

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: C/ TOMILLO, C/ NAVAS, C/ ARCHILLA Y C/ ROMERO,
LAS NORIAS, EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR: PROINDAVI, S.L.

ARQUITECTO: JAVIER BALBOA MARTÍN

DOMICILIO: C/ ARTÉS DE ARCOS, 34, ENTLO. E, ALMERÍA. TF.: 950-258920

ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN: C/ TOMILLO, C/ NAVAS, C/ ARCHILLA Y C/ ROMERO, LAS NORIAS, EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR: PROINDAVI, S.L.

ARQUITECTO: JAVIER BALBOA MARTÍN

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES:

Por encargo de D. Gabriel Fernández Serrano, con D.N.I. nº 8.904.026-J, en representación de PROINDAVI, S.L., con domicilio social en Ctra. De la Mojonera, 29, Las Norias, término municipal de El Ejido (Almería), se redacta el presente Estudio de Detalle para la apertura de un vial entre las calles Archilla y Navas, en el núcleo de Las Norias, El Ejido (Almería).

2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.

En las NN.SS. vigentes en El Ejido existe una parcela delimitada por C/ Romero (norte), C/ Navas (este), C/ Tomillo (sur) y C/ Archilla (oeste).

Presenta una forma irregular y su superficie es de 2.517,14 m², con una acusada pendiente en la dirección sur-norte.

3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación prevista, descrita anteriormente, es la de una gran manzana delimitada por calles de ancho 10,00 m.

El suelo está calificado como urbano, según las NN.SS. de El Ejido, correspondiéndole la ordenanza C3 (Manzana Cerrada Intensidad 3).

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE.

En la actualidad existe una zona de paso que enlaza las calles Navas y Archilla, conocida catastral y postalmente como calle Espliego y registralmente como calle Rambla, por la cual se accede a una vivienda.

Con el fin de darle el necesario reconocimiento legal a esta situación, se redacta el presente Estudio de Detalle.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NN.SS.

Se conservan la totalidad de los parámetros urbanísticos existentes en la actualidad, correspondientes a la Ordenanza C3 y aplicados a las parcelas netas resultantes, por lo que el aprovechamiento teórico es inferior al existente en la actualidad.

6.- IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS Y PARCELAS.

PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE INICIAL	SUPERFICIE NETA FINAL
PROINDAVI, S.L.	33817	1.276,64	1.258,92
USO PÚBLICO	No dispone	394,99	412,80
D. FRANCISCO GARCÍA GÓMEZ	33819-02	359,27	350,37
Dña. MARÍA GARCÍA GÓMEZ	33819-01	486,24	477,26
TOTALES		2.517,14	2.499,35

7.- RELACIÓN DE DOCUMENTOS QUE SE ACOMPAÑAN.

- Plano de situación y ordenación según NN.SS. vigentes.
- Plano de distribución de propiedades registrales.
- Propuesta de ordenación. Cotas.
- Fotocopia del plano catastral correspondiente.

Inicialmente
21/08/98
22 Octubre 1998

Definitivamente
01/07/1998
22 Octubre 1998

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARÍA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería) SECRETARÍA

OFICIAL de ARQUITECTOS ANDALUCIA ORIENTAL 1998 delegación ALMERIA

VISADO ESTATUTARIO
29 JUL. 1998
Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según artº 228,3 y 178,1 de la Ley del Suelo.

Almería, Julio de 1.998
Fdo.: Javier Balboa Martín
ARQUITECTO

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

UBICACIÓN: C/ Archilla. C/ Tomillo. C/ Navas y C/ Romero. Las Norias. El Eido (Almería)

ENCARGANTE: PROINDAVI, S.L.

TÉCNICOS/AS: JAVIER BALBOA MARTÍN



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 133/1922):

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 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 _____

- 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 PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	≥ 1.20
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	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.	NO EXISTEN
	VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.
— 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 $\leq 2\%$.	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.	NO EXISTEN
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO EXISTEN
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.	NO EXISTEN
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ $\leq 12\%$ (recorrido ≥ 3 mts.) _____ $\leq 8\%$ transversal _____ $\leq 2\%$.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	
	— Serán accesibles.	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— 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.	NO EXISTEN
	— 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

DADO QUE EL PRESENTE TRABAJO ES UN ESTUDIO DE DETALLE, SE HA INDICADO EL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS QUE LE ATAÑEN (ANCHO DE ACERAS, PREVISIÓN DE PASOS, ETC.), QUEDANDO LA JUSTIFICACIÓN DEL RESTO (MOBILIARIO URBANO, ETC.) PARA LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTES.

DILIGENCIA para hacer constar que este documento
fue revisado y aprobado por el Sr. Secretario
por el Sr. Secretario el día 21/08/98

El día 22 de Octubre de 1998

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 TÉCNICOS,
fecha y firma:

Almería- Julio de 1998

Fdo.: Javier Balboa Matín

COLEGIO
OFICIAL de
ARQUITECTOS
ANDALUCIA
ORIENTAL
delegación
ALMERIA

VISADO ESTATUTARIO

20 JUL. 1998

Visado de Documento de Planeamiento en control urbanístico según arts 220,3 y 170,3 de la Ley del Suelo.

Para hacer constar que este documento

Definitivamente

20 de Octubre de 1998

22 de Octubre de 1998

