

P=02/12/08

ESTUDIO DE DETALLE -2 ANCOR-1-S

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYU... PLENO... en sesión celebrada el día *11 de mayo de 2009*
 El Excmo. a *27 de mayo* de
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.



PROMOTOR:	JUNTA DE COMPENSACION ANCOR-1-S
SITUACIÓN:	ANCOR-1-S, EN SANTA MARÍA DEL ÁGUILA (EL EJIDO)
ARQUITECTOS:	JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO y MANUEL MARTOS HERRERO

NOVIEMBRE DE 2008



P=02/12/08

(Ref. 08-0016647-001-01521)

Exp. 08-01037-MT

01/12/08 - Pág. 2 de 11

4018 S.L. MARTIN&MARTOS ARQUITECTOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
 cumento ha sido aprobado *definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
 celebrada el día *11 de mayo de 2009*
 El Ejido, a *27* de *mayo* de 2009
 DOY FE
 EL SECRETARIO.



Í N D I C E

I. MEMORIA

- I.1. OBJETO.
- I.2. AGENTES INTERVINIENTES
- I.3. ANTECEDENTES
- I.4. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

II. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

- II.1. NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.
 - II.1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN:
 - II.1.3 TIPO DE ACTUACIÓN
 - II.1.4 ANEXO I. INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

III. PLANOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYU *del Ayuntamiento de El Ejido* en sesión
 celebrada el día *14 de mayo de 2009*
 El Ejido, a *27 de mayo* de *2009*
 COY EN:
 EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO EN SESIÓN
 celebrada el día *14* de *mayo* de *2009*
 El Ejido, a *27* de *mayo* de *2009*
 Doy FE:
 EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
 celebrada el día *11* de *Mayo* de *2009*
 El Ejido, a *27* de *Mayo* de *2009*

I. MEMORIA

I.1. OBJETO.

Se plantea el presente Estudio de Detalle con el objetivo de **modificar las alineaciones** establecidas por el P.G.O.U. en el ANCOR-1-S, de modo que en el cambio entre lo establecido por el P.G.O.U. y la nueva propuesta, no se produzca ningún cambio en la ordenación, ni en la superficie de las parcelas de posesión pública, entendiéndose como tales el viario, espacios libres, equipamientos, etc.



I.2. AGENTES INTERVINIENTES

El presente estudio de detalle está promovido por: La Junta de Compensación del ANCOR-1-S cuyo domicilio fiscal está en C/ Neptuno nº 21, en El Ejido, y CIF nº G-04.644.852 y como representante D. Santos José Garbín Martínez con D.N.I. 27.207.536-P y con domicilio en C/ La Iglesia, 23, 2º, El Ejido (Almería); y cuyos autores son los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con los nº 167 y 188 respectivamente; ambos pertenecientes a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L.

I.3. ANTECEDENTES

El ANCOR-1-S sobre el que se redacta el presente estudio de detalle, existen edificaciones que se encuentran fuera de alineación según la ordenación prevista por el P.G.O.U. de El Ejido; las edificaciones a las que nos referimos se sitúan todas ellas en la C/ San Sebastián de los Reyes, en la fachada Sur de la misma, y se encuentran 3 mtrs. fuera de alineación. En el caso de aceptar la alineación propuesta por el P.G.O.U., supondría derribar unas viviendas que están habitadas con todo lo que ello conlleva.

Se da la circunstancia, que los propietarios de dichas viviendas, establecieron la alineación actual, como continuación de la existente en el tramo del C/ San Sebastián de los Reyes ubicado al Este de la Avda. País Vasco, e incluso tienen escritura registrada donde se define dicha alineación.

Con fecha 16 Septiembre de 2008 con su publicación en el B.O.P., se aprueba definitivamente el Estudio de Detalle, promovido y redactado por los mismos agentes intervinientes que en el presente E.D. El objeto de dicho E.D. fue el mismo que motiva este, diferenciándose solamente en la alineación afectada, ya que en ese caso se ve afectada la correspondiente a la fachada Oeste de la Avda. País Vasco.

I.4. PROPUESTA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Con objeto de establecer una alineación de la fachada Sur de la C/ San Sebastián de los Reyes en el ámbito del ANCOR-1-S, que permita mantener sin ser demolidas las edificaciones existentes en dicho tramo, se plantea mediante el presente Estudio de Detalle el desplazamiento de la alineación Sur 3 metros hacia el Norte, de tal forma que ésta queda alineada con la fachada Sur de dicha calle en suelo urbano directo, al Este del ANCOR-1-S. Con respecto a la alineación Norte de este tramo de calle, se mantiene tal y como plantea el P.G.O.U.

Con la modificación planteada anteriormente, se reduce el ancho de la calle de 16 mtrs. según P.G.O.U. a los 13 mtrs., provocando un aumento de la superficie de la manzana comprendida entre las calles San Sebastián de los Reyes y Abejaruco, en 230,20 m², o lo que es lo mismo una disminución de la superficie de viario en 230,20 m², por tanto para que se mantenga la misma superficie de viario establecida según P.G.O.U., es necesario disminuir otras manzanas edificables en esta misma superficie.

Para cumplir con la condición anterior, se propone ampliar el ancho de la C/ Miguel Servet incluida en el ámbito del ANCOR, hasta aumentar la superficie de viario en los 230,20 m², lo cual supone pasar de un ancho de calle de 10 mtrs. a 11,30 mtrs., tal y como queda reflejado en el plano E.D.3. En el mismo plano, también se establecen las superficies definitivas de las manzanas: M-1 (1.695,30m²), M-2 (1.497,73m²), M-3 (2.275,91m²), M-4 (2.392,53m²), M-5 (1.695,33 m²), M-6 (1.784,97m²), M-7 (1.506,30m²), M-8 (1.488,02m²) y M-9 (1.511,84m²)

II. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS

II.1. 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)



Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2009
 El Ejido, a 27 de mayo de 2009

II.1.1.1.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: Estudio de detalle – 2 sobre el ANCOR-1-S
 UBICACIÓN: ANCOR-1-S
 ENCARGANTE: COMERCIAL EJIDO S.L.
 TÉCNICOS: JOSÉ JESÚS MARTÍN PALMERO y MANUEL MARTOS HERRERO



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



Entrada en vigor del
 PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992
 VIGENCIA 23 de Julio de 1992
 RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1992)

Decreto 72/1992

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.

II.1.2 ÁMBITO 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)
 - 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 excepto 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)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, sesión celebrada el día 16 de mayo de 2009. El Ejido, a 27 de mayo de 2009. DOY FE!



II.1.3 TIPO DE ACTUACIÓN

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

oNOTAS:

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.

II.1.4 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 $\geq 1,20$ mtrs.	SI
	— Pendiente longitudinal	SI
		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
	— 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	SI
		SI
	— 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 $\geq 1,80$ mtrs.	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 Largo $\geq 1,20$ mtrs.	---



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente
 EL AYUNTAMIENTO PL...
 el día 11 mayo de 2007
 Ejido, a 17 mayo de 2009
 DOY FE:
 EL SECRETARIO.

ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

(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 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 $\geq 1,20$ mtrs. Longitud descansillos $\geq 1,20$ mtrs.	---
	— 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 mtrs. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	---

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Almería, celebrada el día 11 de mayo de 2008.
El Excmo. Sr. Alcalde, a 27 de mayo de 2008.



(Ref. 08-0016647-001-01521)
 Exp. 08-01037-MT
 01/12/08 - Pág. 9 de 11

4018 S.L. MARTÍN & MARTOS ARQUITECTOS

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
 VISADO ESTATUTARIO.
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

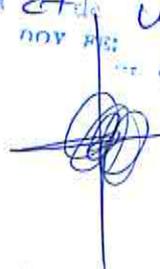
		PROYECTO
RAMPAS	— Directriz recta o ligeramente curva.	---
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mtrs.	---
	— Pavimento antideslizante.	---
	— Pendiente longitudinal (recorrido < 3 mtrs.) (Recorrido ≥ 3 mtrs.)	---
	Transversal	---
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	---



III. PLANOS

Plano	Descripción	Escala
ED-1	SITUACION Y EMPLAZAMIENTO	E.VARIAS
ED-2	ORDENACION SEGUN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO	1/1.000
ED-3	ORDENACION PROPUESTA	1/1.000

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO en sesión celebrada el día *11* de *Mayo* de *2009*
 El Ejido, a *27* de *Mayo* de *2009*

SECRETARIO



4018 S.L. MARTIN&MARTOS ARQUITECTOS
 Exp. 08-01037-MT
 01/12/08 - Pág. 11 de 11

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

