
ESTUDIO DE DETALLE

PROMOVIDO POR:
E.H. FEMAGO S.A.

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

El presente **Estudio de Detalle** esta promovido por: E.H. FEMAGO S.A. con CIF nº A04011953 y domicilio fiscal en calle Bremen nº 2, Poligono Industrial de La Redonda, Santa María del Aguila - El Ejido (Almería), representada como consejeros D. Francisco Carlos Maleno Lirola , con NIF nº 27190489-G, y D. Francisco José García Quero, con NIF nº 27256509-Z, como propietaria de las fincas objeto del presente Estudio de Detalle.

Redactado por los arquitectos D. Manuel Martos Herrero y D. José Jesús Martín Palmero, con nº de NIF respectivamente 52.234.320-D y 08.909.855-T, representando a la sociedad Martín y Martos Arquitectos S.L., con CIF nº B04.302.576 y dirección fiscal en la Calle Murgis nº 99 de El Ejido (Almería).

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es el de realizar una ordenación de volúmenes y alineaciones, con objeto de cambiar una franja de terreno que según el PGOU de El Ejido esta considerada como calle por otra de la misma superficie considerada como edificable, afectando ambas a la misma manzana, de forma que se de continuidad con el mismo ancho de calle (12 mtrs.) a la calle Cooperativas tal y como viene desde el Oeste según esta establecido por el P.E. que ha desarrollado el ANCOR-8-ES, y se le de mayor amplitud a la calle La Parra, mejorando de este modo el acceso rodado de vehículos a las Alhóndigas situadas al otro lado de la calle Cooperativas. El cambio anteriormente mencionado, queda representado en el siguiente plano:

ANTECEDENTES

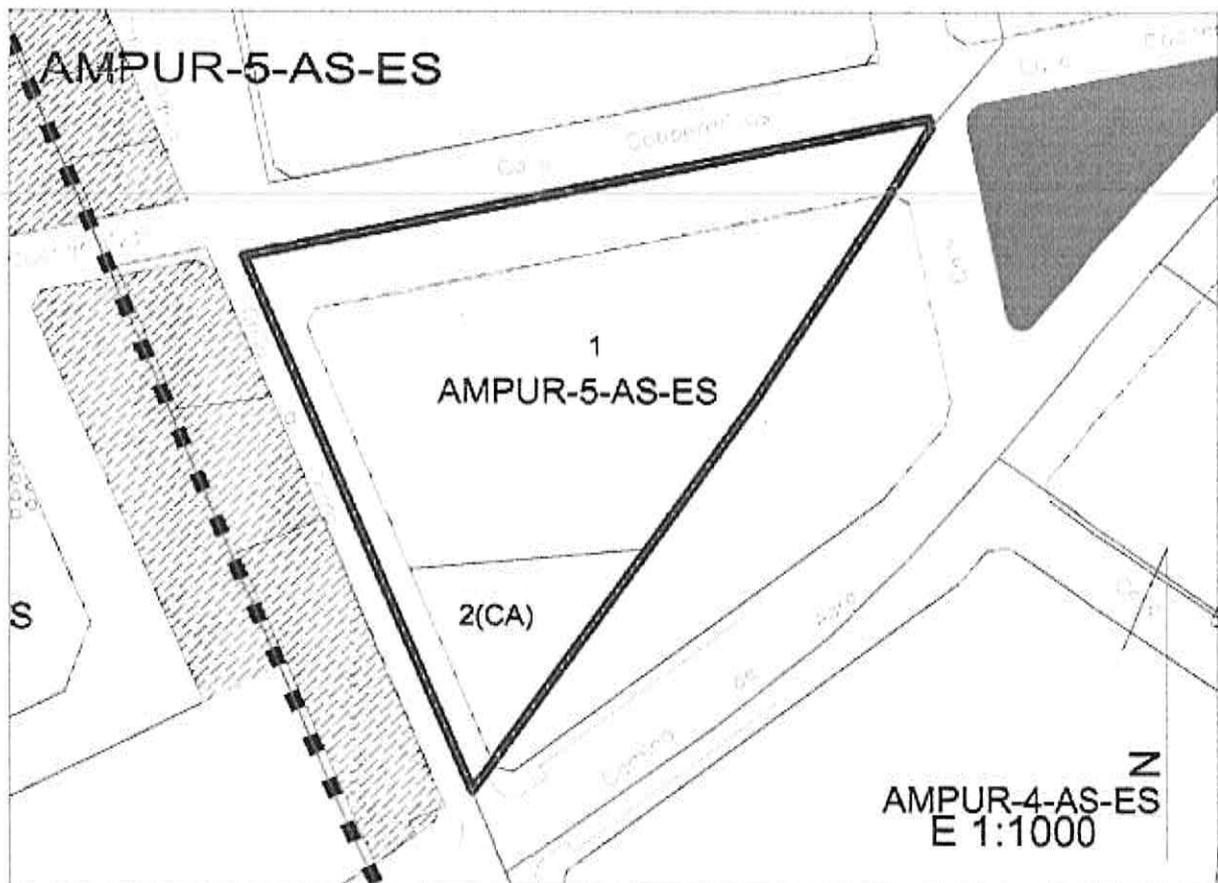
Actualmente la parcela afectada por el presente Estudio de Detalle, esta incluida dentro del AMPUR-5-AS-ES según el PGOU de El Ejido, ajustándose sus parámetros a la siguiente ficha:

AREA DE REPARTO DEL AMPUR 5-AS-ES

PARCELAS	SUPERF. m ²	TECHO m ²	Nº APARC. m ²	DIFERENCIAS			TERMINO			ASIGNACIONES HOMOGÉNICAS				
				AEZ	CI	AD	A.E.Z	Costruc	Rest. Upl	Parcelas urban procedente de las hls. 55	Luces hls total asignado por el PSOU	Diferencia	A.T. 200	Superf. Difer. Complet.
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1	4.622,34	3.076,00	31	4.622,34			3.076,00				3.076	3.076	0	
2 (CA) (*)	1.000,00	660,18	7	1.000,00			660,18				660	660	0	0-4884
TOTAL EDIF.	6.622,34	3.736,18	38	5.622,34			3.736,18				3.736	3.736	0	

Z.V. (**)	696,00
TOTAL ESP.L.	696,00
TOTAL DOTAC.	696,00
VIALES	2.187,88
TOTAL UNIDAD	7.880,00

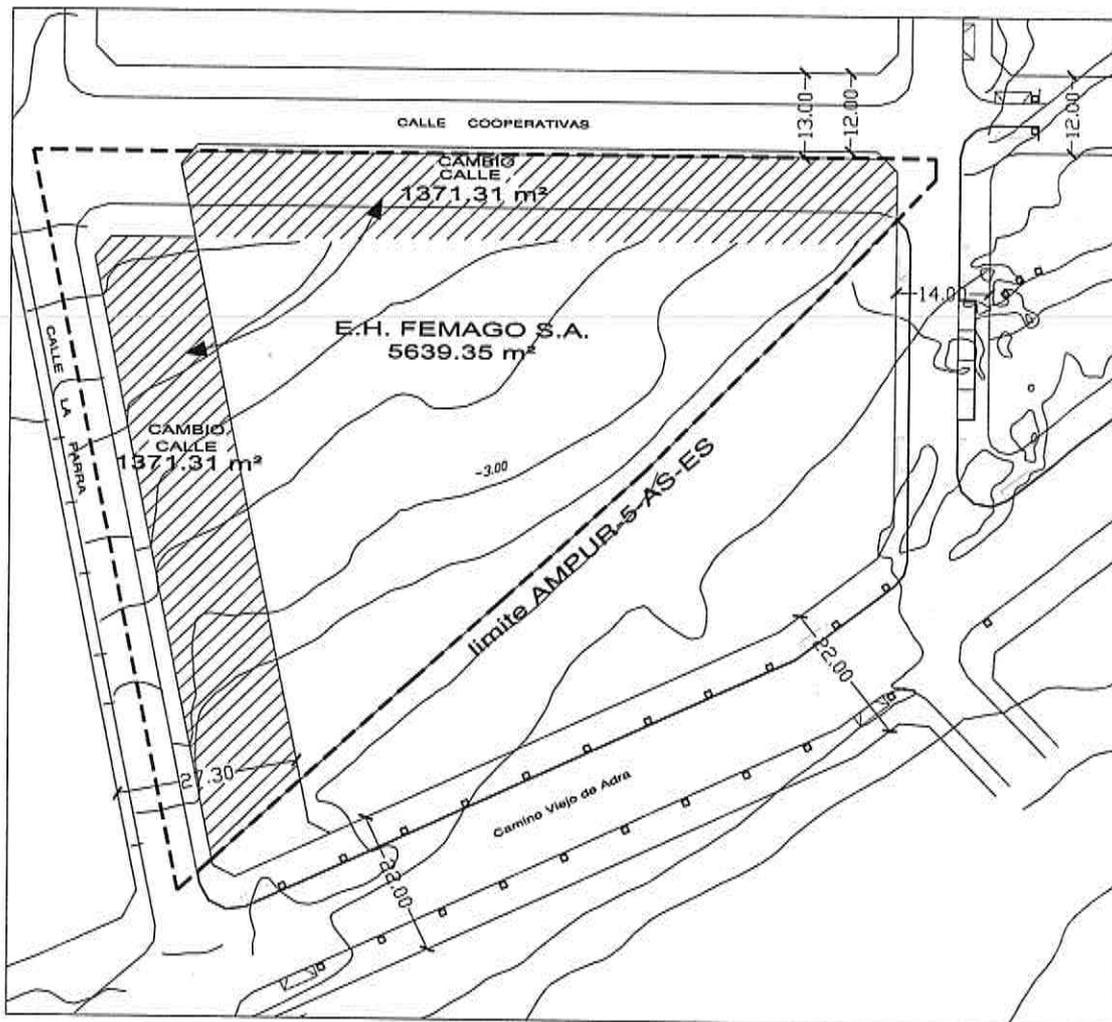
(*) : En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad.
 (**) : Se deberá situar en el interior de la parcela como mínimo el 60% de la dotación prevista.
 (***) : Esta cesión está incluida en la plaza delimitada por las calles Moya, Granaca, Córdoba y Castellón.



En la actualidad según el PGOU, en tramo de la calle Cooperativas afectado por el AMPUR-5-AS-ES tiene un ancho de de 26 mtrs., la continuidad de la misma calle fuera del ambito del AMPUR-5-AS-ES, esta planteada por el PGUO de El Ejido y el P.E. que desarrolla el ANCOR-8-ES, con un ancho de 12 mtrs.

JUSTIFICACION DE ORGANIZACION DE VOLUMENES Y MODIFICACION DE ALINEACIONES.

Se plantea la ordenación de volúmenes y cambio de alineación, sin que se produzca un aumento de la ocupación de suelo, ni aumento de la edificabilidad respecto a la que corresponde según la ficha anterior, ya que se trata de cambiar 1371,31 m² considerados como calle pasando a ser suelo edificable, por otros 1371,31 m², considerados edificables que pasarían a ser calle, tal y como se ve en el plano siguiente:



El aprovechamiento se mantiene por tanto repartido en las parcelas resultantes; la parcela 1 con un aprovechamiento patrimonializable y lucrativo de 3076,00 u.a.h., y la parcela de cesión municipal 2 (C.A.), con un aprovechamiento patrimonializable y lucrativo de 680,00 u.a.h.. a las dos parcelas se les aplica la misma ordenanza municipal de Actividad Económica 2 (A.E.2). La cesión obligatoria de zonas verdes de 595,00 m², esta ya cedida al Ayuntamiento; esta cesión corresponde a la plaza pública situada entre las calles Moya, Granada, Córdoba y Castellón de El Ejido.



ARQUITECTO
José Jesús Martín Palmero



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

TITULO: ESTUDIO DE DETALLE
UBICACION: AMPUR-5-AS-ES
ENCARGANTE: E.H. FEMAGO S.A.
TECNICOS/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 133/1992):

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 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.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS	TRAZADO Y DISEÑO	
PEATONALES	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
DE USO COMUNITARIO	— 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 VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	SI SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	SI
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	SI
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	S
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	SI
	— Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI
* PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	SI
	— 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.ª 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.) _____ ≤ 8 %.	SI
	transversal _____ ≤ 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.ª 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 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: EL EJIDO A 3 DE AGOSTO DE 2004

ARQUITECTO

JOSE JESUS MARTIN PALMERO

ARQUITECTO

MANUEL MARTOS HERRERO