

P=03/05/07

000

Ref: 0620

Fecha: Abril 2007

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

BOY FEI
EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-10-SA (antigua ANCOR-10-SA)

**Promotor:
INMOBILIARIA TORREFARO ALMERÍA, S.L.**

**Situación:
ANCOR 10.SA – SAN AGUSTÍN
T.M. EL EJIDO (Almería)**

Juan Manuel López Torres - Arquitecto
C/ José Artés de Arcos, nº 34, entlo. E - 04004 Almería
Tlf. 950.258.920 Fax. 950.261.676
estudio@jltorres.e.telefonica.net

(Ref. 07-0007800-002-95400)

Exp. 07-01507-MT
30/04/07 - Pág. 1 de 15

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



Exp: 530/07

**ESTUDIO DE DETALLE EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ANCOR-10-SA. SAN AGUSTIN (EL EJIDO)**

MEMORIA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE**

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

1.- PROMOTOR: celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007

Por encargo de D. Juan ~~Fernández Sánchez~~ ^{El Ejido} con D.N.I. 27.046.906-X, en representación de INMOBILIARIA TORREFARO ALMERIA, S.L., con código de identificación B-04474805 y domicilio en Carretera de Alicún, nº 380, Roquetas de Mar (Almería), como propietaria de los terrenos que conforman el ámbito del sector ANCOR-10-SA, se redacta este Estudio de Detalle.

2.- ANTECEDENTES:

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido (PGOU 2001), clasifica el ámbito de suelo identificado como ANCOR-10-SA como suelo urbano, necesitándose para su desarrollo, según la ficha de determinaciones correspondiente, un Plan Especial, excepto si se mantiene íntegramente de la ordenación indicada en el referido PGOU, en cuyo caso, su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

Por otra parte, la Revisión del PGOU 2001, aprobada provisionalmente el 27-03-2006 (PGOU 2005), sigue manteniendo la clasificación de estos terrenos como suelo urbano, en la categoría de no consolidado, pasando a identificarse ahora en este nuevo PGOU 2005 como SUNC-10-SA. En este caso también se precisa para su desarrollo un Plan Especial o Estudio de Detalle; posibilitándose también su desarrollo sólo con un Proyecto de Urbanización, para el caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada en el PGOU.

En ambos planes, PGOU 2001 y PGOU 2005 aprobado provisionalmente, la ordenación coincide (viario y usos pormenorizados), así como las dotaciones, aprovechamientos y superficies edificables asignadas a cada una de las diferentes tipologías del uso residencial (Plurifamiliar C2, C3 y A; Unifamiliar Ad). Se adjuntan fichas de determinaciones correspondiente según cada PGOU.

Se trata de una superficie bruta de terrenos de 21.063 m²s situados al norte de la carretera de Roquetas de Mar, de cuya ordenación resulta una serie de manzanas calificadas como Residencial en las tipologías de plurifamiliar (subzonas C2, C3 y A) y unifamiliar (subzona Ad). Además se prevén unas parcelas dotacionales destinadas a Espacios Libres (3.183 m²s) y Equipamiento (988 m²s). Tanto las parcelas de Espacios Libres como la de Equipamiento, se unen para formar una manzana, con las calificadas de forma análoga en los sectores colindantes por el este y oeste: ANCOR-11-SA y ANCOR-9-SA respectivamente.

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

3.- OBJETO: POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 21 DE SEPTIEMBRE DE 2007

El objeto del Estudio de Detalle es desarrollar el sector de suelo urbano no consolidado SUNC-10-SA (antigua ANCOR-10-SA) según se posibilita su ficha de determinaciones, para su desarrollo según PGOU.

Las actuaciones que se plantean consisten en la definición de un viario local secundario, con establecimiento de alineaciones y rasantes y en la ordenación de volúmenes asignando tipologías y ordenanzas, sin alterar las determinaciones que el propio Plan General atribuye a este Sector, es decir, en cumplimiento de sus objetivos. Por tanto, en virtud del art.15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la figura de planeamiento de desarrollo apropiada para llevar a cabo esta ordenación, es mediante un Estudio de Detalle.

4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA:

La ordenación planteada en este Estudio de Detalle mantiene el esquema aportado en los PGOU 2001 vigente y PGOU 2005 aprobado provisionalmente, alterándose el trazado del viario en estos dos aspectos: Por una parte, se crea un nuevo viario de nueva apertura en la dirección norte-sur y por otro lado, se elimina uno de los viales de nueva apertura en dirección este-oeste. Asimismo, se resuelve la contradicción gráfica que se observa en la ficha del Sector, en el sentido de que el vial interior este-oeste fue grafiado con una anchura de 8'00m, algo no permitido por las ordenanzas del propio PGOU, las cuales determinan que la anchura mínima de los viarios de nueva ejecución, no podrá ser inferior a 10'00m.

Como se ha indicado anteriormente, esta modificación o ajuste del trazado viario no conlleva cambios sustanciales, ya que se mantiene el esquema viario estructurante del PGOU, no se altera la continuidad con los sectores de desarrollo colindantes (ANCOR-9-SA y ANCOR-11-SA) y permanecen inalteradas las parcelas previstas para dotaciones.

Las razones que justifican esta ordenación son las siguientes:

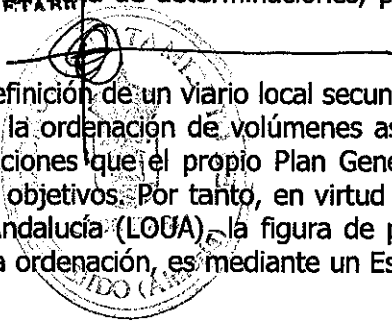
- Optimizar la solución de diseño viario, con el fin de evitar también que las posibles escorrentías de aguas pluviales puedan aboradar parcelas edificables.
- Facilitar la ejecución del sector.

4.1.- Previsión ante las posibles escorrentías de aguas pluviales:

Según se desprende del estudio del terreno y sus características topográficas e hidrológicas, el terreno es atravesado por un camino, el cual es cauce natural del paso de las aguas pluviales que vienen de cotas superiores. Sin embargo, la ordenación prevista en los PGOU obvian este paso natural del agua, lo que conduciría a la necesidad de alterar de una forma forzada las rasantes de los viales para la correcta evacuación de las mismas, aspecto que puede evitarse manteniendo la posibilidad del paso natural del agua mediante el trazado de la calle de nueva apertura que se proyecta por este mismo lugar.

4.2.- Facilitar la ejecución del sector:

Este sector, que además constituye un único área de reparto y una sola unidad de ejecución, contempla una superficie de 3.916 m² de suelo exterior al ámbito delimitado en



0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES Exp. 07-01507-MT 30/04/07 - Pág. 3 de 15 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA VISADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



concepto de dotaciones complementarias, por lo que el propietario de este suelo tendrá que ser compensado dentro de esta unidad de ejecución.

Al objeto de facilitar las operaciones jurídicas que conlleva la reparcelación de la unidad de ejecución para llevar a cabo la ejecución del sector, mediante la ordenación prevista en el planeamiento, se pretende poder asignar una parcela independiente a este propietario externo, motivo por el que también se considera necesario la apertura de este nuevo vial, necesario también por la razón anteriormente expuesta.

Por otra parte, se considera viable la ordenación propuesta al resultar una serie de manzanas edificables con una morfología apropiada a las diferentes tipologías edificatorias previstas en ellas. Además, de la ordenación resultan dos filas de manzanas lucrativas, las de primera línea, con fachada a la carretera Roquetas de Mar, serán para el uso residencial plurifamiliar y las de segunda fila, lindando con el suelo no urbanizable serán destinadas a residencial unifamiliar, tipología más apropiada para el contacto con la naturaleza rústica de los terrenos colindantes.

5.-MARCO LEGAL AL QUE SE ACOGE ESTE ESTUDIO DE DETALLE:

El objeto de este Estudio de Detalle se encuentra entre las finalidades previstas para estos planes de desarrollo en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), ya que en desarrollo de los objetivos definidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ejido, se reajusta la ordenación de los volúmenes y se establece un viario local secundario y sin que por ello se produzca ninguno de los supuestos indicados en el art.15.2 de la citada LOUA, esto es:

- No se modifica el uso urbanístico del suelo fuera de los propios límites establecidos en el art.15.1.
- No se incrementa el aprovechamiento urbanístico.
- No se suprime ni se reduce suelo dotacional público.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos ni construcciones colindantes.

Por todo esto, se solicita que se proceda a la aprobación de este Estudio de Detalle al objeto de poder proceder a la redacción de los correspondientes proyectos de edificación sobre las parcelas resultantes de la ordenación.

En Almería, a 17 de abril de 2007,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2007
DOY FE: Juan Manuel López Torres Fdo: Digitalmente por
Arquitecto



0008 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES Exp. 07-01507-MT (Ref. 07-0007800-002-05400) 30/04/07 - Pág. 4 de 15 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA VISADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008
DENOMINACION Núcleo: San Agustín **NOY FE:** **Código:** ANCOR-10-SA
Plano: **SECRETARIO** **Clase de Suelo:** URBANO

ORDENACION		USO GLOBAL	TIPOLOGIA	SUBZONA	TECHO EDIFICABLE
Superficie bruta Unidad Planeam.:	21.083,00	Residencial	Plurifamiliar	C2	6.265,00
Superficies netas de las parcelas:	8.653,00	Residencial	Plurifamiliar	C3	2.781,00
Dotaciones:	4.174,00	Residencial	Plurifamiliar	A:ElBajo	497,00
Espacios libres:	3.183,00	Residencial	Unifamiliar	ADAFARIA	8.258,00
Docentes:	0,00				
SIPS:	988,00				
Viario:	8.239,00				
D.C.S.U.:	3.916,00				
Superficie Total Incluidas D.C.S.U	24.979,00			TOTAL	17.801,00

DESARROLLO

Instrumento de planeamiento: Plan Especial (*)
 Iniciativa de Planeamiento: Privada
 Sistema de Actuación: Compensación

APROVECHAMIENTO Y GESTION

Área de Reparto: AR-ANCOR-SA-1
 Aprovechamiento Tipo (a.L): 0,72560
 Coeficiente de Localización: 1,00
 Aprovechamiento Lucrativo Total (u.a.h.): 18.126,00
 Aprovechamiento Patrimonizable (u.a.h.): 16.314,00

PROGRAMACION Y PLAZOS

Orígenes de plazos s/artº 2.2.4 D)º)
 Cuatrienio: 1
 Constitución Junta Compensación (inscrip.): 1,5-años
 Planeamiento desarrollo (present.): 1-año

Proyecto de Compensación (present.): 1-año
 Proyecto de Urbanización (present.): 1-año
 Terminación obras de Urbanización: 4-años

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
 La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES

El trazado y características de los vales señalados en planos como de carácter estructurante, los cuales contarán con anchura igual o superior a la señalada.
 La continuidad señalada en planos de los vales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.F.P. o Secciones coincidentes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
 La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

OBSERVACIONES

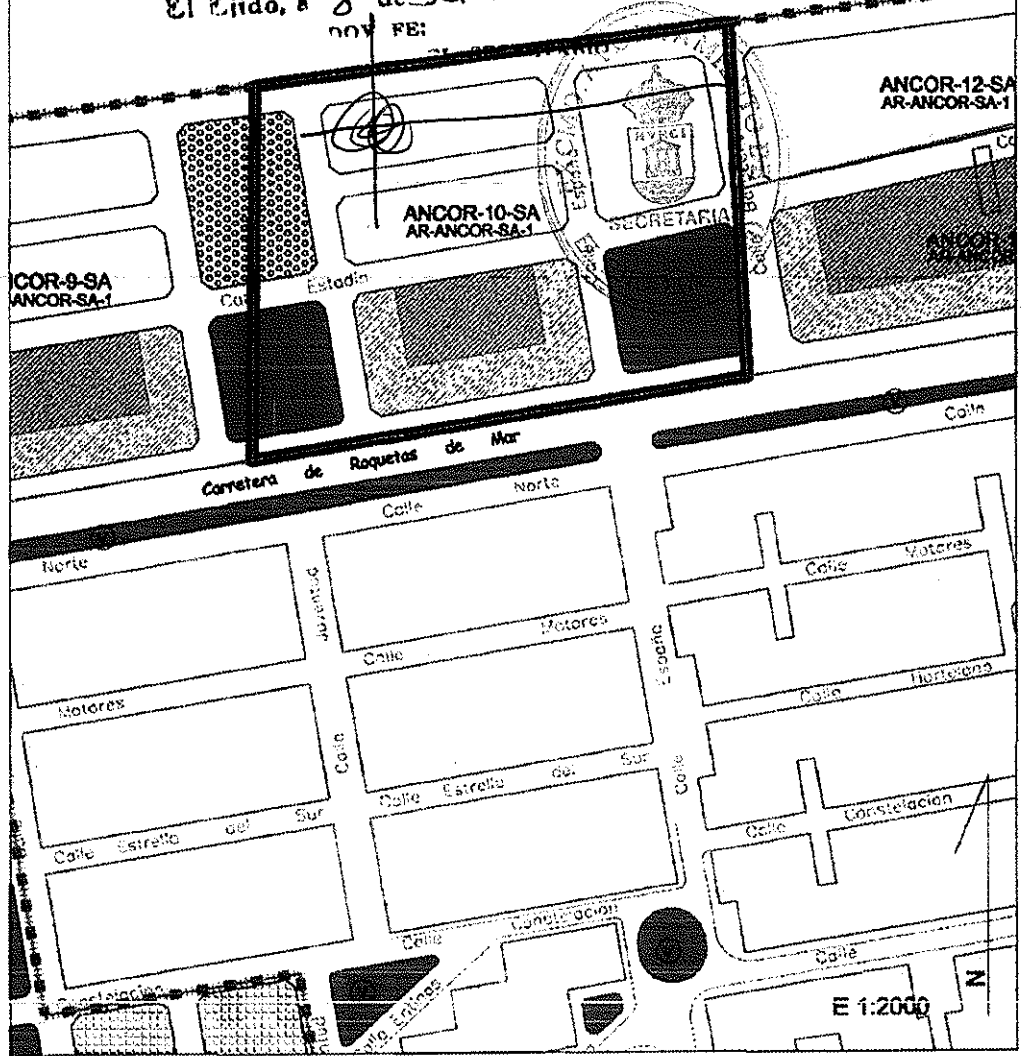
(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (viario y usos pomenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES Exp-07-01507-MT 30/04/07 - Pág. 5 de 15 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA VISADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



ANCOR-10-SA

DECLARACION: Para hacer constar que este proyecto ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **24 DE SEPTIEMBRE DE 2007** El Ejido, a **8 de SEPTIEMBRE** de 2008



Exp. 07-01507-MT
30/04/07 - Pág. 6 de 15

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

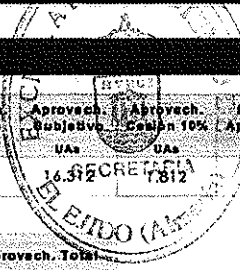


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **24 DE SEPTIEMBRE DE 2007** en el Ejido, a **7 de SEPTIEMBRE de 2008**
 NOV FE:

Uso de suelo: **ELO URBANO NO CONSOLIDADO** Identificación PGOU 2005: **SUNC-10-SA** Identificación PG: **ANCOR-10-SA**
 Calle: **SAN AGUSTÍN**

CONDICIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Sector	Dotaciones Complement. D.C.S.U. m ²	SUR.LO.M. Incluidas D.C.S.U. m ²	Suelo Público m ²	Aprovech. Medio UAm ²	Aprovech. Total UAs	Aprovech. Objetivo UAs	Aprovech. Subjetivo UAs	Aprovech. Capción 10% UAs	Exceso Aprovech.
063	3.916	24.979	-	0,72560	18.125	18.125	16.312	1.812	-



Usos Globales	Superficie Suelo m ²	Coefficiente Localización	Coefficiente Homogeneización	Aprovech. Total UAs
1. Plurifamiliar	-	1,00	0,75	-
2. Plurifamiliar	-	1,00	1,00	-
3. Plurifamiliar	-	1,00	0,65	-
4. Unifamiliar	-	1,00	1,25	-
Total	8.653			18.125

Usos Complementarios D.C.S.U.	Suelo m ²	Superficie m ²	Nº Max. Viviendas	Vivienda V.P.O. 30% Aprovech. Total	Coef. Edif. m ² /m ²
-	-	-	100 viv/Ho	5.437	≤1 m ² /m ²
-	-	-			
-	-	-			
-	-	-			
Total	3.916				

CONDICIONES DE ORDENACIÓN FORMENORIZADA

Usos FormenORIZados	% Techo Edificable	Techo Edificable m ²	Coef. 1	Coef. 2	Aprovech.	S. Locales	Superficie m ²
Unifamiliar C2	0,35	6.265	1,00	0,75	4.699	Espacios Libres	3.183
Unifamiliar C3	0,16	2.781	1,00	1,00	2.781	Equipamientos	988
Unifamiliar A	0,03	497	1,00	0,65	323	Total	4.171
Unifamiliar Ab	0,46	8258	1,00	1,25	10.322	Vialidad	8.239
Total		17.801			18.125		

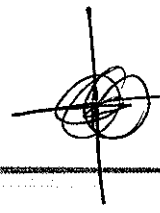
PROYECTO Y PROGRAMACIÓN

Actividad	Instrumento	Plazos
Planteamiento	Plan Especial (*) o E.Detalle	1º año
Orden de Actuación	Compensación	2,5 años
Proyección	Proyecto de O. Urban	+1 año
Proyección	Proyecto de O. Edific.	

DILIGENCIA: Para que el presente documento aprobado Provisionalmente en el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día **27 MAR 2008** en el Ejido, a **31 de MAR 2008**
 EL SECRETARIO

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES
 EXP. 07-01507-MT
 30/04/07 - Pág. 7 de 15
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA
VISADO ESTATUTARIO.
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

U 2001: Área de reparto: AR-SA-1 Hoja: 105B-29/19

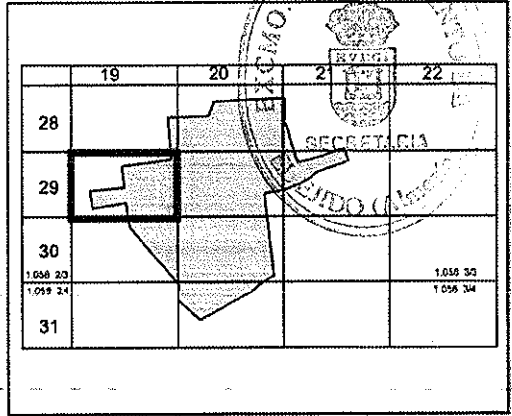
OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona noroeste de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.
La coexistencia de usos residenciales plurifamiliares y unifamiliares.

DETERMINACIONES VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructural, los cuales contarán con anchura igual o superior a la acotada.
La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGOU, en el suelo consolidado, o U.P. o Sectores colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.
La localización básica de los espacios libres y/o equipamientos señalados en los planos.

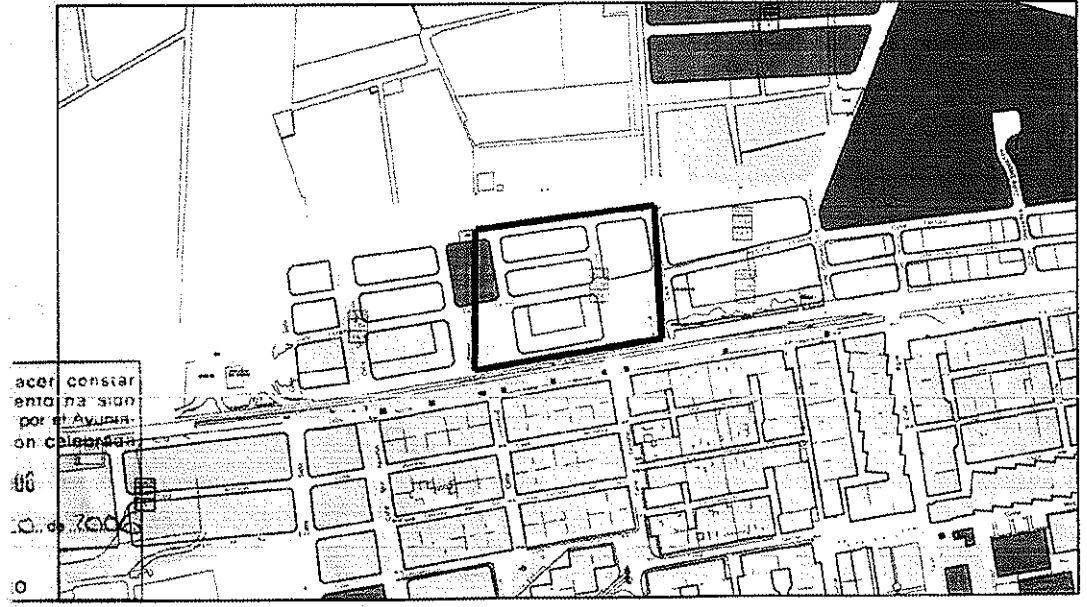
LOCALIZACIÓN



OBSERVACIONES

(*) En caso de mantenimiento íntegro de la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.
Su obtención de realiza por los procedimientos previstos en el Art. 5.1.7. de las Normas Urbanísticas.

ORDENACIÓN E: 1/5000 N



acer
enta
na sign
por el Ayun
on celebrada
00
o de 2006
o

(Ref. 07-0007500-002-0500)

Exp. 07-01507-MT
30/04/07 - Pág. 8 de 15

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

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



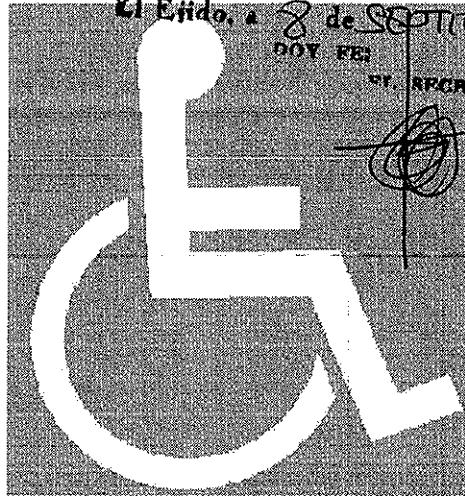
NORMAS TÉCNICAS PARA LA ACCESIBILIDAD Y LA ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA.

(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)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **20 DE SEPTIEMBRE DE 2008**

El Ejido, a **8 de SEPTIEMBRE** de **2008**



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE SUNC-10-SA (antigua ANCOR-10-SA)

UBICACIÓN: ANCOR 10.SA – SAN AGUSTÍN, T.M. EL EJIDO (ALMERÍA)

ENCARGANTE: INMOBILIARIA TORREFARO ALMERÍA, S.L.

TÉCNICOS/AS: JUAN MANUEL LÓPEZ TORRES – ARQUITECTO

(Ref. 07-0007800-002-05400)

Exp. 07-01507-MT
30/04/07 - Pág. 9 de 15

0008 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

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



DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DE INMUNENTE

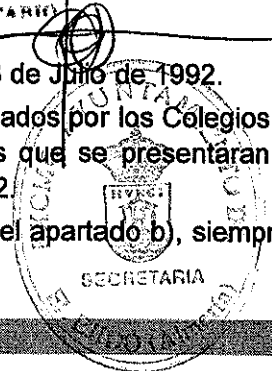
010

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN..... 23 de Mayo de 1992 24 de Septiembre de 2008
VIGENCIA..... 23 de Julio de 1992 8 de Septiembre de 2008
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 presentarán 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)
- 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)

Exp. 07-01507-MT
30/04/07 - Pág. 10 de 15

0069 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

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



TIPO DE ACTUACIÓN:

- 1. Nueva Construcción _____
- 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

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE:

EL SECRETARIO.

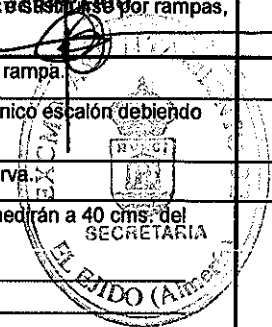


ANEXO I
INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO
 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	NORMA	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
		CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	CUMPLE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	CUMPLE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	CUMPLE
		CUMPLE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
VADO PARA PASO PEATONES	— Se situará como mínimo uno en cada curva de calles o vías de circulación.	CUMPLE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Longitudinal $\leq 8\%$. Transversal $\leq 2\%$.	CUMPLE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	CUMPLE
	— Desnivel sin plano inclinado $\leq 2\%$. <i>Nota: Para hacer constar que este elemento ha sido cumplido por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Septiembre de 2007.</i>	CUMPLE
* PASOS DE PEATONES (No en zonas exteriores de viviendas)	— Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. <i>Nota: Para hacer constar que este elemento ha sido cumplido por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 24 de Septiembre de 2007.</i>	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse con rampas, ascensores o tapices rodantes.	CUMPLE
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 escalabíes 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.		

Exp. 07-01507-MT
 30/04/07 - Pág. 12 de 15
 0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
 VISADO ESTATUTARIO.
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



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

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 hucho.		
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA (No en zonas exteriores de viviendas)	— Serán accesibles. Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007 El Ejido, a 3 de SEPTIEMBRE de 2008	
	— 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.	CUMPLE
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	CUMPLE
	— Estarán señalizadas.	CUMPLE
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	CUMPLE



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.	CUMPLE
	— La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.	CUMPLE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	CUMPLE
	— Papeleras y teléfonos a altura $\leq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— 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.	CUMPLE
	— 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.	CUMPLE
	— En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho ≥ 1 m.	

Exp. 07-01507-MT (Ref. 07-0007800-002-05400) 30/04/07 - Pág. 13 de 15
 0008 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA
 VISADO ESTATUTARIO. Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



OBSERVACIONES

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 24 DE SEPTIEMBRE DE 2007

El Ejido, a 8 de SEPTIEMBRE de 2008

DOY FE:

EL SECRETARIO,

[Handwritten signature]



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.

EL TÉCNICO,
fecha y firma

ALMERÍA, ABRIL 2007

Fdo. Digitalmente por
Juan Manuel López Torres – arquitecto

Exp. 07-01507-MT (Ref. 07-0007800-002-03400)

30/04/07 - Pág. 14 de 15

0009 JUAN MANUEL LOPEZ TORRES

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

