

P=26/03/07

001

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2007

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2007

DOY FE:

EL SECRETARIO.



**ESTUDIO DE DETALLE PARA
EDIFICIO SINGULAR EN EL AMPUR 4/1-RC-EN**

PROMOTOR: GODUCASA S.L.

ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.

Almería 6 de Marzo de 2007

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: GODUCASA S.L.

ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN

MEMORIA

DISPENSACION: Para hacer constar que este estudio ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **7 DE ABRIL DE 2008**
El Eñido, a **8 de SEPTIEMBRE** de **2008**

1.- **PRELIMINAR**

2.- **OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

3.- **JUSTIFICACIÓN**

4.- **NORMATIVA GENERAL APLICABLE**

5.- **INFORMACIÓN GENERAL**

6.- **DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

7.- **ORDENANZAS**

8.- **CONSIDERACIONES GENERALES**



ANEXOS

- 1.- **ESTUDIO DE EDIFICABILIDAD SUPERFICIES**
- 2.- **CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 72/1992**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

NOY FEB

SECRETARIO.

1.- PRELIMINAR

La Sociedad promotora por estimar que el solar de su propiedad sito en el AMPUR 4/1-RC-EN es acorde con los requerimientos del Art: 09. 08. 16. de las ordenanzas de El Ejido, propone este Estudio de Detalle para llevar a cabo un Edificio Singular.

El alcance de este Estudio de Detalle está gráficamente en el plano que se adjunta como nº 2.



2.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

La promoción de un Edificio Singular en parcela del AMPUR- 4/1 RC-EN que es una manzana completa junto a la C.N. 340.

3.- JUSTIFICACIÓN

La propuesta por ser acorde con los requerimientos del Art. 09. 08. 16 de las ordenanzas del P.G.O.U. vigente.

4.- NORMATIVA GENERAL APLICABLE.

Este solar está sujeto a las alineaciones definidas por el establecido en el AMPUR y a la aplicación de las ordenanzas establecidas en el P.G.O.U. de El Ejido. También es de aplicación el aprovechamiento establecido para esta parcela en el AMPUR.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este uso
comercial ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008

5.- INFORMACIÓN GENERAL

El Edicto, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

NOY FEI

VL. SECRETARIO.

5.1. Características de los terrenos.

Superficie del solar 1.783,37m².

Topografía: Pendiente suave hacia el S.E.

Manzana completa rodeada del viario indicado en el plano de situación.



5.2. Estructura de la propiedad.

GODUCASA S.L. es el propietario de la manzana objeto de este Estudio de Detalle.

6.- DESARROLLO DEL ESTUDIO DE DETALLE

6.1. Documentación gráfica.

- 1.- Plano de situación.
- 2.- Plano del solar y Ordenanzas de Aplicación y volumen propuesto por Estudio de Detalle.

6.2. Cumplimiento del Plan General.

Edificabilidad:

Superficie del solar	1.783,37 m ² .
Edificabilidad máxima según ordenanzas	6.165,00 U.A.
Edificabilidad según propuesta	
Estudio de Detalle	6.162,00 U.A.

DICENCIAS: Para hacer constar que este estudio ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

6.3. Cumplimiento del P.G.O.U.

DOY FE
EL SECRETARIO

- Redes de Infraestructura.

El sistema viario es coincidente con el existente y respetado en el P.G.O.U. Las obras de urbanización necesarias serán acometidas en el anexo de obras ordinarias de urbanización del proyecto de edificación correspondiente.



6.4. Sistema de Gestión.

Este Estudio de Detalle es de promoción privada y si en su gestión fuera necesario se aplicaría el sistema de compensación.

6.5. Evaluación económica de las obras.

Dada la naturaleza del Estudio de Detalle y su nula incidencia en los espacios públicos no se considera necesario realizar estimación económica alguna, si bien las obras de urbanización que de acuerdo con el mismo se llevaran a cabo se establece que acompañarán como anexo a los proyectos de edificación.

6.6. Fases de Actuación

Este Estudio de Detalle ordena toda una manzana, y dispondrá de dos plantas de sótano con rampa o rampas de acceso.

7.- ORDENANZAS.

Este Estudio de Detalle se rige por las ordenanzas del P.G.O.U. y se desarrollará siguiendo las alturas y envolventes de plantas en él definidas y en el resto de los parámetros no especificados se estará a lo establecido en la normativa general.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este estudio ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008
 El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

8.- CONSIDERACIONES FINALES.

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



Almería, 6 de Marzo de 2007

EL ARQUITECTO.

Fdo. Antonio Góngora Sebastián.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA 	VISADO ESTATUTARIO
	15 MAR. 2006
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.	

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008
El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE!

EL SECRETARIO.



ANEXO 1

ESTUDIO EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES

SUPERFICIES VOLUMEN PROPUESTO SOBRE RASANTE

PLANTA BAJA	1.744,88 M2.
PLANTA PRIMERA	850,54 M2.
PLANTA TIPO	3.195,10 M2.
PLANTA ÁTICO Y TORREONES	<u>454,36 M2</u>
	6.244,88 M2.

Esta superficie de forma acorde con los usos no podrá sobrepasar
6.165 U.A.

DEFINICIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008.

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE

EL SECRETARIO.



DECLARACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008
El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

BOY FEI

SECRETARIO



ANEXO II

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

NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTONICAS, 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)

Diligencia: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

del día 4 DE ABRIL DE 2008

del día 15 DE ABRIL DE 2008



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DETALLE PARA EDIFICIO SINGULAR

UBICACIÓN: AMPUR-4/1-RC-EN

ENCARGANTE: GODUCASA S.L.

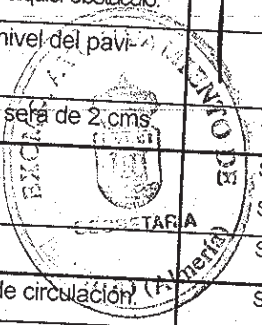
TÉCNICOS/AS: ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	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 rejillas en pasos de peatones y esquinas	SI
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	SI
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	SI
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	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. — Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$. — Anchura $\geq 1,80$ mts. — Desnivel sin plano inclinado ≤ 2 cms.	SI SI SI SI
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— 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. — Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	SI SI SI
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 ≥ 30 cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) Contrahuella ≤ 16 cms. _____ Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____ Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____ — Tramos ≤ 16 peldaños. — No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas. — Pasamanos a altura ≥ 90 cms. y ≤ 95 cms. — Barandillas no escalables si hay ojo de escalera. — Huellas con material antideslizante. — Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	SI SI SI SI SI SI SI SI SI

DIFERENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008.
 EL SECRETARIO



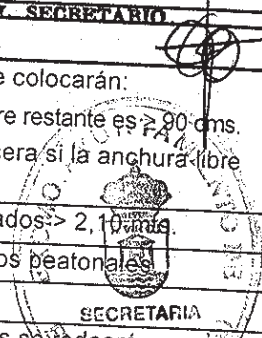
ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	SI
	— Pavimento antideslizante.	SI
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mts.) _____ ≤ 12 %.	SI
	(recorrido ≥ 3 mts.) _____ ≤ 8 %.	SI
	transversal _____ ≤ 2 %.	SI
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	SI
	— Barandillas no escalables si existe hueco.	SI
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles.	
	— 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.	

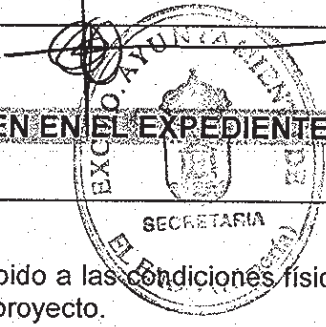
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008
 en el Pleno a 8 de SEPTIEMBRE de 2008
 2.ª Mobiliario Urbano

	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.	SI
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	



OBSERVACIONES

...ENCIA: Para hacer constar que ...
 ... ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día 7 DE ABRIL DE 2008
 El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.




DECLARACION DE LAS CIRCUNSATANCIAS 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.

EL ARQUITECTO
 ALMERIA, MARZO DE 2007

[Handwritten Signature]

ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA 	VISADO ESTATUTARIO
	15 MAR. 2006
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.	