



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RÍO

Plaza de España, nº 1 04860 Olula del Río (Almería) Tel.950 44 10 00 E-mail: registro@oluladelrio.es

EDICTO

D. Antonio Martínez Pascual, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Olula del Río (Almería), HACE SABER: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de dos mil veinticuatro, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO 3.- APROBACIÓN INICIAL PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS EN AVENIDA PINTOR ANTONIO LÓPEZ CON CALLE CUESTA CANELA.

Por este Ayuntamiento, a los efectos de concretar la ordenación detallada en suelo urbano se está tramitando la aprobación del siguiente Estudio de Detalle:

Tipo de instrumento:	Estudio de detalle
Ámbito:	<i>Avda. Antonio López- Cuesta Canela T.M. Olula del Río</i>
Instrumento que desarrolla:	NN.SS. de Olula del Río (ap. def. 26.05.1988, BOP 20.07.1988) - PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. (ap. 15.10.2009, BOP 20.11.2009). - E.D. PARA AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y UBIACIÓN DE CESIONES”, promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Olula del Río, redactado por FRANCO ARQUITECTURA S.L. en el año 2007, Aprobación Definitiva de fecha 09-09-2008 BOP Nº 173.
Objeto:	Definir los viales Avenida Pintor Antonio López, Calle Cuesta Canela y calle de nueva apertura; ubicar sus conexiones y disposición de aparcamientos; y establecer la geometría, alineaciones-rasantes de las parcelas y justificación de compatibilidad urbanística de la tipología edificatoria conforme a la Ordenanza de Zona de Ampliación de Casco.
Clasificación del suelo:	Suelo urbano
Calificación del suelo:	Ampliación de casco.

Núm. R.E.L.: 01040694 – C.I.F. P0406900A

Código Seguro De Verificación	toa j+BnwkW8LDIepWZw7Cw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Martínez Pascual - Alcalde Ayuntamiento Olula del Río	Firmado	04/07/2024 14:46:17
Observaciones		Página	1/3
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/toa j%2BBnwkW8LDIepWZw7Cw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RÍO

Plaza de España, nº 1 04860 Olula del Río (Almería) Tel.950 44 10 00 E-mail: registro@oluladelrio.es

A la vista de los siguientes antecedentes:

Documento	Fecha
Promotor: "-SEE COVENIN S.L.-" con CIF: B-04417713, domicilio social en Carrera de la Virgen del Socorro, S/N, 04880 de Tijola (Almería). Redacción del proyecto de Estudio de Detalle por el arquitecto Adolfo J. Soto López. Avda. América esq. C/ Málaga 2-bajo 04800 Albox (Almería) ESPAÑA. Telf./Fax: 950 430 788. Móvil: 609 592 010. adolfosoto@sototudela.es www.sototudela.es	13/03/2023
Informe de Servicios técnicos	24/05/2024
Informe-propuesta de Secretaría	24/06/2024

Examinada la documentación que la acompaña, y de conformidad con la RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA Nº 191, DE 19 JUNIO 2023, SOBRE LA COMPOSICIÓN DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, esta Junta de Gobierno Local

ACUERDA

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Proyecto de Estudio de Detalle referenciado.

SEGUNDO. Someter la aprobación inicial a un período de información pública por período de TREINTA DÍAS mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia*. Además, el periodo de información pública se anunciará en un periódico a nivel provincial de mayor tirada y en la sede electrónica del Ayuntamiento *dirección* <https://www.oluladelrio.es>.

TERCERO. Simultáneamente, notificar personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Estudio de Detalle, dándoles audiencia para que aleguen lo que tengan por pertinente. Las parcelas afectadas son: parcelas con Referencia Catastral Nº 1650803WG6315S0001HG y Nº 1751804WG6315S0001XG

CUARTO. No será necesario solicitar informes sectoriales a otras administraciones puesto que no constan afecciones por legislación sectorial que afecten al ámbito del Estudio de Detalle.

QUINTO. Solicitar informe a los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

SEXTO. Consultar a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos.

Núm. R.E.L.: 01040694 - C.I.F. P0406900A

Código Seguro De Verificación	toa j+BnwkW8LDIepWZw7Cw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Martínez Pascual - Alcalde Ayuntamiento Olula del Río	Firmado	04/07/2024 14:46:17
Observaciones		Página	2/3
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/toa j%2BBnwkW8LDIepWZw7Cw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RÍO

Plaza de España, nº 1 04860 Olula del Río (Almería) Tel.950 44 10 00 E-mail: registro@oluladelrio.es

En virtud de dicha aprobación inicial se abre un período de información pública en el plazo mencionado de TREINTA DÍAS, contado a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que durante dicho plazo puedan hacerse, por escrito, cuantas alegaciones se consideren pertinentes, quienes se consideren afectados o interesados. Durante este periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Olula del Río. Asimismo, el citado expediente se encuentra en la Secretaría General, donde podrá ser examinado durante los días y horas hábiles de oficina, dentro del mencionado plazo.

El presente anuncio servirá de notificación a los interesados, en caso de que no pueda efectuarse la notificación personal del otorgamiento del trámite de audiencia. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede

Dado en Olula del Río, a cuatro de julio de dos mil veinticuatro. EL ALCALDE-PRESIDENTE. D. Antonio Martínez Pascual

Núm. R.E.L.: 01040694 – C.I.F. P0406900A

Código Seguro De Verificación	toa j+BnwkW8LDIepWZw7Cw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Antonio Martínez Pascual - Alcalde Ayuntamiento Olula del Río	Firmado	04/07/2024 14:46:17
Observaciones		Página	3/3
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/toa j%2BBnwkW8LDIepWZw7Cw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Memoria de Estudio de Detalle:

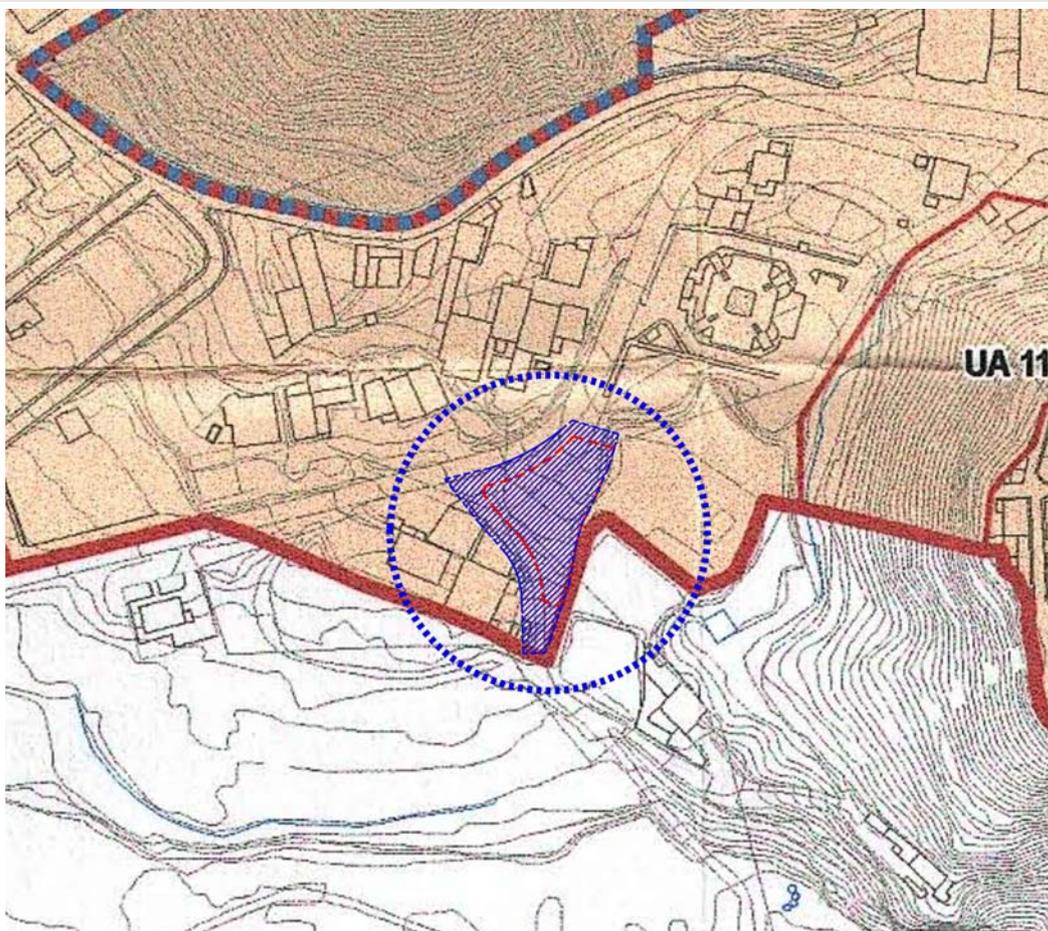
ESTUDIO DE DETALLE

Avd. PINTOR ANTONIO LOPEZ – Calle Cuesta ANELA

04860 OLULA DEL RIO -ALMERÍA-

PROMOTOR:

“-SEE COVENIN S.L.-”



- I. MEMORIA
- II. PLANOS



Avda. América esq. C/ Málaga 2-bajo
04800 Albox (Almería) ESPAÑA
Telf./Fax: 950 430 788
Móvil: 609 592 010
adolfosoto@sototudela.es www.sototudela.es

Fecha: MARZO / 2023

INDICE

I.- MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- 1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE
- 1.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS
- 1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.5.1.- JUSTIFICACIÓN FORMAL Y URBANÍSTICA
 - 1.5.2.- VIABILIDAD LEGAL
- 1.6.- DOCUMENTACIÓN
- 1.7.- MEDIDAS PARA FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIDADANA
- 1.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA
- 1.9.- AFECCIONES SECTORIALES
- 1.10.- TRAMITACIÓN

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO II: RELACIÓN DE PROPIET. AFECTADOS y NOTA SIMPLE

ANEXO III: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

II.- PLANOS

- 01.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- 02.- PLANO DE ORDENACIÓN ACTUAL.
- 03.- ORDENACIÓN ACTUAL – COTAS Y RASANTES.
- 04.- ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.
- 05.- ORDENACIÓN ACTUAL – LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.
- 06.- PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 07.- ORDENACIÓN PROPUESTA – COTAS Y RASANTES.

I.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

Por petición de “-SEE COVENIN S.L.-” con CIF: B-04417713, domicilio social en Carrera de la Virgen del Socorro, S/N, 04880 de Tíjola (Almería), representado por D. Juan Luis Lorente García con DNI: 52306380-X, se redacta el presente Estudio de Detalle, en adelante E.D., que tiene por objeto el reajuste de viales, alineaciones, DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y JUSTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA.

Todo lo anterior sobre el ya existente ESTUDIO DE DETALLE PARA AJUSTE DE ALINEACIONES, DEFINICIÓN DE RASANTES Y UBIACIÓN DE CESIONES, promovido por el EXCMO AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RIO y redactado por FRANCO ARQUITECTURA, S.L. en el año 2007 con AD 09-09-2008 BOP 173.

1.2.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

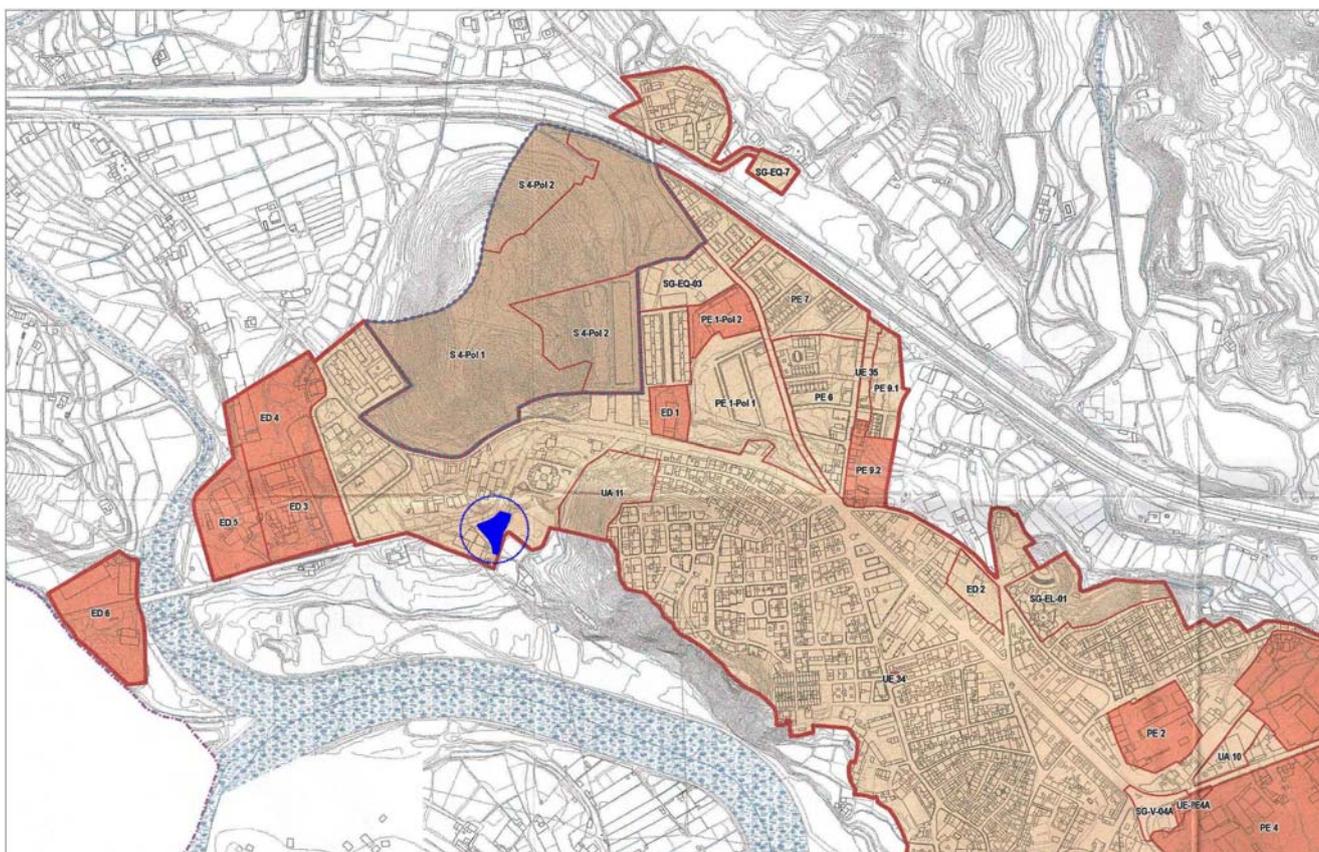
Los terrenos afectados por la actuación, se encuentran situados al oeste del núcleo urbano de Olula del Río, en la zona intersección de la Avenida Pintor Antonio López y Calle Cuesta Canela.

Se propone colocar aparcamientos a ambos lados de la calzada de la Calle Cuesta Canela y aparcamientos en un lado de la calzada de la calle de nueva apertura, dejando mayor acera en la Avenida Pintor Antonio López.

La totalidad del suelo ocupado por el Estudio de Detalle propuesto pertenece a las parcelas catastrales 1650803WG6315S0001HG y 1751804WG6315S0001XG, pertenecientes a la **finca registral de Olula del Río nº4.620 con superficie bruta de 1.910,00m²**, pasando a considerarse los linderos con la propiedad de EPSA como fachada, sin afectar a las condiciones de aprovechamiento de esta parcela.

1.3.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene por objeto definir los viales Avenida Pintor Antonio López, Calle Cuesta Canela y calle de nueva apertura; ubicar sus conexiones y disposición de aparcamientos; y establecer la geometría, alineaciones-rasantes de las parcelas y JUSTIFICACION DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA ORDENANZA. **ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO**



Extracto del plano de ordenación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Olula del Río (Almería)
Con indicación del ámbito del Estudio de Detalle – Suelo Urbano Consolidado (UC).

1.4.- CONDICIONES URBANÍSTICAS**LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.**

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) (BOJA 3 de diciembre de 2021).

Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Decreto 293/2009 de 7 de julio de Accesibilidad en las infraestructuras, en los edificios y en el transporte de Andalucía.

PLANEAMIENTO APLICABLE.

Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Olula del Río con AD 26/06/87-

Plan de Adaptación Parcial (P.A.P.) de las NN.SS. de Olula del Río (Almería) en Resolución de 15 de octubre de 2009. (BOP 15/10/2009).

CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Será de aplicación el contenido de las Ordenanzas de Edificación incluidas en las NNSS y en el PAP de Olula del Río, cuyos aspectos más relevantes se resumen a continuación:

El área de afección del presente ED está Calificado como SUELO URBANO y su Ordenanza de aplicación es **ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO según las NNSS en su art 4.2.4.**

En esta zona es compatible el uso Vivienda en las siguientes TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:

- Edificación en bloques abiertos (AB)
- Edificación unifamiliar aislada (AU)
- Edificación adosada (AD)

El presente Documento pretende aclarar que sobre el ámbito de aplicación es posible la Tipología Edificación de Unifamiliar Aislada y Adosada tal y cómo se define en el art art 4.2.4. de las NNSS sin alteración.

EDIF. BLOQUE ABIERTO		Norma	Estudio de Detalle	Observaciones
Parcela mínima (m2)		-----	-----	NN.SS. de Olula de Río con AD 26/06/1987. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Olula del Río con A.D. 15/10/2009.
	Ocupación (%)	60%	60%	
	Parcela mínima	400 m2	1.111,24 m2	
Altura máxima (m)		4 Pl. o 12,50 m	4 Pl. (12,50m)	
Uso - Tipología		Residencial BLOQUE ABIERTO /AB	Residencial BLOQUE ABIERTO /AB	
Vuelos máximos (m)		1,00 m	1,10 m	

EDIF. UNIFAMILIAR (AU, AD)		Norma	Estudio de Detalle	Observaciones
Parcela mínima (m2)		300,00 m2	1.111,24 m2	NN.SS. de Olula de Río con AD 26/06/1987. Adaptación Parcial de las NN.SS. de Olula del Río con A.D. 15/10/2009.
	Ocupación (%)	80%	80%	
Fachada mínima		6,00 m	6,00 m	
Altura máxima (m)		2Pl. o 7,50 m	2Pl. (7,50m)	
Uso - Tipología		Residencial – Edif. Unifamiliar (AU,AD)	Residencial – Edif. Unifamiliar (AU,AD)	
Diámetro patios (m)		-	-	
Vuelos máximos (m)		1,00 m	1,00 m	

Por lo expuesto en el presente ED, no se altera el uso ni la tipología definida por las vigentes NNSS en su art 4.2.4. ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO

Características del AMBITO DE AFECCIÓN:

		Existen físicamente
Ancho de calles en punto medio	A. Avd. Pintor Antonio López, L=17.40m	SI
	A. Calle Cuesta Canela, L=14.00m	SI
Superficie bruta del terreno (m2)	1.910,00 m2	
Superficie neta (m2)	1.111,24 m2	
Superficie cesión viales (m2)	798,76 m2	
Longitud de fachadas y linderos (m)	Avd/ Pintor Antonio López, L=36,42m	C/Nueva Apert.=14,07m
	C/Cuesta Canela, L=48,26m	Lind. ESTE L=55,59m
Fondo mínimo (m)	14,07 m	

1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.5.1.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FORMAL

La redacción del presente Estudio de detalle está justificada para aclarar, que si bien le actual vigebe con AD 09-09-2008 BOP 173, establecía como Tipología Edificación en bloques abiertos (AB), la Ordenanza de aplicación es **ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO según las NNSS en su art 4.2.4.** por lo que se admite para todo el Ambito la Edificación unifamiliar aislada (AU) y Edificación adosada (AD).

El presente documento tiene por objeto definir ligeramente los viales Avenida Pintor Antonio López, Calle Cuesta Canela sobre el ya aprobado con AD 09-09-2008 BOP 173, ubicar sus conexiones y disposición de aparcamientos no dispuestos en realidad física actual como reflejó el ED original.

Asimismo, se cumple las exigencias de la Ordenanza de Edificación del PAP.

1.5.2.- VIABILIDAD LEGAL

El presente E.D. se ha realizado teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en el art. 71 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, Ley 7/2021 y el art. 65 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), parte de cuyo contenido se transcribe a continuación:

Art. 71 de la Ley 7/2021:

Los Estudios de Detalle:

1) *Los Estudio de Detalle tiene por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

2) *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

3) *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.*

Apartado 65.1 R.P. "Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) **Establecer alineaciones y rasantes**, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen."

Artículo 102.3 del Reglamento de Planeamiento:

"Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno estudio de detalle,... "

En ningún caso la adaptación de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

1.6.- DOCUMENTACIÓN

La documentación de que consta el presente E.D. se ha redactado conforme a lo dispuesto en el art. 71 de la LISTA y art. 65 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio) y se compone de una Memoria Justificativa de la conveniencia y de la procedencia de la solución adoptada y de los planos necesarios para el establecimiento de las nuevas alineaciones con relación a las anteriores.

Además, en base al art.62.e) de la L.I.S.TA. 7/20 se incluye un anexo con El Resumen Ejecutivo.

1.7.- MEDIDAS PARA FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIDADANA

Los ciudadanos tiene derecho a participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.

Se procederá a la exposición pública del documento tras su aprobación inicial tal y como establece el artículo 71 de la LISTA, realizándose la publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOP.

Durante el trámite de información pública, el Ayuntamiento de Olula del Río dispondrá de un ejemplar completo del documento para su consulta por parte de cualquier administrado, dicha consulta se realizará a petición del interesado, en un local municipal habilitado para ello en horario de atención al público igual al del resto de oficinas municipales.

1.8.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

La formulación, tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento no supone a priori la obligación para el Ayuntamiento de Olula del Río de ejecutar a corto plazo obras de urbanización ni mejoras de infraestructuras o sistemas generales, ya que su objeto es el de establecer una alineación para futuras construcciones.

Por tanto, no supone ningún impacto sobre las Haciendas de las Administraciones públicas más allá del coste de mantenimiento de las infraestructuras ya existentes o las que se entreguen tras su urbanización al Ayuntamiento, una vez transcurrido el periodo de garantía que fije la legislación vigente.

1.9.- AFECCIONES SECTORIALES

No constan afecciones por legislación sectorial que afecten al ámbito del Estudio de Detalle.

1.10.- TRAMITACIÓN

La tramitación del presente E.D. se deberá de realizar, conforme a lo dispuesto en el art. 32 de la L.O.U.A 7/2002 y de manera suplementaria en lo que sea compatible con el art. 140 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1.978, de 23 de Junio):

1. Recepción del documento por parte del Excmo. Ayuntamiento y solicitud de los preceptivos informes técnico y jurídico sobre la procedencia de su admisión a trámite.
2. La aprobación inicial de los Estudios de Detalle es competencia de la Corporación Municipal interesada.
3. La apertura del trámite de información pública se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia, y se notificará personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle.
4. Dentro del periodo de información pública, que durará veinte días, podrá ser examinado por cualquier persona y formularse las alegaciones que procedan
5. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.
6. La Corporación Municipal interesada ordenará publicar el acuerdo de aprobación definitiva, junto con el documento íntegro del Estudio de Detalle aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia

El Arquitecto
Fdo: Adolfo Soto López



ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FORMAL

La redacción del presente Estudio de detalle está justificada para aclarar, que si bien le actual vige bte con AD 09-09-2008 BOP 173, establecía como Tipología Edificación en bloques abiertos (AB), la Ordenanza de aplicación es **ZONA DE AMPLIACIÓN DE CASCO según las NNSS en su art 4.2.4.** por lo que se admite para todo el Ambito la Edificación unifamiliar aislada (AU) y Edificación adosada (AD).

El presente documento tiene por objeto definir ligeramente los viales Avenida Pintor Antonio López, Calle Cuesta Canela sobre el ya aprobado con AD 09-09-2008 BOP 173, ubicar sus conexiones y disposición de aparcamientos; y establecer la geometría, alineaciones y rasantes del suelo restante.

Las alineaciones se ajustan al trazado previo definido en el anterior Estudio de Detalle de los viales anteriormente Carrtera Alta, hoy día Avenida Pintor Antonio López, Calle Cuesta Canela. El ajuste de las alineaciones a la estructura urbana actual, consiste en la correcta ordenación de las calzadas y sus intersecciones; aparcamientos y aceras no dispuestos en realidad física actual como reflejó el ED original.

. Con este ajuste se consigue una conexión mas natural de las calles Cuesta Canela con la Avenida Pintor Antonio López, con mayor espacio para el peatón y aparcamiento adaptados para minusválidos.

Asimismo, se cumple las exigencias de la Ordenanza de Edificación del PAP.

En ningún caso la adaptación de alineaciones original supone aumento de suelo neto lucrativo o reducción de Viales Públicos..

JUSTIFICACIÓN PREVISIÓN DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

La intención de la promotora de esta actuación o Nuevo Estudio de Detalle es que se reconozca la Tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada / Aislada que la Ordenanza permite.

EL PROYECTO PREVISTO EN LA PARCELA PROPIEDAD DE SEE-COVENIN SL consiste en:

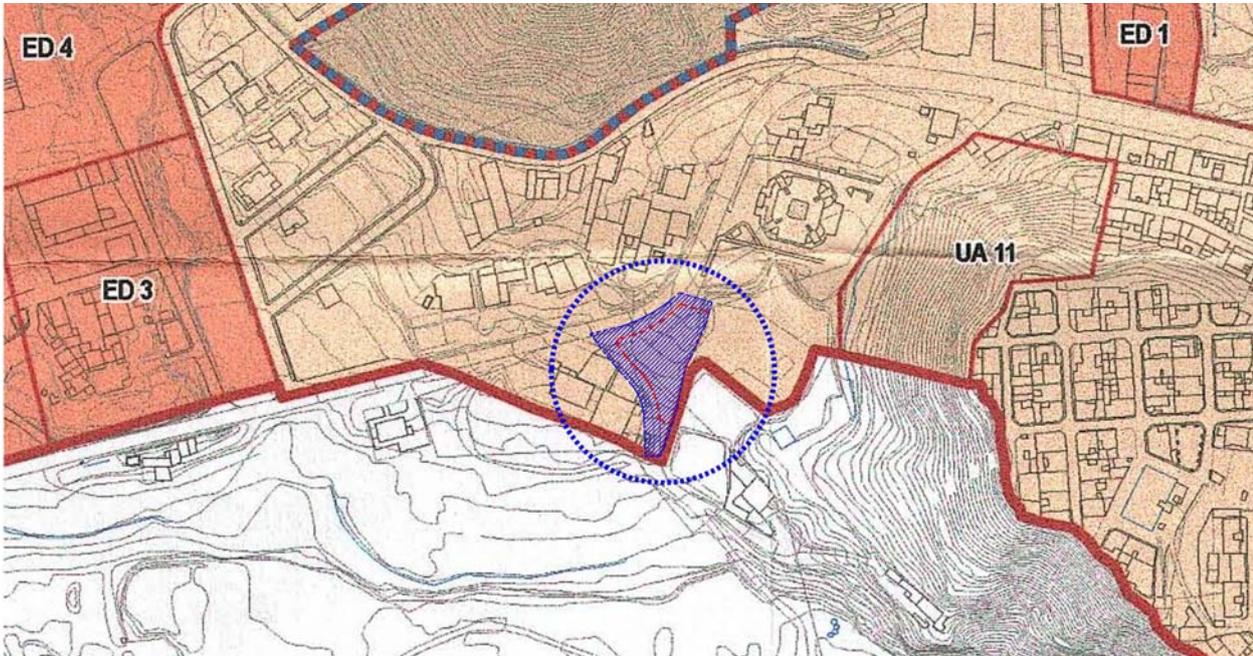
6 Viv. UNIFAMILIARES PAREADAS.

La edificabilidad prevista para esta parcela de 1.111,24 m2 en **4 plantas** en el Estudio de Detalle previo con AD 09-09-2008 BOP 173, teniendo en cuenta que la tipología prevista era Bloque Abierto era de **2.666.98 m2 techo.**

Lo que se va a edificar son 6 viviendas unifamiliares pareadas de **2 Plantas** y Edificabilidad que no superará los **800,00 m2 techo.**

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle ocupa únicamente suelo perteneciente a las parcelas catastrales 1751804WG6315S0001XG y 1650803WG6315S0001HG, en cuanto que fija la alineación de las calles coincidentes con el cerramiento de dicha parcela, pasando a considerarse dicho lindero como fachada, aunque no altera las condiciones de aprovechamiento de esta parcela.



Localización de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.



Parcela y alineaciones resultantes sobre ortofoto.

ANEXO II: RELACIÓN DE PROPIETARIOS DE AFECTADOS

La corporación deberá completar este apartado con el nombre de los propietarios de las parcelas catastrales que a continuación se indican:

RELACIÓN DE PARCELAS CATASTRALES AFECTADAS POR EL ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.	
Nº	REFERENCIA CATASTRAL
1	1751804WG6315S0001XG
2	1650803WG6315S0001HG

Consulta y certificación de Bien Inmueble

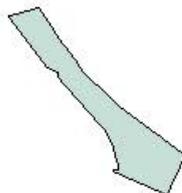
FECHA Y HORA

Fecha
7/3/2023
Hora
10:02:36

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
1650803WG6315S0001HG
Localización
CR ALTA 43(D) Suelo
04860 OLULA DEL RIO (ALMERÍA)
Clase
Urbano
Uso principal
Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización
CR ALTA 43(D)
OLULA DEL RIO (ALMERÍA)
Superficie gráfica
387 m²

Consulta y certificación de Bien Inmueble

FECHA Y HORA

Fecha

7/3/2023

Hora

10:02:13

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

1751804WG6315S0001XG

Localización

CR ALTA 41(C) Suelo

04860 OLULA DEL RIO (ALMERÍA)

Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización

CR ALTA 41(C)

OLULA DEL RIO (ALMERÍA)

Superficie gráfica

1.520 m²

ANEXO III: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN ESTUDIO DE DETALLE	
ACTUACIÓN REAJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN OLULA DEL RÍO	
TITULARIDAD ESTUDIO DE DETALLE PARA REAJUSTE DE ALINEACIONES Y RASANTES	
PERSONA/S PROMOTORA/S SEE COVENIN, S.L.	
PROYECTISTA/S ADOLFO SOTO LÓPEZ, ARQUITECTO COLEGIADO Nº172 EN EL COA ALMERÍA	

OBSERVACIONES

SE TRATA DE UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

En Olula del Rio a 10 de MARZO de 2023



Fdo.: ADOLFO SOTO LÓPEZ. ARQUITECTO

FICHA 1: INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles Material: BALDOSA HIDRÁULICA

Color: GRIS

Resbaladidad: 3

Pavimentos de rampas Material:

Color: Resbaladidad:

Pavimentos de escaleras Material:

Color: Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas Material:

Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA		DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		□ 1,80 m (1)	□ 1,50 m		4.00
Pendiente longitudinal		□ 6,00 %	--		CUMPLE
Pendiente transversal		□ 2,00 %	□ 2,00 %		CUMPLE
Altura libre		□ 2,20 m	□ 2,20 m		CUMPLE
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	□ 0,12 m		CUMPLE
Abertura máxima de los alcorques de rejilla y de las rejillas en registros.	En itinerarios peatonales	Ø □ 0,01 m	--		
	En calzadas	Ø □ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		□ 20 luxes	--		
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho □ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	Longitud □ 2,00 m	□ 10,00 %	□ 8,00 %		CUMPLE
	Longitud □ 2,50 m	□ 8,00 %	□ 6,00 %		
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		□ 2,00 %	□ 2,00 %		CUMPLE
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		□ 1,80 m	□ 1,80 m		CUMPLE
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		CUMPLE
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		CUMPLE
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art. 16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	□ 8,00 %			CUMPLE
Pendiente longitudinal en tramos □ 3,00 m	--	□ 6,00 %			CUMPLE
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	□ 2,00 %			CUMPLE
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	Vado de peatones	□ Vado de peatones			CUMPLE
Pendiente vado 10% □ P. 8%. Ampliación paso peatones.	□ 0,90 m	--			CUMPLE
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	CUMPLE
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	CUMPLE
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	Paso peatones	□ 1,80 m			
Fondo	□ 1,50 m	□ 1,20 m			
Espacio libre		--			
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,60 m		
Altura libre	<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 6,00 %	<input type="checkbox"/> 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme	<input type="checkbox"/> 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	<input type="checkbox"/> 0,90 m	<input type="checkbox"/> 0,90 m	
		<input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	<input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m	0,65 m y 0,75 m	
		0,95 m y 1,05 m	0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos	<input type="checkbox"/> 0,04 m.	<input type="checkbox"/> 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	<input type="checkbox"/> 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 6,00 %	<input type="checkbox"/> 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	<input type="checkbox"/> 20 lux	<input type="checkbox"/> 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	Trazado recto			
	Generatriz curva. Radio	--	R <input type="checkbox"/> 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> 12		N <input type="checkbox"/> 10	
Peldaños	Huella	<input type="checkbox"/> 0,30 m	<input type="checkbox"/> 0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	<input type="checkbox"/> 0,16 m	<input type="checkbox"/> 0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	--	
	Ángulo huella / contrahuella	$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	--	
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	
Ancho libre	<input type="checkbox"/> 1,20 m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		
Ancho mesetas	<input type="checkbox"/> Ancho escalera	<input type="checkbox"/> Ancho escalera		
Fondo mesetas	<input type="checkbox"/> 1,20 m	<input type="checkbox"/> 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera	--	<input type="checkbox"/> 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	--	<input type="checkbox"/> 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	<input type="checkbox"/> 0,90 m	<input type="checkbox"/> 0,90 m	
		<input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	<input type="checkbox"/> 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m				

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75m 0,95m y 1,05m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045m a 0,05m	De 0,045m a 0,05m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		□ 0,30 m	-		

En escaleras de ancho □ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø □ 1,50 m	-		-----
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	-		-----
		Longitud	= 1,20 m	-		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	-		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		□ 0,035 m	-		
	Precisión de nivelación		□ 0,02 m	-		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		□ 1,00 m	-		
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	Una puerta		1,10 x 1,40 m	-		
	Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	-		
	Dos puertas en ángulo		1,40 x 1,40 m	-		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	-		-----
		Longitud	= 1,20 m	-		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	-		-----
		Longitud	= 1,20 m	-		

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva	-	R □ 50 m			
Anchura libre	□ 1,80 m	□ 1,50 m			
Longitud de tramos sin descansillos (1)	□ 10,00 m	□ 9,00 m			
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud □ 3,00 m		□ 10,00 %	□ 10,00 %	CUMPLE
	Tramos de longitud > 3,00m y □ 6,00m		□ 8,00 %	□ 8,00 %	CUMPLE
	Tramos de longitud > 6,00 m		□ 8,00 %	□ 6,00 %	

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal	□ 2,00 %	□ 2,00 %		CUMPLE
Ancho de mesetas	Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	Sin cambio de dirección	□ 1,50 m	□ 1,50 m	
	Con cambio de dirección	□ 1,80 m	□ 1,50 m	
Franja de pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura (1)	□ 0,90 m	□ 0,90 m	
		□ 1,10 m	□ 1,10 m	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75m 0,95m y 1,05m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045m a 0,05m	De 0,045m a 0,05m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		□ 0,30 m	□ 0,30 m		

En rampas de ancho □ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

**FICHA 1: INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO**

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)

Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	□ 0,50 m		
	Altura	--	□ 0,90 m		
Andamios estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	o Altura del pasamano de continuo	□ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	□ 1,80 m	□ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	□ 2,20 m	□ 2,20 m		
Señalización	Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	□ 50 m	--		
	Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	□ 0,10 m	

**FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)

Dotación de aparcamientos accesibles	1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		CUMPLE
Dimensiones	Batería o diagonal	□ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	CUMPLE
	Línea	□ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	CUMPLE
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho □ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud □ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA

REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)

Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:

Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	--	<input type="checkbox"/> 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		<input type="checkbox"/> 50,00 m	<input type="checkbox"/> 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio
		Espacio libre	Ø <input type="checkbox"/> 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø <input type="checkbox"/> 0,01 m	--
	Orificios en calzadas		Ø <input type="checkbox"/> 0,025 m	--
	Distancia a paso de peatones		<input type="checkbox"/> 0,50 m	--

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Maceceassib dlees juegos	Anchura del plano de trabajo		<input type="checkbox"/> 0,80 m	--		
	Altura		<input type="checkbox"/> 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	<input type="checkbox"/> 0,70 m	--		
		Ancho	<input type="checkbox"/> 0,80 m	--		
		Fondo	<input type="checkbox"/> 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø <input type="checkbox"/> 1,50 m	--			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA O. VIV/561/2010 DEC.293/2009 (Rgto) ORDENANZA DOC. TÉCNICA A

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa

Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		<input type="checkbox"/> 1,80 x 2,50 m	<input type="checkbox"/> 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		<input type="checkbox"/> 1,80 m	<input type="checkbox"/> 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	<input type="checkbox"/> 6,00 %	<input type="checkbox"/> 6,00 %		
		Transversal	<input type="checkbox"/> 2,00 %	<input type="checkbox"/> 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO						
MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m		CUMPLE	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		<input type="checkbox"/> 0,15 m	--		CUMPLE	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	<input type="checkbox"/> 1,60 m		CUMPLE	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		<input type="checkbox"/> 0,40 m	--		CUMPLE	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m			
	Longitud de tramo de mostrador adaptado	<input type="checkbox"/> 0,80 m	<input type="checkbox"/> 0,80 m			
	Altura de elementos salientes (toldos...)	<input type="checkbox"/> 2,20 m	<input type="checkbox"/> 2,20 m			
	Altura información básica	--	De 1,45 m a <input type="checkbox"/> 1,75 m			
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	CUMPLE	
		Distancia al límite de paso peatones	<input type="checkbox"/> 1,50 m	--	CUMPLE	
		Diámetro pulsador	<input type="checkbox"/> 0,04 m	--		
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras	De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		CUMPLE	
	Altura boca buzón	--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo	De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos	Ø <input type="checkbox"/> 1,50 m	--			
	Anchura franja pavimento circundante	--	<input type="checkbox"/> 0,50 m			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø <input type="checkbox"/> 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		<input type="checkbox"/> 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		<input type="checkbox"/> 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		<input type="checkbox"/> 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		<input type="checkbox"/> 0,80 m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		<input type="checkbox"/> 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos		<input type="checkbox"/> 0,95 m	--		
	Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--	
Espacio lateral transferencia		<input type="checkbox"/> 0,80 m	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLE	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLE	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a	De 0,40 m a	CUMPLE	

		0,45 m	0,45 m		
	Altura Respaldo	☐ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		CUMPLE
	Altura de reposabrazos respecto del asiento	--	De 0,18 m a 0,20 m		CUMPLE
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	--	☐ 105°		CUMPLE
	Dimensión soporte región lumbar	--	☐ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco	∅ ☐ 1,50 m a un lado	☐ 0,80 x 1,20 m		CUMPLE
	Espacio libre en el frontal del banco	☐ 0,60 m	--		CUMPLE
Bolardos (1)	Separación entre bolardos	--	☐ 1,20 m		CUMPLE
	Diámetro	☐ 0,10 m	--		CUMPLE
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	☐ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.				
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina	--	☐ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	☐ 1,40 m	--	
		Altura parte superior elementos	☐ 0,90 m	--	

OBSERVACIONES

EL PROYECTO DE OBRAS PÚBLICAS QUE SE REDACTE PARA LA URBANIZACIÓN DE LA CALLE DEBERÁ CUMPLIR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ESTABLECIDAS EN LA NORMATIVA.

DECLARACION DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

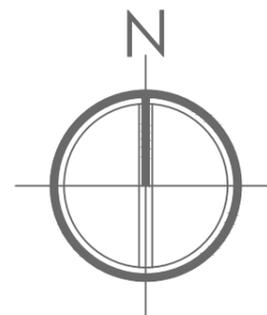
- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

II.- PLANOS



Vuelo Aéreo con Catastral
Escala 1/500

-  **Ámbito de Afección del Estudio de Detalle.**
Superficie: 1.910,00 m² de Finca Registral nº: 4.620 de Olula del Río.
-  **Parcela neta tras Re-ajuste de Alineaciones.**
Superficie: 1.111,24 m²



Situación
s/e



Vista desde Calle Cuesta Canela



Vista desde Avenida Pintor Antonio López

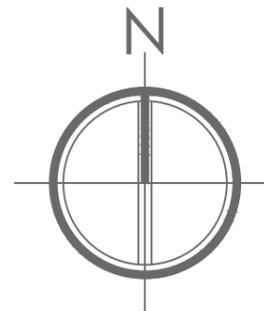


PLANEAMIENTO:			
ESTUDIO DE DETALLE			
01			
SITUACIÓN: Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n			
04860 Olula del Río -Almería-			
PLANO: Situación y Emplazamiento	Fecha: Marzo/23	Modificado:	Escala: 1:500
PROMOTOR: “ SEE-COVENIN, S.L. “			

* EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



PLANO DE ORDENACIÓN PROPUESTA.
E.D. del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RIO, con A.D. 03/04/2008



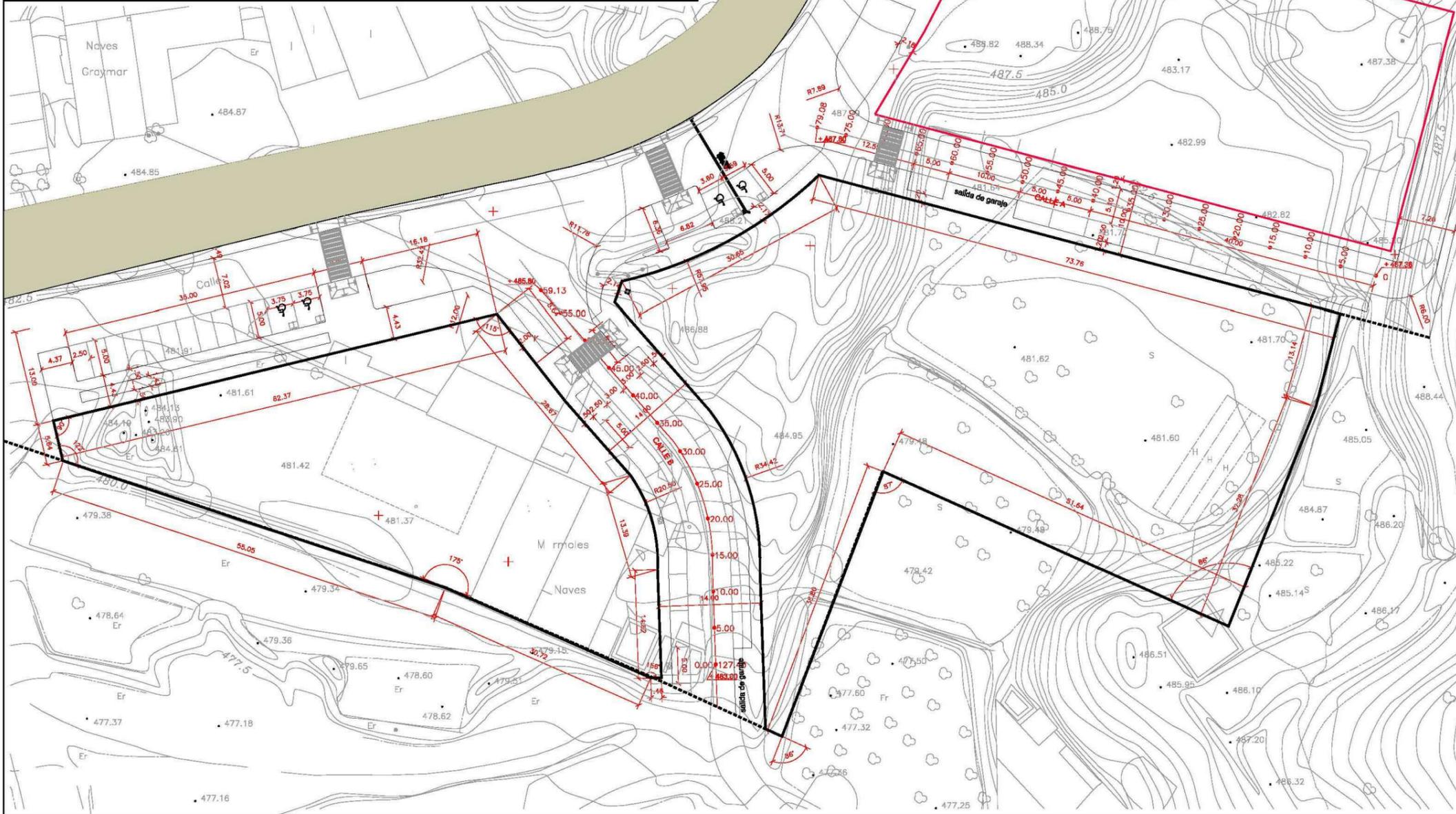
PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE			02
SITUACIÓN:	Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n 04860 Olula del Río -Almería-			
PLANO:	Ordenación aprobada según E.D. con A.D. 03/04/2008	Fecha: Marzo/23	Modificado:	Escala: 1:500
PROMOTOR:	“ SEE-COVENIN, S.L. “			

adolfosoto1970@gmail.com - www.sototudela.es
Avd. de América, esq. CMálaga, 4 Bajo. 04800. Albox (Almería) Tel/Fax: 950430788 - Móvil: 609592010

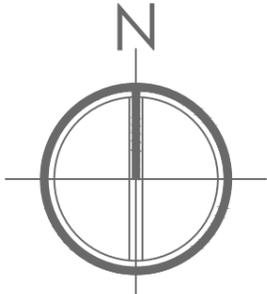
* EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUITÁNDOLE EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.



PROYECTO ESTUDIO DETALLE PARA ORDENACION Y ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA				REF. ---
PROPIETARIO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RIO, VIDECA S.L. Y MARSEG S.L.				
SITUACION CTRA. ALTA OLULA DEL RIO (ALMERIA)				
DELINEANTE Andrés Simón Martínez	FECHA NOV. 2007	ESCALA 1/500	MODIFICADO JUNIO 2008	05
PLAN DE COTAS Y RASANTES DEL ED Y SISTEMA GENERAL				



PLANO DE COTAS Y RASANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE Y SISTEMA GENERAL
E.D. del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OLULA DEL RIO, con A.D. 03/04/2008

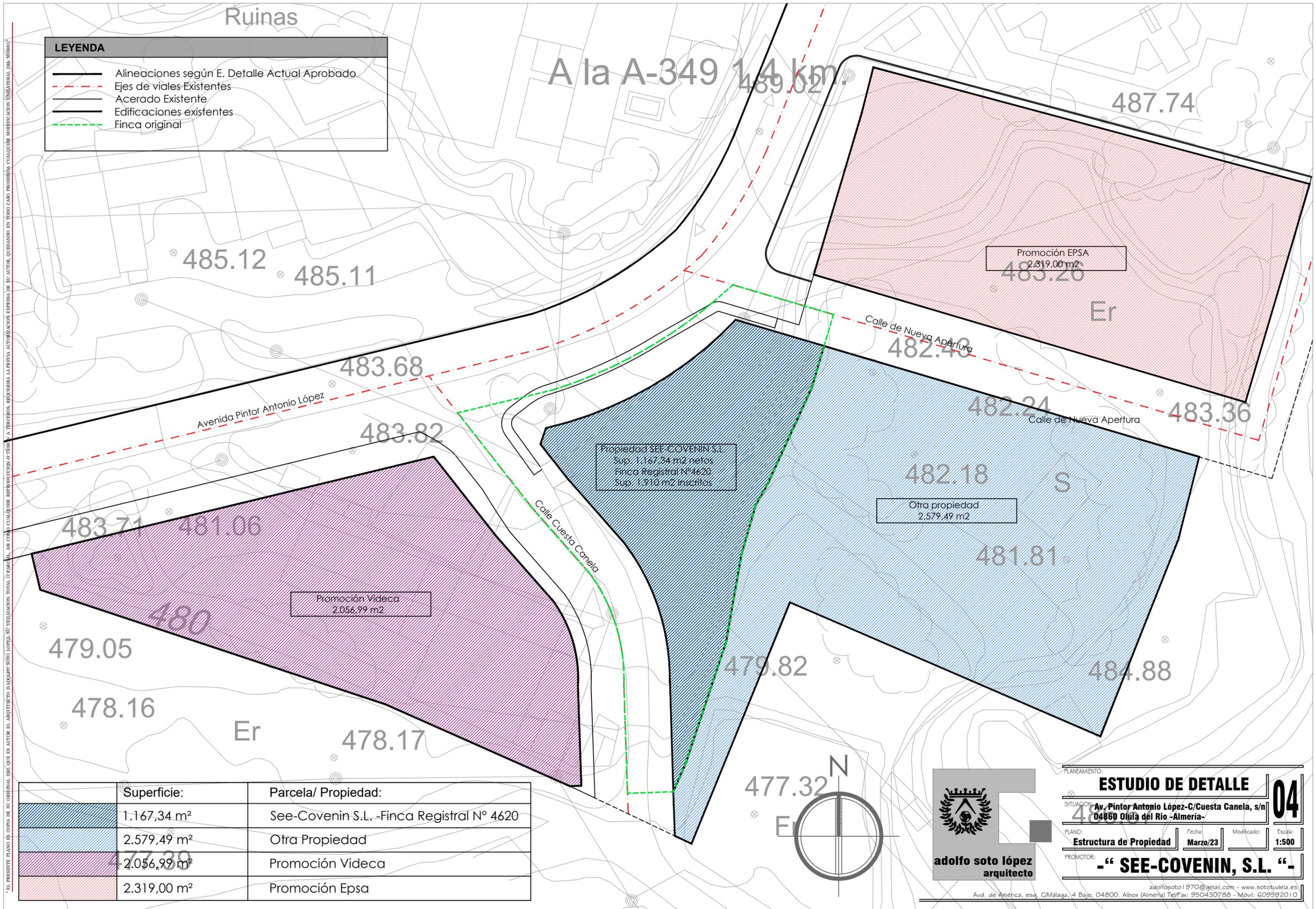


PLANEAMIENTO:	ESTUDIO DE DETALLE			03
SITUACION:	Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n 04860 Olula del Rio -Almería-			
PLANO:	Cotas y Rasantes según E.D. con A.D. 03/04/2008	Fecha:	Modificado:	Escala:
PROMOTOR:		Marzo/23		1:500
“ SEE-COVENIN, S.L. “				

EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL. DEBE QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ. SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CÉSAR, A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUITÁNDOSE EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN (SUSTANCIAL DEL MISMO).

LEYENDA

- Alineaciones según E. Detalle Actual Aprobado
- Ejes de viales Existentes
- Acerado Existente
- Edificaciones existentes
- Finca original



	Superficie:	Parcela/ Propiedad:
	1.167,34 m ²	See-Covenin S.L. -Finca Registral N° 4620
	2.579,49 m ²	Otra Propiedad
	2.056,99 m ²	Promoción Videca
	2.319,00 m ²	Promoción Epsa



adolfo soto lópez
arquitecto

PLANEAMIENTO: **ESTUDIO DE DETALLE**

SITUACIÓN: **Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n**

4804860 Olula del Río -Almería-

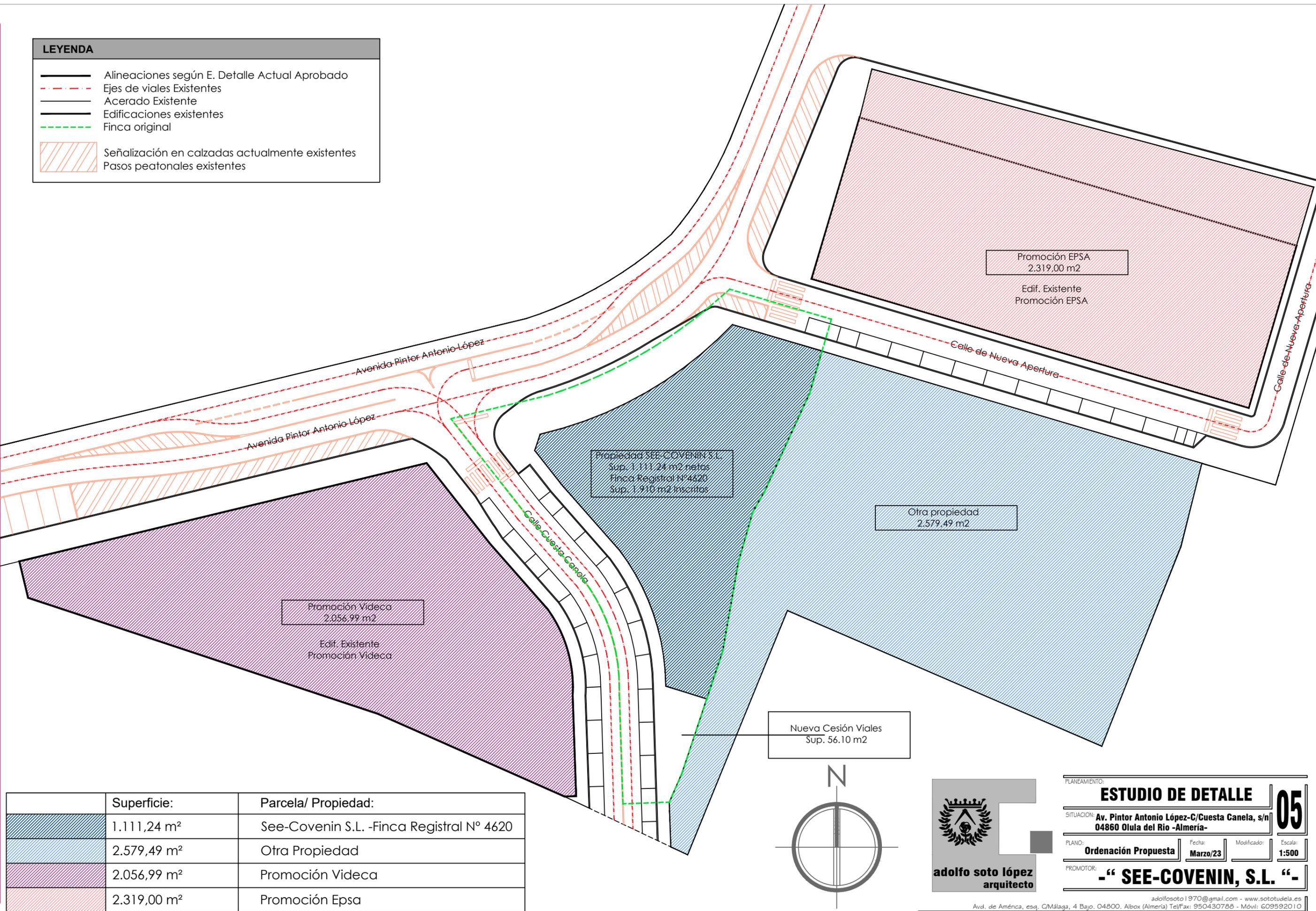
PLANO: **Estructura de Propiedad** Fecha: **Marzo/23** Modificado: Escala: **1:500**

PROMOTOR: **“ SEE-COVENIN, S.L. ”**

EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O TRÁNSITO A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

LEYENDA

- Alineaciones según E. Detalle Actual Aprobado
- Ejes de viales Existentes
- Acerado Existente
- Edificaciones existentes
- Finca original
- Señalización en calzadas actualmente existentes
- Pasos peatonales existentes



Promoción Videca
2.056,99 m²
Edif. Existente
Promoción Videca

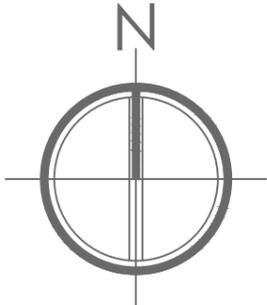
Propiedad SEE-COVENIN S.L.
Sup. 1.111,24 m² netas
Finca Registral N° 4620
Sup. 1.910 m² Inscritas

Otra propiedad
2.579,49 m²

Promoción EPSA
2.319,00 m²
Edif. Existente
Promoción EPSA

Nueva Cesión Viales
Sup. 56,10 m²

	Superficie:	Parcela/ Propiedad:
	1.111,24 m ²	See-Covenin S.L. -Finca Registral N° 4620
	2.579,49 m ²	Otra Propiedad
	2.056,99 m ²	Promoción Videca
	2.319,00 m ²	Promoción Epsa



adolfo soto lópez
arquitecto

PLANEAMIENTO: **ESTUDIO DE DETALLE** 05

SITUACIÓN: **Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n**
04860 Olula del Río -Almería-

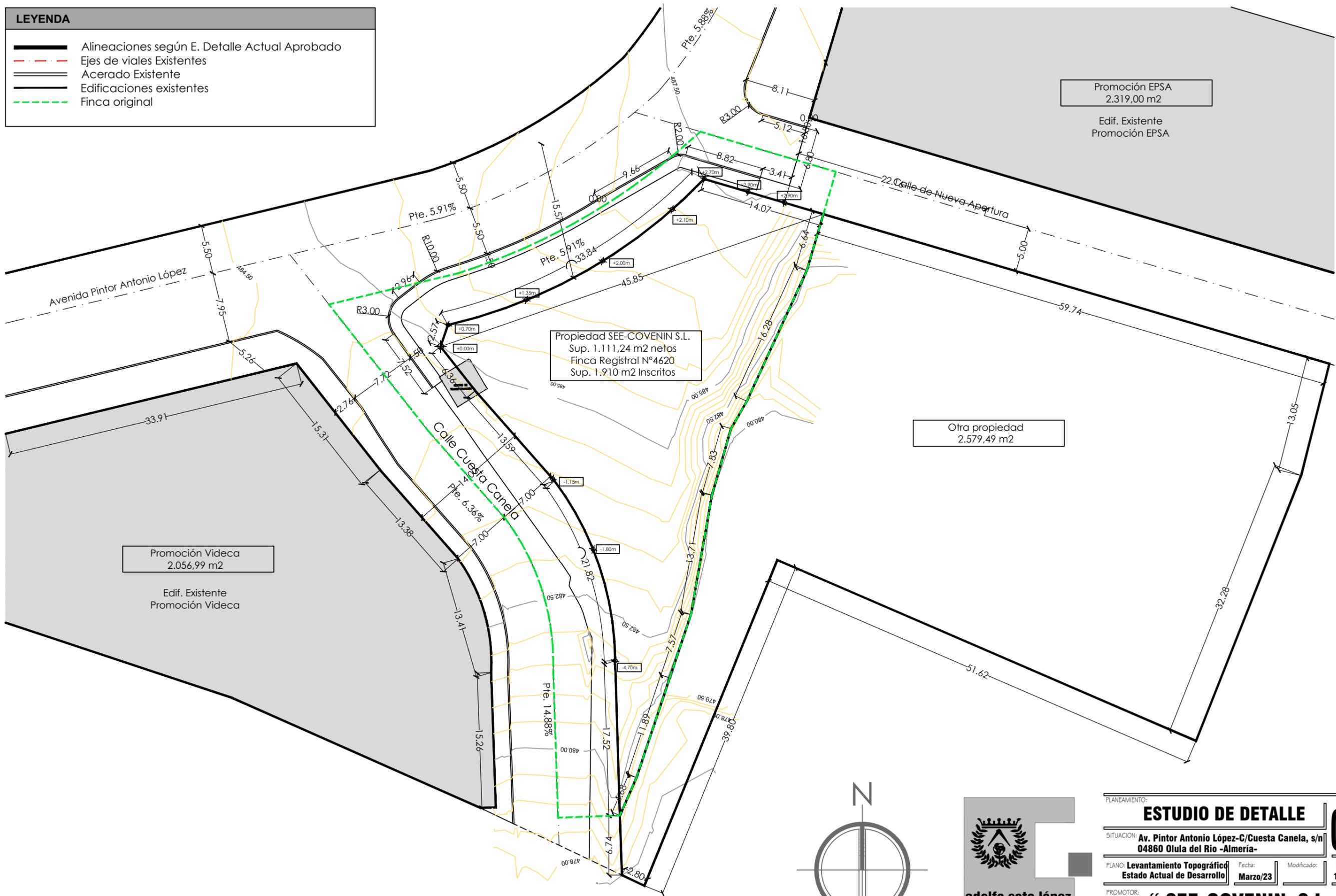
PLANO: **Ordenación Propuesta** Fecha: **Marzo/23** Modificado: Escala: **1:500**

PROMOTOR: **“ SEE-COVENIN, S.L. “**

EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

LEYENDA

- Alineaciones según E. Detalle Actual Aprobado
- - - Ejes de viales Existentes
- == Acerado Existente
- Edificaciones existentes
- - - Finca original



adolfo soto lópez
arquitecto

PLANEAMIENTO: **ESTUDIO DE DETALLE** **06**

SITUACIÓN: **Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n**
04860 Olula del Río -Almería-

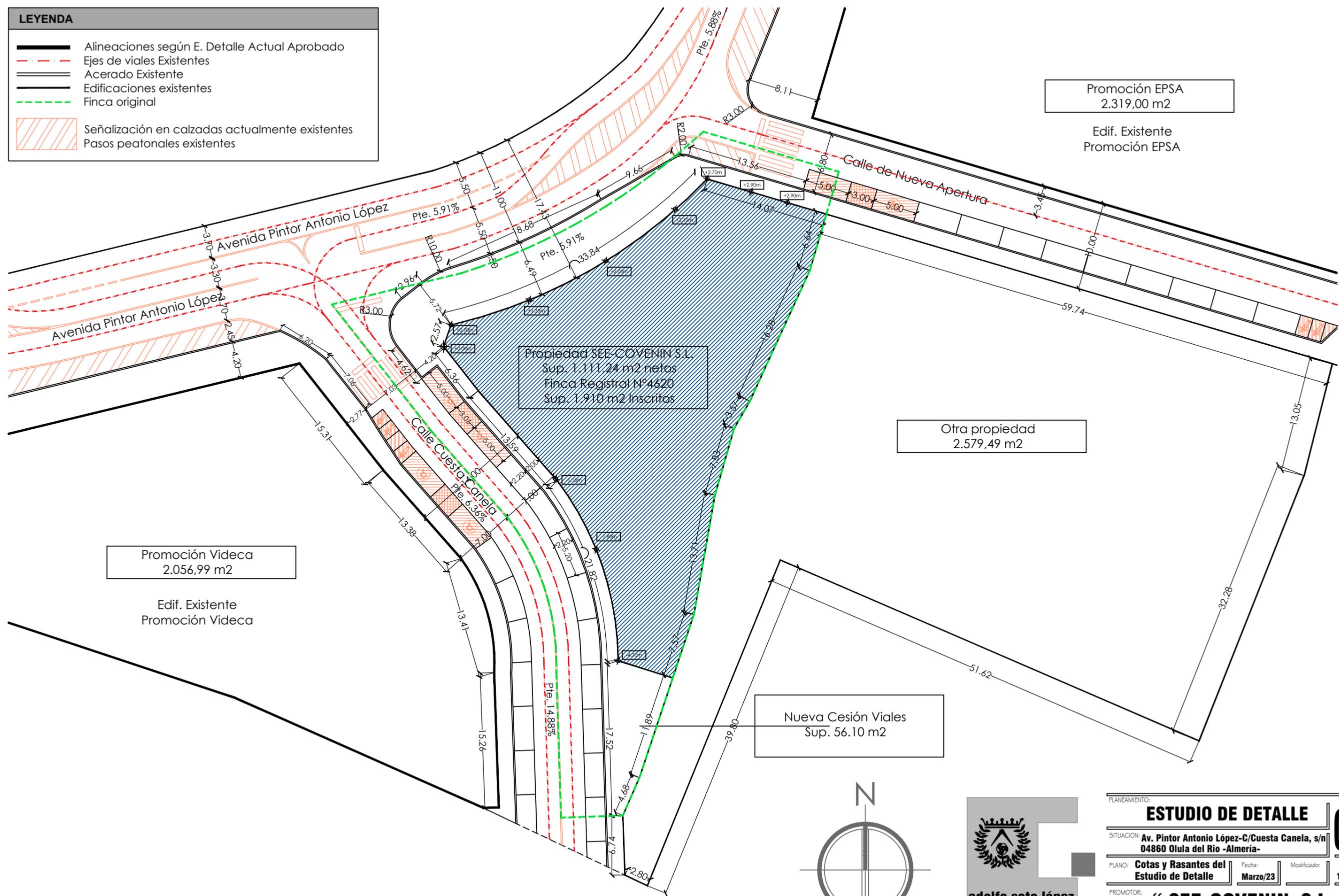
PLANO: **Levantamiento Topográfico** Fecha: **Marzo/23** Modificado: Escala: **1:400**
Estado Actual de Desarrollo

PROMOTOR: **“ SEE-COVENIN, S.L. “**

EL PRESENTE PLANO ES COPIA DE SU ORIGINAL DEL QUE ES AUTOR EL ARQUITECTO D. ADOLFO SOTO LÓPEZ, SU UTILIZACIÓN TOTAL O PARCIAL, ASÍ COMO CUALQUIER REPRODUCCIÓN O CESIÓN A TERCEROS, REQUERIRÁ LA PREVIJA AUTORIZACIÓN EXPRESA DE SU AUTOR, QUEDANDO EN TODO CASO PROHIBIDA CUALQUIER MODIFICACIÓN UNILATERAL DEL MISMO.

LEYENDA

- Alineaciones según E. Detalle Actual Aprobado
- Ejes de viales Existentes
- Acerado Existente
- Edificaciones existentes
- Finca original
- Señalización en calzadas actualmente existentes
Pasos peatonales existentes



Promoción EPSA
2.319,00 m²

Edif. Existente
Promoción EPSA

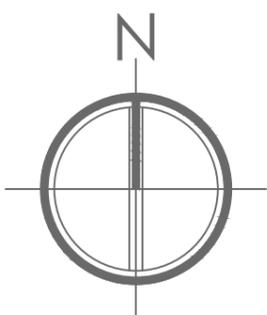
Otra propiedad
2.579,49 m²

Promoción Videca
2.056,99 m²

Edif. Existente
Promoción Videca

Nueva Cesión Viales
Sup. 56,10 m²

Propiedad SEE-COVENIN S.L.
Sup. 1.111,24 m² netos
Finca Registral N°4620
Sup. 1.910 m² Inscritos



adolfo soto lópez
arquitecto

PLANEAMIENTO: **ESTUDIO DE DETALLE** 07

SITUACIÓN: **Av. Pintor Antonio López-C/Cuesta Canela, s/n**
04860 Olula del Río -Almería-

PLANO: **Cotas y Rasantes del Estudio de Detalle** Fecha: **Marzo/23** Modificado: Escala: **1:400**

PROMOTOR: **“ SEE-COVENIN, S.L. ”**