

ESTUDIO DE DETALLE

EUROCOSTA DE INMUEBLES S.A

SITUACION: PARCELAS B.2.3 Y B.2.4 SECTOR S-3-SM  
ALMERIMAR-EL EJIDO

1557

ARQUITECTO: JORGE GOMENDIO KINDELAN

16 FEB. 2001

## **INDICE GENERAL**

- DOCUMENTO 1 -** Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
- DOCUMENTO 2 -** Planos de información.
- DOCUMENTO 3 -** Planos de ordenación.
- ANEXO I -** Escritura de propiedad.
- ANEXO II -** Justificación del cumplimiento de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
-

**DOCUMENTO 1**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y SUS DETERMINACIONES**

---

## **INDICE MEMORIA**

**CAP.1** Justificación de la procedencia de la formulación del Estudio de Detalle.

**CAP.2** Información Urbanística

**CAP.3** Propuesta de Planeamiento.

## Capítulo 1 - Justificación de la procedencia de la formulación del Estudio de Detalle.

### 1.1- Antecedentes

Se redacta el presente Estudio de Detalle de las Parcelas B.2.3. y B.2.4. de Almerimar II con las previsiones descritas en el Plan Parcial del Sector S-3-SM y en las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, para todo aquello que no esté expresamente descrito en dicho Plan Parcial.

Las Parcelas B.2.3. y B.2.4. son de suelo urbano, exponiéndose a continuación las determinaciones principales del Plan Parcial del Sector S-3-SM:

Parcela	Superficie	Uso	Edificabilidad	Edificabilidad
Parcela B.2.3.	10.204 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.102,00 m <sup>2</sup>
Parcela B.2.4.	10.665 m <sup>2</sup>	Unifamiliar	0.50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.332,50 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>20.869 m<sup>2</sup></b>			<b>10.434,50 m<sup>2</sup></b>

### 1.2- Objetivos y criterios de la ordenación del territorio

El presente Estudio de Detalle viene a recoger las conversaciones previas mantenidas con el Excmo. Ayuntamiento de El Ejido.

El principal objetivo del Estudio de Detalle es completar el desarrollo conjunto de ambas parcelas con la tipología de vivienda unifamiliar descrita en el Plan Parcial del Sector S-3-SM. Se propone también una nueva ordenación de alineaciones y rasantes al introducir nuevos viales que darán acceso a las viviendas.

## Capítulo 2 - Información Urbanística

### **2.1 Situación**

La parcela se encuentra situada en el Sector S-3-SM, denominado Almerimar II, en el Paraje de las Playas de San Miguel, término municipal de El Ejido, Almería.

La parcela B.2.3. linda al Norte con la Calle 1 y parcela G.3 de Campo de Golf, al Sur con la parcela B.2.4., al Este con la parcela G.3 de Campo de Golf y al Oeste con la calle 1.

Le parcela B.2.4. linda al Norte con la B.2.3., al Sur y al Este con la parcela G.3 de Campo de Golf y al Oeste con la calle 1.

### **2.2 Características Geológicas**

Las características geológicas del terreno se obtendrán en el momento de iniciar el proceso constructivo del mismo.

### **2.3 Características Topográficas**

El terreno es llano, existiendo zonas localizadas de escombros.

La cota de terreno actual se encuentra situada aproximadamente a - 2,00 m. de la cota de acerado.

### **2.4 Características biológicas**

No existe ningún desarrollo de consideración.

### **2.5 Edificaciones e Infraestructuras existentes**

No existe ninguna edificación en el solar.

El solar es medianero en su linde Norte con la parcela existente G.3 de Campo de Golf.

## **2.6 Estructura de la propiedad del suelo**

La titularidad de los terrenos afectados pertenece a la sociedad promotora del presente Estudio de Detalle, siendo ésta EUROCOSTA DE INMUEBLES, S.A. con C.I.F.: A-78605565, con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo de Almería, 43, 6º 1, Almería 04001 y domicilio fiscal en Calle Nuñez de Balboa, 120, 28006 Madrid.

## **2.7 Superficie**

La superficie de la parcela es de 20.869 m<sup>2</sup>.

Acusado = 28/03/01

## RESPUESTA AL INFORME TECNICO RECIBIDO POR:

AREA: URBANISMO Y PATRIMONIO INMUEBLE  
UNIDAD: PLANEAMIENTO - Exp. N° : 1.035/01

Se adjuntan los siguientes documentos, para la subsanación de deficiencias en el Estudio de Detalle correspondiente a las manzanas B.2.3 y B.2.4 del Plan Parcial del Sector S-3-SM (Almerimar II):

1. Se incluye en la memoria, la parcela mínima para cada actuación edificatoria.
2. Se incluye detalle de acceso a calle A. (Plano 07)
3. En referencia a las infraestructuras que dotan de servicios a las viviendas se adjunta la siguiente relación de planos:

- Plano nº 3: Sentido circulación.
- Plano nº 4: Abastecimiento y Saneamiento.
- Plano nº 5: Alumbrado Publico y Baja Tensión.
- Plano nº 6: Red Telefonía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno el día 10 de Mayo de 2001  
El Ejido, a 15 de Mayo de 2001



En Almeria, a 27 de marzo de 2001:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 19 de Julio de 2001  
El Ejido, a 27 de Julio de 2001

Fdo: Jorge Gomendio Kindelan.





## Capítulo 3 - Propuesta de Planeamiento.

### 3.1 Condiciones Urbanísticas actuales.

Las Condiciones urbanísticas de la Ordenanza II son las descritas en el Plan Parcial del Sector S-3-SM:

- Parcela mínima..... 150 m<sup>2</sup>
- Cada actuación edificatoria será como mínimo de 3000m<sup>2</sup> e incluirá un mínimo de 6 viviendas en cualquiera de las soluciones permitidas ( fila, grupo o pareadas).
- Ocupación..... 40 %
- Uso principal..... Residencial. Se permite el uso secundario y terciario compatible.
- Tipología de Viviendas..... Unifamiliar pareada, aislada y adosada.
- Coeficiente de edificabilidad..... 0.50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N° de Plantas..... P. Baja + 2

---

- Altura máxima..... 10 m.

### 3.2 Propuesta de Planeamiento del Estudio de Detalle.

Se propone una ordenación de conjunto de las dos parcelas con la solución de tipologías edificatorias unifamiliares pareadas, (de dos en dos), adosadas y aisladas descritas en la Ordenanza II del Plan Parcial del Sector S-3-SM. El acceso a las viviendas se propone mediante viales de un ancho mínimo de 8 mts y de titularidad pública. Con la ordenación propuesta de conjunto no se modifica la edificabilidad del Plan Parcial, ni el número máximo de viviendas permitido en cada parcela.

Las ordenanzas particulares propuestas son idénticas a las descritas en el Plan Parcial que se describen a continuación:

#### UNIFAMILIAR PAREADA, ADOSADA Y AISLADA.

Estas tipologías se mantienen según lo regulado en Las Normas Subsidiarias en todo aquello que no este expresamente regulado en las ordenanzas particulares del Plan Parcial del Sector S-3-SM.

- Parcela mínima..... 150 m<sup>2</sup>
- Ocupación..... 40 %
- Uso principal..... Residencial. Se permite el uso secundario y terciario compatible.
- Tipología de Viviendas..... Unifamiliar pareada/aislada/adosada.
- Coeficiente de edificabilidad..... 0.50m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- N° de Plantas..... P. Baja + 2
- Altura máxima..... 10 m.

Previsión de aparcamientos:

- Viviendas Unifamiliares:..... 1 plaza por vivienda.

### **3.3- Descripción de la solución adoptada**

La parcela se divide a su vez en dos parcelas interiores:

- **Parcela B.2.3.:** situada al Oeste de la parcela con superficie 10.204 m<sup>2</sup> y tipología unifamiliar pareada, aislada y adosada.
- **Parcela B.2.4.:** situada al Este de la parcela con superficie 10.665 m<sup>2</sup> y tipología unifamiliar pareada, aislada y adosada.

Descripción de los viales propuestos:

- **Parcela B.2.3.:**

Calle A:

Da acceso a las viviendas que lindan con la parcela del Campo de Golf, es paralela al lindero de la parcela con el Campo de Golf y perpendicular a las calles C y D.

Calle C:

Situada en el centro de la parcela, perpendicular a la calle A, paralela con la calle D situada al sureste de ésta.

Calle D:

Situada en el sureste de la parcela, perpendicular a la calle A, paralela con la calle C situada al noreste de ésta.

Todos los viales tienen acceso desde la calle 1.

- **Parcela B.2.4.**

Calle B:

Da acceso a las viviendas que lindan con la parcela del Campo de Golf, es paralela al lindero de la parcela con el Campo de Golf y perpendicular a las calles E y F.

Calle E:

Situada en el noreste de la parcela, perpendicular a la calle B, paralela con la calle F situada al sureste de ésta.

Calle F:

Situada en el centro de la parcela, perpendicular a calle B, paralela con la calle E situada al noreste de ésta.

Todos los viales tienen acceso desde la calle 1.

Se prevé ejecutar el acerado y la calzada a un mismo nivel con lo que no será necesario rebajar la acera para crear vados peatonales.

Todos los viales propuestos tienen un ancho mínimo de 8 mts entre alineaciones, cumpliendo así con el mínimo exigido por las Normas Subsidiarias del Excmo. Ayuntamiento de El Ejido, por lo que se propone que dichos viales sean de titularidad pública.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno el día 10 de Mayo de 2001  
El Ejido, a 16 de Mayo de 2001  
EL SECRETARIO

**3.4 Cuadro de superficies de la propuesta:**

PARCELA	USOS TIPOLOGIA	SUPERF. PARCELA	SUPERF. EDIFICABLE	NÚMERO VIVIENDAS
Parcela B.2.3.	Residencial Unif. Pareada, Aislada y Adosada	10.204 m <sup>2</sup>	5.102,00 m <sup>2</sup>	35
Parcela B.2.4.	Residencial Unif. Pareada, Aislada y Adosada	10.665 m <sup>2</sup>	5.332,50 m <sup>2</sup>	34
<b>TOTAL</b>		<b>20.869 m<sup>2</sup></b>	<b>10.434,50 m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>



**3.5 Justificación del cumplimiento urbanístico de la solución propuesta.**

- a) El uso principal no varía manteniéndose el Residencial.
- b) En cuanto a las tipologías edificatorias se mantienen las tipologías unifamiliares descritas en el Plan Parcial.
- c) Los viales que se proponen cumplen en al ancho mínimo exigido por las Normas Subsidiarias de El Ejido.
- d) No se aumenta la densidad poblacional ni el numero máximo de viviendas por parcela, puesto que se mantiene, tal y como se indica en el cuadro del apartado anterior, la edificabilidad total descrita en el Plan Parcial.

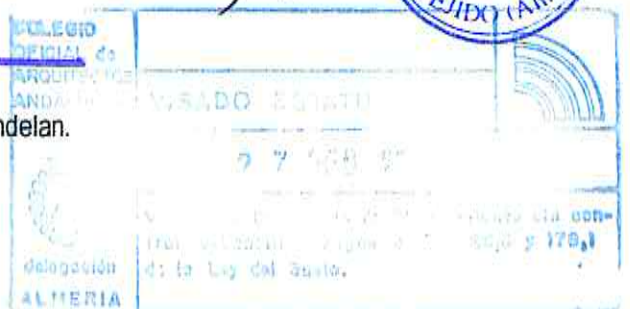
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día 19 de Julio de 2001  
El Ejido, a 27 de Julio de 2001  
BOY FEB  
EL SECRETARIO

Almería, Febrero de 2001

El Arquitecto,

*J. Kindelan*

Fdo.: Jorge Gomendio Kindelan.



**DOCUMENTO 2**

**PLANOS DE INFORMACION**

---

## **ANEXO I**

### **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS TECNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCIA**

---

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

*(Según Orden de la Consejería de Asuntos Sociales de 5 de septiembre de 1996. BOJA 111 de 26-09-96)*

**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: PARCELAS B 23 Y B 24 DEL SECTO S-3-SM. ALMERIMAR (EL EJIDO)

ENCARGANTE: EUROCOSTA DE INMUEBLES. S.A.

TÉCNICOS/AS: JORGE GOMENDIO KINDELAN (Arquitecto)

**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.

**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)



**TIPO DE ACTUACIÓN:**

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



- 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

**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.º Elementos de Urbanización e Infraestructura.**

	NORMA	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>	<b>TRAZADO Y DISEÑO</b>	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .	CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	CUMPLE
	— Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	<b>PAVIMENTOS:</b>	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	
	— Los registros y los alcorques estarán en el mismo plano del nivel del pavimento.	
	— Si los alcorques son de rejilla la anchura máxima de la malla será de 2 cms.	
	<b>VADO PARA PASO VEHÍCULOS</b>	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ . (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .
— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .		
<b>VADO PARA PASO PEATONES</b>	— 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 $\leq 2$ cms.	
<b>* PASOS DE PEATONES</b> (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.	
<b>ESCALERAS</b>	— 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 $\geq 30$ 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.	

**ANEXO I**  
**INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO**

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

	NORMA	PROYECTO
<b>RAMPAS</b>	— Directriz recta o ligeramente curva.	
	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts.	
	— Pavimento antideslizante.	
	— Pendiente longitudinal (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %.	
	(recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.	
	transversal _____ $\leq 2$ %.	
	— Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.	
— Barandillas no escalables si existe hueco.		
<b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA</b> (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)	
<b>* APARCAMIENTOS</b> (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.º 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.	
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	
	— 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.	
	— 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.	
	— 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 por la Comisión de Gobierno el día 10

de Julio de 2001

El Ejido, a 15 de Julio de 2001



## 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente

por el AYUNTAMIENTO DEL EJIDO, en sesión de 19 de Julio de 2001

El Arquitecto J. Kindelan

El Ejido, a 27 de Julio de 2001

*J. Kindelan*

Fdo.: Jorge Gomendio Kindelan

