

... PARA: Para hacer constar que este ...
... sido aprobado *Definitivamente*
... AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO ...
... de 02 de Octubre de 2006
El Ejido, a 07 de Octubre de 2006

DOT. FE:
M. SECRETARIO.


**ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LAS PARCELAS
P11 Y P15 DEL ÁREA DE REPARTO
AMPUR- 42-EN DEL P.G.O.U.
EL EJIDO (ALMERÍA)**

PROMOTOR: PODEPROM S.A.

ESTUDIO DE DETALLE SOBRE LAS PARCELAS P11 Y P15 DEL ÁREA DE REPARTO AMPUR-42-EN DEL P.G.O.U. EL EJIDO (ALMERÍA)

PROMOTOR: PODEPROM S.A.
ARQUITECTOS: D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ

Para hacer constar que este Co
nsejo Municipal de Urbanismo

se aprobó en sesión
del Pleno, en fecha
02 de Octubre de 2006
09 de Octubre de 2006

1. ANTECEDENTES

El área de Reparto AMPUR-42-EN, viene definida en el P.G.O.U. de El Ejido con todos los parámetros correspondientes a las parcelas que lo conforman, definiendo; las superficies de parcela, su techo edificable, su número de viviendas, ordenanzas, etc.



2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento tiene como fin exclusivo el traslado de tres viviendas de la Parcela P15 a la Parcela P11 manteniendo los demás parámetros que se contemplan para las parcelas.

Quedaría por tanto definido de la siguiente forma:

- Parcela P15 7 Viviendas.
- Parcela P11 3 Viviendas.

Manteniéndose el total del número de viviendas prevista para ellas que es de 10.

3. CUMPLIMIENTO DEL ART. 91 DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA

- Se mantienen las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento del Área de Reparto.
- No se alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA 	VISADO
	27 JUN. 2006

4. DOCUMENTOS ADJUNTOS

Ficha reguladora del Área de Reparto con la modificación introducida.

El Ejido, a 25 de Mayo de 2.006.

D. JOSÉ M. GUTIÉRREZ CADIÑANOS
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ.
Arquitectos.

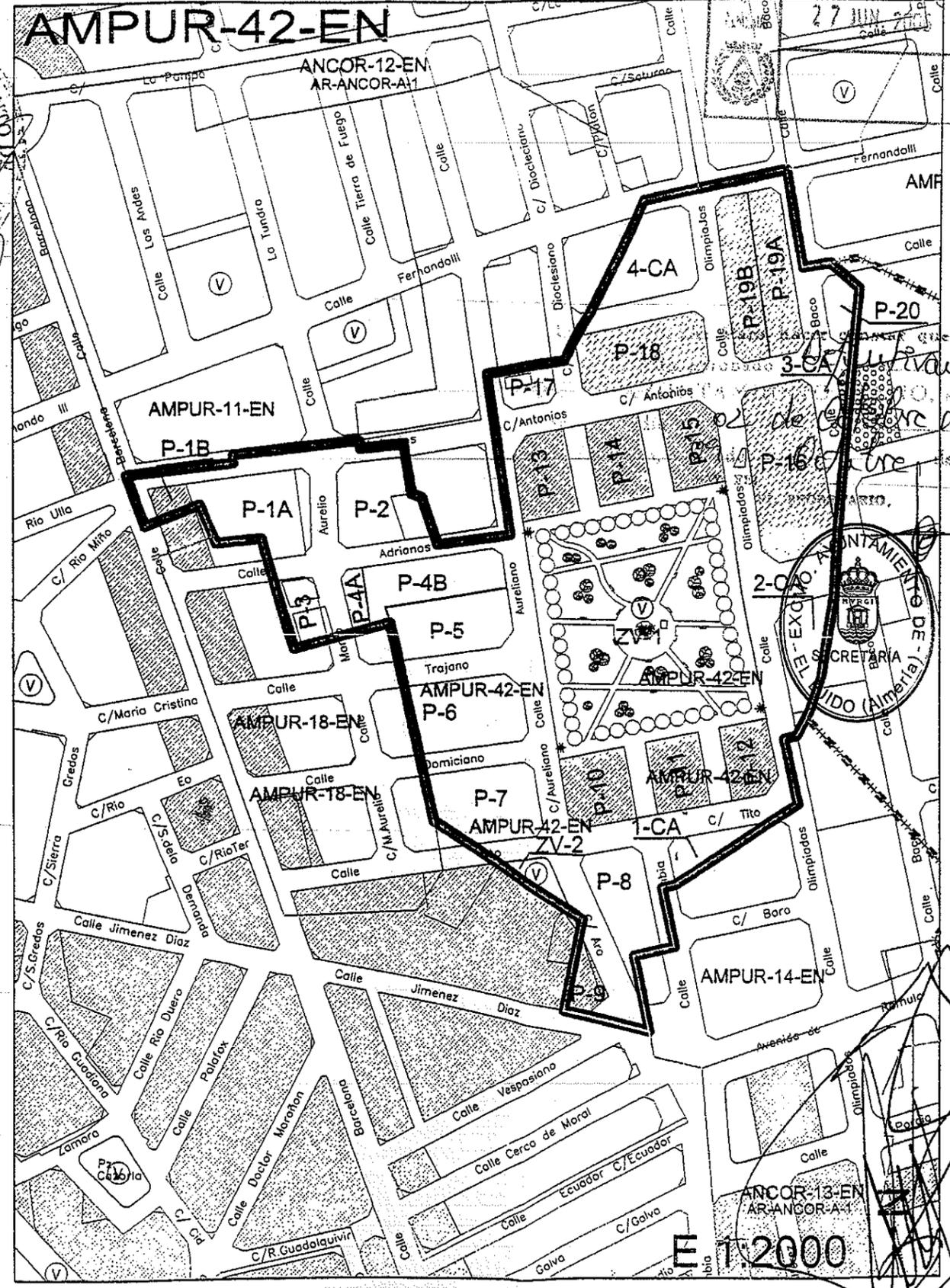
AREA DE REPARTO DEL AMPUR 42-EN

PARCELAS	SUPERF. m ²	FECHO	N° MAX. VIV.	N° APARC. (*)	ORDENANZAS			TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			Superf. Doble Com. m ²		
					C1	C2	C3	AD	Resid. P.M.U.	A.E. Bar.	A.E. Pisos	Colectiva	Resid. Unif.		COEFIC. LOCALIZ.	Procedimiento de las N.I.S.S.
P1A	1.195,12	1.550,00	9	4			1.195,12			1.550,00	1,00	1,00	1,00	1.550,00	0	0
P1B	202,84	587,00	2	1		202,64	831,00	398,81	168,19	1.200,00	1,00	1,00	1,00	1.200,00	0	0
P2	931,00	1.200,00	6	3			348,84			405,00	1,00	1,00	1,00	405,00	0	0
P3	348,84	405,00	3	2			131,00			211,00	1,00	1,00	1,00	211,00	0	0
P4A	131,00	211,00	1	7			955,94			1.539,00	1,00	1,00	1,00	1.539,00	0	0
P4B	955,94	1.539,00	7	6			779,17			1.045,00	1,00	1,00	1,00	1.045,00	0	0
P5	779,17	1.045,00	6	9			958,05			1.661,40	1,00	1,00	1,00	1.661,40	0	0
P6	958,05	1.661,40	9	9			938,54			1.663,00	1,00	1,00	1,00	1.663,00	0	0
P7	938,54	1.663,00	9	6			822,63			1.552,00	1,00	1,00	1,00	1.552,00	0	0
P8	822,63	1.552,00	6	2			230,50			400,00	1,00	1,00	1,00	400,00	0	0
P9	230,50	400,00	2	13		849,88				1.602,75	1,00	1,00	1,00	1.602,75	0	0
P10	849,88	1.602,75	13	3		1.729,00				1.125,00	1,00	1,00	1,00	1.125,00	0	0
P11	546,85	1.729,00	3	10			509,61			1.230,00	1,00	1,00	1,00	1.230,00	0	0
P12	509,61	1.230,00	10	6			637,18			857,14	1,00	1,00	1,00	857,14	0	0
P13	637,18	857,14	6	18			615,60			1.329,06	1,00	1,00	1,00	1.329,06	0	0
P14	615,60	1.329,06	18	7			602,77			1.337,70	1,00	1,00	1,00	1.337,70	0	0
P15	602,77	1.337,70	7	1		1.759,08				3.004,00	1,00	1,00	1,00	3.004,00	0	0
P16	1.759,08	3.004,00	1	10			1.044,04			1.884,00	1,00	1,00	1,00	1.884,00	0	0
P17	1.044,04	1.884,00	10	7			765,33			1.389,00	1,00	1,00	1,00	1.389,00	0	0
P19A	765,33	1.389,00	7	8			776,60			1.300,00	1,00	1,00	1,00	1.300,00	0	0
P19B	776,60	1.300,00	8	3			277,57			583,00	1,00	1,00	1,00	583,00	0	0
P20	277,57	583,00	3	4			385,82			760,00	1,00	1,00	1,00	760,00	0	0
1 C.A. (*)	385,82	759,52	4	6			650,85			835,00	1,00	1,00	1,00	835,00	0	0
2 C.A. (*)	650,85	835,04	6	9			801,69			1.686,00	1,00	1,00	1,00	1.686,00	0	0
3 C.A. (**)	89,19	89,19	9	175			33.971,54			33.972,00	1,00	1,00	1,00	33.972,00	0	0
4 C.A. (**)	801,69	1.686,00	9	87			3.752,33			4.342,85	1,00	1,00	1,00	4.342,85	0	0
TOTAL EDIF.	17.916,79	33.971,54	175	175			15.139,57			3.114,43	1,00	1,00	1,00	33.972,00	0	0
V1 Jardines	192,62															
V2 Jardines	7.741,12															
TOTAL ESP.LI.	7.933,74															
TOTAL DOTAC.	7.933,74															
VIALES	12.977,47															
TOTAL UNIDAD	37.828,00															

(*) : En caso de permuta se le asigna la edificabilidad media de la unidad.
 (**) : Esta parcela se agrupará con la parcela colindante y se vestirá a S.P.S.
 (***) : Reserva mínima en el interior de la edificación o parcela.

NOTA: Por tratarse de una unidad de actuación con planeamiento aprobado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

EL SECRETARIO,
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 VISADO ESTADÍSTICO
 27 JUN 2006

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)
 SECRETARÍA

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

04

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)

Para hacer constar que este documento de cumplimiento

02 de Octubre de 2006
Octubre de 2006



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS P11 Y P15 DEL ÁREA
UBICACIÓN: REPARTO AMPUR-42-EN P.G.O.U. EL EJIDO (ALMERÍA)
ENCARGANTE: PODEPROM S.A.
TÉCNICOS/AS: D. JOSE M. GUTIERREZ CADIÑANOS
D. FRANCISCO ESCOBAR PÉREZ



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 133/1992):

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.

AMBITO 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)

NOTA: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado definitivamente el día 02 de Octubre de 2006

El día 09 de Octubre de 2006

DOY FE!

c) Construcción, reforma o alteración de uso de:
Espacios y dependencias exteriores e interiores de utilización colectiva de los edificios, establecimientos e instalaciones (de propiedad privada) destinadas a un uso que implique concurrencia de público.
(Ver lista no exhaustiva en Notas) _____

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas _____

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)



d) Construcción o reforma de:
Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) _____

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada _____

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores exceptos los apartados indicados *)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados *)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias _____

Anexo V (No redactado)

TIPO DE ACTUACIÓN:

- 1. Nueva Construcción _____ 06
- 2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo)
- 3. Cambio de uso _____

NOTAS:

- 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

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este
proyecto ha sido aprobado *depruivamente*
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión
celebrada el día *02 de Octubre de 2006*
El día *09 de Octubre de 2006*
Doy fe:
EL SECRETARIO.



ANEXO I

07

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

Definitivo

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	02 de Octubre de 2005
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	SI
	— 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
VADO PARA PASO VEHICULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	
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.	SI
(No en zonas exteriores de viviendas)	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI
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..	



ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

08

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— 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. — Situación próxima a los accesos peatonales. — Estarán señalizadas. — Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	



Definición

02 de Octubre de 2006

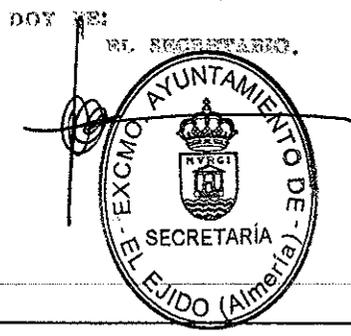
09 de Octubre 2006

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.	SI
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	SI
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	SI
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	SI
	— Las obras que se realicen en las vías públicas se rodearán con vallas sólidamente instaladas y se señalizarán con balizas con luces rojas encendidas durante todo el día. Estas vallas estarán sólidamente fijadas y separadas al menos 0,50 mts. de las obras.	SI
	— Donde haya asientos, al menos un 2 % tendrá estas características: Altura = 50 cms. Anchura ≥ 40 cms. Fondo ≥ 50 cms.	
	— 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

DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, sesión celebrada el día *02 de Octubre de 2006*
 El Ejido, a *09 de Octubre de 2006*



DECLARACION DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TECNICOS,
fecha y firma:

06/06

