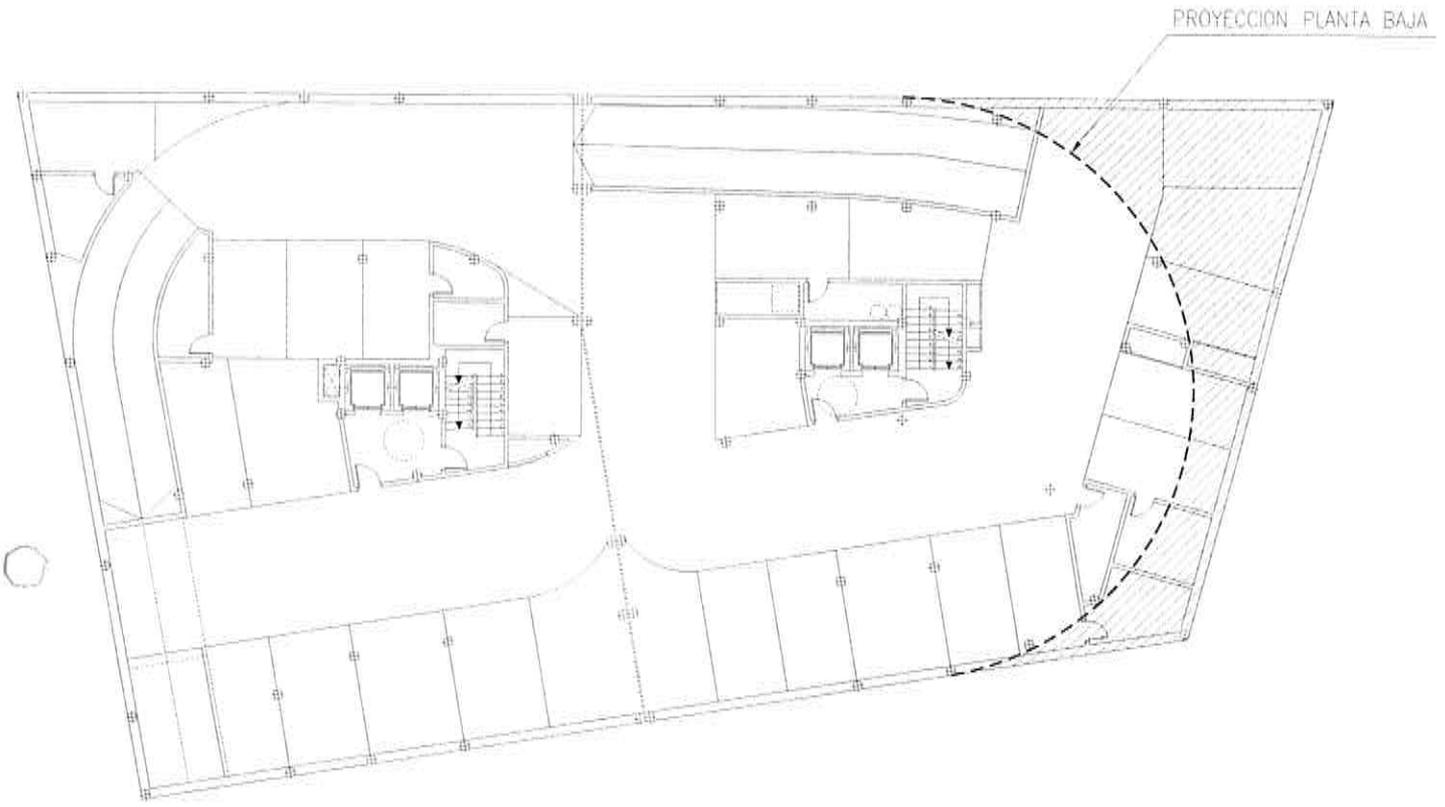
Se establece que el subsuelo de este espacio público se ocupe con aparcamiento subterráneo (tal y como se puede ver en planta sótano), con objeto de poder obtener el mayor número posible de aparcamientos, ya que la zona tiene un importante déficit de plazas de garaje.



Alineación existente



Nueva alineacion



Planta sótano



josé jesús martín palmero
ARQUITECTO

manuel martos herrero
ARQUITECTO

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

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: ENTRE LAS CALLES: ALMIRANTE, BARCELONA Y MURGIS EL EJIDO (ALMERIA)

ENCARGANTE: INDALEJIDO 2020, S.L.

TÉCNICOS/AS: JOSE JESUS MARTIN PALMERO
MANUEL MARTOS HERRERO



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

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA..... 23 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.	SI
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

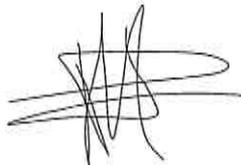
	NORMA	PROYECTO
MOBILIARIO URBANO	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es ≥ 90 cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es < 90 cms.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos 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 rodearán 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
	— 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

DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSATANCIAS 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: EL EJIDO A 30 DE FEBRERO DE 2006



JOSE JESUS MARTIN PALMERO



MANUEL MARTOS HERRERO

A=14/02/06

JUSTIFICACION DE ALTURA EN PLANTA BAJA

Según el vigente PGOU de El Ejido, la altura de la planta baja esta limitada a un mínimo de 3 mtrs en el caso de locales comerciales, y con un máximo de 4,70 mtrs.

Nos encontramos ante un edificio con fachada a tres calles con distintas rasantes, de forma que tal y como se aprecia en el esquema de planta adjunto, existe una diferencia de cota desde el punto mas bajo al más alto de 2,49 mtrs.

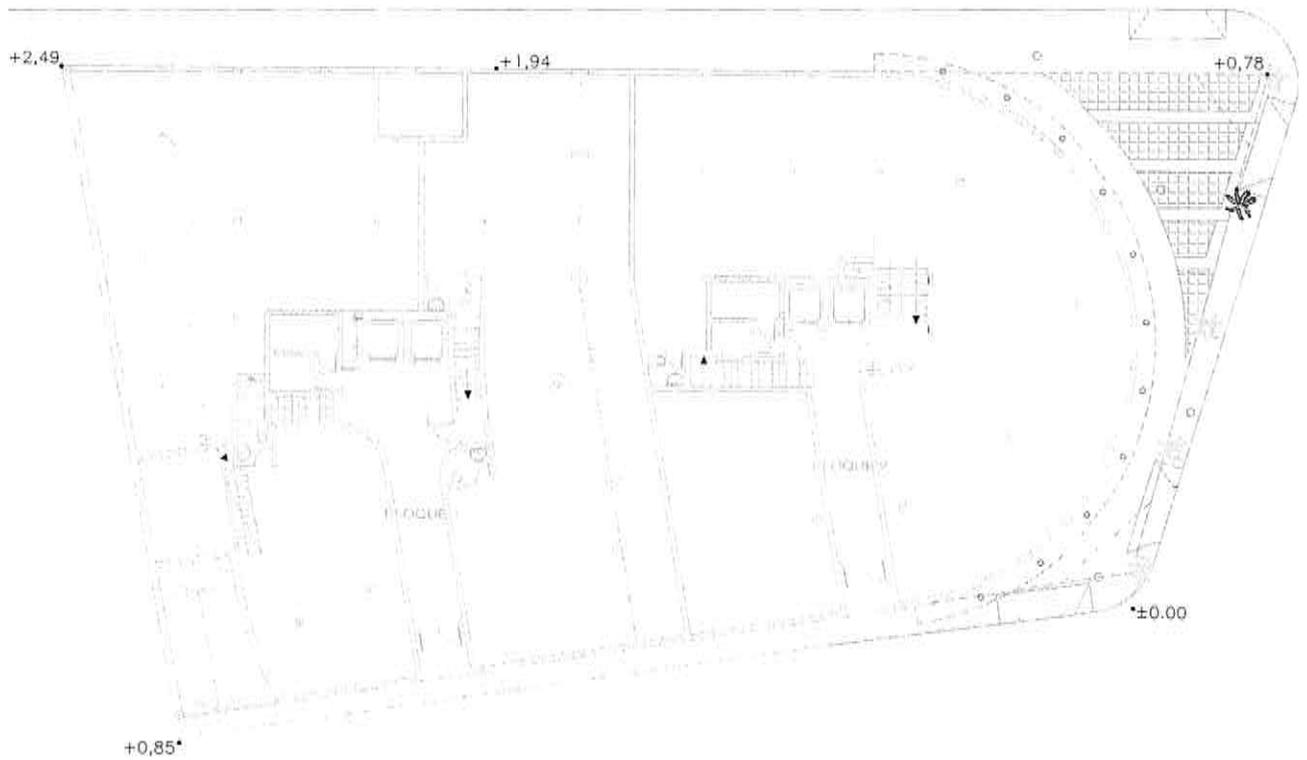
Se ha considerado la cota de la cara inferior del primer forjado +5.48 mtrs, de forma que todo el forjado este a un mismo nivel, y se cumpla con la altura mínima en cualquier punto de la planta baja. El escalonamiento del edificio, provocaría problemas a la hora cumplir con el Decreto de Eliminación de Barreras Arquitectónicas en los pasillos de cada planta. Hay que tener en cuenta que en el caso mas desfavorable la altura sobrepasada respecto a los 4,70 , serian unos 0.78 cms. (ver esquema)

Tal y como se aprecia en la sección del edificio, incluida en la documentación gráfica, la altura mínima que se la ha dado al local es de 3 mtrs, dicha altura se localiza junto a la medianera del edificio con el colindante en la calle Murgís (rasante de acera +2,49).

La altura del local en la medianería del edificio con el colindante en la calle Almirante, es de 4,48 mtrs (rasante de acera +1,00).

En esta justificación, hay que tener en cuenta que al tratarse de un edificio singular, nos eximimos del exacto cumplimiento de las limitaciones en cuanto a volumen, nº de plantas, alturas, ocupación, etc. Por tanto sería admisible el sobrepasarse un poco respecto a la altura máxima, teniendo en cuenta que respecto a las edificaciones colindantes, se cumple perfectamente con la normativa.

P=K4/02/06



Plano de planta baja con rasantes. Las rasantes +0.00 y +0.85 están referidas a la cota de asfalto actual. Las rasantes de la calle Murgís están referidas a la cota de acera.