

DILIGENCIA: Para hacer constar que este fo-  
ramento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *06* de *Junio* de *2005*  
El Ejido, a *17* de *Junio* de *2005*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.

## ESTUDIO DE DETALLE

SITUACIÓN:

C/LA PLATA y C/ DOCTOR CASTRO. EL EJIDO.

PROMOTOR:

PODEMAR PROMOCIONES S.L.

ARQUITECTO:

ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.

Almeria, 7 de Marzo de 2005

**ESTUDIO DE DETALLE EN SOLAR SITO EN:  
C/ LA PLATA Y C/ DOCTOR CASTRO. EL EJIDO.  
PROMOTOR: PODEMAR PROMOCIONES S.L.  
ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.**

## **MEMORIA**

### **1.- Preliminar**

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Normativa General Aplicable.

### **2.- Información General.**

- 2.1. Características de los terrenos.
- 2.2. Estructura de la propiedad.

### **3.- Objeto del Estudio de Detalle.**

### **4.- Justificación.**

### **5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.**

### **6.- Ordenanza para la Edificación.**

### **7.- Consideraciones Finales.**

## **ANEXOS**

### **1.- Normas de accesibilidad.**

Cumplimiento del Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *06 de junio de 2005*  
El Ejido, a *17 de junio de 2005*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *decretivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *06* de *Junio* de *2005*  
El Ejido, a *17* de *Junio* de *2005*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,

## 1.- Preliminar.

### 1.1. Antecedentes.

Por encargo de la Sociedad: PODEMAR PROMOCIONES S.L. se desarrolla este Estudio de Detalle en solar de su propiedad sito en la esquina que definen las calles La Plata y Doctor Castro.

La referida Sociedad es propietaria única de dicho solar.

Este Estudio de Detalle se plantea como una propuesta que regularice el aprovechamiento de dos ordenanzas distintas y para obtener un espacio público dada la superficie del solar.

### 1.2. Normativa General aplicable.

Las ordenanzas de la zona C-2 y C-1 en suelo urbano.

## 2.- Información General.

### 2.1. Características del terreno

Superficie	1.165,34 m <sup>2</sup> .	
Topografía	Existe una pendiente en dirección N.O -- S.E.	
Linderos.	Este.	Medianería.
	Norte.	C/ Doctor Castro.
	Sur.	Medianería.
	Oeste.	C/ La Plata.

### 2.2. Estructura de la Propiedad

PODEMAR PROMOCIONES S.L. es el propietario único de todo este solar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este estudio ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 06 de Julio de 2005.  
El Ejido, a 17 de Julio de 2005.  
DOY FE:  
EL SECRETARIO

### 3.- Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto fundamental de este Estudio de Detalle es definir en planta y altura de conformidad con la propuesta que se recoge en los planos adjuntos la edificación acorde con el aprovechamiento que ambas ordenanzas establecen para el suelo urbano.

En este sentido se precisa que la propuesta que formula este Estudio de Detalle mantiene las alineaciones y rasantes actuales de acuerdo con el P.G.O.U. y procura una equilibrada edificación de volúmenes que enrasan en altura con las de las parcelas colindantes en la misma manzana y dejado un espacio libre de uso público con acceso desde la esquina que definen las calles Doctor Castro y la Plata . Este espacio público lo "envuelven" las edificaciones que se proyectan y que se van adosando a las medianerías de los solares circundantes de este solar. Este espacio público podrá ser ocupado bajo rasante para aparcamiento por lo que a todos los efectos se debe considerar como una superficie de propiedad privada con servidumbre de uso público.

De forma expresa se indica que este Estudio de Detalle no introduce modificación sustancial alguna en las determinaciones del viario ni en los aprovechamientos de aplicación de las ordenanzas de edificación que afectan este solar.

### 4.-Justificación

Se estima que con lo expuesto en el punto anterior está justificado el alcance de este Estudio de Detalle, que determina un resultado final para la edificación acorde con la edificación del resto de la manzana con el interés añadido de un espacio libre de uso público.



DILIGENCIA: Para hacer constar que esta diligencia ha sido aprobada.  
 POR EL AYUNTAMIENTO SUPLENTE, en sesión celebrada el día 06 de Junio de 2005.  
 El Excmo. a 17 de Junio de 2005  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO.

**5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.**

**5.1. Documentación gráfica.**

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Situación y Ordenanzas de aplicación.
- 3.- Edificación Propuesta.
- 4.- Estructura de la Propiedad. Ordenación de Plaza.
- 5.- Edificación según E. Detalle: Alineaciones, Volumen y Edificabilidad.

**5.2. Cumplimiento del P.G.O.U.**

**5.2.1. Edificabilidad : (según P.G.O.U.)**

- Superficie del solar	1.165,34 m2.
- Áreas de reparto:	
AR-ASUC-A-1 - ZC1	
AR-ASUC-A-2 - ZC2	
- Edificabilidad tipo:	
ZC1 - 4,0528 m2/m2	
ZC2 - 3,2234 m2/m2	
- Superficie en ZC2	1.111,14 m2 x 3,2234 m2/m2 = 3.581,62 m <sup>2</sup> t
- Superficie en ZC1	54,20 m2 x 4,0528 m2/m2 = 219,66 m <sup>2</sup> t
<hr/> Edificabilidad Total.....	<hr/> 3.801,30 m <sup>2</sup> t

**5.2.2. Edificabilidad según Estudio de Detalle**

Considerando la superficie edificable asignada al solar la edificabilidad máxima que se propone por este E. de Detalle según las envolventes expresadas en la Documentación Gráfica (plano nº 3) es de 3.727,25 m2.

No obstante la edificabilidad propuesta en este Estudio de Detalle podrá tener ajustes de envolvente hasta del 15% en el proyecto de edificación sin que se considere modificado este Estudio de Detalle y siempre sin superar evidentemente los 3.801,30 m2, y sin reducir la superficie del espacio libre de uso público propuesto (305,77 m2).

Por tanto queda así expresado que la edificabilidad cifrada en este Estudio de Detalle no se considera vinculante y podrán realizarse ajustes de superficie tal como se expresa en el punto anterior.

La altura máxima que se propone es 13 m (B+3) más ático retranqueado respecto al perímetro de fachadas, no así en el espacio público.

Los vuelos estarán en función del ancho de las calles y su longitud será el 50% de la longitud de los frentes totales del solar actual a cada calle y en cuanto a los vuelos al espacio público serán independientes de la longitud de las fachadas y con un vuelo máximo de 1,20 mts.

### 5.3. Cumplimiento del P.G.O.U.

Redes de infraestructura.

El sistema viario mantiene las calles perimetrales del viario existente y en cuanto a las redes de servicios serán completadas en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.

### 5.4 Sistema de gestión.

Este Estudio de Detalle es de promoción privada y a su gestión le corresponde el sistema de compensación.

### 5.5. Evaluación económica de las obras de Urbanización.

Se considera un coste mínimo de las obras de Urbanización de 5.666,00 EUROS (CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS €).

### 5.6. Parcelación

Resulta manifiesto que este Estudio de Detalle debe ser objeto de un Proyecto de Edificación.

## 6.- Ordenanzas

Este Estudio de Detalle, se desarrollará siguiendo las alturas y envolventes de línea de edificación de plantas en él definidas y en el resto de los parámetros no especificados, se estará a lo establecido en la normativa general

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente estudio ha sido aprobado  
DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día 06 de Junio de 2005  
El Ejido, a 17 de Junio de 2005  
DIPUTADO EN AYUNTAMIENTO

del P.G.O.U. vigente. Por otro lado se considera que la envolvente es una línea de máximos orientativos sobre la que se pueden realizar retranqueos y fuera de ella se pueden realizar los vuelos que se expresa en este Estudio de Detalle (5.2.2.), o bien ajustes que en ningún caso pueden disminuir la superficie del espacio libre público (305,77 m<sup>2</sup>).

En cuanto al cumplimiento del número de aparcamientos mínimos obligatorios está previsto que el proyecto de edificación los localice en el sótano de todo el solar. Es decir, el espacio público, podrá ser ocupado bajo rasante para alcanzar la dotación de aparcamientos exigible.

### 7.- Consideraciones Finales

Se estima con lo expuesto a lo largo de esta Memoria, que está determinado el alcance de este Estudio de Detalle no obstante, en lo no previsto en el mismo, se estará a lo fijado en la Normativa General del P.G.O.U. vigente.

Almería, 7 de Marzo de 2005

EL ARQUITECTO.

Fdo. Antonio Góngora Sebastián.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *06 de Junio de 2005* El día *17 de Junio de 2005*  
EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *06 de junio de 2005*  
El Ejido, a *17 de junio* de *2005*  
DOY FE  
EL SECRETARIO.

## ANEXOS

### 1.- Normas de accesibilidad

Cumplimiento del Decreto 72/92 de la Junta de Andalucía



# 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/ LA PLATA y C/ DOCTOR CASTRO. EL EJIDO.

ENCARGANTE: PODEMAR PROMOCIONES S.L.

TÉCNICOS/AS: ANTONIO GONGORA SEBASTIAN



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
Consejería de Asuntos Sociales  
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

COMITENTE: Ayuntamiento de El Ejido  
PROYECTO: ...  
El Ejido, a 17 de Julio de 2005  
El SECRETARIO.

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión del día 06 de Julio de 2005  
 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	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	SI
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	SI
	— Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	SI
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— 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 $\geq 3$ 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 $\leq 2$ cms.	SI
* PASOS DE PEATONES	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.	
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	--
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	--
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo complementarse con una rampa.	--
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	--
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) _____ Contrahuella $\leq 16$ cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____	--
	— Tramos $\leq 16$ peldaños.	--
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	--
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ 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.	--



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
 PO ANEXO I Y USTANMIENT PLENO de la sesión de Junio de 2005  
 El Ejido, a 17 de Junio de 2005

**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

**1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

EL SECRETARIO

	NORMA	PROYECTO
<b>RAMPAS</b>	— 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 $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	
	transversal $\leq 2\%$ .	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI	
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)</b>	— Serán accesibles.	--
	— Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados. (Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia)	--
<b>* APARCAMIENTOS (No en zonas exteriores de viviendas)</b>	— 1 Plaza cada 50 o fracción.	--
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	--
	— Estarán señalizadas.	--
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	--

**2.ª Mobiliario Urbano**

	NORMA	PROYECTO
<b>MOBILIARIO URBANO</b>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán: a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ 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 $\geq 40$ cms. Fondo $\geq 50$ cms.	--
	— Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.	SI
	— Altura de boca de buzones 90 cms.	--
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq 1$ m.	--



**OBSERVACIONES**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este  
proyecto ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *06 de junio de 2005*  
El Fdo., a *17 de junio de 2005*  
DOY FE:  
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.

Almería, 7 de Marzo de 2005  
EL ARQUITECTO.

Fdo. Antonio Gongora Sebastian

