

P=01/06/06

001

RESOLUCIÓN: Para hacer constar que el presente expediente ha sido acordado definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO de El Ejido,  
celebrada el día 20 de noviembre de 2006  
El Ejido, a 7 de diciembre de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO



**OFICINA TÉCNICA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

## **ESTUDIO DE DETALE DEL ANCOR-9-SD**

**SITUACIÓN:**

**ANCOR-9-SD. EL EJIDO. (ALMERÍA)**

*Exped. Colegio Arquitectos: 05/2942*

**PROMOTOR:**

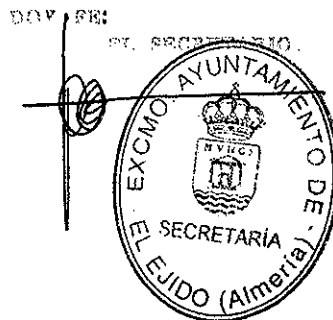
**JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ANCOR-9-SD**

**ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN**

*Exped. Colegio Arquitectos: 05/2942*

*26 Mayo de 2006*

DILIGENCIA: Para hacer constar que con  
exigencia ha sido aprobada *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO  
celebrada el día *20 de noviembre de 2005*  
El Excmo. a *7 de diciembre de 2006*



**MEMORIA**

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL ANCOR-9-SD****PROMOTOR:****JUNTA DE COMPENSACIÓN ANCOR-9-SD.****ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.****MEMORIA****1.- Preliminar**

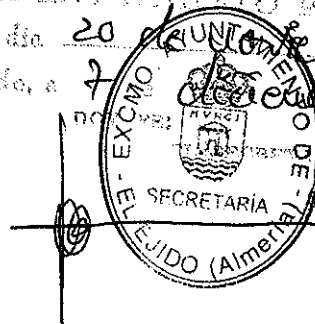
- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Normativa General Aplicable.

**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.- Ficha del ANCOR-9-SD**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO DEL PUEBLO DE BLEDOS, en sesión  
 celebrada el día *20 de Septiembre de 2006*  
 en el Ayuntamiento de Bledos, a *7 de Septiembre de 2006*



DILIGENCIA: Para hacer constar que este estudio de  
 conformidad ha sido aprobado definitivamente  
 el día 20 de noviembre de 2006  
 a las 7 de la tarde de 2006

## 1.- Preliminar.

### 1.1. Antecedentes.

Por encargo de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ANCOR-9-SD se desarrolla este Estudio de Detalle de conformidad con las previsiones urbanísticas contenidas en el vigente P.G.O.U. de El Ejido.-



### 1.2. Normativa General aplicable.

Estos terrenos están sujetos a la ficha correspondiente del Planeamiento de Desarrollo del vigente P.G.O.U. que asimismo define el trazado viario en el plano correspondiente del referido P.G.O.U. y los solares resultantes en los que son de aplicación las ordenanzas que se indican en dicha ficha.

## 2.- Información General.

### 2.1. Características del terreno

Superficie	13.775 m2. (Según P.G.O.U.)
	13.125,29 m2 (Según Estudio de Detalle)
Topografía	Existe una pendiente uniforme en dirección SO-NO.
Linderos.	Este. Sistema general SGU-ENSA/II-52/A/TA/1
	Norte. C.N. 340.
	Sur. Avda. Infanta Elena.
	Oeste. ANCOR-10-SD y Avda. Buenos Aires.

Para hacer constar que el documento ha sido aprobado POR EL AYUNTAMIENTO de Almería el día 20 de noviembre de 2006  
Definitivamente  
El día 7 de diciembre 2006

2.2. Estructura de la Propiedad

En el plano Catastral se refleja la estructura de la propiedad de este ANCOR 9-SD, que corresponde a nueve propietarios.



3.- Objeto del Estudio de Detalle.

El objeto de este Estudio de Detalle es prolongar el viario que viene trazado desde el ANCOR 11-SD, y como consecuencia disminuir la superficie destinada a uso residencial.

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 normativa aplicable y con la configuración de las parcelas que desean sus propietarios.

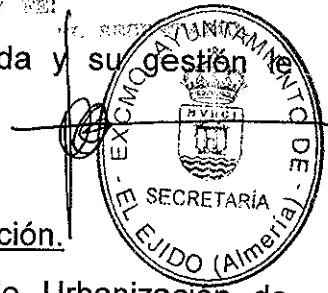
5.- Desarrollo del Estudio de Detalle.

- 5.1. Documentación gráfica.
  - 1.- Plano de situación.
  - 2.- Estado Actual y Superficie.
  - 3.- Ordenación, con definición del viario y de las parcelas de edificación.
  - 4.- Alineaciones y superficies de las parcelas con expresión de la ordenanza de aplicación.

ORDENANZA: Para hacer constar que el presente estudio ha sido aprobado definitivamente 00  
El día 20 de noviembre de 2006  
El día 7 de diciembre de 2006

#### 5.2. Sistema de gestión.

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



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

Se considera un coste mínimo de las obras de Urbanización de DOSCIENTOS TREINTA Y UN MIL CINCO EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS. ( 231.005,10 € )

#### 5.4. Parcelación

Resulta manifiesto que este Estudio de Detalle debe ser objeto al menos de tres parcelaciones de acuerdo con los solares resultantes del trazado viario.

### 6.- Ordenanzas

Este Estudio de Detalle, se desarrollará siguiendo las ordenanzas de edificación en él definidas para cada parcela y en el resto de los parámetros no especificados se estará a lo establecido en la normativa general del P.G.O.U. vigente. Las ordenanzas indicadas son las que constan en la ficha del P.G.O.U.

Se adjunta un cuadro resumen de superficies con aplicación de estas ordenanzas.

**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, 26 de Mayo de 2005

EL ARQUITECTO.

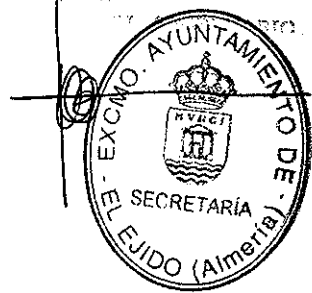
Fdo. Antonio Góngora Sebastián.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido aprobado *deplurivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA  
en sesión de día *20 de noviembre de 2006*  
a las *7 de* de *noviembre* 2006



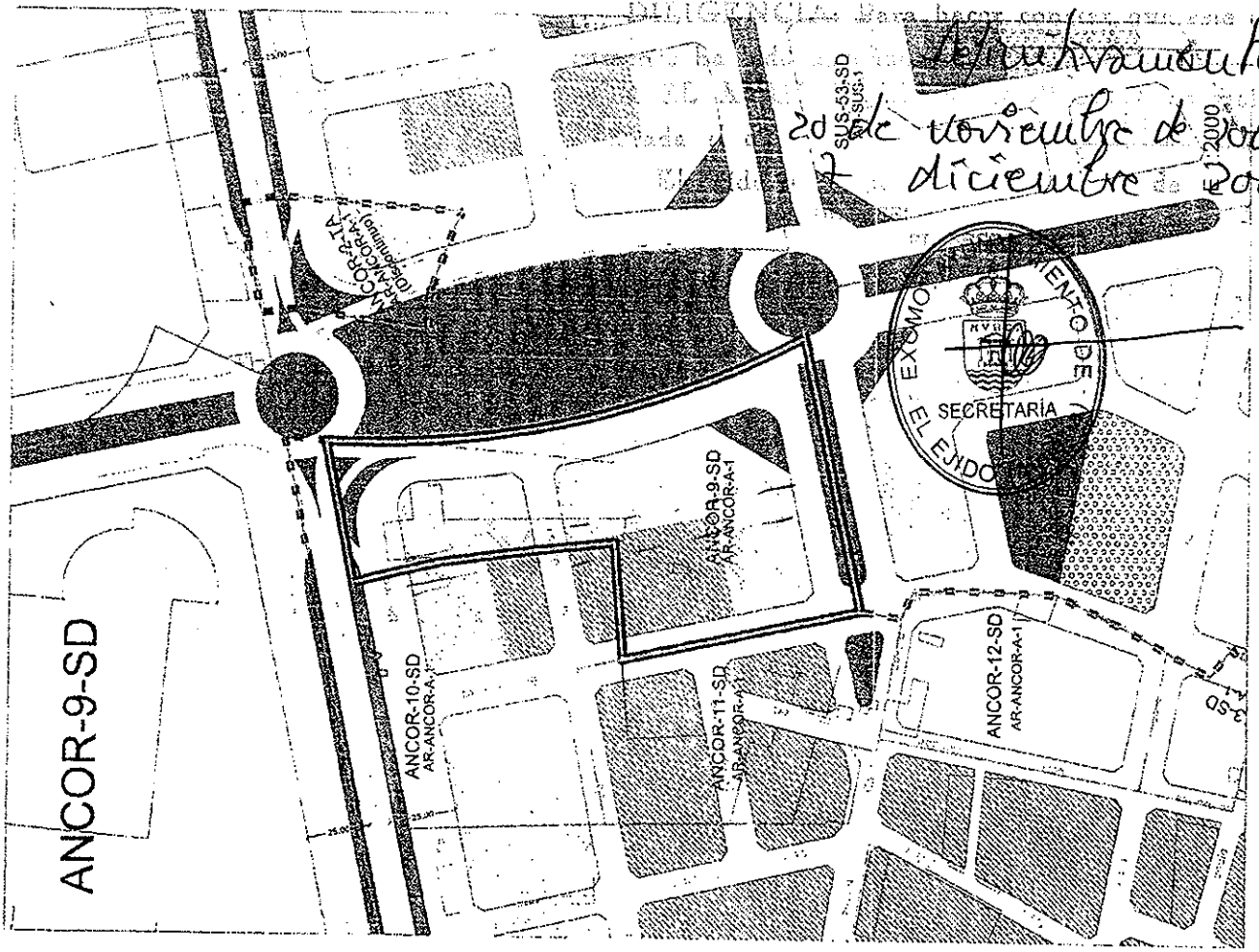
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA	VISADO ESTATUTARIO
	30 MAYO 2006

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta  
memoria ha sido aprobada *Definitivamente*  
por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión  
celebrada el día *20 de noviembre de 2006*  
a las *7* de *diecinueve* de *2006*



**ANEXOS**



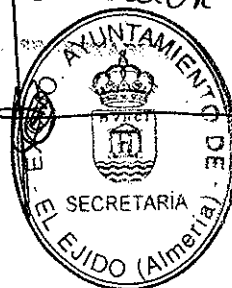


DENOMINACION		Código: ANCOR-9-SD	
Núcleo: AREA URBANA CENTRAL		Clase de Suelo: URBANO	
Plano:			
<b>ORDENACION</b>			
Superficie bruta Unidad Planam.:	13.775,00	USO GLOBAL	
Superficie neta de las parcelas:	5.899,00	Residencial	14.176,00
Dotaciones:	982,00	Residencial	3.356,00
Espacios libres:	982,00	Residencial	1.125,00
Docentes:	0,00		
SIP'S:	0,00		
Viarío:	6.894,00		
D.C.S.U.:	3.284,00		
Superficie Total Incluidas D.C.S.U	17.059,00	TOTAL	18.657,00
<b>DESARROLLO</b>			
Instrumento de planeamiento	Plan Especial (*)	APROVECHAMIENTO Y GESTION	AR-ANCOR-A-1
Iniciativa de planeamiento	Privada	Area de Reparación	1 11800
Sistema de Actuación	Compensación	Aprovechamiento Tipo (a 1):	0,97
		Coficiente de Localización:	19.073,00
		Aprovechamiento Lucrativo Total (u.a.h.):	17 165,00
		Aprovechamiento Patrimonizable (u.a.h.):	
<b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b>			
Orígenes de plazos s/Art 2.2.4 D/1)		Proyecto de Compensación (present):	1-año
Cuadrante	1	Proyecto de Urbanización (present):	1-año
Constitución Junta Compensación (inscrip.):	1,5-años	Terminación obras de Urbanización:	4-años
Planeamiento desarrollo (present):	1-año		
<b>OBJETIVOS</b>			
El remplaz del brinde no consolidado de suelo urbano en la zona noroccidental de Santo Domingo, en continuidad con la estructura urbana existente.			
La consistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.			
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES</b>			
El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales cuentan con altura igual o superior a la acordada.			
La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el P.D.U., en el suelo consolidado, o en U.P. o Sectores que la elección que cuenten con aprobación previa.			
La localización básica de los espacios libres y equipamientos señalados en los planos.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización			
Se dará continuidad to en su caso se resolverá la transición a otra distinta) a las ordenanzas recogidas en manzanas comunes con cualquiera de las U.P. que cuenten con aprobación previa			

# 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)

*Decreto ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido el día 20 de noviembre de 2006*



## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE DEL ANCOR-9-SD

UBICACIÓN: ANCOR-9-SD. EL EJIDO.

ENCARGANTE: JUNTA DE COMPENSACION ANCOR-9-SD

TÉCNICOS/AS: ANTONIO GONGORA SEBASTIAN

DILIGENCIA: Para hacer constar que

el presente ha sido aprobado

*Definitivamente*

**ANEXO I**

*20 de noviembre de 2006*  
*2006*

**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.	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.	---
ESCALERAS	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.	SI
	— Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.	SI
	— Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.	SI
	— 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.	SI
	— No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.	SI
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ cms.	SI
	— Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.	SI
	— Huellas con material antideslizante..	SI
	— 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*

**ANEXO Y UNIFORMIDAD DE LOS PLANOS DE INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**  
 El Pl. No. 4 de diciembre de 2006

**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.) $\leq 2\%$ . (recorrido $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ . transversal $\leq 2\%$ .	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.	—

**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 $\geq 90$ 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 documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)  
 celebrada el día *20* de *noviembre* de *2006*  
 El Ejido, a *7* de *diciembre* de *2006*

DOR 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.

LOS TECNICOS,  
 fecha y firma:

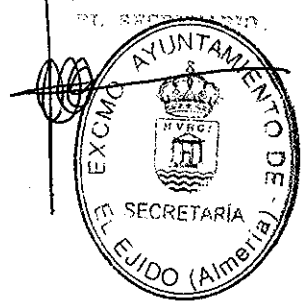
Almería, 26 Mayo de 2006

EL ARQUITECTO.

Fdo. Antonio Góngora Sebastián

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA	VISADO ESTATUTARIO	
	30 MAYO 2006	

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
el documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO  
celebrada el día *20* de *noviembre* de *2006*  
El Sr. D. *7* de *diciembre* de *2006*  
DOY FE:



**PLANOS**

# ESTUDIO DE DETALLE DEL ANCOR-9-SD

## CUADRO RESUMEN

Parcelas	Superficies	Coficiente Edificabilidad	Techo Edificable	Coef. Uso	Coef. Localiz.	U.A.	Uso	Altura Máxima	Ordenan.	Vivienda Reserva Apartam.	Observaciones
1	1.451,07	3,2234	4677,38	1	0,97	4.537,06	Residencial	B+2+A	C-2	47	"
2	1.280,42	3,2234	4.127,31	1	0,97	4003,49	Residencial	B+2+A	C-2	41	"
3	811,21	2,30	1.865,78	1,35	0,97	1.809,80	Residencial	B+1+A	C-3	18	"
4	2.532,09	3,2234	8161,94	1	0,97	7.917,08	Residencial	B+2+A	C-2	82	"
<b>TOTAL</b>	<b>6.074,79</b>	<b>-</b>	<b>18.832,41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.267,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188</b>	<b>"</b>

ESPACIOS LIBRES	V1	63,91	-	-	-	-	-	Espacios Libres	-	Ar.10.5.1	-	
	V2	188,37	-	-	-	-	-	"	-	"	-	
	V3	10,87	-	-	-	-	-	"	-	"	-	
	V4	355,87	-	-	-	-	-	"	-	"	-	
	V5	412,46	-	-	-	-	-	"	-	"	-	
	<b>TOTAL</b>	<b>1.031,48</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>"</b>	<b>-</b>	<b>"</b>	<b>-</b>	<b></b>

RED VIARIA												
Red Viaria	9.303,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

<b>TOTAL</b>	<b>16.409,29</b>	<b>-</b>	<b>18.832,41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.267,43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>188</b>	<b>"</b>
--------------	------------------	----------	------------------	----------	----------	------------------	----------	----------	----------	------------	----------

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
 este estudio ha sido aprobado  
 POR EL AYUNTAMIENTO DE  
 celebrada el día 20 de noviembre de 2006  
 El Excmo. Sr. Secretario de  
 Ayuntamiento de  
 de diciembre de 2006

