



ESTUDIO DE DETALLE C/ Maestro Arenas Armuña de Almanzora (Almería)

Trabajo: ESTUDIO DE DETALLE CALLE MAESTRO ARENAS, ARMUÑA DE ALMANZORA

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Armuña de Almanzora

Situación: Calle Maestro Arenas, 04888 Armuña de Almanzora

Arquitecto: Manuel Lorente García

Fecha: diciembre 2017

ÍNDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA
 - 1.1. AUTOR DEL ENCARGO
 - 1.2. DEFINICIÓN Y OBJETO DEL ENCARGO
 - 1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
 - 1.3.1. TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL SUELO
 - 1.3.2. USOS DEL SUELO
 - 1.3.3. PROPIETARIOS
 - 1.3.4. SEVIDUMBRES
 - 1.3.5. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
 - 1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA
 - 1.5. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
 - 1.6. RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION
2. PLANOS

1.- MEMORIA EXPOSITIVA

1.1.- AUTOR DEL ENCARGO

El presente proyecto se redacta por encargo del Ayuntamiento de Armuña de Almanzora, con CIF: P-0401800-H y dirección en Plaza de la Constitución nº1, C.P. 04888, Armuña de Almanzora (Almería).

1.2.- DEFINICIÓN Y OBJETO DEL TRABAJO

El objeto del presente proyecto, es la redacción del estudio de detalle para definir, fijar y reajustar las alineaciones y rasantes necesarias de la calle Maestro Arenas al objeto de completar el trazado del viario existente y dotarlo de continuidad en la zona objeto de este estudio, la que en la actualidad se encuentra sin ejecutar y sin definir, permitiendo así su desarrollo. Evidentemente, toda el área de actuación se encuentra dentro del Suelo Urbano Consolidado definido en planeamiento.

Con el presente Estudio de Detalle y en virtud del Artículo 15.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se pretende localizar el área de suelo que se verá afectada con la obra denominada “Urbanización de calles en núcleo Urbano”, con referencia de expediente P.I.M. 2017/2018, a realizar en la Calle Maestro Arenas, en el Término Municipal de Armuña de Almanzora (Almería).

El área ocupada por el nuevo tramo de viario pasara a ser de titularidad municipal. Así mismo, se estará dentro de lo que marquen las normas urbanísticas vigentes para el suelo urbano consolidado de Armuña de Almanzora. Actualmente, existe un vacío en el trazado del viario local en esta zona de suelo calificada como suelo urbano consolidado por el planeamiento vigente. Con el objetivo de eliminar estas indefiniciones en la trama urbana, se ha incorporando el trazado de estos nuevos viarios públicos en espacios carentes de ellos y se consigue además, ordenar estas aéreas de suelo y dotarlas de acceso, fijando alineaciones y rasantes.

La formulación de la presente figura de planeamiento se realiza de acuerdo con lo previsto en el informe de compatibilidad urbanística, remitida al Ayuntamiento de Armuña de Almanzora por ÁREA DE ASISTENCIA A MUNICIPIOS Secc. de Asesoramiento Urbanístico / U.A.M. Medio y Alto Almanzora

El alcance y finalidad de este Estudio de Detalle se refiere al siguiente objetivo:

- a) Acondicionar la calle indicada en el interior del núcleo urbano y localizar el necesario suelo dotacional para viario público y ensanches anexos (Art. 15.1 de la LOUA)
- b) Fijar las alineaciones y rasantes para este suelo.

1.3.- CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION

La zona de actuación, se encuentra situada en el interior de la población, estando el suelo clasificado como urbano consolidado en el actual Planeamiento de Armuña de Almanzora. Concretamente, se sitúa en el extremo noroeste del municipio, en un tramo intermedio de la calle Maestro Arenas. Se incluyen en este Estudio de Detalla, el terreno que será ocupado por el vial y los terrenos anexos y las aceras, que pasaran a ser de propiedad pública y por tanto susceptibles de ser adscritos como suelo destinado a viales o suelo dotacional público.

La zona objeto de este Estudio de Detalle se trata concretamente de dos tramos de esta calle, en la que el primer tramo se corresponde con el existente a la entrada de 2 propiedades susceptibles de expropiar, que en la actualidad cuenta con firme de hormigón en mal estado e irregularidad en sus cotas.

El segundo tramo, se encuentra, tras efectuar un giro de 90°, que deberá rellenarse hasta las cotas indicadas, realizando un acuerdo en pendiente ascendente con la Calle Miguel Hernández (dada la diferencia de cota) una vez salvada la cota del acceso a los garajes existentes.

En este segundo tramo existe una desembocadura de una antigua acequia de riego, bajo el entronque con la Calle Miguel Hernández, que deberá ser entubada para redirigirla bajo el pavimento hacia el margen sur.

1.3.1-. Topografía y características morfológicas del suelo:

El área que delimita la zona de actuación, cuenta con una superficie de 696 m². Parcialmente, está ocupada por viales privados y zonas sin uso definido o destinadas a cultivo.

Para la realización de este documento, se ha tenido en cuenta lo estipulado en el Artículo 15.2 de la LOUA, en el sentido de que no se alteran las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. Esto quiere decir que los edificios contiguos, actualmente destinado a viviendas y cocheras, de propiedad privada y que conformaran parte de la línea perimetral de la actuación, no verá alteradas las condiciones urbanísticas propias, si bien, con esta actuación se mejorarán las condiciones de accesibilidad que ahora tienen.

El solar objeto de esta actuación tiene forma irregular, con forma de L, sus linderos por un lado están ajustados a las edificaciones existentes y al acerado existente y por otro por la prolongación de los mismos.

Las parcelas catastrales que se ven afectadas por esta actuación son 2440616WG5324S, 2440617WG5324S, 24406120WG5324S, 24406136WG5324S y 04018A00200071.

La topografía del terreno queda reflejada en los planos N°6, N°7 y N°8.

1.3.2-. Usos del Suelo:

El uso de este suelo es el marcado por la Delimitación de Suelo Urbano del Municipio de Armuña de Almanzora. Como ya se ha comentado, con este estudio se pretende dar continuidad a los viales existentes favoreciendo así su uso y desarrollo, pudiendo hacerse a través de este instrumento.

1.3.3-. Propietarios:

Las fincas que constituyen el conjunto del área de este Estudio de Detalle, dentro de la zona de actuación, son de diferentes propietarios, y se ven afectadas en diferente medida, según datos catastrales.

TITULAR CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE AFECTADA m2
Rosario Serrano Rueda	2440616WG5324S	387,00	113,83
Antonio González Ramírez	2440617WG5324S	394,00	75,52
Herederos de Antonio González Sáez	24406120WG5324S	869,00	501,76
Ramón Lorente Madrid	24406136WG5324S	145,00	16,86
Herederos de Antonio González Sáez	04018A00200071	1.499,00	15,76

1.3.4-. Servidumbres:

No se conoce servidumbre alguna que afecte a las propiedades que integran el presente Estudio de Detalle, ni al desarrollo urbanístico de la misma.

1.3.5-. Infraestructuras existentes:

Las infraestructuras existentes junto a la zona de actuación, en la calle Miguel Hernández y Calle Maestro Arenas de las que se podrá efectuar el suministro correspondiente y darle continuidad a las redes existentes, son las siguientes:

- VIALES.
- ACERADOS.
- RED DE AGUA POTABLE.
- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.
- ALCANTARILLADO.
- RED DE TELEFONÍA.
- ALUMBRADO PUBLICO.

1.4.- NORMATIVA URBANISTICA

La Normativa Urbanística que afecta al área delimitada en este Estudio de Detalle, es la siguiente:

1.4.1- Legislación urbanística. (Estatual y autonómica)

- RDLeg-7/2015 Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSRU-15)
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA)
- RD-3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística. (RGU)
- D-60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (RDUAA)

1.4.2- Ordenación del territorio. (Autonómico y subregional)

- Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (LOTCAA)
- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (POTA)
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y Bienes protegidos de la provincia de Almería rev. 07. -ap. def. BOJA 18.05.1987 y BOJA 12.03.2007- (PEPMF)

1.4.3- Ordenación urbanística. (Municipal)

- Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Armuña, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha de 01/06/1979, con modificación aprobada con fecha de 10/10/1994 y modificación aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con fecha 24/07/2.000.

- NNSS de Planeamiento Municipal y complementarias en suelo no urbanizable de ámbito provincial. Almería (ap. def. BOJA 25.09.1987). (NN.SS. Provinciales).
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Almería (ap. definitiva 25.04.1987, resolución 14.02.2007, publicación BOJA 12.03.2007), en adelante PEPMF.

1.5.- JUSTIFICACION DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle, pretende definir con precisión suficiente las alineaciones (se respetaran las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes), la topografía y otras preexistencias físicas de estos terrenos, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona, sea una implementación adecuada de las determinaciones de la actual normativa urbanística existente en el núcleo urbano de Armuña del Almanzora. Así mismo, se pretende incorporar, como uno de los fundamentos del Estudio de Detalle, el desarrollo de viarios públicos que den continuidad a los existentes y faciliten el desarrollo de esta zona delimitada como suelo urbano por el vigente planeamiento.

Con el mismo, se realiza la definición e integración de nuevas alineaciones con las ya existentes en la zona entorno de este estudio y con las restantes edificaciones colindantes al mismo. Se trata por tanto de definir el trazado del viario, situación de aceras y alineaciones de bordillos.

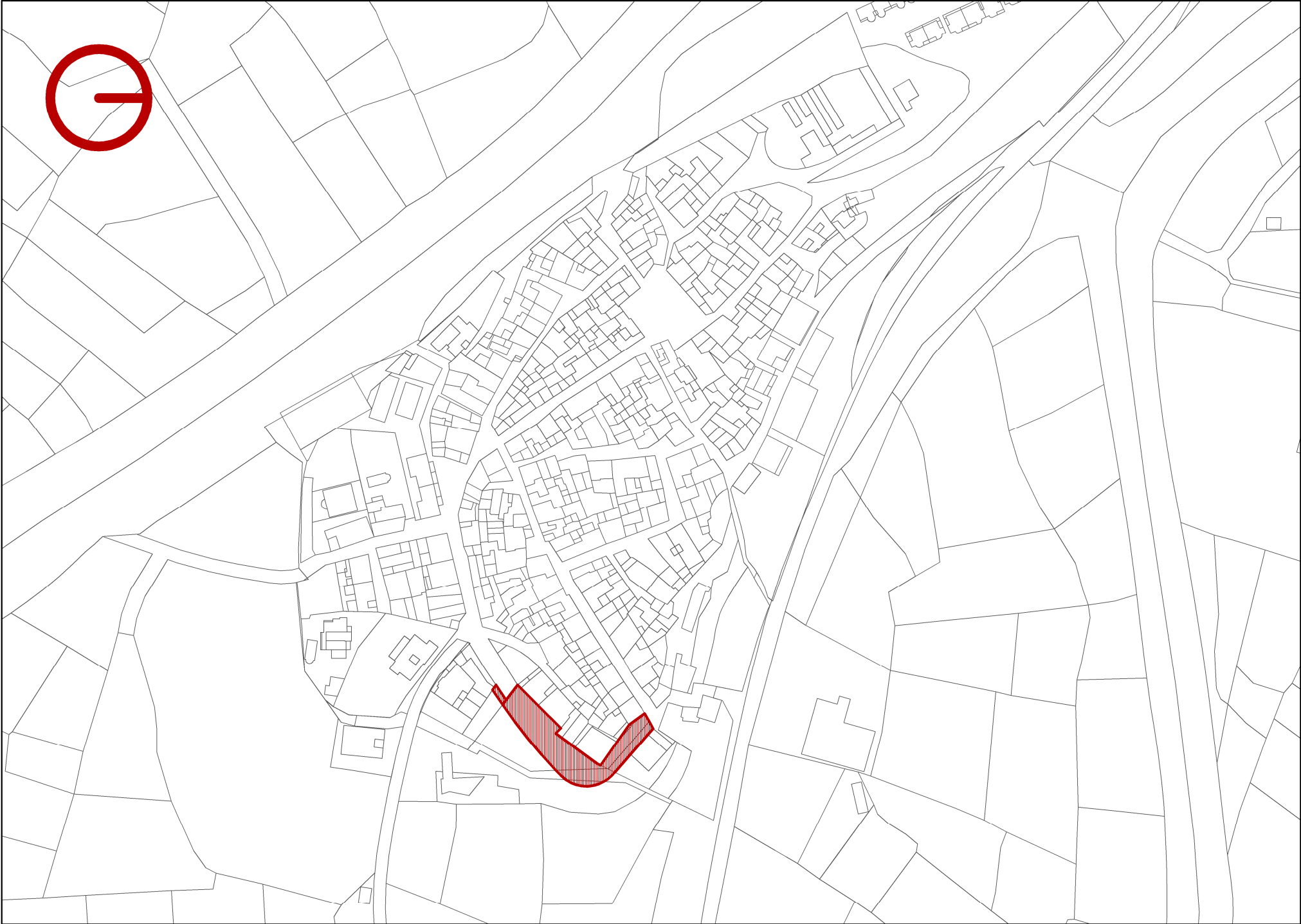
1.6.- RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA ZONA DE ACTUACION.

EN CONCLUSIÓN, SE JUSTIFICA LA OCUPACIÓN PARCIAL DE LAS PARCELAS AFECTADAS DEBIDO A LA NECESIDAD DE DARLE CONTINUIDAD A LOS VIARIOS PUBLICOS EXISTENTES ASI COMO PARA DOTARLOS DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS A SU CONDICION DE SUELO URBANO. NO SE DEFINEN EL RESTO DE PARÁMETROS POR NO ESTAR INCLUIDOS EN LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, ENTENDIENDO LOS PARÁMETROS DEFINIDOS, SUFICIENTES PARA JUSTIFICAR EL ESTUDIO DE DETALLE.

Purchena, 18 de diciembre de 2017

Manuel Lorente García. Arquitecto.
Colegiado nº 0664 en el COAAL.

2.- PLANOS





MANUEL LORENTE GARCIA
C/ de la Sana Coquima, 2
46100 BURJASSOT, ALIBON 2
TEL: 96 350 00 00
WWW.GREENXXI.COM

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE CALLE MAESTRO ARENAS

DIRECCION

C/ Maestro Arenas, 04888 Almuñade Almanzora (Almería)

FIRMA

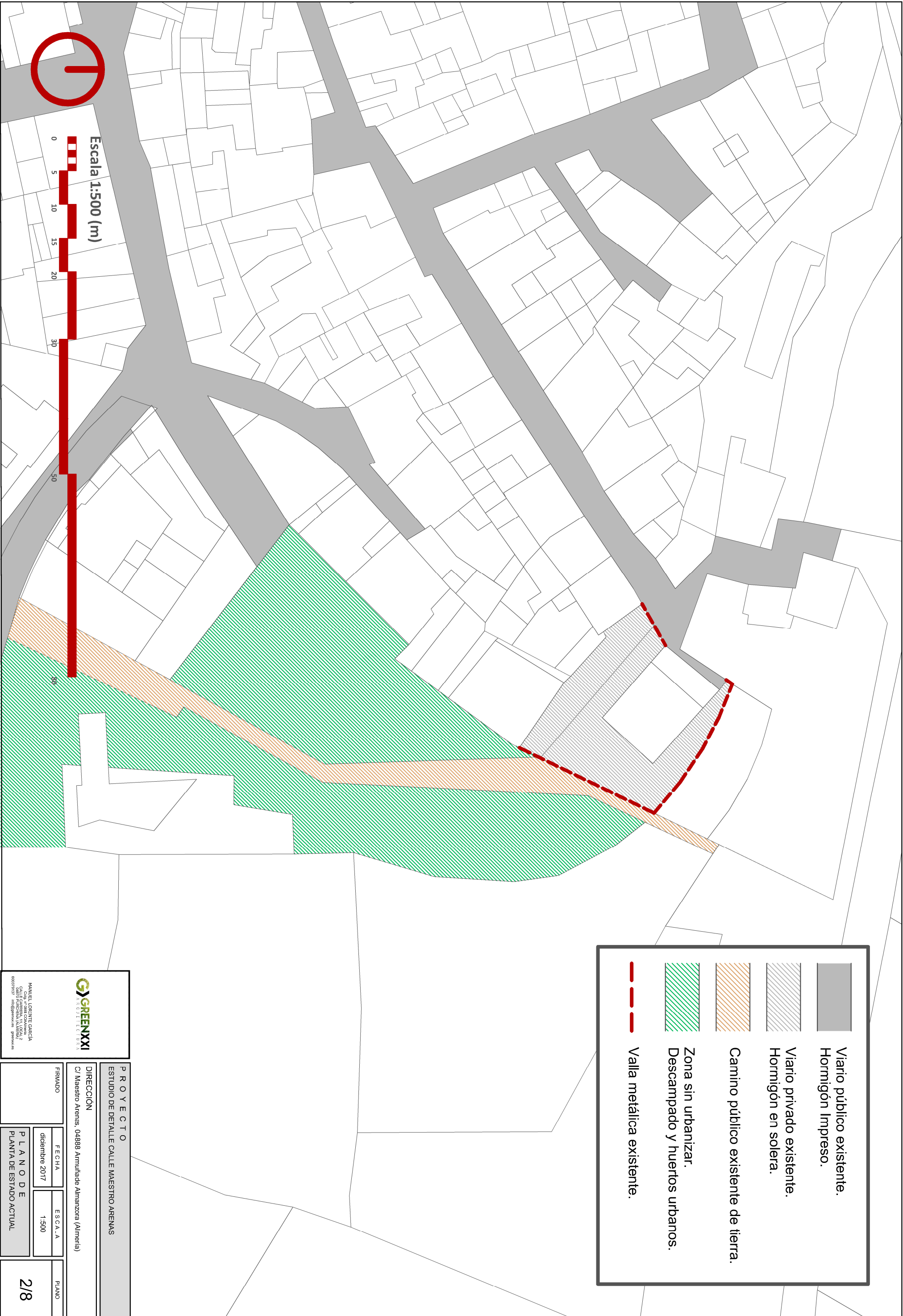
FECHA

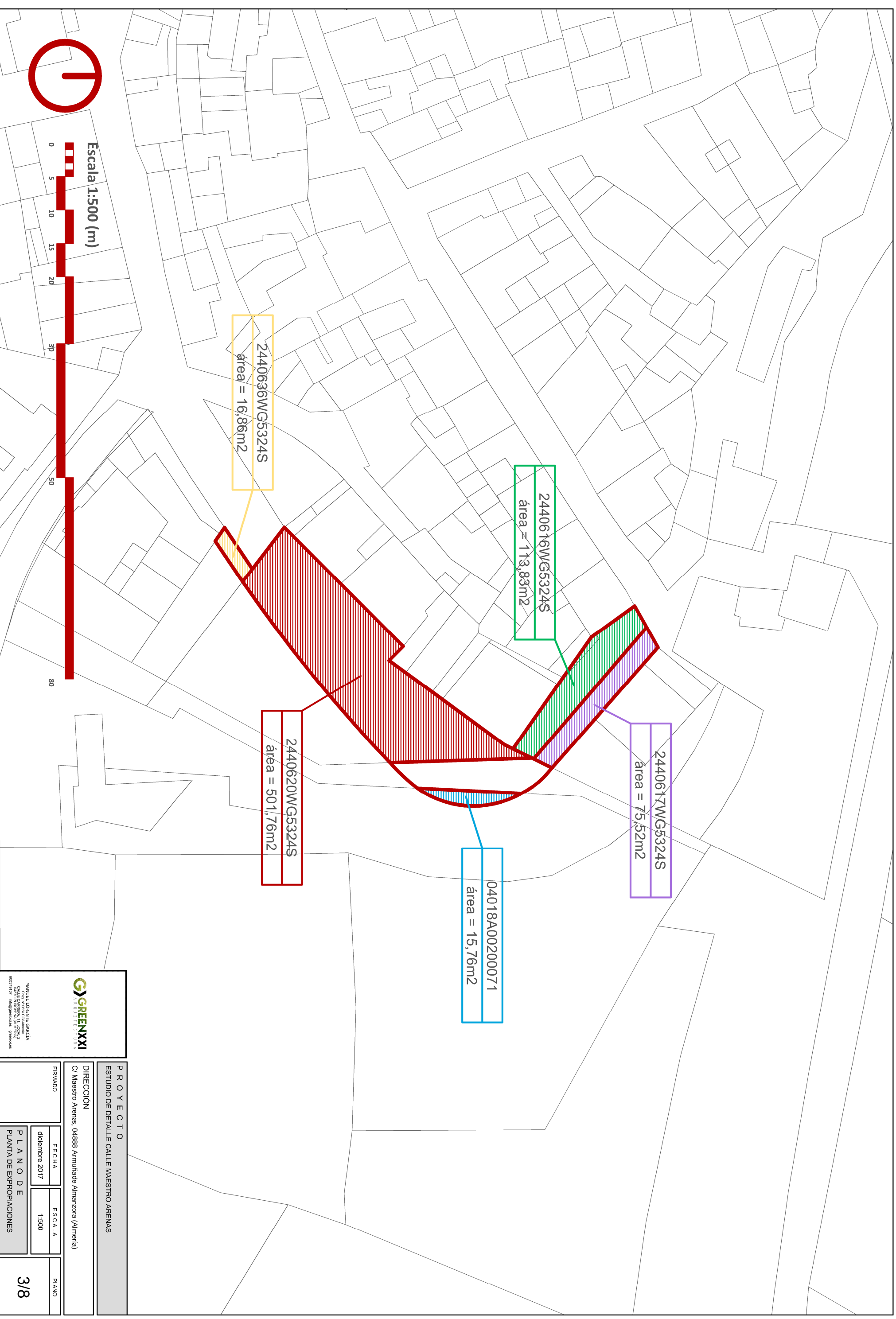
FECHA

FECHA

PLANO

1/8







CALZADA. Hormigón Impreso.

Línea de aguas.

Bordillo de hormigón.

SUP. VIAL EXISTENTE:	0m2 (0%)
SUP. VIAL NUEVO:	696m2 (100%)
TOTAL	696m2

GREENXXI

ARQUITECTURA

MANUEL LONTE GARCIA

ARQUITECTO

PROYECTO

PROYECTO

ESTUDIO DE DETALLE CALLE MAESTRO ARENAS

DIRECCION

C/ Maestro Arenas, 04888 Amulade Almaraz (Almería)

FIRMA

FECHA

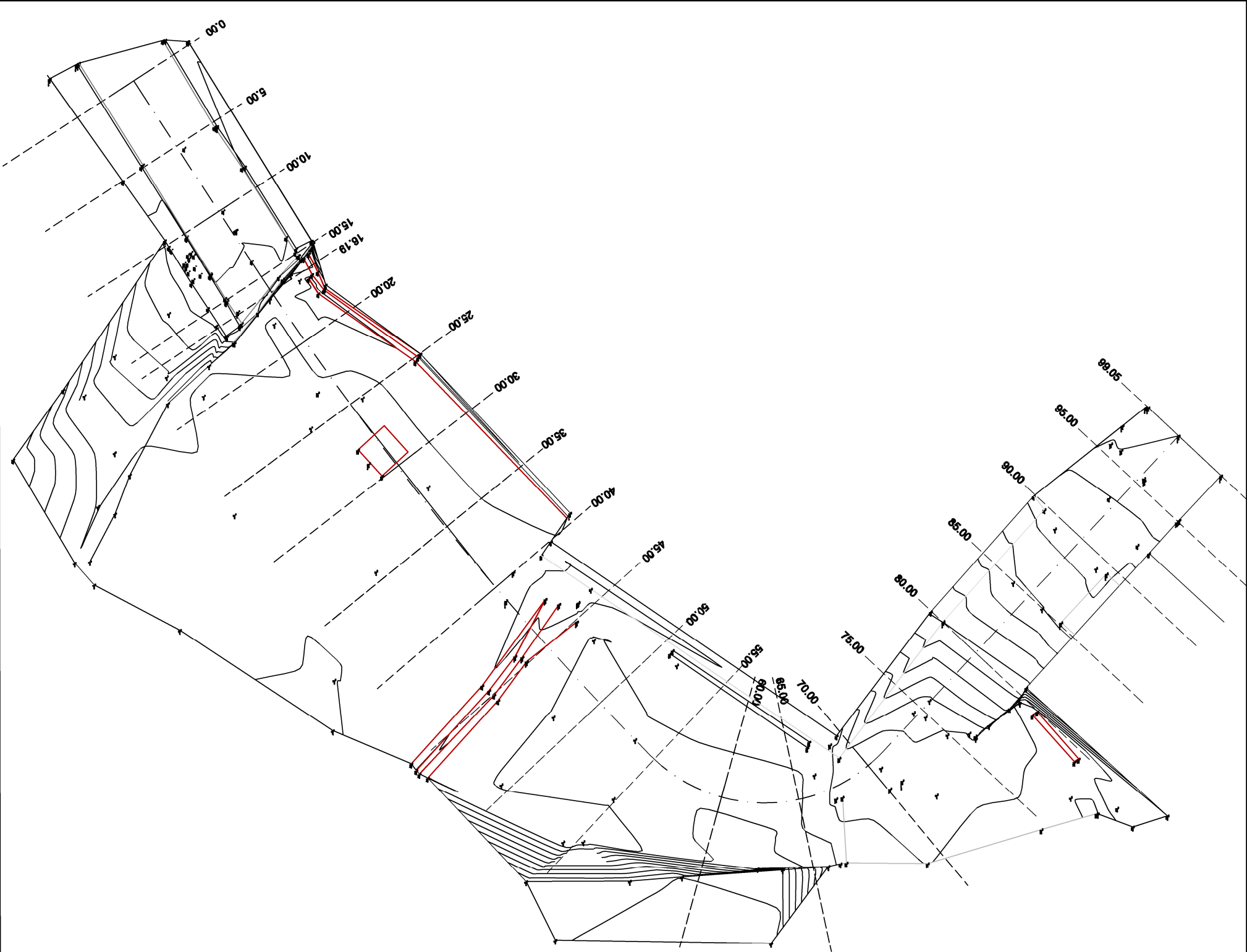
FECHA

1500

PLANO

4/8

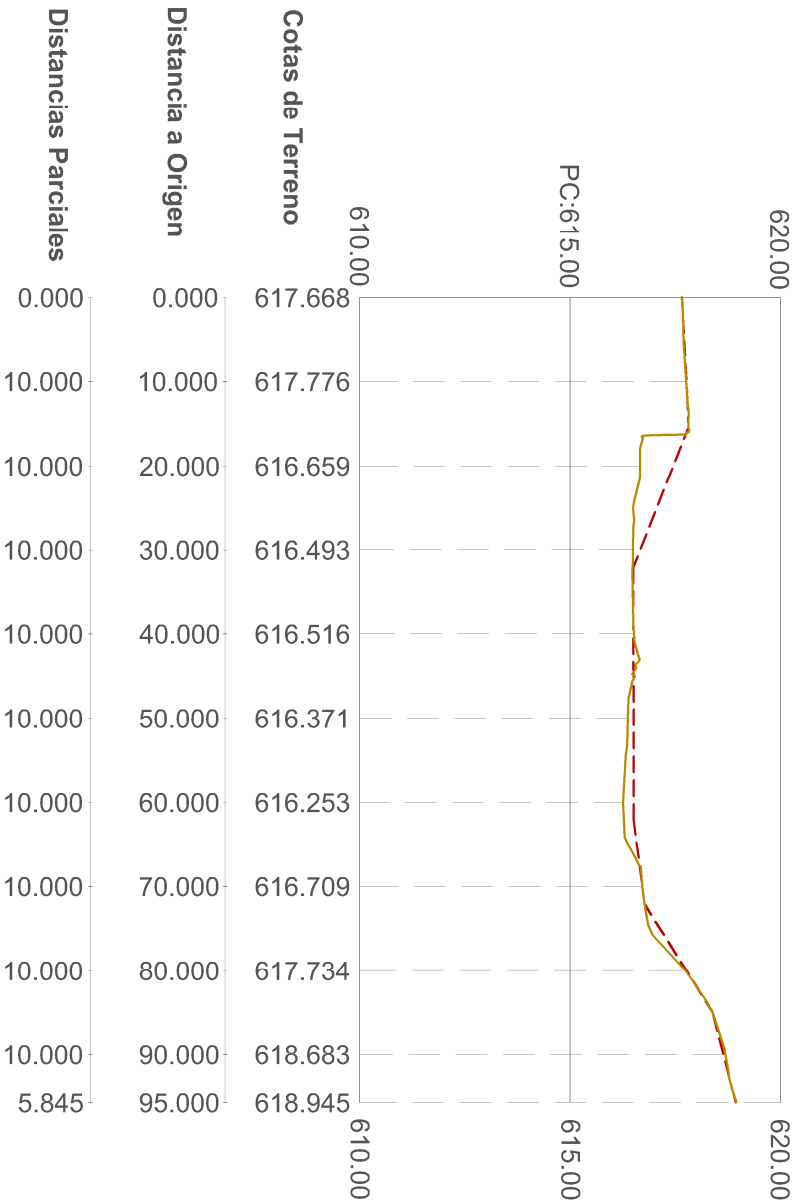




PERFIL LONGITUDINAL

--- Cotas CALLE TERMINADA
— Cotas TERRENO

ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 200



MANUEL LONENTE GARCIA
Calle y obra civil
C/ Maestro Arenas, 04888 Almazora (Almería)
teléfono: 959 99 99 99
correo electrónico: info@greenxxi.es

P R O Y E C T O
ESTUDIO DE DETALLE CALLE MAESTRO ARENAS

DIRECCION
C/ Maestro Arenas, 04888 Almazora (Almería)

FIRMAO

FECHA

FECHA

FECHA

ESCALA

ESCALA

PLANO

PLANO

PLANO DE
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

6/8

