

P=29/05/06

001

ESTUDIO DE DETALLE

Bulevar - C/ Baleares - Camino de Roquetas

(Modificado 15/05/06)

REFUNDIDO 1

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2006*
El Ejido, a *7* de *diciembre* de *2006*

DOF PE:



PROMOVIDO POR:

PROMOCIONES RODRIEJIDO S.L.

REDACTADO POR :

JOSÉ JESUS MARTIN PALMERO
MANUEL MARTOS HERRERO

El presente estudio de detalle esta promovido por Promociones Rodriejido S.L, cuya dirección fiscal es C/ Joaquín Rodrigo, nº 21, de Sta. María del Aguila en El Ejido, y CIF nº B-04.550.174, sociedad representada por D. Juan Rodríguez Parrilla con NIF 08.911.397-R y dirección fiscal Avda Rómulo y Remo, nº 15, de El Ejido (Almería), y cuyos autores son 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; ambos pertenecientes a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L. que actúa como proyectista.

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es el de ordenar volúmenes, entre solares situados en la misma manzana, comprendidos entre las calles Camino de Roquetas, C/ Baleares y Bulevar (carretera de Málaga), en Sta. María del Aguila (El Ejido).

ANTECEDENTES

Partimos de dos parcelas pertenecientes al AMPUR-13-S, que según descripción en escritura pública (*se presenta copia de dicha escritura*) tienen:

Parcela A-1 313,30 m² . (Finca nº 64.707)

Parcela F 315,78 m² . (Finca nº 64.705)

629,08

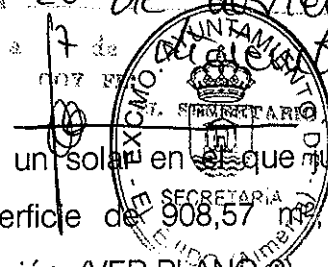
Se realiza una agregación de ambas parcelas con lo que se obtiene una nueva finca de 629,06 m² y esta nueva finca a su vez y en el mismo acto de agregación se divide en tres:

Solar 1: 168,80 m².

Solar 2: 228,70 m².

Solar 3: 231,56 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión
 celebrada el día *20* de *noviembre* de *2006*
 El Ejido, a *7* de *enero* de *2006*



Los solares 2 y 3 (460,26 m²) forman parte de un solar en el que junto con otro clasificado como urbano directo con una superficie de 908,57 m², la sociedad Promociones Rodriejido SL va a realizar una edificación. (VER PLANO 2)

Analizando la ficha del AMPUR-13-S del PGOU de El Ejido vemos como aparece:

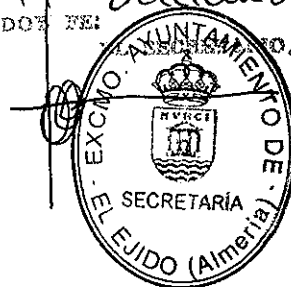
Parcela 4	315,78 m ²	1.167 u.a
Parcela 7 CA	327,94 m ²	1.202 u.a

De modo que de los 460,26 m² que Promociones Rodriejido SL tiene dentro del AMPUR-13-S, tenemos que 315,78 m² son de la parcela designada como "4" con un aprovechamiento patrimonializable de 1.167 u.a, y de los 327,94 m² de la parcela 7 CA, sólo 144,48 m² pertenecen a la promotora (*hasta los 460,26 m²*), con un aprovechamiento patrimonializable de 529,56 u.a (obtenidos por una regla de proporcionalidad); concluimos de este modo con que el aprovechamiento patrimonializable que Promociones Rodriejido SL tiene dentro del AMPUR-13-S y que va a poder utilizar en el desarrollo del proyecto antes mencionado es de 1.696,56 u.a. (VER PLANO 3)

Por otro lado como ya se ha comentado antes en el proyecto de edificación que se quiere llevar a cabo, también hay una parte de urbano directo con una ordenanza C1, concretamente 908,57 m² que con un aprovechamiento de 4,0528 u.a /m², nos da un total de 3.682,25 u.a. (VER PLANO 3)

El total de unidades de aprovechamiento sobre el que se tiene derecho es por tanto de 5.378,81 u.a. Como el aprovechamiento que se va a consumir en la citada obra de edificación es de 5.576,80 m² u.a, habrá que llevar a cabo una tramitación de TAU, concretamente de 197,99 u.a.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2006*
 El Ejido, a *7 de diciembre de 2006*
 DOP FEE:



Las condiciones urbanísticas en resumen quedan del siguiente modo:

Solar urbano directo:

Superficie de solar	908,57 m ²
Aprovechamiento	4,0528 ua/m ²
Derecho aprovechamiento	3.682,25 ua
Coeficiente de homogeneización vivienda // local	1,00
Derecho techo	3.682,25 m ²

Solar situado en AMPUR-13-S:

Superficie de solar "4"	315,78 m ²
Derecho aprovechamiento	1.167 ua
Coeficiente de homogeneización viviendas (*)	1,00
Derecho techo	1.167 m ²

Parte superficie de solar "7Ca"	144,48 m ²
Derecho aprovechamiento	529,56 ua
Coeficiente de homogeneización viviendas (*)	1,00
Derecho techo	529 m ²

Las unidades de aprovechamiento sobre la que se tiene derecho son:

- Parcelas en AMPUR-13-S	1.696,56 u.a
- Parcela Urbano Directo	<u>3.682,25 u.a</u>
Total derecho sup. const.	5.378,81 u.a

Si el aprovechamiento a consumir en la propuesta de edificación es de 5.576,80 u.a, faltarían 197,99 u.a que se obtendrían mediante la tramitación de TAU y la compra al ayuntamiento de esas 197,99 unidades de aprovechamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este lo-

goteo ha sido aprobado *Definitivamente*

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

el día *20 de noviembre de 2006*

El Excmo. Sr. *F. de diciembre de 2006*

GOY FES:

EL SECRETARIO.



(* La edificación que se llevará a cabo sobre los solares pertenecientes al AMPUR-13-S, sólo desarrollarán viviendas, por lo que en la transformación de unidades de aprovechamiento a metros cuadrados de techo, sólo afecta el coeficiente de homogeneización "1" de vivienda.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *20 de Noviembre de 2006* y de *7 de Diciembre de 2006* El Ejido, a DOY FE:



TECNICOS REDACTORES

josé jesús martín palmero
ARQUITECTO

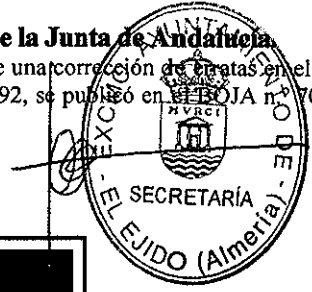
manuel martos herrero
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*

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

SECRETARÍA

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

UBICACIÓN: ENTRE LAS CALLES: CAMINO DE ROQUETAS, BALEARES Y BOULEVAR (CTRA DE MALAGA), EN STA. MARIA DEL AGUILA - EL EJIDO (ALMERIA)

ENCARGANTE: PROMOCIONES RODRIEJIDO 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 133/1992):

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)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado definitivamente por el AYUNTAMIENTO de ALMERÍA el día 20 de noviembre de 2006 y el día 7 de diciembre de 2006.

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2006*
 El Excmo. Sr. *7 de diciembre de 2006*

DOY FE:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO. en sesión de 20 de noviembre de 2006
 diciembre de 2006

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.

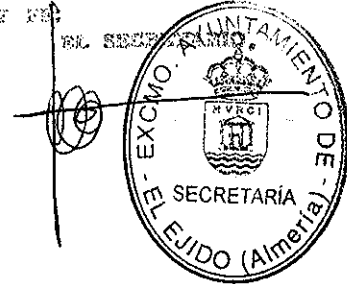
	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$ (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y 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.) $\leq 8\%$	SI SI
	— 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 $\leq 2\%$.	S
	— 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.	SI
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	SI
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— 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. _____	SI
	— Tramos ≤ 16 peldaños.	SI
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	SI
	— Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms.	SI
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	SI
	— Huellas con material antideslizante..	SI
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	SI



OBSERVACIONES

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DEL EJIDO, en sesión celebrada el día *20 de noviembre de 2006*
 El Ejido, a *7 de diciembre* de *2006*

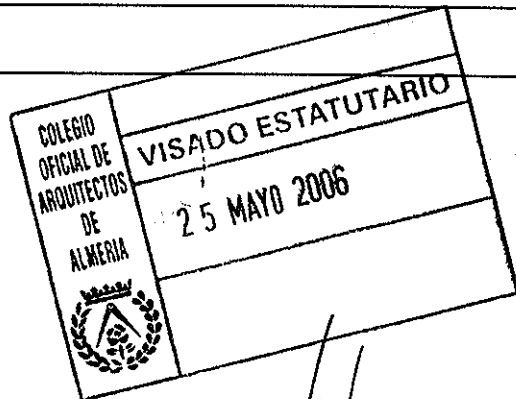
DOY FE:



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 19 DE MAYO DE 2006



[Handwritten signature]

JOSE JESUS MARTIN PALMERO

[Handwritten signature]

MANUEL MARTOS HERRERO