

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOVIDO POR:
ANTONIO MORENO ALONSO

REDACTADO POR :
MARTIN & MARTOS ARQUITECTOS S.L.
José jesús martín palmero
Manuel martos herrero

El presente estudio de detalle esta promovido por: D. Antonio Moreno Alonso, con domicilio en C/ Valencia nº 19, 1ª de Santa María del Aguila - El Ejido (Almería), con NIF 27.501.281-C, como representante de todos los propietarios de los solares afectados por el presente Estudio de Detalle, cuya relación se detalla más abajo.

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle es el de realizar una ordenación de volúmenes de la manzana completa comprendida entre las calles Cucharón, Zaragoza y Ctra. De La Mojonera, en Las Norias De Daza – El ejido (Almería).

ANTECEDENTES

La manzana sobre la que se redacta el presente estudio de detalle tiene una superficie total de 2142,47 m² de los cuales 478.05 m² están fuera de alineación, quedando únicamente 1.664.42 m² edificables. Formada por 4 solares pertenecientes a distintos propietarios, estando todos ellos clasificados como suelo urbano directo según las NNSS de El Ejido, existiendo en la actualidad edificaciones sobre los mismos como que da reflejado en el plano de estado actual.

La distribución de propiedades actual es la siguiente:

Solar nº 1:

Propiedad de D. Emilio Fernández Maldonado y su esposa Dña. Concepción Fuentes Herrera, con domicilio en Ctra. De La Mojonera, nº 25 de Las Norías de Daza, con DNI respectivamente 27.491.472-D y 8.907.559-G; con una superficie de 181,48 m², lindando al norte , este y oeste con propiedad de Herederos de D. Manuel Espinosa Vazquez, al sur con Ctra. De La Mojonera, según plano adjunto.

Solar nº 2:

Propiedad de D. Francisco López Gómez, con domicilio en Ctra. De La Mojonera nº 17 de Las Norias de Daza, con NIF 27.052.436-C con una superficie de 1.077,00 m², lindando al norte con C/ Cucharón, al sur cine antiguo de herederos de Manuel Espinosa Vázquez y Ctra. De La Mojonera, este C/

Zaragoza y cine antiguo de herederos de Manuel Espinosa Vázquez y oeste anchuras destinadas a Plaza Públicas, según plano adjunto.

Solar nº 3:

Propiedad Dña. Francisca Peralta Maldonado, con dirección en C/ Sn Millan nº 8 de El Ejido con NIF 27.497.655-M, Dña. María Adolfina Espinosa Peralta, con domicilio en Ctra. Faro Sabinal, edif. Cartomar nº 1, 1º de Las Marinas en Roquetas de Mar, con NIF 27.220.863-H, Dña. Manuela Espinosa Peralta, con domicilio en C/ Aries nº 28 de El Ejido con NIF 8.905.062-Z, Dña. Ana María Espinosa Peralta, con domicilio en C/ San Millán nº8 de El Ejido, con NIF 28.259.319-H, y Dña. Francisca Espinosa Peralta, con domicilio en Avda. San Juan nº 10 de Las Norias de Daza, con NIF 27.249.389-X. Distribuyéndose la propiedad en 3/6 partes indivisas y 1/6 en usufructo, para Dña. Francisca Peralta Maldonado, 2/6 partes por indiviso y 1/6 parte indivisa en nuda propiedad para Dña. María Adolfina, Manuela, Ana María y Francisca Espinosa Peralta. El solar tiene una superficie de 876 m², lindando al norte y oeste con D. Francisco López Gómez, al sur con la Ctra. De La Mojonera y con D. Emilio Fernandez Maldonado y al este con la C/ Zaragoza, según plano adjunto.

Solar nº4:

Solar (resto hasta llegar a la alineación marcada por las NNSS), con una superficie de 7.99 m² de carácter público.

Según las NNSS, sobre la manzana se aplican dos ordenanzas distintas:

Ordenanza de manzana cerrada C2 en una franja paralela a la Ctra. de La Mojonera, en un ancho de 15 mtrs., en la que se permite:

- La construcción de tres plantas y ático.
- Edificabilidad de 2.60 m²/m².

- Ocupación de parcela del libre.
- Altura máxima de la edificación de 10 mtrs.
- Vuelos máximos: 1.20 mtrs. aplicado en la Ctra. De la Mojonera.
- Patios interiores: igual a la normativa de V.P.O.
- Parcela mínima de 120 m².

Ordenanza de vivienda adosada AD en e resto de la manzana:

- La construcción de dos plantas, (pudiendo aumentar una planta más si se actúa por manzanas completas).
- Edificabilidad de 1,60 m²/m².
- Ocupación de parcela libre.
- Fondo máximo aplicable de 13 mtrs., no siendo este de aplicación en planta baja si el uso de la misma no es el destinado a vivienda.
- Altura máxima de la edificación de 7 mtrs ó 10 mtrs si se actua por manzanas completas.
- Parcela mínima de 75 m².
- Patios interiores: igual a la normativa de V.P.O.
- Vuelos máximos: 0,75 mtrs. , para la calle Cucharón, y 1,00 mtrs. para la calle Zaragoza.

JUSTIFICACION DE ORGANIZACION DE VOLUMENES

Se plantea la ordenación de volúmenes, sin que se produzca un aumento de la ocupación de suelo, ni aumento de la edificabilidad máxima referida al sólido capaz generado en la manzana como aplicación de la normativa.

La propuesta se plantea con objeto de ordenar las edificaciones a construir sobre la manzana completa, con un tratamiento global, aplicando la misma altura edificatoria a toda la manzana, dejando espacios libres en el centro de la misma.

Hay que comprobar que las superficies construidas que resultarían a partir del sólido capaz son menores o iguales a las que se pretenden construir realmente.

La superficie referida al sólido capaz se obtiene:

- planta baja	1664,42 m ²
- planta primera	1614,04 m ²
- planta segunda	965,00 m ²
- planta ático	680,67 m ²
	<hr/>
total sup. conts. Sólido capaz	4924,13 m ²

La superficie total construida que se pretende construir con la ordenación propuesta, es:

- edificio. con fachada a Ctra. de La Mojonera y C/ Cucharón	2105,20 m ²
- edificio con fachada a Ctra. De La Mojonera, C/ Cucharón y C/ zaragoza	2803,47 m ²
	<hr/>
Total sup. construida propuesta	4908,67 m ²

Se comprueba que la superficie construida construible sobre rasante, referida a la ordenación propuesta, es menor que la obtenida a partir del sólido capaz, por lo tanto no hay encremento de volumen con respecto al que se obtendría al aplicar las ordenanzas según las NNSS.

JUSTIFICACION APERTURA PASAJE PEATONAL / ZONA LIBRE

La apertura del Pasaje Peatonal entre las calles Cocharón y Ctra. De La Mojonera como se indica en los planos adjuntos, se realiza por las siguientes razones:

- 1.- Eliminación de medianerías vistas. Si se aplicasen las condiciones de fondo máximo (13 mtrs.) en la zona de aplicación de ordenanza AD, nos quedaría parte de la medianería vista, ya que las dimensiones de la parcela son mayores al fondo máximo de edificación; también se generan medianerías vistas como consecuencia de la aplicación de las alturas máximas de las dos

ordenanzas (C2 y AD). La apertura de este pasaje de carácter público, nos permite aplicar el parámetro de fondo máximo sin que se generen medianerías vistas al resultar dos parcelas con dimensiones adecuadas para que esto no se produzca.

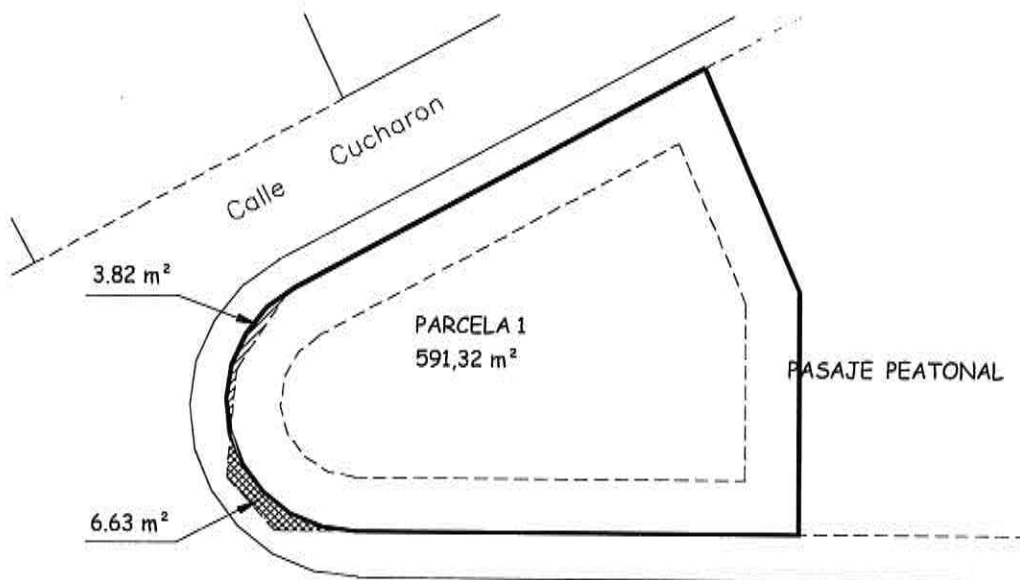
2.- Aparición nuevas fachadas, permitiendo que casi todas las viviendas se abran en su totalidad a vía pública.

3.- Permitir que los locales en planta baja no tengan grandes fondos, mejorándose de esta forma sus condiciones de ventilación e iluminación.

Esta apertura del Pasaje, se produce sin aumento del volumen edificatorio máximo permitido .

JUSTIFICACION MODIFICACION ALINEACION EN EL ENCUENTRO DE LA CALLE CUCHARON CON CTRA. DE LA MOJONERA

La modificación puntual de la alineación que se plantea en el extremo oeste de la manzana, con un trazado curvo, sustituyendo al trazado poligonal de la alineación que se obtiene como consecuencia de achaflanar las esquinas. Como se puede apreciar en el esquema inferior, la superficie ganada (3.82 m^2), es inferior a la dedida (6.83 m^2). De esta forma se resuelve el extremo de la manzana con un trazado mucho menos quebrado, lo cual mejora en todos los sentidos la solución arquitectonica en ese punto, además este aspecto se acentúa teniendo en cuenta que esta parte del futuro edificio da frente a una plaza pública.



DIRECCIONES DE LOS PROPIETARIOS

D. Emilio Fernandez Maldonado y Dña. Concepción Fuentes Herrera

Ctra. De La Mojonera, nº 25, Las norias de Daza. Telf 950 58 76 42

D. Francisco López Gomez

Ctra. De La Mojonera, nº 17, Las Norias de Daza. Telf. 950 58 76 55

Dña. Francisca Peralta Maldonado

C/ San Millan nº 8, El Ejido. Telf. 950 57 04 19

Dña. María Adolfina Espinosa Peralta

Ctra. Faro Sabinal, edif. Cartomar nº 1 , 1º, Las Marinas. Telf. 950 48 14 61

Dña. Manuel Espinosa Peralta

C/ Aries, nº 28, El Ejido. Telf. 950 48 32 97

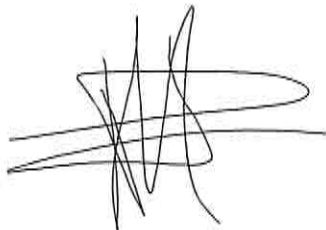
Dña. Ana María Espinosa Peralta

C/ San Millan nº 8, El Ejido. Telf. 950 57 04 19

Dña. Francisca Espinosa Peralta

Avda. San Juan nº 10, Las Norias de Daza. Telf. 950 58 74 28

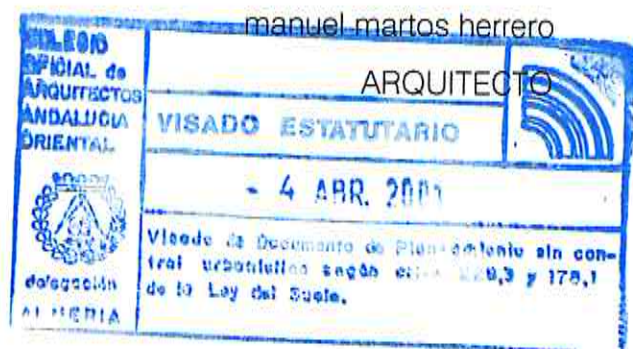
TECNICOS REDACTORES



josé jesús martín palmero
ARQUITECTO



manuel martos herrero



A = 20/09/01

JUSTIFICACION DE EDIFICABILIDAD

A continuación se calculan la edificabilidad obtenida sobre la parcela teniendo en cuenta las ordenanzas de aplicación según se plantea en las NNSS, teniendo en cuenta que la edificabilidad correspondiente a la parte de solar que queda fuera de alineación se acumulará a la de los solares que queden dentro de la alineación.

Superficies de manzana completa según estado actual (plano EST-2):

- Superficie total de las propiedades aportadas:	
- dentro de alineación	2.134,48 m ²
- fuera de alineación	470,06 m ²
- Superficie parcela correspondiente a solar 4	7,99 m ²
total superficie manzana	<u>2.612,53 m²</u>

Distribución de edificabilidades según NNSS:

- Fuera de alineación con ordenanza de aplicación C2 (plano EST-1):	
470,06 m ² x 2,60 m ² /m ² =	1.222,16 m ²
- Dentro de alineación:	
- Con ordenanza aplicada C2 de propiedad privada (plano EST-1):	
957,01 m ² x 2,60 m ² /m ² =	2.488,23 m ²
- Con ordenanza AD de propiedad privada (plano EST-1):	
699,42 m ² x 1,6 m ² /m ² =	<u>1.119,07 m²</u>
total superficie edificable acumulada	4.829,46 m ²

La superficie máxima edificable referida al sólido capaz, se ha obtenido con anterioridad y es 4.925,07 m², por tanto, con respecto a la superficie obtenida aplicando los coeficientes de edificabilidad correspondientes a las parcelas de propiedad privada aportadas (4.829,46 m²), obtenemos una diferencia de 95,60 m², los cuales si se consumiesen en la edificación, deberán de ser compensados mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico (TAU), ya que se trata de suelo urbano directo.

La redistribución de la superficie edificable máxima antes obtenida (4.829,46 m²) se realizará de forma proporcional a las superficies de las parcelas edificable resultantes:

- Solar 1 (fachada a Ctra. De La Mojonera y C/ Cucharón, 43,15%):	
(591,32 m ² /1.370,18 m ²) x 4.829,49 m ² =	2.083,92 m ² const.
- Solar 2 (fachada a Ctra. De La Mojonera, C/ zaragoza y C/ Cucharón, 56,85%):	
(778,86 m ² /1.370,18 m ²) x 4.829,49 m ² =	2.745,57 m ² const.

P= 20/04/01

Se comprueba que la superficies edificables obtenidas en cada una de las parcelas propuestas en el presente Estudio de Detalle, por aplicación de la edificabilidad de 2,60 m²/m², es menor que la que les corresponde por el reparto proporcional realizado anteriormente:

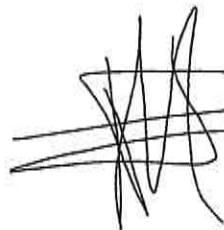
- Solar 1 (fachada a Ctra. de La Mojonera y C/ Cucharón):

$$591,32 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 1,537.43 \text{ m}^2$$

- Solar 2 (fachada a Ctra. De La Mojonera, C/ zaragoza y C/ Cucharón):

$$778,86 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.025,03 \text{ m}^2$$

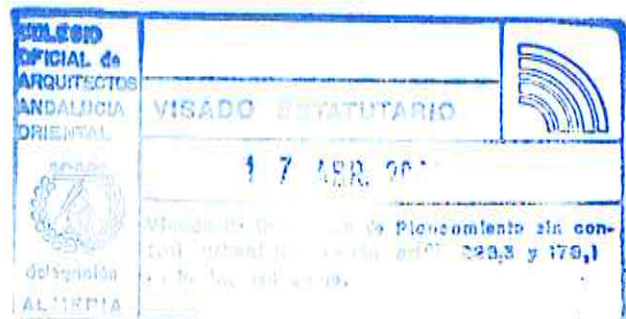
$$\text{total superficie edificable} \quad 3.562,46 \text{ m}^2 < 4.829,46 \text{ m}^2$$



josé jesús martín palmero
ARQUITECTO



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

UBICACIÓN: ENTRE LAS CALLES: CUCHARON, ZARAGOZA Y CTRA DE LA MOJONERA, EN LAS NORIAS DE DAZA - EL EJIDO (ALMERIA)

ENCARGANTE: ANTONIO MORENO ALONSO

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.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 $\leq 2\%$.	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 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	SI SI
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
ESCALERAS	— 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.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

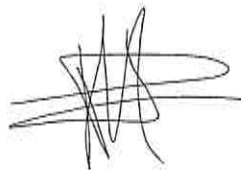
OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE LAS 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 16 DE MARZO DE 2001



JOSE JESUS MARTIN PALMERO



MANUEL MARTOS HERRERO

