

Presentado: 08/03/99

JUSTIFICACION DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION POR LA APERTURA DE LA CALLE.

Las obras de urbanización necesarias para la apertura de la calle, se contemplan en el correspondiente Proyecto de Ejecución de las edificaciones que se construirán sobre las parcelas resultantes, siendo todas las parcelas afectadas por el presente Estudio de Detalle propiedad de Promociones Besaluvi S.L., y el proyecto de ejecución está en el momento de la redacción del Estudio en fase de elaboración.

RESOLUCION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 17 de mayo de 1999. El Ejido, a 25 de mayo de 1999.



José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO

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

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO



ESTUDIO DE DETALLE

PROMOVIDO POR PROMOCIONES BESALUVI S.L.

**REDACTADO POR :
MARTIN Y MARTOS ARQUITECTOS S.L.**

José Jesús Martín Palmero
Manuel Martos Herrero

ESTUDIO DE DETALLE. APERTURA DE CALLE.

El presente estudio de detalle se redacta con objeto realizar la apertura de una nueva calle dividiendo en dos partes la parcela marcada en los planos adjuntos, la cual se ubica entre las calles Gomera, Generalife y Atenas de Santa María del Aguila en El Ejido; dicha parcela es propiedad de la sociedad Promociones BESALUVI S.L. con C.I.F. B-04.315.636 y domicilio fiscal en Ctra. Málaga nº 39 de Sta. María del Aguila, El Ejido (Almería).

JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA APERTURA DE CALLE.

La apertura de la nueva calle conectando las calles Gomera y Atenas de Santa María del Aguila, se realiza con objeto de obtener una reparcelación donde las proporciones de las parcelas sean más favorables, teniendo en cuenta la tipología que se pretende construir de vivienda sobre almacén, donde la aplicación del parámetro del fondo máximo de 13 mtrs., aconseja la construcción sobre parcelas con un fondo de parcela un poco superior al permitido según la ordenanza de aplicación.

La apertura de este tramo de calle se produce sin alteración de las condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes, mejorando las condiciones de accesibilidad e iluminación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado *de forma transaccional* POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *17* de *mayo* de *1999* El Ejido, a *25* de *mayo* de *1999*

JUSTIFICACION DE LA NO ALTERACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

No se producen alteraciones urbanísticas tras las modificaciones propuestas, ya que los parámetros urbanísticos se mantienen, siendo de aplicación los establecidos por las NN.SS. dentro de la ordenanza AD:

- Altura máx. de la edificación se mantiene en 2 plantas ó 7.00 mts.
- Ocupación máx. de las parcelas resultantes es LIBRE.
- No se produce un aumento del volumen máx. ya que se define por la ocupación y la altura máx. permitida.
- El parámetro de edificabilidad no es de aplicación.
- No se permite ático retranqueado por encima de la última planta.
- No se reduce la anchura de espacio destinado a vial, sino que se amplía.



José Jesús Martín Palmero
ARQUITECTO

| | | |
|---|---------------------|---|
| COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL | VISADO E... |  |
| Martín & Martos arquitectos S.L. | 7 | |
| C.I.F. B-04302476 | Documento | Acuerdo sin con- |
| C/ Padre Federico, 30 El Ejido (Almería) | tró urbanístico a | art. 228,3 y 176,1 |
| | de la Ley del Suelo | |

Manuel Martos Herrero
ARQUITECTO

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 EN STA. MARIA DEL AGUILA

UBICACIÓN: C/GENERALIFE, C/ATENAS, C/GOMERA

ENCARGANTE: PROMOCIONES BESALUVI, 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

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.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.) $\leq 8\%$. | |
| | — 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 $\leq 2\%$. | ---- |
| 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 $\leq 2\%$. | SI |
| | — 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. | ---- |
| ESCALERAS | — Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa. | ---- |
| | — Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse 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. | ---- |
| | — Anchura libre $\geq 1,20$ mts. | ---- |
| | — Pavimento antideslizante. | ---- |
| | — Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %. | ---- |
| | (recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %. | ---- |
| | transversal _____ ≤ 2 %. | ---- |
| | — Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms. | ---- |
| — Barandillas no escalables si existe hueco. | ---- | |
| * 1 ASEO 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. | ---- |
| | — La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts. | ---- |
| | — No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales. | ---- |
| | — 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. | ---- |
| | — Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms. | ---- |
| | — Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms. | ---- |
| | — Altura de boca de buzones 90 cms. | ---- |
| | — En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m. | ---- |

OBSERVACIONES

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
por el AYUNTAMIENTO de EL EJIDO, en sesión celebrada el día *17 Mayo 1999*
El Ejido, a *26* de *Mayo* de *1999*
DOY FEI

EL SECRETARIO.



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:

COLEGIO OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCIA CENTRAL
VISTADO ESTATUTARIO
9 7 MAY 1999
C.I.F. B - 04302576
C/ Padre Federico, 5 - EL EJIDO (Almería)
ALMERIA

Vista de Documento de Planeamiento en conformidad con el artículo 226,3 y 178,1 Ley del Suelo.
14-1-99