

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **ESTUDIO DE DETALLE DE SUBMANZANA**

**SITUACIÓN:** PARAJE DE CABRILES – EJIDO SUR

**PROMOTORES:** P.I. BRASILIA, S.L.  
ANA MARIA CALLEJON JIMENEZ

**REDACTOR:** MARIA JESÚS DE MATA-GARCÍA CORTÉS  
(ARQUITECTO)

# **MEMORIA**

## **1.- ANTECEDENTES**

Por encargo de P.I. Brasilia, S.L. y Ana María Callejón Jiménez con domicilio en Paraje La Cumbre, s/n de El Ejido (Almería) y C.I.F. B-04009395 y 27.100.373 respectivamente, se procede a la redacción del presente Estudio de Detalle.

## **2.- OBJETO DEL TRABAJO**

La submanzana objeto de este Estudio de Detalle está situada en el Paraje de Cabriles – Ejido Sur y delimitada por la intersección entre el Camino Viejo de Adra al Norte, la Calle Agricultores al Sur, la Calle La Parra al Este y el Camino de Los Marjales o de Cabriles al Oeste. Según las calificaciones de suelo aprobadas está compuesta por :

- a) Parcela de suelo urbano consolidado de: 943,99 m<sup>2</sup>
- b) Parcela procedente de la ordenación de la UA-3 de: 2.511 m<sup>2</sup>
- c) Parcela de cesión de la UA-3 adquirida al Ayuntamiento.: 1.195 m<sup>2</sup>
- d) Parcela C de la UA-9 de: 2.218,96 m<sup>2</sup>

El trazado viario que delimita la submanzana, en los últimos tiempos ha sufrido ligeras rectificaciones respecto a su trazado original, especialmente por la influencia de su cercanía a la salida Ejido-Oeste de la Autovía Adra – Puerto Lumbreras.

Las edificaciones existentes en el interior de la submanzana, algunas de ellas pendientes de legalización parcial o total, aconsejan dividir la submanzana en diferentes parcelas para que cada una de ellas lleve su trámite independiente.

Por lo que resulta necesario:

1. Reajuste de alineaciones.
2. Redistribución de los diferentes aprovechamientos dentro de la submanzana.

### 3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Como consecuencia del entronque de la salida Ejido-Oeste de la Autovía Adra – Puerto Lumbreras con la trama viaria urbana, se ha modificado (hasta donde ha sido posible) el trazado del Camino Viejo de Adra a fin de hacerlo perpendicular en su encuentro con la rotonda de salida de la Autovía. Asimismo el trazado original del Camino de los Marjales se ha hecho coincidir, también en la medida de lo posible, con la vía de servicio paralela a la Autovía ya que por su proximidad, mantener ambas vías supondría duplicidades y superposiciones.

Estas modificaciones del trazado viario son las que han provocado la rectificación del perímetro y las alineaciones de la submanzana quedando de la siguiente manera:

- Parcela de suelo urbano consolidado de: 943,99 m<sup>2</sup>
- Parcela de la UA-3 de: 3.461,83 m<sup>2</sup>
- Parcela C de la UA-9 de: 2.866,51 m<sup>2</sup>

El cambio planteado no modificaría la edificabilidad resultante de la aplicación de la Normativa en vigor.



Almería, Diciembre de 2000

*Definitivamente*

*fuero de 2002*  
*fuero de 2002*



Fdo.: María Jesús de Mata-García Cortés

## CUADRO DE EDIFICABILIDADES

Edificabilidad según Normativas en vigor			
Calificación suelo	Superficie	Edificabilidad	Sup. edificable
Consolidado	943,99 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.321,59 m <sup>2</sup>
UA-3-AS-ES	3.706,00 m <sup>2</sup>	0,8743928 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.240,50 m <sup>2</sup>
UA-9-AS-ES	2.221,36 m <sup>2</sup>	0,7727608 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.716,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6.871,35 m<sup>2</sup></b>		<b>6.278,67 m<sup>2</sup></b>

Edificabilidad de las parcelas resultantes			
Parcelas	Calificación suelo	Superficie	Sup. edificable
Parcela 1	UA-3-AS-ES	2.013,13 m <sup>2</sup>	1526,13 m <sup>2</sup>
Parcela 2	Consolidado (566,23 m <sup>2</sup> )	1.562,51 m <sup>2</sup>	1.548,00 m <sup>2</sup>
	UA-3-AS-ES (996,28 m <sup>2</sup> )		
Parcela 3	Consolidado (377,76 m <sup>2</sup> )	1.642,93 m <sup>2</sup>	1.487,96 m <sup>2</sup>
	UA-3-AS-ES (452,42 m <sup>2</sup> )		
	UA-9-AS-ES (812,75 m <sup>2</sup> )		
Parcela 4	UA-9-AS-ES	2.053,76 m <sup>2</sup>	1.716,58 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>7.272,33 m<sup>2</sup></b>	<b>6.278,67 m<sup>2</sup></b>



Almería, Diciembre de 2000

Fdo. María Jesús de Mata-García Cortés



*Definitivamente*  
*fuero de 2002*  
*fuero de 2002*

SECRETARIO.

## ANEXO

### ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de las parcelas objeto de este Estudio de Detalle corresponde a dos titulares: P.I. Brasilia, S.L., propietaria de las designadas como a), b) y c), en el punto 3º de ese Estudio y Ana María Callejón Jiménez propietaria de la designada como d).

Las propiedades de la mercantil P. I. Brasilia, S.L. son las que figuran en la Escritura de Compra-Venta otorgada por la mercantil Dunia Export S.A. en Dalías ante la Notario D<sup>a</sup> Susana Navarro Cunchillos el 25 de Agosto de 2000, con el número 699 de su protocolo. En esta escritura las tres parcelas constituyen dos fincas, una primera formada por el suelo urbano consolidado y la parcela neta de la UA-3, y una segunda formada por la parcela de cesión al Ayuntamiento. La descripción registral de ambas es como sigue:

1<sup>a</sup>.- URBANA.- Suerte de tierra de secano en la Cañada y angosturas de Cabriles y de Onayar procedente de la Hacienda conocida por el Cortijo de la Sorda y de D. Hilarion, termino de El Ejido, de superficie, tras varias segregaciones, de cuarenta y un áreas, una centiarea y catorce decímetros cuadrados, dentro de cuyo perímetro incluido en su superficie existen un almacén de estructura metálica y obra de albañilería de mil quinientos noventa y cinco metros cuadrados, con sus muelles de carga cubiertos y no cerrados, y parte descubierta, todo en planta baja. La totalidad linda: Norte Camino Viejo de Adra, hoy la finca descrita bajo el número 2º, Sur Calle en proyecto, hoy D<sup>a</sup> Ana María Callejón y D. Francisco Suarez González, Este, Calle La Parra, hoy además Francisco Suarez González y D. José Ruiz Cervilla; y Oeste, Camino de Cabriles, hoy nuevo trazado de este mismo camino.

2<sup>a</sup>.- URBANA.- Parcela de terreno en la Cañada y angosturas de Cabriles y de Onayar procedente de la Hacienda conocida por el Cortijo de la Sorda y de D. Hilarion, termino de El Ejido, de cabida mil catorce metros cuadrados, que linda: Norte Camino Viejo de Adra; Sur: resto de finca matriz descrita bajo el número 1º; Este, Calle La Parra; y Oeste, Camino Viejo de Adra, hoy nuevo trazado.

La total superficie inscrita de ambas propiedades es de cinco mil ciento quince metros catorce decímetros cuadrados.

La propiedad de Ana María Callejón Jiménez tal como consta en el Acta de Protocolización del Proyecto de Compensación de la UA-9-AS-ES, autorizada por el Notario de El Ejido D. Alfonso Rodríguez García el veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y cuatro al número 2.143 de su Protocolo se describe como:

URBANA. Parcela C. De cabida mil novecientos treinta y siete metros veinte decímetros cuadrados, que linda: Norte, UA-3-AS-ES; Sur, Este y Oeste Calles de nueva apertura de este Plan Especial de Reforma Interior de la UA-9-AS-ES.

La posterior reforma del P.E.R.I. de la UA-9-AS-ES ha asignado a esta parcela una superficie de dos mil doscientos veintiún metros treinta y seis decímetros cuadrados.

Tomando los cinco mil ciento quince metros catorce decímetros cuadrados que registralmente aparecen a nombre de P.I. Brasilia, S.L. más los dos mil doscientos veintiún metros treinta y seis decímetros cuadrados correspondientes a la Parcela C de Ana María Callejón en el P.E.R.I. reformado, nos dan una superficie total de partida de: siete mil trescientos treinta y seis metros cincuenta decímetros cuadrados.

Tras la aprobación del presente Estudio de Detalle la Submanzana quedaría dividida como a continuación se detalla.

Para P.I. Brasilia, S.L.:

- Parcela 1: de cabida dos mil trece metros trece decímetros cuadrados, que linda: Norte, Camino de Adra; Sur, Parcela 2 y edificación existente; Este, Calle La Parra; y Oeste, Camino de Adra y Parcela 2.
- Parcela 2: de cabida mil quinientos sesenta y dos metros cincuenta y un decímetros cuadrados, que linda: Norte, Camino de Adra y Parcela 1; Sur, Parcela 3; Este, edificación existente; y Oeste, Camino de Cabriles.
- Parcela 3: de cabida mil seiscientos noventa y dos metros noventa y tres decímetros cuadrados, que linda: Norte, Parcela 2; Sur, Parcela 4; Este, edificación existente; y Oeste, Camino de Cabriles.

Para D<sup>a</sup> Ana María Callejón Jiménez:

- Parcela 4: de cabida dos mil cincuenta y tres metros setenta y seis decímetros cuadrados, que linda: Norte, Parcela 3 y edificación existente; Sur, Este y Oeste, Calles de nueva apertura.

Almería, Diciembre de 2000

# 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 LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DE SUBMANZANA

UBICACIÓN: PARAJE DE CABRILES - EJIDO SUR - EL EJIDO (ALMERIA)

ENCARGANTE: P. I. BRASILIA, S.L. Y ANA MARIA CALLEJON JIMENEZ

TÉCNICO: MARÍA JESÚS DE MATA-GARCÍA CORTÉS

10/00



**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 133/1992):**

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 excepto 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 \_\_\_\_\_

- NOTAS:** — 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.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	X
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	X X
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	X
	— Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	X
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	X
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	X
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	X
	<b>VADO PARA PASO VEHICULOS</b>	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .
— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .		X
— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.		X
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$ . Transversal $\leq 2\%$ .	X
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	X
	— Desnivel sin plano inclinado $\leq 2$ cms.	X
	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	X
<b>PASOS DE PEATONES</b>  (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	X X
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	X
<b>ESCALERAS</b>	— 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 $\geq 30$ cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) _____ Contrahuella $\leq 16$ cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	
	— Tramos $\leq 16$ peldaños.	
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ 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.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %.	
	(recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.	
	transversal _____ $\leq 2$ %.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
— Barandillas no escalables si existe hueco.		
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> (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)	
<b>* APARCAMIENTOS</b> (No en zonas exteriores de viviendas)	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	X
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	X
	— Estarán señalizadas.	X
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	X

### 2.ª Mobiliario Urbano

	NORMA	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms. b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura libre restante es $< 90$ cms.	X
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	X
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— 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.	X
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura $\geq 40$ cms. Fondo $\geq 50$ cms.	X X X
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	X
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	X
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq 1$ m.	X

## OBSERVACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-  
cumento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYU... sesión  
celebrada el día *17 de Enero de 2002*  
El Excmo. *23 de Enero de 2002*



## 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.

Almería, Diciembre de 2000

EL TÉCNICO,

María Jesús de Mata-García Cortés

