

DIAGNÓSTICO: Para hacer constar que este no
mismo, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 2 DE MAYO DE 2.006
El Edo. a 5 de MAYO de 2.006
DOY FE
EL SECRETARIO,



DIAGNÓSTICO: Para hacer constar que este
documento ha sido aprobado por la Junta de
Gobierno Local el día:

21.7.05 El Edo. a 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR_modificación de ordenanza

ANCOR-12-SA
PERI

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ANCOR-12-SA EL EJIDO

PROMOTOR: GRUPO INMOBILIARIO ENROS S.L. (rep. D. Enrique Martínez Bueno)

SITUACIÓN: ANCOR-12-SA, SAN AGUSTÍN, El Ejido, Almería

ARQUITECTO: PABLO GARCÍA-PELLICER LÓPEZ, Col 186 COAAL

C/ González Garbín, 4.6ºB.04001 ALMERÍA T/FX: 950.23.14.68 ce: 2pg@cajamar.es

Julio-2005

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006
El Ejido, a 5 de mayo de 2006

DOY FE:
EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 0 5 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR (PERI)_modificación de ordenanza
ANCOR-12-SA EL EJIDO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	2
1.1. ANTECEDENTES.....	2
1.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO URBANÍSTICO ACTUAL	2
1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	3
1.4. OBJETO DEL PERI	3
1.5. BASE LEGAL	4
1.6. FICHA MODIFICADA DEL ÁREA DE REPARTO ANCOR-SA-1 (PROPUESTA)	4
1.7. CÁLCULO DEL AUMENTO DE DOTACIONES.....	5
1.8. ADVERTENCIA DE DISCREPANCIAS EN SUPERFICIES DE LA FICHA ACTUAL ...	6
1.9. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.....	7
1.10. PLAN DE ETAPAS	7
1.11. ESTUDIO ECONÓMICO	7
2. ANEXOS	8
ANEXO I: FICHA ACTUAL DE ANCOR-12-SA / PGOU EL EJIDO	9
ANEXO II: FICHA PROPUESTA DE ANCOR-12-SA.....	10
3. MEMORIA DESCRIPTIVA	11
3.1. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS REGULADORAS	11
3.2. DESCRIPCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.....	11
3.3. DETERMINACIONES DE LA ACTUACIÓN DE INICIATIVA PRIVADA	14
4. DECRETO DE ACCESIBILIDAD 72/92.....	17
5. PLANOS.....	18

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

El presente PERI (Plan Especial de Reforma Interior) de la Unidad de Ejecución ANCOR-12-SA se redacta por el arquitecto Pablo García-Pellicer López, col. 186 COAALmería, tras el encargo realizado por D. Enrique Martínez Bueno, en representación de la Entidad Mercantil "GRUPO INMOBILIARIO ENROS S.L." con CIF: B-18716803 y domicilio social en Avda. Reina Sofía 42, bajo 18210 Peligros. (Granada).

El objeto del encargo es posibilitar el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución definida en el PGOU de El Ejido, de acuerdo con las necesidades y viabilidad detectadas por el promotor.

El mismo promotor de este PERI se encuentra tramitando una Delimitación de Suelo Urbano para esta misma Unidad de Ejecución, con objeto de incluir y situar las dotaciones complementarias de suelo urbano previstas en el Planeamiento General.

1.2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO URBANÍSTICO ACTUAL

La Unidad de Ejecución ANCOR-12-SA se encuentra definida en el PGOU de El Ejido.

Se trata de un área de suelo urbano no consolidado con planeamiento remitido (ANCOR) situada en el núcleo urbano de San Agustín (SA).

Se encuentra en el Área de Reparto de Suelo Urbano AR-ANCOR-SA-1 SAN AGUSTÍN RESIDENCIAL.

Presenta una superficie total de 10.627,00 m² (incluidas las dotaciones complementarias en suelo urbano).

En su ficha urbanística se define un uso global de residencial, con tipología unifamiliar Ad en toda la unidad.

El techo edificable establecido es de 6.361,00 m² para esta ordenanza.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de Mayo

de 2006 2

DOY FE:

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

1.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

La estructura de la propiedad actual del ANCOR-12-SA se describe mediante el siguiente cuadro, diferenciando la superficie bruta de la unidad de planeamiento y la de dotación complementaria de suelo urbano (DCSU):

REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	PROPIETARIO	CIF/NIF
7235401WF2673N0001QK	7.475 m2	GRUPO INMOBILIARIO ENROS S.L. (contrato de compraventa)	B-18716803
		TITULAR CATASTRAL: Peña Sánchez, Clotilde.	08.908.952V
7829901WF2672N0001RQ	3152,00 m2 (DCSU)	GRUPO INMOBILIARIO ENROS S.L. (contrato de opción de compra)	B-18716803
		TITULAR CATASTRAL: HIJOS DE JUAN Y TERESA S.L.	B-81678146

1.4. OBJETO DEL PERI

El presente plan especial tiene por objeto la modificación de la ordenanza edificatoria de la unidad de ejecución ANCOR-12-SA, sin alterar el aprovechamiento establecido por el PGOU.

ordenanza actual PGOU.....Ad

ordenanza propuesta PERI_ANCOR-12-SA.....C2

La justificación es posibilitar unas tipologías edificatorias más acordes con las necesidades del mercado para ese lugar concreto.

Las condiciones particulares de la ordenanza C2 (título XI PGOU) son:

- Uso característico: residencial plurifamiliar
- Usos compatibles (art. 11.2.5 del PGOU): residencial unifamiliar, residencial en alojamiento, industrias y almacenes con limitaciones, comercio en local con limitaciones, servicios terciarios, dotacional, servicios públicos y espacios libres.
- Condiciones de ordenación según art. 11.2.4 del PGOU
- Parámetros de condiciones de edificación según cuadro del art. 11.1.5 del PGOU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006 El Ejido, a 5 de MAYO de 2006 DOY FEI EL SECRETARIO



1.5. BASE LEGAL

La presente alteración se plantea al amparo de la regulación que establece el PGOU de EL EJIDO.

En el TITULO XI-NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO, capítulo 11.1.1., artículo 11.1.2; se definen las condiciones y procedimiento de alteración de las condiciones particulares.

Se cumplen los requisitos necesarios para realizar la alteración propuesta:

- Se propone el cambio de ordenanza para la totalidad de la manzana
- No se alteran las condiciones de aprovechamiento del Área de Reparto en que se encuentra (AR-ANCOR-SA-1).
- Las alturas de la ordenanza propuesta son iguales a las previstas en el PGOU. (3plantas/10 m)
- La alteración se realiza mediante un PERI.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 EL EJIDO, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

1.6. FICHA MODIFICADA DEL ÁREA DE REPARTO ANCOR-SA-1 (PROPUESTA)

Respecto a la ficha del Área de Reparto ANCOR-SA-1 donde se encuentra la unidad de ejecución ANCOR-12-SA, no existe alteración del Aprovechamiento Tipo, se mantiene en 0,7256.

La superficie del ANCOR-12-SA se mantiene en 10.627 (incluidas las Dotaciones Complementarias en Suelo Urbano).

El aprovechamiento lucrativo total se mantiene por consiguiente para la unidad de ejecución en 7.713 u.a.h., y el aprovechamiento patrimonializable en 6.940.

El coeficiente de localización está establecido para el ANCOR-12-SA en 0,97.

Sí existen variaciones en los metros cuadrados de techo edificable, debido a que son diferentes los coeficientes de homogeneización de cada tipología. Para la ordenanza Ad se define un coeficiente de 1,25 m²t, y para la C2 un coeficiente de homogeneización de 0,75 m²t.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006 4

El Ejido, a 5 de mayo de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO,

Por consiguiente, con la ordenanza C2 se pueden materializar un máximo de 10.602 m²t (metros cuadrados de techo).

ORDENANZA ACTUAL:

ordenanza	Techo edificable m ² t	Coef. homogen.	Coef. localización	Aprovechamiento Lucrativo total (u.a.h.)
Ad:	6.361 X	1,25 X	0,97	= 7.713

ORDENANZA PROPUESTA:

ordenanza	Techo edificable m ² t	Coef. homogen.	Coef. localización	Aprovechamiento Lucrativo total (u.a.h.)
C2:	10.602 X	0,75 X	0,97	= 7.713

No obstante, por decisión de la entidad promotora del PERI SÓLO SE MATERIALIZARÁN 7.314 m²t, renunciando por tanto al derecho de los otros 3.288 m²t.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:



7 0 5 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

1.7. CÁLCULO DEL AUMENTO DE DOTACIONES

El aumento de los m² de techo edificables propuestos conlleva según la normativa¹ un aumento proporcional de las dotaciones de cesión.

En su cálculo deberán tenerse en cuenta los estándares establecidos para suelos residenciales² en las leyes urbanísticas de aplicación.

Estos estándares plantean un mínimo y máximo de cesiones por m²t edificables.

Según consulta a los servicios técnicos del Ayuntamiento de El Ejido, el aumento de las cesiones correspondiente a la modificación de ordenanza debe calcularse proporcionalmente a los parámetros definidos en la ficha actual del PGOU, y además deben cederse en la propia parcela

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento

ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO

celebrada el día 2 DE NOVIEMBRE DE 2006

El Ejido, 5 de NOVIEMBRE de 2006

DOY FE:
EL SECRETARIO.

¹ LOUA.art.36.2.

² LOUA art.17.1.a / Reglamento de Planeamiento anexo art.10.



Por lo tanto, para el caso concreto de la propuesta del ANCOR-12-SA, se calcula mediante la siguiente regla de tres su proporcionalidad:

Ordenanza actual:	6.361,00 m2t.....	3.152 m2s	cesión actual
Ordenanza propuesta:	7314,00 m2t.....	3.624 m2s	cesión propuesta

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO.

1.8. ADVERTENCIA DE DISCREPANCIAS EN SUPERFICIES DE LA FICHA ACTUAL

En la elaboración del material topográfico realizado para el presente PERI, y el estudio de la ordenación gráfica del PGOU, se ha advertido la siguiente discrepancia con el texto de la ficha:

- > La manzana edificable grafiada en el plano del PGOU tiene una superficie de 5.404,93 m2s, en vez de los 4.241 escritos en el texto de la ficha.
- > Por lo tanto la superficie de viario resulta ser 2.070,07m2 según el plano, y no 3.234 como indica el texto.
- > La superficie bruta de la unidad de planeamiento se mantiene en 7.475 m2

Se entiende que prevalece la ordenación de parcela y superficie dibujada, ya que plantea intenciones, alineaciones de edificaciones y calles que traspasan el ámbito de la propia unidad de planeamiento.

El texto de estas superficies en la ficha actual se considera por tanto un error, y se rectifican en la ficha propuesta.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 / 7 / 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006
El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

1.9. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS SECRETARIO.

Se adjuntan planos a escala 1:500 del ANCOR-12-SA, de las principales infraestructuras urbanas:

- Red viaria
- Red de abastecimiento
- Red de saneamiento
- Red eléctrica (M.T y B.T.)
- Red de alumbrado público
- Red de telefonía

Se especifican materiales y sistemas, si bien los detalles y dimensionado de las mismas serán objeto del preceptivo Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 EJIDO, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

1.10. PLAN DE ETAPAS

La ejecución de la Unidad de Ejecución ANCOR-12-SA se realizará en una única etapa.

1.11. ESTUDIO ECONÓMICO

Se adjunta cuadro resumen y orientativo de los costes de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

El plan especial es de iniciativa privada, de un único propietario. Por tanto no existen posibles indemnizaciones en su desarrollo.

La entidad promotora se compromete a financiar las obras de infraestructuras básicas, y a urbanizar en los plazos previstos por el PGOU.

Almería, Julio de 2005



Pablo García-Pellicer López, arquitecto
Col 186 COAAL

ANCOR-12-SA

COSTES OBRAS DE URBANIZACION

	SUPERFICIE	COSTE (IVA INCL.)	TOTAL
	m2	€/m2	€
SUPERFICIE DE ACTUACION	7.475,00	21,00	156.975,00

REPARTO SEGÚN ACTUACION

	%	TOTAL
SEGURIDAD Y SALUD	1,00	1.569,75
OBRA CIVIL	60,00	94.185,00
MOVIMIENTO TIERRAS	3,11	4.879,63
RED DE ABASTECIMIENTO	5,45	8.553,35
RED DE RIEGO	0,85	1.329,81
RED DE SANEAMIENTO	4,39	6.890,35
RED DE TELEFONIA	1,69	2.647,50
PAVIMENTACION	35,94	56.413,75
JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	7,03	11.028,26
SEGURIDAD VIAL	1,56	2.442,34
ALUMBRADO PUBLICO VIARIO	10,00	15.697,50
INFR. ELECTRICAS EN MT Y BT	29,00	45.522,75
LINEA SUBTERRANEA MT	7,25	11.387,12
CENTROS DE TRANSFORMACION	10,50	16.485,46
RED BT	11,24	17.650,16

TOTAL IVA INCLUIDO 156.975,00 €

TOTAL SIN IVA 135.323,28 €

TOTAL SIN GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL 113.717,04 €

PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL 113.717,04 €

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO,

[Firma manuscrita]



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



2. ANEXOS

ANEXO I: FICHA ACTUAL DE ANCOR-12-SA / PGOU EL EJIDO

ANEXO II: FICHA PROPUESTA DE ANCOR-12-SA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento no ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

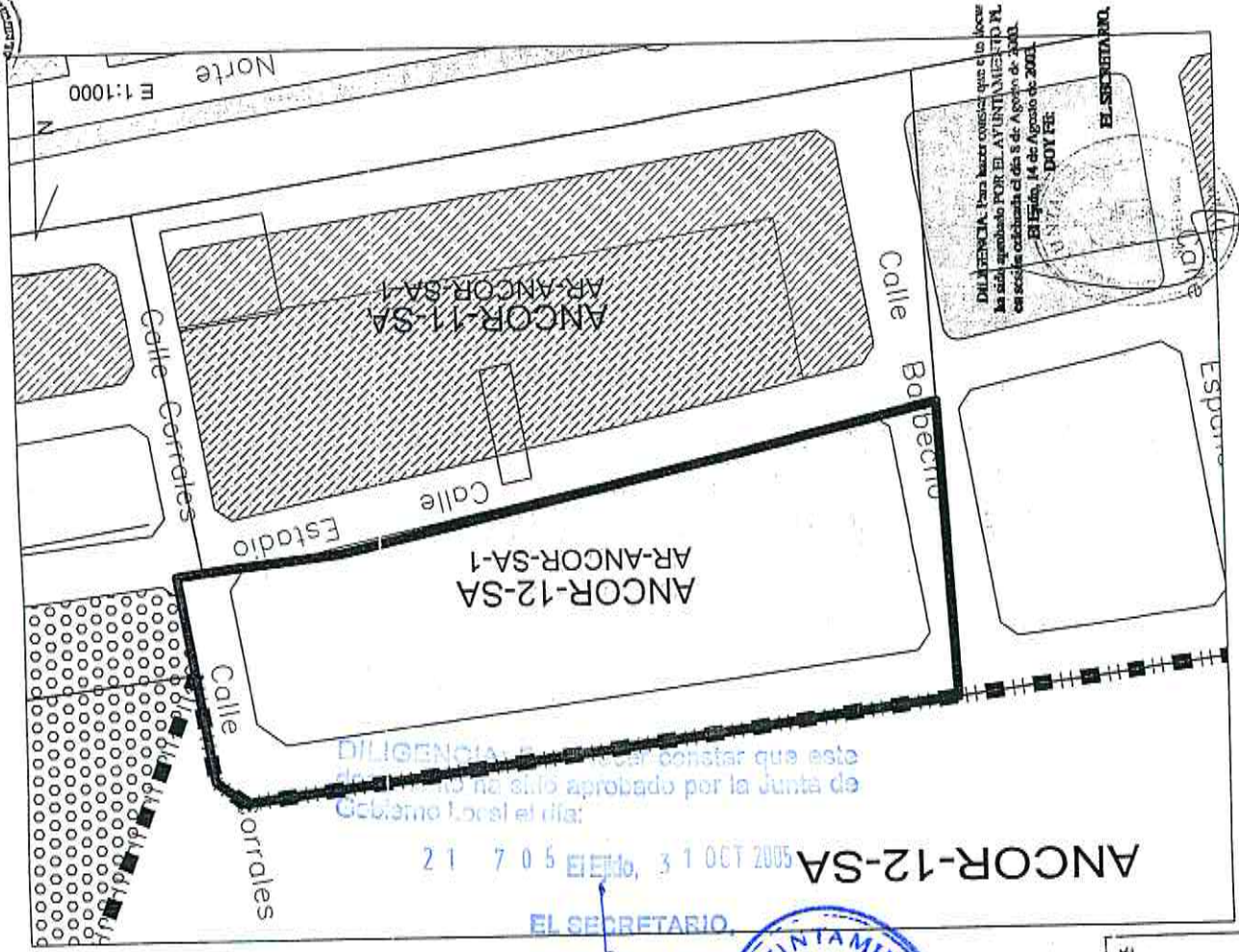
EL SECRETARIO.



ANEXO I: FICHA ACTUAL DE ANCOR-12-SA / PGOU EL EJIDO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL EJIDO

DENOMINACION Núcleo: San Agustín Plano:		Código: ANCOR-12-SA Clase de Suelo: URBANO	
ORDENACION Superficie bruta Unidad Planeam.: 7.475,00 Superficies netas de la parcelas: 4.241,00 Dotaciones: 0,00 Espacios Libres: 0,00 Docentes: 0,00 SIPS: 0,00 Viario: 3.234,00 D.C.S.U.: 3.152,00 Superficie Total Incluidas D.C.S.U. 10.627,00		USO GLOBAL Residencial TIPOLOGIA Unitamiliar SUBZONA Ad TECHO EDIFICABLE 6.361,00	
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: 0,97 Aprovechamiento Lucrativo Total (u.a.h.): 7.713,00 Aprovechamiento Patrimonizable (u.a.h.): 6.940,00	
PROGRAMACION Y PLAZOS Orígenes de plazos según 2.2.4 D) b) Cuadrante: 1-5 años Constitución Junta Compensación (inscripción): 1-5 años Planeamiento desarrollo (presente): 1-5 años		DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES El trazado y características de los viales señalados en planos con carácter estructural, los cuales contarán con anchura legal o superior a la acollada. La continuidad señalada en planos de los viales procedentes de los existentes, o en su caso de los nuevos alineados por el PGO, en el suelo consolidado, o U.P. colindantes que les alicien que cuenten con el adecuado previa.	
OBJETIVOS El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de San Agustín, en continuación con la estructura urbana existente.		OBSERVACIONES (*) En caso de mantenimiento integrado la ordenación indicada (vial y usos pormenorizados) su desarrollo podrá realizarse solo con Proyecto de Urbanización.	



Anexo 4.- Fichas de las unidades de planeamiento en suelo urbano.

De conformidad con la resolución
adjunta

Alcaldía de San Agustín



19 NOV. 2003
JUNTA DE ANDALUCÍA

hacer constar que este do
DEFINITIVAMENTE
2 DE MAYO DE 2006
de 2006

DILIGENCIA. Para hacer constar que el plano
ha sido aprobado POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO
en sesión celebrada el día 8 de Agosto de 2001
El 15 de Agosto de 2001
DOY FE:
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

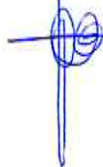


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO.



APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS DEL ÁREA DE REPARTO DE SUELO URBANO AR-ANCOR-SA-1 SAN AGUSTIN RESIDENCIAL

UNIDAD		TECHOS EDIFICABLES POR USOS Y TIPOLOGIAS															APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
		Superficie		Residencial										Act. Económicas			LUCRATIVO TOTAL U.P.		TIPO AREA DE REPARTO	CORRESPONDIENTE A U.P.	PATRIMONIALIZABLE REFERIDO AL AREA DE REPARTO	DIFERENCIA	DESMIACION																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
				Residencial					Act. Económicas																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
				Residencial					Act. Económicas																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Denominación	Unidad	Planimetría		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		Unifamiliar		(A)	(AT)	(B)=(A)*(S) u.a.h.	(C)=90%(B) u.a.h.	(A-B) u.a.h.	(A-B)/(B) %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	C9	C10	C11	C12	C13	C14	C15	C16	C17	C18							C19	C20	C21	C22	C23	C24	C25	C26	C27	C28	C29	C30	C31	C32	C33	C34	C35	C36	C37	C38	C39	C40	C41	C42	C43	C44	C45	C46	C47	C48	C49	C50	C51	C52	C53	C54	C55	C56	C57	C58	C59	C60	C61	C62	C63	C64	C65	C66	C67	C68	C69	C70	C71	C72	C73	C74	C75	C76	C77	C78	C79	C80	C81	C82	C83	C84	C85	C86	C87	C88	C89	C90	C91	C92	C93	C94	C95	C96	C97	C98	C99	C100	C101	C102	C103	C104	C105	C106	C107	C108	C109	C110	C111	C112	C113	C114	C115	C116	C117	C118	C119	C120	C121	C122	C123	C124	C125	C126	C127	C128	C129	C130	C131	C132	C133	C134	C135	C136	C137	C138	C139	C140	C141	C142	C143	C144	C145	C146	C147	C148	C149	C150	C151	C152	C153	C154	C155	C156	C157	C158	C159	C160	C161	C162	C163	C164	C165	C166	C167	C168	C169	C170	C171	C172	C173	C174	C175	C176	C177	C178	C179	C180	C181	C182	C183	C184	C185	C186	C187	C188	C189	C190	C191	C192	C193	C194	C195	C196	C197	C198	C199	C200	C201	C202	C203	C204	C205	C206	C207	C208	C209	C210	C211	C212	C213	C214	C215	C216	C217	C218	C219	C220	C221	C222	C223	C224	C225	C226	C227	C228	C229	C230	C231	C232	C233	C234	C235	C236	C237	C238	C239	C240	C241	C242	C243	C244	C245	C246	C247	C248	C249	C250	C251	C252	C253	C254	C255	C256	C257	C258	C259	C260	C261	C262	C263	C264	C265	C266	C267	C268	C269	C270	C271	C272	C273	C274	C275	C276	C277	C278	C279	C280	C281	C282	C283	C284	C285	C286	C287	C288	C289	C290	C291	C292	C293	C294	C295	C296	C297	C298	C299	C300	C301	C302	C303	C304	C305	C306	C307	C308	C309	C310	C311	C312	C313	C314	C315	C316	C317	C318	C319	C320	C321	C322	C323	C324	C325	C326	C327	C328	C329	C330	C331	C332	C333	C334	C335	C336	C337	C338	C339	C340	C341	C342	C343	C344	C345	C346	C347	C348	C349	C350	C351	C352	C353	C354	C355	C356	C357	C358	C359	C360	C361	C362	C363	C364	C365	C366	C367	C368	C369	C370	C371	C372	C373	C374	C375	C376	C377	C378	C379	C380	C381	C382	C383	C384	C385	C386	C387	C388	C389	C390	C391	C392	C393	C394	C395	C396	C397	C398	C399	C400	C401	C402	C403	C404	C405	C406	C407	C408	C409	C410	C411	C412	C413	C414	C415	C416	C417	C418	C419	C420	C421	C422	C423	C424	C425	C426	C427	C428	C429	C430	C431	C432	C433	C434	C435	C436	C437	C438	C439	C440	C441	C442	C443	C444	C445	C446	C447	C448	C449	C450	C451	C452	C453	C454	C455	C456	C457	C458	C459	C460	C461	C462	C463	C464	C465	C466	C467	C468	C469	C470	C471	C472	C473	C474	C475	C476	C477	C478	C479	C480	C481	C482	C483	C484	C485	C486	C487	C488	C489	C490	C491	C492	C493	C494	C495	C496	C497	C498	C499	C500	C501	C502	C503	C504	C505	C506	C507	C508	C509	C510	C511	C512	C513	C514	C515	C516	C517	C518	C519	C520	C521	C522	C523	C524	C525	C526	C527	C528	C529	C530	C531	C532	C533	C534	C535	C536	C537	C538	C539	C540	C541	C542	C543	C544	C545	C546	C547	C548	C549	C550	C551	C552	C553	C554	C555	C556	C557	C558	C559	C560	C561	C562	C563	C564	C565	C566	C567	C568	C569	C570	C571	C572	C573	C574	C575	C576	C577	C578	C579	C580	C581	C582	C583	C584	C585	C586	C587	C588	C589	C590	C591	C592	C593	C594	C595	C596	C597	C598	C599	C600	C601	C602	C603	C604	C605	C606	C607	C608	C609	C610	C611	C612	C613	C614	C615	C616	C617	C618	C619	C620	C621	C622	C623	C624	C625	C626	C627	C628	C629	C630	C631	C632	C633	C634	C635	C636	C637	C638	C639	C640	C641	C642	C643	C644	C645	C646	C647	C648	C649	C650	C651	C652	C653	C654	C655	C656	C657	C658	C659	C660	C661	C662	C663	C664	C665	C666	C667	C668	C669	C670	C671	C672	C673	C674	C675	C676	C677	C678	C679	C680	C681	C682	C683	C684	C685	C686	C687	C688	C689	C690	C691	C692	C693	C694	C695	C696	C697	C698	C699	C700	C701	C702	C703	C704	C705	C706	C707	C708	C709	C710	C711	C712	C713	C714	C715	C716	C717	C718	C719	C720	C721	C722	C723	C724	C725	C726	C727	C728	C729	C730	C731	C732	C733	C734	C735	C736	C737	C738	C739	C740	C741	C742	C743	C744	C745	C746	C747	C748	C749	C750	C751	C752	C753	C754	C755	C756	C757	C758	C759	C760	C761	C762	C763	C764	C765	C766	C767	C768	C769	C770	C771	C772	C773	C774	C775	C776	C777	C778	C779	C780	C781	C782	C783	C784	C785	C786	C787	C788	C789	C790	C791	C792	C793	C794	C795	C796	C797	C798	C799	C800	C801	C802	C803	C804	C805	C806	C807	C808	C809	C810	C811	C812	C813	C814	C815	C816	C817	C818	C819	C820	C821	C822	C823	C824	C825	C826	C827	C828	C829	C830	C831	C832	C833	C834	C835	C836	C837	C838	C839	C840	C841	C842	C843	C844	C845	C846	C847	C848	C849	C850	C851	C852	C853	C854	C855	C856	C857	C858	C859	C860	C861	C862	C863	C864	C865	C866	C867	C868	C869	C870	C871	C872	C873	C874	C875	C876	C877	C878	C879	C880	C881	C882	C883	C884	C885	C886	C887	C888	C889	C890	C891	C892	C893	C894	C895	C896	C897	C898	C899	C900	C901	C902	C903	C904	C905	C906	C907	C908	C909	C910	C911	C912	C913	C914	C915	C916	C917	C918	C919	C920	C921	C922	C923	C924	C925	C926	C927	C928	C929	C930	C931	C932	C933	C934	C935	C936	C937	C938	C939	C940	C941	C942	C943	C944	C945	C946	C947	C948	C949	C950	C951	C952	C953	C954	C955	C956	C957	C958	C959	C960	C961	C962	C963	C964	C965	C966	C967	C968	C969	C970	C971	C972	C973	C974	C975	C976	C977	C978	C979	C980	C981	C982	C983	C984	C985	C986	C987	C988	C989	C990	C991	C992	C993	C994	C995	C996	C997	C998	C999	C1000	C1001	C1002	C1003	C1004	C1005	C1006	C1007	C1008	C1009	C1010	C1011	C1012	C1013	C1014	C1015	C1016	C1017	C1018	C1019	C1020	C1021	C1022	C1023	C1024	C1025	C1026	C1027	C1028	C1029	C1030	C1031	C1032	C1033	C1034	C1035	C1036	C1037	C1038	C1039	C1040	C1041	C1042	C1043	C1044	C1045	C1046	C1047	C1048	C1049	C1050	C1051	C1052	C1053	C1054	C1055	C1056	C1057	C1058	C1059	C1060	C1061	C1062	C1063	C1064	C1065	C1066	C1067	C1068	C1069	C1070	C1071	C1072	C1073	C1074	C1075	C1076	C1077	C1078	C1079	C1080	C1081	C1082	C1083	C1084	C1085	C1086	C1087	C1088	C1089	C1090	C1091	C1092	C1093	C1094	C1095	C1096	C1097	C1098	C1099	C1100	C1101	C1102	C1103	C1104	C1105	C1106	C1107	C1108	C1109	C1110	C1111	C1112	C1113	C1114	C1115	C1116	C1117	C1118	C1119	C1120	C1121	C1122	C1123	C1124	C1125	C1126	C1127	C1128	C1129	C1130	C1131	C1132	C1133	C1134	C1135	C1136	C1137	C1138	C1139	C1140	C1141	C1142	C1143	C1144	C1145	C1146	C1147	C1148	C1149	C1150	C1151	C1152	C1153	C1154	C1155	C1156	C1157	C1158	C1159	C1160	C1161	C1162	C1163	C1164	C1165	C1166	C1167	C1168	C1169	C1170	C1171	C1172	C1173	C1174	C1175	C1176	C1177	C1178	C1179	C1180	C1181	C1182	C1183	C1184	C1185	C1186	C1187	C1188	C1189	C1190	C1191	C1192	C1193	C1194	C1195	C1196	C1197	C1198	C1199	C1200	C1201	C1202	C1203	C1204	C1205	C1206	C1207	C1208	C1209	C1210	C1211	C1212	C1213	C1214	C1215	C1216	C1217	C1218	C1219	C1220	C1221	C1222	C1223	C1224	C1225	C1226	C1227	C1228	C1229	C1230	C1231	C1232	C1233	C1234	C1235	C1236	C1237	C1238	C1239	C1240	C1241	C1242	C1243	C1244	C1245	C1246	C1247	C1248	C1249	C1250	C1251	C1252	C1253	C1254	C1255	C1256	C1257	C1258	C1259	C1260	C1261	C1262	C1263	C1264	C1265	C1266	C1267	C1268	C1269	C1270	C1271	C1272	C1273	C1274	C1275	C1276	C1277	C1278	C1279	C1280	C1281	C1282	C1283	C1284	C1285	C1286	C1287	C1288	C1289	C1290	C1291	C1292	C1293	C1294	C1295	C1296	C1297	C1298	C1299	C1300	C1301	C1302	C1303	C1304	C1305	C1306	C1307	C1308	C1309	C1310	C1311	C1312	C1313	C1314	C1315	C1316	C1317	C1318	C1319	C1320	C1321	C1322	C1323	C1324	C1325	C1326	C1327	C1328	C1329	C1330	C1331	C1332	C1333	C1334	C1335	C1336	C1337	C1338	C1339	C1340	C1341	C1342	C1343	C1344	C1345	C1346	C1347	C1348	C1349	C1350	C1351	C1352	C1353	C1354	C1355	C1356	C1357	C1358	C1359	C1360	C1361	C1362	C1363	C1364	C1365	C1366	C1367	C1368	C1369	C1370	C1371	C1372	C1373	C1374	C1375	C1376	C1377	C1378	C1379	C1380	C1381	C1382	C1383	C1384	C1385	C1386	C1387	C1388	C1389	C1390	C1391	C1392	C1393	C1394	C1395	C1396	C1397	C1398	C1399	C1400	C1401	C1402	C1403	C1404	C1405	C1406	C1407	C1408	C1409	C1410	C1411	C1412	C1413	C1414	C1415	C1416	C1417	C1418	C1419	C1420	C1421	C1422	C1423	C1424	C1425	C1426	C1427	C1428	C1429	C1430	C1431	C1432	C1433	C1434	C1435	C1436	C1437	C1438	C1439	C1440

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



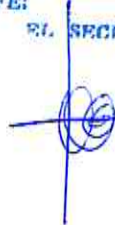
ANEXO II: FICHA PROPUESTA DE ANCOR-12-SA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO,



DENOMINACIÓN

Núcleo: SAN AGUSTÍN

Código: ANCOR-12-SA

Plano:

Clase de suelo: URBANO

ORDENACIÓN

Superficie bruta Unidad Planeamie 7.475,00

Superficie neta de las parcelas: 4.932,93

Dotaciones: 472,00

Espacios Libres: 472,00

Docentes: 0,00

SIPS: 0,00

Viario: 2.070,07

D.C.S.U.: 3.152,00

Superficie Total Incluidas DCSU: 10.627,00

USO GLOBAL TIPOLOGÍA SUBZONA TECHO EDIFICABLE

Residencial Plurifamiliar C2 7.314,00

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 0 5 Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

TOTAL

7.314,00

DESARROLLO

Instrumento de Planeamien Plan Especial (*)

Iniciativa de Planeamiento: Privada

Sistema de Actuación: Compensación

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Área de Reparto:

Aprovechamiento Tipo (a.t.)

Coeficiente de Localización:

Aprovechamiento Lucrativo Total (u.a.h.)

Aprovechamiento Patrimonializable (u.a.h.)

0,7256

0,97

7.713

6.940

PROGRAMACIÓN Y PLAZOS

Orígenes de plazos s/art.2.2.4. D)b)

Cuatrienio 1

Constitución Junta Compensación(in 1-5 años

Planeamiento desarrollo (present.) 1-año

Proyecto de Compensación (present.)

1-año

Proyecto de Urbanización (present.)

1-año

Terminación Obras Urbanización

4-años

OBJETIVOS

El remate del borde no consolidado de suelo urbano en la zona norte de San Agustín, en continuidad con la estructura urbana existente.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

El trazado y características de los viales señalados en planos como de carácter estructurante, 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. colindantes que les afecten que cuenten con aprobación previa.

OBSERVACIONES

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

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

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO

de 2006

DOY FE

EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **7 DE MAYO DE 2006**

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. ZONIFICACIÓN Y ORDENANZAS REGULADORAS

Según la ordenación prevista en el PGOU, el ANCOR-12-SA se compone de una sola parcela edificable. El cambio de ordenanza propuesto y descrito en este documento implica el aumento de las dotaciones, resultando una nueva cesión de espacio libre público a realizar en la propia parcela.

La zonificación se describe gráficamente mediante plano, y los parámetros y ordenanzas mediante el siguiente cuadro resumen de la unidad:

PERI	ANCOR-12-SA	CUADRO RESUMEN DE LA UNIDAD										
PARCELAS	SUPERFICIES	COEF. EDIF.	TECHO EDIF.	COEF. USO	COEF. LOCAL	U.A.	USO	ALTURA MÁXIMA	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS	RESERVA APARC.	OBSERV.
P1	4.932,93	1,48	7.314,00	1	0,97	7713	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	B+2+AT	C2	106	74 en parcela	art.11.1.5.ss
EL1	472,00	-	-	-	-	-	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	art.10.5.1.
D.C.S.U.	3.152,00	-	-	-	-	-	ESPACIO LIBRE	-	-	-	-	
VIARIO	2.070,07	-	-	-	-	-	VIARIO	-	-	-	37 en viario	2% minusval.
total:	10.627,00	0,69	7.314,00									

La edificabilidad de la Unidad de Ejecución es de 0,7 m²t/m²s (sobre superficie total, incluida DCSU).

La edificabilidad sobre superficie bruta de la Unidad de ejecución (sin DCSU) resulta de 0,98 m²t/m²s.

La edificabilidad resultante en la parcela edificable es de 1,48 m²t/m²s. El espacio no ocupado por la edificación se destinará a zona verde privada.

3.2. DESCRIPCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

• RED VIARIA:

La red viaria planteada corresponde en sus trazados básicos a las previsiones del Ayuntamiento. Todas las calles ajustan sus secciones transversales a las especificaciones municipales.

Las rasantes vienen condicionadas por el entorno. A los puntos que se consideran fijos se han ajustado los perfiles longitudinales del viario, que se precisarán con más detalle en el Proyecto de Urbanización.

Constructivamente las calles se ajustarán a la especificación municipal de 15 cms. de zahorra compactada y 9 cm. de aglomerado, de los cuales la primera capa es de 5 cms. tipo S-20 y la segunda capa de 4 cms. de aglomerado tipo S-12. Los bordillos serán de 15x35 en hormigón, sobresaliendo 14 cms. sobre la calzada como máximo. El acerado se ejecutará sobre una zahorra de 10 cms. de espesor y una solera de hormigón también de 10 cms.

En los puntos de acceso peatonal se cumplirán las determinaciones de la normativa de accesibilidad según Decreto 72/92, especialmente en el Proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan. En los pasos de peatones no podrán existir desniveles mayores de 2 cms sin plano inclinado, ni pendientes transversales mayores del 2%. La anchura de los mismos serán de 1,80 metros, itinerarios de 1,20 metros, y pavimentos antideslizantes.

El viario proyectado tiene capacidad para localizar en superficie 60 plazas de aparcamiento.

DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

• **RED DE SANEAMIENTO:** 5 de MAYO de 2006

La evacuación de las aguas residuales se prevé mediante la conexión a la red municipal, en el punto que expresa la documentación gráfica. Se realizará de acuerdo con las previsiones fijadas por el Ayuntamiento.

El sistema es separativo, ya que las aguas pluviales serán evacuadas en superficie. El trazado de la red discurre por el centro de las calles, disponiendo de pozos de registro en los quiebros y a distancias inferiores a 40 mts. El material a emplear será PVC TIPO SAN de 250 mm de diámetro. Las pendientes serán sensiblemente coincidentes con el viario, si bien la administración municipal vendrá obligada por la continuidad de trazado a fijar las cotas finales. También deberá garantizar la disponibilidad del terreno y la forma de ejecución que permita conectar la red proyectada con la existente. Las acometidas de las edificaciones se realizarán mediante arquetas sifónicas con tapa de hierro fundido normalizada.

- **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA:**

La red de agua se abastecerá de la red municipal, en el punto indicado en la documentación gráfica, ajustándose en sus secciones y características a las definidas por la administración municipal.

La red se ejecutará en fundición dúctil y conectada a ella se prevén bocas de riego y de incendio de diámetro 100 mm. de forma que la distancia máxima a ellas desde cualquier punto sea 150 mts. Se dispone de un sistema de arquetas y válvulas de compuerta según criterios municipales.

La conexión a la red general se realizará mediante pozo de registro circular de hormigón tipo A con válvula de cierre. La red discurrirá bajo las calzadas desplazadas de la red de saneamiento, a una profundidad igual o superior a 1 mts. de la generatriz superior.

- **RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Se prevé el suministro de energía eléctrica tanto para el Alumbrado Público como para la red de baja tensión.

La línea de Media Tensión será de conductor de aluminio unipolar 20 Kv. aislamiento seco 18/30 Kv.

La red de baja tensión se proyecta con conductor de cobre, aislamiento Rv 0,6/ 1 Kv. Discurrirá en tuberías de PVC diámetro 140 mm. bajo las aceras a una profundidad de 60 cms, y con la conveniente localización de arquetas de hormigón con tapa y cerco de hierro fundido para favorecer las acometidas.

Está prevista la ejecución de un Centro de transformación CT.PFU-3

- **ALUMBRADO PÚBLICO**

Se prevén luminarias de alumbrado público según criterios municipales. Se realizarán báculos de 6 metros, con puntos de luz CDS.594 100w.

El trazado se realizará mediante conductor de cobre, aislamiento Rv 0,6/1 kv bajo tubo de PVC 90 mm. de diámetro. Discurrirá subterráneamente, bajo acerado, a cota superior a las del agua y alcantarillado.

Se dispondrán arquetas de hormigón 0,40x0,4x0,5 m. con tapa y cerco de hierro fundido.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



El Proyecto de Urbanización desarrollará esta red con los cálculos y especificaciones acordes con los niveles de iluminación fijados por normativa municipal.

• **RED DE TELEFONÍA**

La red de telefonía se realizará de acuerdo con la normativa CTNE. El esquema de la red se ajustará a lo especificado en el plano correspondiente. Se dispone de un sistema de canalización doble mediante tubo de PVC de diámetro 63 mm. y arquetas tipo H.

La Compañía telefónica, no obstante lo indicado en este documento, podrá introducir en el proyecto de Urbanización las adecuaciones que estime necesarias.

• **JARDINERÍA Y ESPACIOS LIBRES**

El Proyecto de Urbanización incluirá la definición de la jardinería y mobiliario urbano de la zona de cesión calificada como espacio libre público.

El diseño incluirá red de riego, arbolado y vegetación tapizante, de acuerdo a las especificaciones municipales.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006. El Ejido, a 5 de MAYO de 2006. DOY FE: EL SECRETARIO.

3.3. DETERMINACIONES DE LA ACTUACIÓN DE INICIATIVA PRIVADA

En este apartado se documenta el cumplimiento de los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

1. JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES / CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN

Este PERI se redacta en base a las determinaciones del PGOU de El Ejido, correspondiente al ANCOR-12 -SA, en el núcleo urbano de San Agustín.

2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.

Se describen en el apartado 1.3. de esta memoria. Se está tramitando además el Proyecto de Delimitación de la Unidad de

...A: Para hacer constar que este
... ha sido aprobado por la Junta de
... del Ejido:

21 7 05 EJIDO, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



Ejecución ANCOR-12-SA, que describe los propietarios afectados en todo el ámbito, incluidas las dotaciones complementarias en suelo urbano.

3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización serán ejecutadas por contratación directa, actuando mediante el sistema de compensación.

4. COMPROMISOS A CONTRAER

El sector se desarrollará según los siguientes plazos:

a) se estima un plazo de ejecución de obras de urbanización como máximo de 4 años, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

b) las reservas de suelo definidas para equipamiento en los planos correspondientes y su cesión al Ayuntamiento, quedarán formalizadas en el correspondiente proyecto de compensación.

c) Una vez finalizadas las obras de urbanización, se entregarán al Ayuntamiento, quien podrá comprobar previamente su correcta ejecución y funcionamiento. La entrega se formalizará con carácter provisional en el Acta de Recepción que suscribirán el Ayuntamiento y el Promotor. Al objeto de convocar este acto, el promotor notificará al Ayuntamiento con treinta días de antelación a la fecha prevista de terminación de las obras. Si transcurriesen otros treinta días sin haber procedido al levantamiento del Acta, denunciada la demora, se entenderán las obras como recibidas provisionalmente. Al cabo de otros treinta días sin haber realizado el Acta indicada, se hará cargo el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación de las obras.

Se procederá entonces a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de urbanización, salvo la cantidad equivalente al 7% de los costes de urbanización actualizados en concepto de garantía hasta la Recepción Definitiva. Durante el periodo de garantía de un año, desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.

Transcurrido el periodo de garantía se procederá si es viable a la Recepción Definitiva, levantándose el Acta correspondiente y devolviendo las garantías o avales de actuación. Si no se realizara dicha Recepción transcurrido un mes del año de plazo de garantía, se entenderá que la misma se ha producido de manera tácita.



DILIGENCIA: Para hacer constar que
... ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006
Ejido, a 5 de MAYO de 2006

EL SECRETARIO.

5. GARANTÍAS:

Como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos establecidos será aportado por el promotor Aval bancario por importe del 6% del coste que resulte de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica de este Plan. Este Aval será depositado en el Ayuntamiento.

6. SOLVENCIA DE LOS PROMOTORES:

Como justificación de los medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores, tanto con recursos propios como fuentes de financiación, conviene señalar que:

- Las obras de urbanización se estiman en 113.717 euros de Presupuesto de Ejecución Material.
- La entidad promotora posee capacidad económica para acometer las obras referidas.
- No obstante, el valor de los terrenos pueden garantizar la gestión de los recursos financieros para su transformación y desarrollo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno el día:

Almería, Julio de 2005

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,

Pablo García-Pellicer López, arquitecto
Col 186 COAAL



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO,

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)



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día

21 7 05 Ejido 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: PERI ANCOR-12-SA EL EJIDO

UBICACIÓN: ANCOR-12-SA SAN AGUSTÍN. EL EJIDO. Almería

ENCARGANTE: GRUPO INMOBILIARIO ENROS .S.L.

TÉCNICOS: ARQUITECTO: PABLO GARCÍA-PELLICER LÓPEZ. Col nº 186 COAAL



Consejería de Asuntos Sociales
INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión de 11 de Mayo de 2006

El Ejido, a 5 de Mayo de 2006

DOY FE: SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 72/1992

PUBLICACIÓN 23 de Mayo de 1992

VIGENCIA 23 de Julio de 1992

RÉGIMEN TRANSITORIO (Decreto 133/1922):

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.

EL SECRETARIO,



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)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

- d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) 1940 _____ ☐ de 2006

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 ☐

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 por la Junta de Gobierno local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 Oct 2005

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 20 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

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.	2,15
	— Pendiente longitudinal (tramos < 3 mts.) $\leq 12\%$. (tramos ≥ 3 mts.) $\leq 8\%$.	1,3%
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	1,5%
	— Altura de bordillos ≤ 14 cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas.	14
	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.) $\leq 8\%$.	12% 8%
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$.	2%
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 ≤ 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.	SI
	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.	SI
ESCALERAS	— 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 ≥ 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.	

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 hueco.	
* 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.	SI
	— Situación próxima a los accesos peatonales.	SI
	— Estarán señalizadas.	SI
	— Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.	SI

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.	
	— 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.	SI
	— 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 ≥ 1 m.	

OBSERVACIONES

EN EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE INCLUIRAN LOS DETALLES DE URBANIZACIÓN NECESARIOS

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 Eje, 31 OCT 2005

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, Julio-2005
Pablo García-Pellicer López,
arquitecto 186 COAAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006

DOY FE:

EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

21 7 05 El Ejido, 31 OCT 2005

EL SECRETARIO,



5. PLANOS

1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
2. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO. SUPERFICIES
3. ZONIFICACIÓN
4. RED VIARIA: planta
- 4.2. RED VIARIA: perfiles longitudinales / secciones viario

5. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
6. RED DE SANEAMIENTO
7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
8. RED DE ALUMBRADO
9. RED DE TELEFONÍA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 2 DE MAYO DE 2006

El Ejido, a 5 de MAYO de 2006
NOT FE:
PL. SECRETARIO.

