

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

DOY FEI

EL SECRETARIO

# ESTUDIO DE DETALLE

**DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES,  
REAJUSTE DE ALINEACIONES Y  
PROPUESTA DE EDIFICIO SINGULAR  
DE LA PARCELA SITUADA ENTRE  
LAS CALLES MALERBA, DALÍAS Y  
ROQUEO DE BALERMA.**

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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



Martín & Martos Arquitectos, S.L.P.

ARQUITECTO

Moralmoy, S.L.

PROPIEDAD

I N D I C E

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
**POR EL AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
DOY FEI  
**EL SECRETARIO.**

ESTUDIO DE DETALLE.	
1. DATOS GENERALES	1
2. ANTECEDENTES	
2.1. FICHA DEL P.G.O.U.	5
2.2. FICHA DE LA REPARCELACIÓN	6
2.3. PLANO TOPOGRÁFICO ACTUAL	6
3. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS QUE AFECTAN A LA PARCELA OBJETO DEL ED.	7
3.1. ERRORES EN EL REPLANTEO DE ALINEACIONES.	7
3.2. PROBLEMA PLANTEADO REFERENTE A LOS USOS DISTINTOS EN LA MISMA PARCELA	7
4. PROPUESTA URBANÍSTICA CONTENIDA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE: EDIFICIO SINGULAR.	9
5. PROPUESTA DEL VOLUMEN EDIFICATORIO	10
5.1. VOLUMEN EDIFICATORIO PLANTEADO.	10
5.2. JUSTIFICACIÓN DE FASES DE EJECUCIÓN DE OBRA	10
5.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE FASES	14
5.4. JUSTIFICACIÓN DE NO APARICIÓN DE MEDIANERÍAS VISTAS	14
5.4.1 CASO DE LA MEDIANERÍA CON EL EDIFICIO CONTIGUO EN LA CALLE DALÍAS.	15
5.4.2 CASO DE MEDIANERÍA CON LA PARCELA DOTACIONAL CONTIGUA EN LA CALLE ROQUEO.	15
5.5. EL CUADRO DE SUPERFICIES POR PLANTAS CORRESPONDIENTES AL EDIFICIO PLANTEADO.	16
5.6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.	19
6. VOLUMETRÍAS E IMÁGENES DEL CONJUNTO	33



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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO,**





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
**ESTUDIO DE DETALLE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

**1. Datos generales**

DOY FEI  
 EL SECRETARIO

El presente Estudio de Detalle está promovido por: la sociedad Moralmoy S.L. con C.I.F. nº B04436382, cuya dirección fiscal es C/ Garo nº 4, 04712 Balerna, actuando como representante de la misma D. Salvador Morales Luque, con N.I.F. nº 27.264.832B; redactado por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con los números 167 y 188 respectivamente, a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L.P. actuando como proyectista.

El objeto de la redacción del Estudio de Detalle (E.D.) es el de la ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES, sobre la parcela situada entre las calles Malerba, Dalías y Roqueo de Balerna, como se establece en la documentación gráfica.

Según el vigente PGOU de El Ejido la parcela objeto del presente E.D. está dentro del suelo urbano consolidado, afectada por la ordenanza de edificación plurifamiliar Z-C2.

Sobre este solar se pretende construir un edificio con la consideración de Edificio Singular, por lo que según se establece en el PGOU de El Ejido, es necesaria la tramitación de un E.D., en el que se mantenga el volumen edificable actual, sin aumento alguno, no se planteen cambios de uso del suelo, ni alteraciones de cualquier tipo que afecten al suelo dotacional.

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

**2. Antecedentes**

150710 El Ejido, 05 AGO 2010

**2.1. Ficha del P.G.O.U.**

EL SECRETARIO,

Don Salvador Morales Luque, adquiere la finca denominada F-6 del AMPUR-3-BA de Balerna. La compra de la parcela se realiza una vez aprobada la reparcelación correspondiente a la unidad, la cual se ajusta a la siguiente ficha:

<b>Parcela F-6 correspondiente al AMPUR 3-BA</b>
Superficie de parcela: 788,93 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad: 2.761,26 m <sup>2</sup> techo.
Nº aparcamientos: 14
Ordenanza aplicable: C2
Aprovechamiento patrimonializable procedente de las NN. SS.: 1422 uas
Aprovechamiento lucrativo asignado por el P.G.O.U.: 1422 uas



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
DOY FE!



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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



\*Parcelas a priorizar a las que en la ejecución del proyecto se encuentren en la situación de buharda.

\*\*Recorrido existente en el interior de la urbanización e parcelas.

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 3-1A

PARCELAS	SUPERF. m <sup>2</sup>	TECNO m <sup>2</sup>	Nº APARC. UPS	CIRCUNDAZAS				AD m <sup>2</sup>	RENTA PLAT. I.E. B. B. m <sup>2</sup>	TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOLOGADOS		u.u.f.f.
				C1 m <sup>2</sup>	C2 m <sup>2</sup>	C3 m <sup>2</sup>	C4 m <sup>2</sup>			AL. PISO m <sup>2</sup>	AL. PASO m <sup>2</sup>	AL. PASO m <sup>2</sup>	RESERV. UMI m <sup>2</sup>	RESERV. UMI m <sup>2</sup>	
A	1.507,13	2.883,55	8			1.507,13	780,00	720,36	1.307,64	2.363,55	2.854	2.854	2.854	2.854	2.854
B	820,00	2.658,00	0		628,00	651,00	1.716,35	907,23	1.307,64	1.223,90	1.237	1.237	1.237	1.237	1.237
B-2 INS.	631,00	1.593,00	0								1.234	1.234	1.234	1.234	1.234
C-3	1.053,65	2.627,32	16		1.053,65	1.372,85	1.560,00	708,79	824,45	2.628,43	1.415	1.415	1.415	1.415	1.415
D-4	1.372,85	2.525,63	12				1.829,00	894,37	354,85		2.603	2.603	2.603	2.603	2.603
E-5	506,65	3.173,28	14				1.829,00	894,37	354,85		1.514	1.514	1.514	1.514	1.514
F-6	708,53	2.761,26	6				703,00	486,85	533,43		1.422	1.422	1.422	1.422	1.422
G-7	512,71	1.734,49	6				1.829,00	894,37	354,85		1.686	1.686	1.686	1.686	1.686
H-8	855,78	3.463,73	14				574,82	303,19	801,53		474	474	474	474	474
I-9	386,13	878,71	1		386,13	200,00					255,20	255	255	255	255
J-10	200,00	354,33	1								2.765	2.765	2.765	2.765	2.765
K-11	1.422,00	2.704,50	9		389,31	1.855,00	269,00	1.031,10	423,45	2.468,59	484	484	484	484	484
L-12	309,31	1.032,50	3								2.001	2.001	2.001	2.001	2.001
M-13	1.053,65	2.650,59	10			1.053,65	1.290,52	207,50		2.281,89	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231
N-14	1.205,52	2.280,59	11			207,50				2.281,89	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231
O-15	207,50	386,25	2							2.281,89	2.231	2.231	2.231	2.231	2.231
P-16	13.536,00	33.381,74	127	0,00	4.342,38	7.727,08	9.440,91	1.798,00	4.220,40	14.001,31	23.745	23.745	23.745	23.745	23.745
TOTAL EDIF.															
N-1	302,00														
N-2	163,25														
N-3	240,25														
N-4	202,70														
TOTAL ESPALL	1.108,00														
PROGRESOCLAR	2.080,00														
TOTAL DOC.	2.600,00														
SOCOS	933,12														
TOTAL SOCOS	933,12														
TOTAL EQUIP.	4.174,87														
TOTALES	13.383,43														
TOTAL Unidad	31.890,65														

Ayuntamiento de El Ejido

(Ref. 10-0004181-001-01223)

Exp. 10-00430-MT

18/06/10 - Pág. 4 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO

0188 MANUEL MARTOS HERRERO

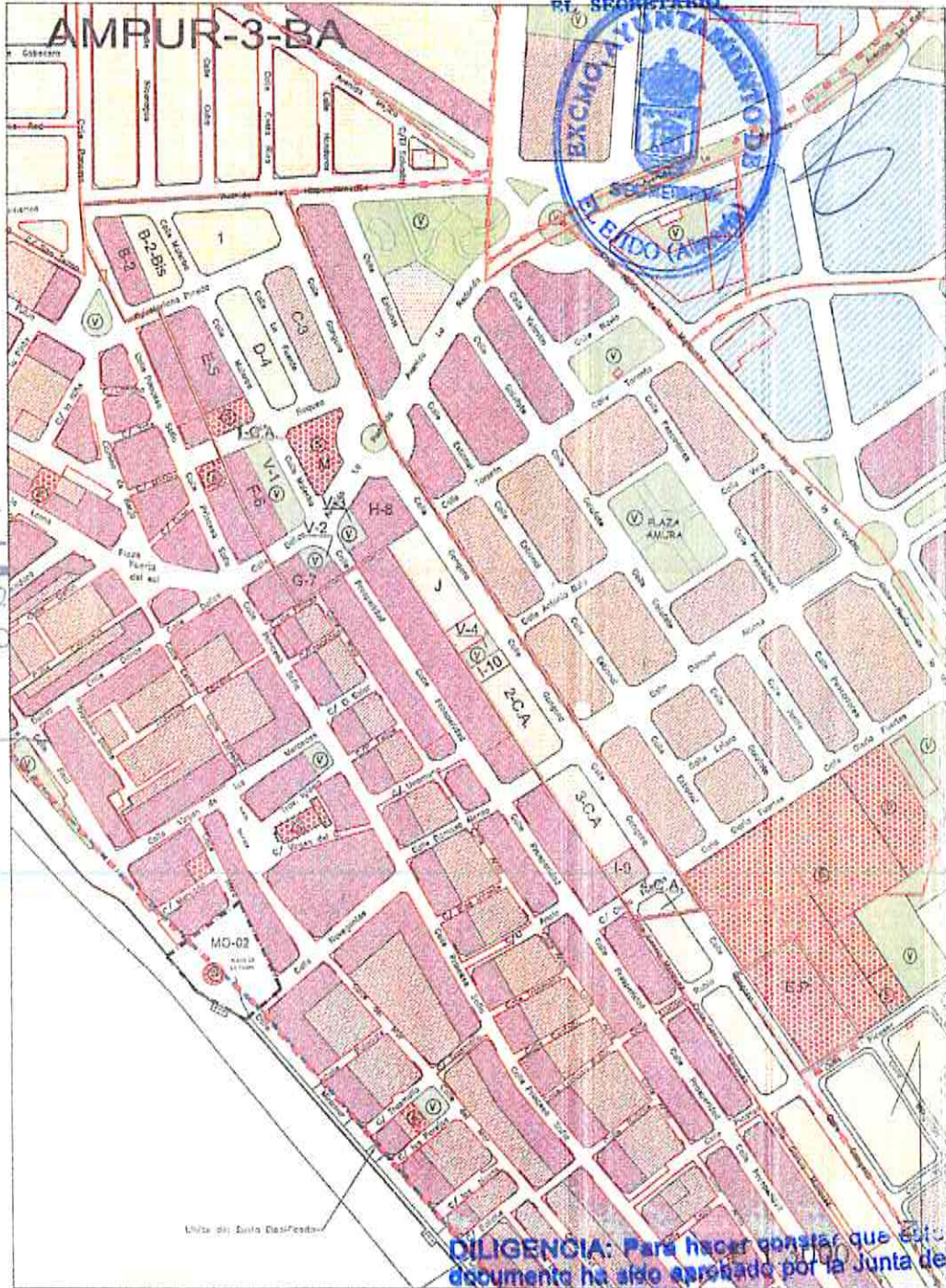
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTADUTARIO.



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 07 DE FEBRERO DE 2011  
 MODIFICACION Nº 2 NO ESTRUCTURAL DE LA REVISIÓN Y ADAPTACIÓN A LA LOUJ DEL P.G.O.U.  
 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
 DOY FE!



este do-  
 N.º 11  
 sesión  
 2010  
 2010

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

15 07 10 El Ejido, 05 A60 2010





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

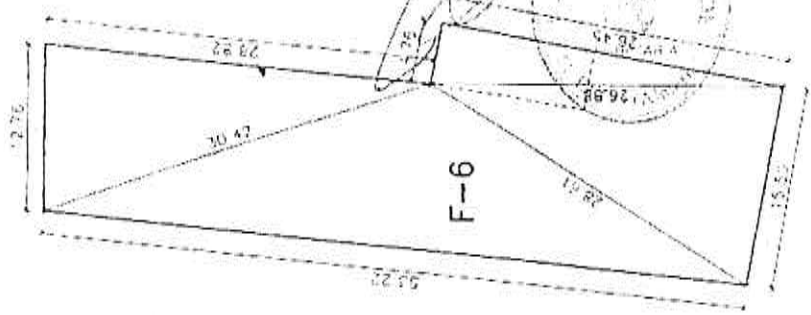
**2.2. Ficha de la reparcelación.**

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

La ficha de reparcelación correspondiente a la parcela F-6 según el AMPUR 3-BA del P.G.O.U. de El Ejido es la siguiente:



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Comisión de Gobierno el día 18 de Septiembre de 2000 el Ejido, a 18 de Septiembre de 2000



PARCELA N.º : F-6  
 ADJUDICATARIO : SALVADOR MORALES LUQUE  
 SUP. : 788,93m<sup>2</sup> USO : RESIDENCIAL N.º DE VIVIENDAS : 14  
 ORDENANZA : Z-C2 PARCELA MINIMA : 120m<sup>2</sup>  
 PLANO :

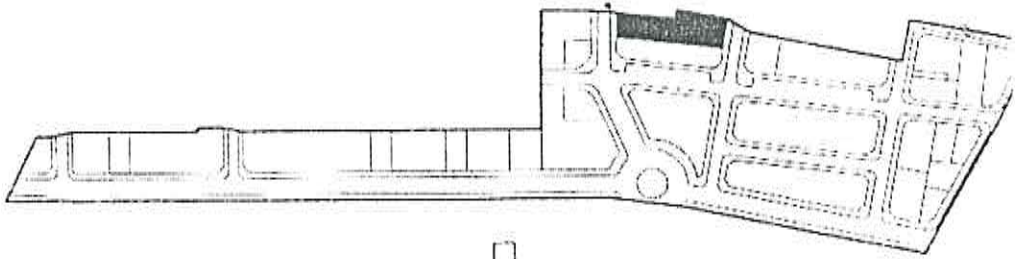
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO.



LINDEROS :  
 NORTE : Z. VERDE  
 SUR : S. URBANO  
 ESTE : Avda. EL PALMERAL  
 OESTE : C. RODRUEG



### 2.3. Plano topográfico actual

Se realiza medición topográfica *in situ*, obteniendo el siguiente plano topográfico:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

DOY FE:

EL SECRETARIO



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

15 0 7 1 0  El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



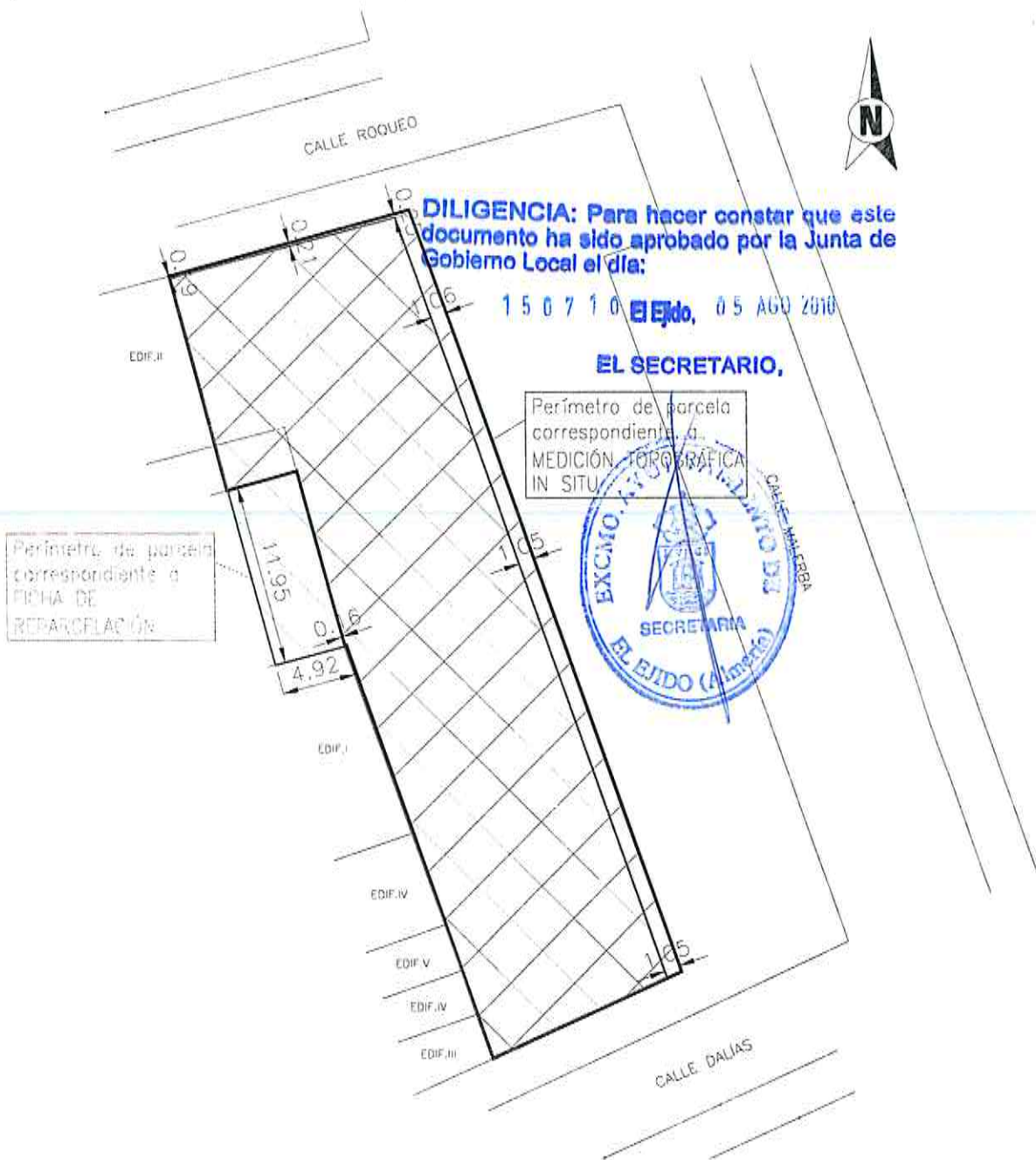


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
 El Eido, a 17 de FEBRERO de 2011

**3. Análisis de los problemas urbanísticos que afectan a la parcela objeto del ED.**

**3.1. Errores en el replanteo de alineaciones.**

Las alineaciones actuales "reales" según plano topográfico aportado, no se ajustan a las alineaciones planteadas en la ficha de la reparcelación que se adjunta. Como se puede apreciar en la superposición de ambas alineaciones en el esquema inferior, existen importantes diferencias de alineación, sobre todo en la de la calle Malerba.





### 3.2. Problema planteado referente a los usos distintos en la misma parcela.

Tal y como se puede apreciar en el plano inferior, parte de la parcela que se adquiere, según el P.G.O.U. tiene uso de **equipamiento**, por tanto no compatible con el uso residencial como está reflejado en la ficha de la reparcelación, de forma que según el P.G.O.U. actual, en la parcela privada, existen 66.93 m<sup>2</sup> de uso equipamiento público. Esta circunstancia a todas luces hay que entenderla como un error, por lo que mediante este estudio de detalle, se plantea la cesión de dicha superficie al ayuntamiento de El Ejido, de tal forma que a la parcela resultante con uso residencial privada, le asignamos el total de la edificabilidad que originariamente tenía, lo que queda reflejado en el plano adjunto que se obtiene tras el ajuste de alineación.

Una vez ajustada la parcela denominada F-6 del AMPUR 3-BA a las alineaciones reales, y a la superficie edificable con uso residencial teniendo en cuenta que la edificabilidad asignada se aplicaría a la parcela resultante tras dichos ajustes, las condiciones urbanísticas que resultan, son:

Superficie de parcela edificable residencial	721,95 m <sup>2</sup>
Superficie de techo asignada	2.761,26 m <sup>2</sup>
Edificabilidad aplicada	3,825 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Lucrativo asignado	1.422,00 uas
Aprovechamiento Patrimonializable asignado	1.422,00 uas
Diferencia de aprovechamiento	0,00 uas
Ordenanza de aplicación	C2
Nº maximo de viviendas	14 uds
Nº maximo de plazas de aparcamientos	14 uds

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

15 6 7 1 0 **EL EJO**, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO,**



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO celebrada el día **07 DE ABRIL** de 2011 en el Ejido, a 17 de **FEBRERO** de 2011  
DOY FE:  
**EL SECRETARIO**



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

150710 **El Ejido**, 05 AGO 2010

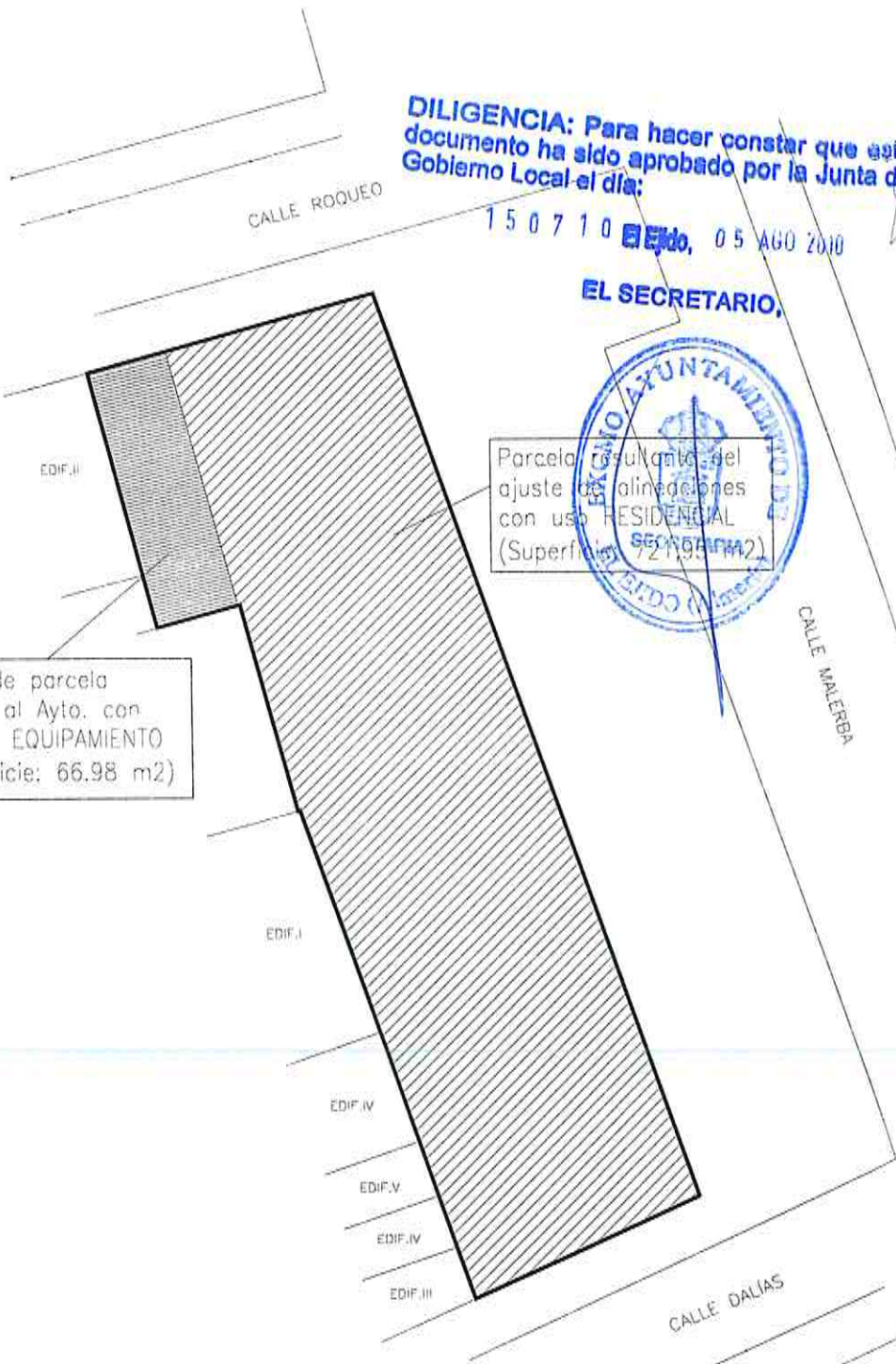


EL SECRETARIO,



Parcela resultante del ajuste de alineaciones con uso RESIDENCIAL (Superficie: 721,9 m<sup>2</sup>)

Parte de parcela cedida al Ayto. con uso de EQUIPAMIENTO (Superficie: 66.98 m<sup>2</sup>)



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado ~~DESINICIACIONE~~  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011  
El Ejido, a 17 de FEBRERO

DOY FE: EL SECRETARIO,





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión

4. Propuesta urbanística contenida en el presente Estudio de Detalle: Edificio Singular.

La propuesta urbanística contenida en el presente ED se plantea como consecuencia de la existencia de circunstancias urbanísticas reales de la parcela, que no se ajustan a la que debería de haber sido según la ficha de reparcelación, en base a la cual se adquirió la parcela por parte del actual propiedad, tal y como ha quedado reflejado en los puntos anteriores referentes a desajustes en cuanto a la alineación y en cuanto a la superficie de la parcela edificable residencial, ajustándose las condiciones urbanísticas al cuadro del punto 3.2 anterior.

Teniendo en cuenta que el número de plantas máximas para la ordenanza C2 es de: planta baja más dos plantas más una planta ático, nos damos cuenta que la superficie de techo a la que tiene derecho, no se puede materializar en la parcela resultante que queda tras los ajustes de alineaciones, como mucho, podríamos materializar una edificabilidad de 3,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Esta situación, en la que la parcela no puede materializar la edificabilidad que tiene asignada, con las condiciones de altura y número máximo de plantas impuestas por la ordenanza según el P.G.O.U. de El Ejido, nos lleva a plantear una propuesta de **edificio singular**, cuyas condiciones quedan establecidas en el artículo 3.8.16 del P.G.O.U., ya que además de la circunstancia anterior, se dan las siguientes:

- La parcela tiene una superficie edificable superior a 500 m<sup>2</sup>, con uso residencial privado.
- El edificio propuesto, tiene fachada a una plaza o espacio público.
- El edificio queda como un fondo de perspectiva en un viario estructurante.

La condición de edificio singular, nos permite plantear un edificio con una **planta más**, sobre el número máximo establecido por la ordenanza del P.G.O.U., de forma que sí se puede materializar la edificabilidad asignada.

Por otro lado según el mismo P.G.O.U., la consideración de edificio singular, obliga a:

- Plantear un edificio con un nivel estético superior al de los edificios del entorno, tanto en el interior como en el exterior del mismo.
- Aplicación de sistemas de ahorro energético
- No se generaran medianerías vistas.
- No se sobrepasará el aprovechamiento máximo permitido por el P.G.O.U.

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

15 07 10





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

## 5. Propuesta del volumen edificatorio

Por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

### 5.1. Volumen edificatorio planteado.

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

El volumen de obra asignado a la parcela según la ficha de reparcelación es de 2.761,26 m<sup>2</sup>, los cuales se materializan en el edificio propuesto como "edificio singular", aumentando una planta más sobre las establecidas por el P.G.O.U., pero sin que se produzca un aumento de dicho volumen edificatorio.

El edificio que se pretende construir consta de cinco plantas sobre rasante, situando en la planta baja locales comerciales, garaje y cuatro portales de acceso al edificio. La planta primera se destinará al uso de oficina. Se pretenden construir 8 viviendas, las cuales se distribuyen a partir de tres cajas de escaleras, dos de las cuales comparten ascensor con doble sentido de apertura a 180 ° y se organizan de la siguiente forma: 4 viviendas en planta segunda y 4 en planta tercera, una de las cuales conforma vivienda dúplex en altura con la planta ático.

### 5.2. Justificación de fases de ejecución de obra

La construcción del edificio en las dos fases, se justifica de forma que la primera corresponde a la parte del edificio donde se sitúan las 4 viviendas destinadas al uso familiar, y una segunda fase donde se construirán 4 viviendas más, destinadas a la venta o al alquiler.

En la fase I, como se ha comentado, afecta a la parte del edificio donde se sitúan las cuatro viviendas destinadas a uso familiar en planta segunda, tercera y ático; en la planta primera, bajo las viviendas, se prevé una planta de oficinas, a la que se accede por un portal previsto únicamente para este fin, y por las cajas de escaleras de acceso a las viviendas; la ocupación de parcela a nivel de la planta primera de esta fase I es del 51,10%, dejando el resto de la ocupación de esta primera planta para la construcción de la fase II. En la planta baja, se prevé la ocupación del 100% de la parcela, de tal forma que en esta se situarán los portales de acceso al edificio, un local comercial haciendo esquina con las calles Dalías y Malerba; en el otro extremo de la parcela haciendo esquina con Calle Roqueo y Malerba, se situará el garaje para 8 plazas, una por cada vivienda y el portal a las viviendas de la fase II (zona marcada en los planos de planta baja), accediendo a ambos por la calle Roqueo.

La fase II, se construirá sobre la planta baja incluida en la fase I, sobre la zona destinada a uso de garaje. Sobre esta planta de garaje, se construirán tres plantas más, de forma que en planta primera se dispondrán oficinas y en planta segunda y tercera dos viviendas por planta. El portal perteneciente a la fase II dispondrá de dos escaleras independientes, una para acceso a las viviendas y otra para acceso a las oficinas de planta 1ª.

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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



Exp. 10-000430-MT  
18/06/10 - Pág. 12 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0188 MANUEL MARTOS HERRERO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



Esquemáticamente, el edificio propuesto se plantea en dos fases de la siguiente forma:

**Fase I**

- Planta Baja
  - Local comercial
  - Portales
    - De acceso a oficinas de planta primera
    - De acceso a viviendas de Fase I
    - De acceso a viviendas y oficinas de Fase II (Zona rayada)
  - Garaje de Fase I y II
- Planta 1ª
  - Oficinas
  - Zona común de escaleras de viviendas
- Planta 2ª
  - Vivienda 2º A
  - Vivienda 2º B
  - Zona común de escaleras de viviendas
- Planta 3ª
  - Vivienda 3º A
  - Vivienda 3º B
  - Zona común de escaleras de viviendas
- Planta ático
  - Vivienda ático vinculada con la 3ª A
  - Zona común de escaleras de viviendas
- Planta castillete

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 en El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día: 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



**Fase II**

- Planta baja
  - Garaje para fase I y II (construido en fase I)
  - Portal para oficinas y viviendas fase II
- Planta 1ª
  - Oficinas
  - Zona común de escaleras de viviendas y oficinas
- Planta 2ª
  - Vivienda 2º A
  - Vivienda 2º B
  - Zona común de escaleras de viviendas
- Planta 3ª
  - Vivienda 3º A
  - Vivienda 3º B
  - Zona común de escaleras de viviendas

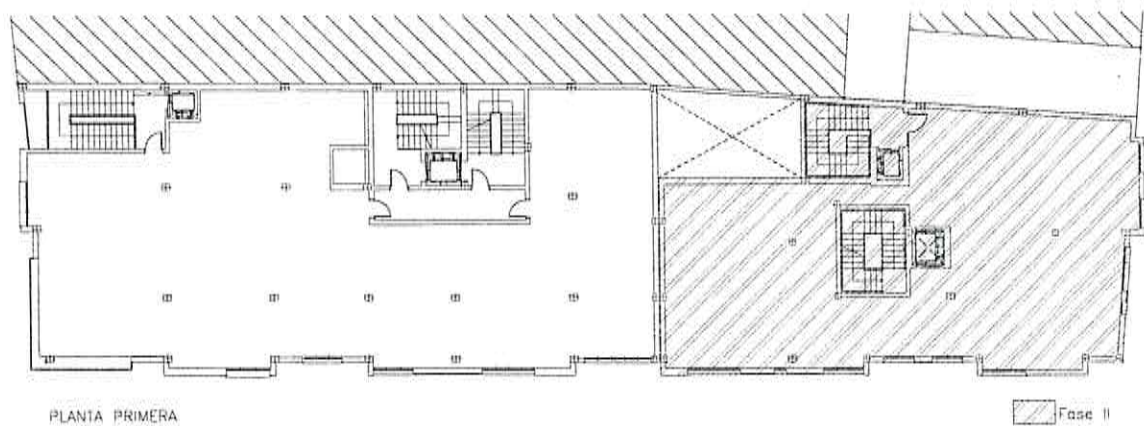
Exp. 10-00430-MT 18/06/10 - Pág. 13 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0168 MANUEL MARTOS HERRERO

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

Gráficamente, las dos fases se pueden ver en los siguientes esquemas:



(Ref. 10-0004181-001-01223)

Exp. 10-00430-MT  
18/06/10 - Pág. 14 de 38

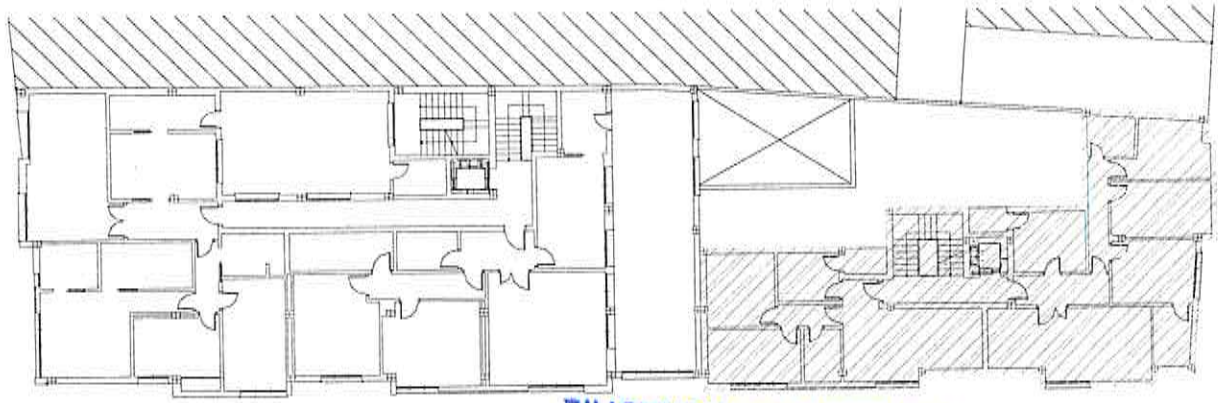
S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0188 MANUEL MARTOS HERRERO

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





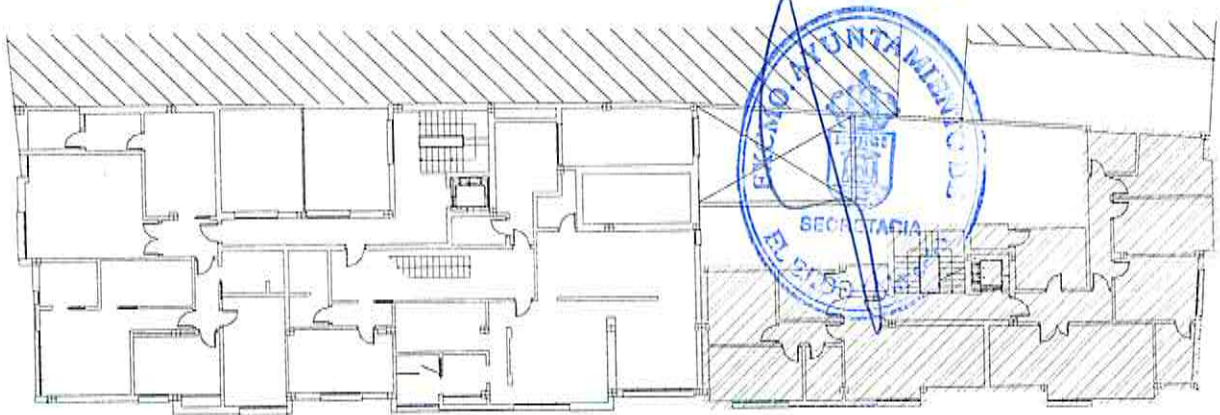


PLANTA SEGUNDA

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

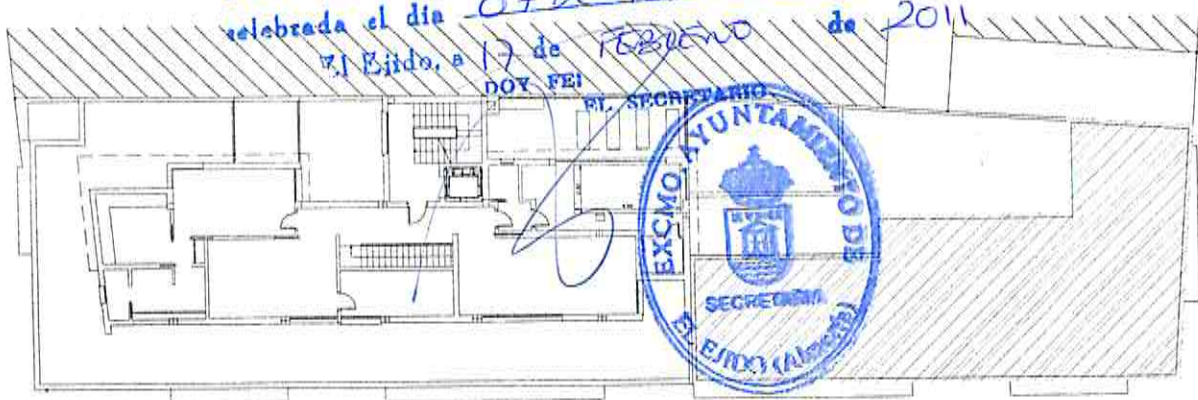
15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



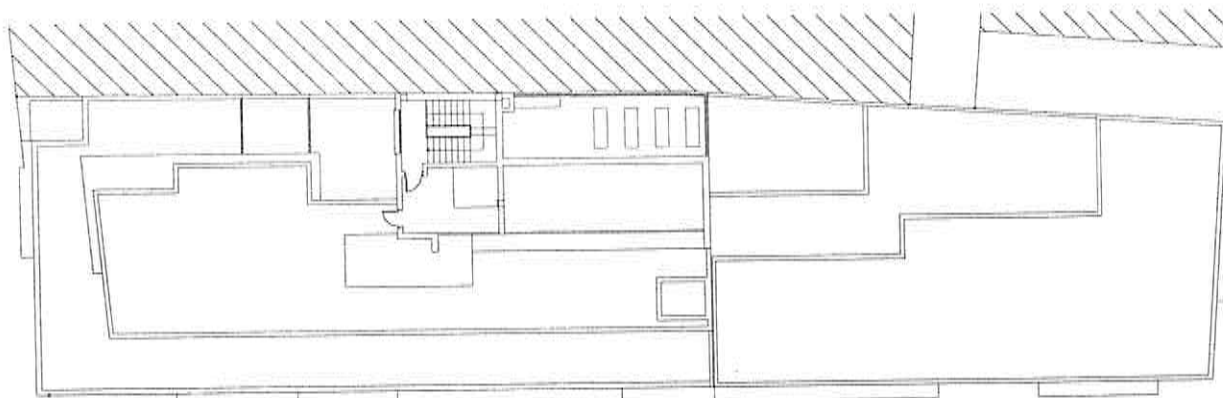
PLANTA TERCERA

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 en El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011



PLANTA ATICO





PLANTA CASTILLETE

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

Fase II

15 0 7 1 0 **Ejido**, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO,**



PLANTA CUBIERTA

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE **POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión** del día 07 DE FEBRERO DE 2011 **de 2011**  
El Ejido, a 17 de FEBRERO

Fase II

### 5.3. Justificación de los plazos de ejecución de fases

En cuanto a los plazos de ejecución de cada una de las fases, la licencia de obras correspondiente a la primera fase, se deberá de solicitar antes de los 6 meses posteriores a la aprobación definitiva del presente estudio de detalle. Con respecto a la segunda fase, se establece un periodo de 5 años como máximo para solicitar la licencia municipal de obras, a contar desde el momento de obtención de la licencia de primera ocupación del edificio correspondiente a la primera fase.

### 5.4. Justificación de no aparición de medianerías vistas

Teniendo en cuenta que nuestro edificio tiene una planta más que el edificio medianero contiguo, tenemos que estudiar el encuentro de los dos edificios de forma que no se genere medianería vista sobre el colindante.

Se plantean dos situaciones:

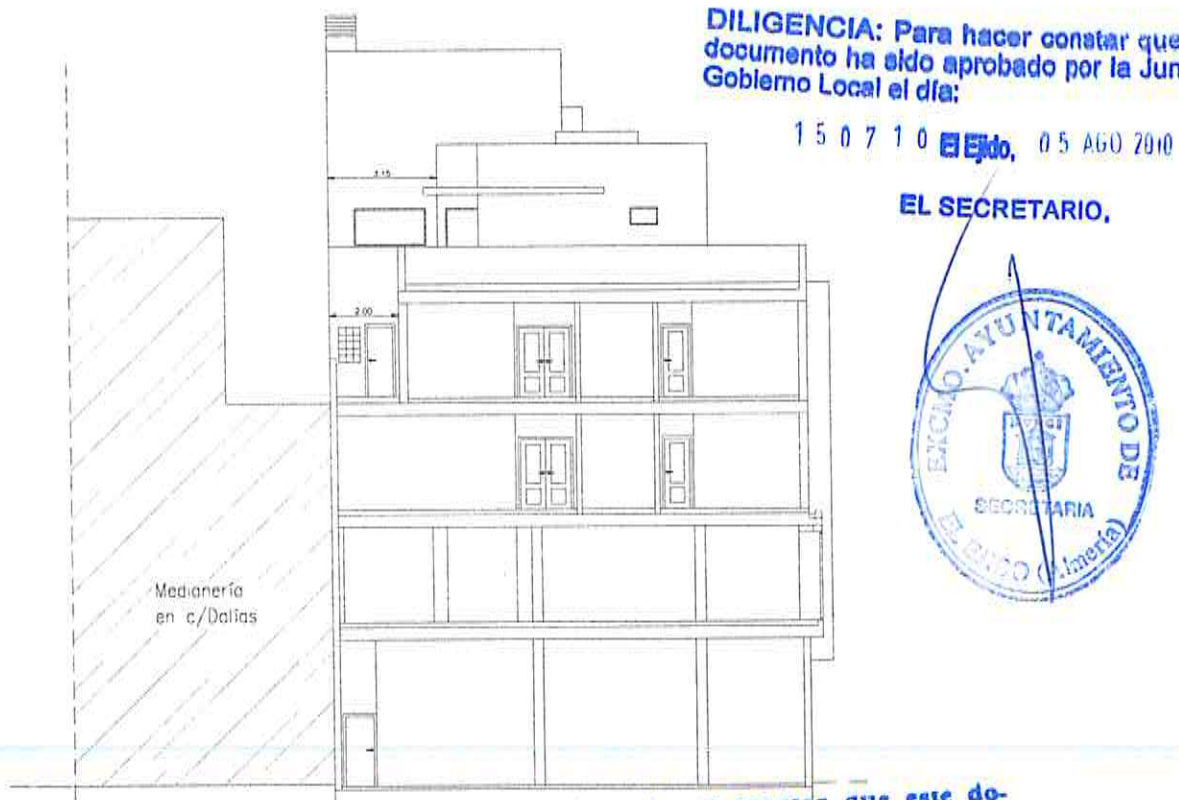




#### 5.4.1 Caso de la medianería con el edificio contiguo en la calle Dalías.

En este punto, el edificio hasta la segunda planta se adosa a la medianería; a partir de la planta tercera correspondiente con la planta ático del edificio contiguo, planteamos un retranqueo de 3 metros de fondo respecto a la alineación de la parcela, de tal forma que se ajusta al retranqueo de la planta ático del edificio medianero, y 2 metros de ancho; con respecto a la planta ático, nos retranqueamos una distancia de 3 metros respecto a la línea de medianería y alineación de fachada.

Lo anterior queda reflejado en el siguiente esquema:



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

15 07 10 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 en El Ejido, Almería.

#### 5.4.2 Caso de medianería con la parcela dotacional contigua en la calle Roqueo.

En este caso, no existe edificio construido al otro lado de la medianería, correspondiente a una franja de terreno de 4.80 m de ancho perteneciente a una parcela de uso equipamiento donde existe un edificio construido del mismo uso, el cual tiene huecos abiertos dando a este espacio, por ello en esta zona no se plantea ningún retranqueo en ninguna planta, ajustándonos en toda la línea de medianera en las cuatro plantas propuestas.



**5.5. Justificación del cumplimiento del aprovechamiento máximo permitido en la parcela.**

Según el P.G.O.U. de El Ejido, la superficie máxima edificable aplicada a la parcela está limitada en 2761,26 m<sup>2</sup>, y el aprovechamiento en Uas máximo asignado a la parcela es de 1.422,00 uas. A continuación, en el siguiente cuadro, se justifica el cumplimiento de los parámetros anteriores:

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

15 0 7 1 0 **El Ejido**, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO,**



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
DOY FE:

**EL SECRETARIO**





Superficie de parcela	→ 721,95 m <sup>2</sup>	→	
Superficie maxima edificable	2.761,26 m <sup>2</sup>	3,82 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Uas maximas	1.422,00uas		
<b>Cuadro de superficies de proyecto</b>			
<b>Planta baja</b>	<b>Sup. Constr.</b>	<b>Coef. Pond.</b>	<b>Uas consumidas</b>
local "A"	201,79 m <sup>2</sup>	0,56uas/m <sup>2</sup>	113,00uas
Portal "A" "FASE I"	48,53 m <sup>2</sup>	0,56uas/m <sup>2</sup>	27,18uas
Portal "B" "FASE I"	65,17 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	34,54uas
Trastero 1	3,30 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	1,75uas
Trastero 2	4,34 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	2,30uas
Portal oficinas "FASE I"	26,94 m <sup>2</sup>	0,30uas/m <sup>2</sup>	8,08uas
Portal bloque "FASE II"	65,79 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	34,87uas
Garaje	235,05 m <sup>2</sup>	0,56uas/m <sup>2</sup>	131,63uas
<b>Planta primera</b>			
Zona oficina "FASE I"	375,15 m <sup>2</sup>	0,30uas/m <sup>2</sup>	112,55uas
Escalera "A" "FASE I"	19,21 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,18uas
Escalera "B" "FASE I"	28,61 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	15,16uas
Zona oficina "FASE II"	240,29 m <sup>2</sup>	0,30uas/m <sup>2</sup>	72,09uas
Escaleras viviendas "FASE II"	13,14 m <sup>2</sup>	0,30uas/m <sup>2</sup>	3,94uas
Escaleras oficinas "FASE II"	20,37 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,80uas
<b>Planta segunda</b>			
Viv. 2A (esc.B)	164,57 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	87,22uas
Viv. 2B (esc.B)	187,61 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	99,43uas
Escalera "A" "FASE I"	15,32 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	8,12uas
Escalera "B" "FASE I"	33,22 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	17,61uas
Vivienda 2A	72,54 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	38,45uas
Vivienda 2B	107,18 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	56,81uas
Zona comun/ escalera "B"	18,87 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,00uas
<b>Planta tercera</b>	0,00 m <sup>2</sup>		
Viv. 3A (esc.A)	147,93 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	78,40uas
Viv. 3B (parte atico) (esc.A)	194,42 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	103,04uas
Escalera "A" "FASE I"	35,39 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	18,76uas
Vivienda 3A	72,54 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	38,45uas
Vivienda 3B	107,18 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	56,81uas
Zona comun/ escalera "B"	18,87 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,00uas
<b>Planta cuarta</b>			
Atico	185,99 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	98,57uas
Escalera "A" "FASE I"	19,94 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,57uas
<b>Planta Castillete</b>			
Escalera "A" "FASE I"	19,61 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	10,39uas
Cuarto Instalaciones	11,95 m <sup>2</sup>	0,53uas/m <sup>2</sup>	6,33uas
<b>TOTALES</b>	<b>2.760,82 m<sup>2</sup></b>		<b>1.327,03uas</b>

Como se puede comprobar, tanto la superficie total construida, como el total de las Uas consumidas, están por debajo de los valores máximos establecidos por el P.G.O.U.

5.6.El cuadro de superficies por plantas correspondientes al edificio planteado.

CUADRO RESUMEN SUP. CONST. POR FASES

FASE I

Planta baja	650,92 m <sup>2</sup>
Planta 1	422,97 m <sup>2</sup>
Planta 2	400,72 m <sup>2</sup>
Planta 3	377,74 m <sup>2</sup>
Planta 4	205,93 m <sup>2</sup>
Planta castillete	31,56 m <sup>2</sup>
	2.089,84 m <sup>2</sup>

FASE II

Planta 1	273,80 m <sup>2</sup>
Planta 2	198,59 m <sup>2</sup>
Planta 3	198,59 m <sup>2</sup>
	670,98 m <sup>2</sup>

<b>Total dos fases</b>	<b>2.760,82 m<sup>2</sup></b>
------------------------	-------------------------------

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

15 07 10 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

DOY FE!

EL SECRETARIO,





5.7. Justificación del cumplimiento del decreto de eliminación de barreras arquitectónicas.

Este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
**POR EL AYUNTAMIENTO PLENO**, en sesión  
 celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO**

Decreto 293/2009, de 7 de julio, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

(Publicación del texto original en el BOJA n.º 140 de 21 de julio de 2009)



**REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA  
 ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL  
 URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN  
 ANDALUCÍA.**

TÍTULO:	P.B.E DE 8 VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, LOCALES, OFICINAS, TRASTEROS Y GARAJES.
UBICACIÓN:	C/ MALERBA, C/ DALÍAS Y C/ ROQUEO, BALERMA
ENCARGANTE:	MORALMOY, S.L.
TÉCNICOS/AS:	JOSE JESÚS MARTÍN PALMERO Y MANUEL MARTOS HERRERO

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

15 07 10 **El día** 05 AGO 2010

**ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009**

PUBLICACIÓN	21 de julio de 2009
VIGENCIA	21 de septiembre de 2009
RÉGIMEN TRANSITORIO	

No será preceptiva la aplicación del Decreto a:

- a) Obras en construcción y proyectos con licencia anterior al 21 de septiembre de 2009.
- b) Proyectos aprobados por las Administraciones Públicas o visados por los Colegios Profesionales antes del 21 de septiembre de 2009
- c) Obras que se realicen conforme a los proyectos citados en el apartado b), siempre que la licencia se solicitara antes del 21 de marzo de 2010.
- d) Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción a la entrada en vigor del presente Decreto deberán adaptarse al mismo, salvo que ello implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

- a) Redacción de 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, aunque no se realice obra alguna. \_\_\_\_\_

Todas las áreas tanto exteriores como interiores de los edificios, establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas públicas \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo II para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores)

d) Construcción o reforma de:

Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_

Espacios exteriores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario correspondientes a viviendas, sean de promoción pública o privada \_\_\_\_\_

(rellenar Anexo III para interiores)

(rellenar Anexo I para exteriores excepto los apartados indicados \*)

(rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)

e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_

Anexo V (No redactado)

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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO,**



**TIPO DE ACTUACIÓN:**

1. Nueva Construcción \_\_\_\_\_

2. Reforma (ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo) \_\_\_\_\_

3. Cambio de uso \_\_\_\_\_

**DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado REFINIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011 DOY FEI**

**NOTAS:**

- En todos los casos se refiere el reglamento tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso el reglamento se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- En el artículo 62 del reglamento se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: alojamientos, comerciales, sanitarios, servicios sociales, actividades culturales y sociales, hostelería, administrativos, docentes, transportes, religiosos, garajes y aparcamientos y los recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 78/2002, de 26 de febrero.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011 (Aplicable a zonas de uso colectivo en edificaciones privadas y a todas las zonas en edificaciones públicas)

1.ª Espacios y elementos de uso público.

	REGLAMENTO	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO Art. 15/31/32	TRAZADO Y DISEÑO	
	— Ancho mínimo $\geq 1,50$ mts.	NO PROCEDE
	— Pendiente longitudinal como las rampas (Art. 22)	NO PROCEDE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NO PROCEDE
	— Altura de bordillos $\leq 12$ cms., y rebajados en pasos de peatones y vados.	NO PROCEDE
	PAVIMENTOS:	
	— Serán antideslizantes en seco y mojado variando la textura y color en las esquinas y en cualquier obstáculo.	NO PROCEDE
VADO PARA PASO VEHÍCULOS Art. 16	— Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 8\%$ (tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 6\%$ .	NO PROCEDE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NO PROCEDE
VADO PARA PASO PEATONES Art. 16	— Se situará lo más cerca posible a cada cruce de calle o vía de circulación	NO PROCEDE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ Trans. $\leq 2\%$ .	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Anchura $\geq 1,80$ mts.	NO PROCEDE
	— Rebaje con la calzada = 0 cm.	NO PROCEDE
PASOS DE PEATONES Art. 17 (No en zonas exteriores de viviendas)	— Desnivel: Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores. Adoptarán la misma altura que el acerado	NO PROCEDE
	— Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia: Anchura $\geq 1,80$ mts. Largo $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Prohibido salvarlos con escalones exclusivamente, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.	NO PROCEDE
CARRILES PARA BICICLETAS Art. 18	— Pavimento diferenciado en textura y color de itinerarios peatonales	NO PROCEDE
	— Dispondrán de pasos específicos de peatones	NO PROCEDE
	— Cuando discurran paralelos a itinerarios peatonales y calles o viales, el carril reservado para bicicletas discurrirá entre el itinerario de peatones y la calle o vial.	NO PROCEDE
PUENTES Y PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS Art. 19/20	— Anchura libre de paso en tramos horizontales $\geq 1,80$ mts.	NO PROCEDE
	— Altura libre mínima en pasos subterráneos $\geq 2,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Las pendientes del plano inclinado entre dos niveles a comunicar: Long $\leq 8\%$ Trans. $\leq 2\%$ .	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Se dispondrá una franja señalizadora de 60 cm de fondo delante de cada rampa	NO PROCEDE
	— En pasarelas y puentes se dispondrán barandillas	NO PROCEDE
	— En pasos subterráneos, se mantendrá una iluminación permanente y uniforme de 200 lux	NO PROCEDE

(Ref. 10-0004181-001-01223)

Exp. 10-00430-MT  
18/06/10 - Pág. 23 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0188 MANUEL MARTOS HERRERO

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



<b>ESCALERAS</b> Art. 23	— Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa, tapiz rodante o ascensor.	NO PROCEDE
	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	NO PROCEDE
	— Dimensiones Huella $\geq 30$ cms Contrahuella $\leq 16$ cms, con tabica y sin bocel <input type="checkbox"/> Ancho libre peldaños $\geq 1,20$ mts. <input type="checkbox"/> Ancho descansillos $\geq$ Ancho libre peldaños. <input type="checkbox"/> Fondo descansillos $\geq 1,50$ mts. <input type="checkbox"/>	NO PROCEDE
	— Tramos $\leq 10$ peldaños.	NO PROCEDE
	— No se admiten mesetas compensadas, las escaleras en ángulo o las parrillas permitirán la inscripción de un círculo de 1,20 mts $\varnothing$ en cada partición.	NO PROCEDE
	— Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 110$ cms.	NO PROCEDE
	— Si el ancho de la escalera $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	NO PROCEDE
	— Huellas con material antideslizante.	NO PROCEDE
	— Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.	NO PROCEDE

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

15 07 10 El Edo. 05 AGO 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 El Edo. a 17 de FEBRERO de 2011

1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

	DOY FE: REGLAMENTO	PROYECTO
<b>RAMPAS</b> Art. 22	— Serán preferentemente de directriz recta o curva con radio $\geq 50$ mts	NO PROCEDE
	— Anchura libre $\geq 1,50$ mts.	NO PROCEDE
	— Pavimento antideslizante.	NO PROCEDE
	— Longitud máxima de un tramo sin descansillos $\leq 9$ mts	NO PROCEDE
	— Pendiente Longitud $\leq 3$ mts. $\leq 10\%$ Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8\%$ Longitud $> 6$ mts. $\leq 6\%$ transversal $\leq 2\%$	NO PROCEDE
	— Mesetas Ancho $\geq$ ancho de la rampa Fondo $\geq 1,50$ m	NO PROCEDE
	— En el arranque y desembarque de la rampa se dispondrán mesetas de las mismas características que el punto anterior y que contarán con una franja señalizadora del ancho de la meseta y 60 cms de fondo	NO PROCEDE
	— Pasamanos de altura entre 65 y 75 cms y entre 90 y 110 cms	NO PROCEDE
	— Si el ancho de la rampa $\geq 4,80$ mts se dispondrán barandillas cada $\leq 2,40$ mts	NO PROCEDE
	— Barandillas no escalables si el desnivel es superior a 15 cms.	NO PROCEDE



Exp. 10-00430-MT (Ref. 10-0004181-001-01223)  
 18/06/10 - Pág. 24 de 38  
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
 0188 MANUEL MARTOS HERRERO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





<p>* IASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATVA ESPECÍFICA M.26/77.1 (No en zonas exteriores de viviendas)</p>	— En caso de existir aseos públicos al menos 1 de cada 10 o fracción será accesible.	NO PROCEDE	
	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.	NO PROCEDE	
	— Espacio libre no barrido por las puertas	Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	NO PROCEDE
	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.		NO PROCEDE
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.		NO PROCEDE
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.		NO PROCEDE
	— Equipamiento adicional:	2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro Avisador de emergencia lumínico y acústico	NO PROCEDE
<p>* APARCAMIENTOS Art. 29/30 (No en zonas exteriores de viviendas)</p>	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	NO PROCEDE	
	— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas horizontal y verticalmente	NO PROCEDE	
	— Dimensiones	Batería: $\geq 5,00$ x $3,60$ mts* Cordón: $\geq 3,60$ x $6,50$ mts* <i>Se permite que la zona de transición de 40 mts. de inodoro se comparta entre dos plazas</i>	NO PROCEDE

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de Febrero de 2011 en el Ejido.

2.ª Mobiliario Urbano y señalizaciones

	REGLAMENTO	PROYECTO
<p>MOBILIARIO URBANO Art. 48-59</p>	— Los elementos verticales en la vía pública se colocarán en el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.	NO PROCEDE
	— La altura del borde inferior de elementos volantes $\geq 2,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Las pantallas que no requieran manipulación serán legibles a una altura $\geq 1,60$ mts.	NO PROCEDE
	— No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.	NO PROCEDE
	— Los kioscos o terrazas se ubicarán sin interrumpir el paso peatonal del artículo 15	NO PROCEDE
	— Los semáforos peatonales podrán disponer de pulsadores situados entre 0,90 y 1,20 m.	NO PROCEDE
	— Los semáforos peatonales dispondrán de señalización sonora para facilitar el cruce	NO PROCEDE
	— Las cabinas telefónicas tendrán los diales a $\leq 1,20$ mts y repisas a $\leq 0,80$ mts	NO PROCEDE
	— Papeleras y buzones. Boca entre 0,70 y 1,20 mts. donde no interfiera el tráfico peatonal	NO PROCEDE
	— Los bolardos estarán a una altura $\geq 0,70$ mts, separados $\geq 1,20$ mts	NO PROCEDE
	— Donde haya asientos o bancos, uno de cada diez o fracción, tendrá estas características: Altura = entre 43 y 46 cms. Fondo entre 40 y 45 cms. Respaldo entre 40 y 50 cms. Reposabrazos a una altura sobre el asiento entre 18 y 20 cms. Espacio libre al lado del banco: 0,80 x 1,20 mts.	NO PROCEDE
	— Altura de grifos y caños en bebederos $\leq 70$ cms.	NO PROCEDE



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE  
**POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión**  
**ANEXO II**  
**celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011**

**EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES FIJOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA**  
 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011

(Aplicable a zonas de uso colectivo en edificios privados y a todas las zonas en edificios públicos)

	REGLAMENTO	PROYECTO		
<b>RELACIÓN DE USOS AFECTADOS</b> Art. 62	— Alojamientos – Comerciales – Sanitarios – Servicios sociales – Actividades culturales y sociales – Hostelería – Administrativos – Docentes – Transportes – Religiosos – Garajes y aparcamientos – Los recogidos en el Nomenclator y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la C.A. de Andalucía, aprobado por el decreto 78/2002, de 26 de febrero	NO PROCEDE		
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b> Art. 63	— Las zonas y elementos de urbanización de uso público, situadas en los espacios exteriores de los edificios, establecimientos e instalaciones, cumplirán lo indicado en el apartado de Infraestructura y Urbanización. (Rellenar Impreso de Elementos de Urbanización e Infraestructura en Anexo I).	NO PROCEDE		
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> Art. 65 (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes)	— Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.	NO PROCEDE		
	— En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y la totalidad de sus áreas o recintos.	NO PROCEDE		
	— En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y las áreas y dependencias de uso público.	NO PROCEDE		
	— Las comunicaciones entre los diferentes edificios de un mismo complejo	NO PROCEDE		
	— Para distancias en el mismo nivel $\geq 50$ m ó cuando pueda darse una situación de espera se dispondrán zonas de descanso	NO PROCEDE		
<b>ACCESO DISTINTAS PLANTAS</b> Art. 69	— Con independencia de que existan escaleras, el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.	NO PROCEDE		
	— Los edificios de más de una planta contarán con la instalación de un ascensor accesible	NO PROCEDE		
<b>* ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b> Art. 64/72/73/74 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir:	NO PROCEDE		
	— No hay desnivel	NO PROCEDE		
	— Desnivel $\leq 5$ cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente $\leq 25$ %.	NO PROCEDE	
		Ancho $\geq 0,80$ mts.	NO PROCEDE	
	— Desnivel $> 5$ cms.	Tramo recto	NO PROCEDE	
		Ancho $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE	
		Long. Máxima $\leq 9,00$ mts	NO PROCEDE	
		Pendiente	$\leq 10\%$ (3 mts)	NO PROCEDE
			$\leq 8\%$ (6 mts)	NO PROCEDE
			$\leq 6\%$	NO PROCEDE
Salvado por un tapiz rodante según reglamento –Art.73	NO PROCEDE			
Salvado por un ascensor según reglamento –Art. 74	NO PROCEDE			
<b>* VESTÍBULOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Se podrá inscribir una circunferencia de $\varnothing \geq 1,50$ mts. no barrida por las puertas	NO PROCEDE		
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	NO PROCEDE		

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

15 07 10 EL EJIDO

EL SECRETARIO



Exp. 10-00430-MT  
18/06/10 - Pág. 26 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0168 MANUEL MARTOS HERRERO

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





<b>* PASILLOS</b> Art. 66 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura libre $\geq 1,20$ mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud $\leq 0,50$ mts y ancho $\geq 0,90$ mts	NO PROCEDE	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	NO PROCEDE	
<b>* HUECOS DE PASO</b> Art. 67 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.	NO PROCEDE	
	— Angulo de apertura de las puertas $\geq 90^\circ$	NO PROCEDE	
	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no bariado por puertas $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE	
	— Las puertas serán fácilmente identificables	NO PROCEDE	
	— En las puertas de salida de emergencia se colocará una barra a 0,90 mts. de altura	NO PROCEDE	
	— En puertas transparentes se dispondrán franjas señalizadoras a una altura comprendida entre 0,85 y 1,10 mts y otra entre 1,50 y 1,70 mts.	NO PROCEDE	
	— Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.	NO PROCEDE	
	— Las puertas de apertura automática, estarán provistas un mecanismo de disminución de velocidad que no supere 0,5 m/s, dispositivos sensibles que abran en caso de atropamiento y mecanismo manual de parada del sistema de apertura y cierre	NO PROCEDE	
	— La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.	NO PROCEDE	
<b>* ESCALERAS</b> Art. 70 (Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE	
	— No se admiten escalones sin tabica, con bocel, vuelo o resalto	NO PROCEDE	
	— La tabica será vertical o formará un ángulo con la vertical de $15^\circ$	NO PROCEDE	
	— No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.	NO PROCEDE	
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,20$ mts. De acceso $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE NO PROCEDE
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 40$ cms.	NO PROCEDE	
	— El resto de parámetros se toman del CTE DB SU 1	NO PROCEDE	
<b>RAMPAS</b> Art. 72	— Directriz recta.	NO PROCEDE	
	— Anchura $\geq 1,20$ mts.	NO PROCEDE	
	— Pavimento antideslizante.	NO PROCEDE	
	— Pendiente longitudinal	Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 10\%$	NO PROCEDE
		Longitud $\leq 6$ mts. $\leq 8\%$	NO PROCEDE
		Longitud $> 6$ mts. $\leq 6\%$	NO PROCEDE
	— Pendiente transversal $\leq 2\%$ .	NO PROCEDE	
	— Longitud máxima de tramo $\leq 9$ mts.	NO PROCEDE	
	— Mesetas.	Ancho $\geq$ ancho de la rampa	NO PROCEDE
		Fondo $\geq 1,20$ mts	NO PROCEDE
— Distancia desde la arista de la rampa a una puerta $\geq 1,20$ mts	NO PROCEDE		
— Pasamanos a una altura entre 0,90 y 1,10 mts.	NO PROCEDE		

**DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día:** 07 DE FEBRERO DE 2010



(Ref. 10-0004181-001-01223)  
 Exp. 10-000430-MT  
 18/06/10 - Pág. 27 de 38  
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
 0188 MANUEL MARTOS HERRERO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estabulario al tratarse de documento de planeamiento.



ESCALERAS MECÁNICAS Art. 71	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		NO PROCEDE	
	— Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.		NO PROCEDE	
	— Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.		NO PROCEDE	
	— Se dispondrá en el embarque y en el desembarque una anchura $\geq 1,20$ m		NO PROCEDE	
TAPICES RODANTES Art 73	— Luz libre $\geq 1,00$ mts.		NO PROCEDE	
	— Las áreas de entrada y salida se desarrollan en un plano horizontal.		NO PROCEDE	
	— La pendiente del tapiz $\leq 12\%$ .		NO PROCEDE	
	— Se dispondrán pasamanos a una altura $\leq 0,90$ mts.		NO PROCEDE	
1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 74	— Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.		NO PROCEDE	
	— Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.		NO PROCEDE	
	— Fondo de cabina $\geq 1,25$ mts.		NO PROCEDE	
	— Ancho de cabina $\geq 1,00$ mts.		NO PROCEDE	
	Equipamiento interior de cabina	Pasamanos con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.		NO PROCEDE
		Botonera. Altura $\leq 1,20$ mts		NO PROCEDE
		Botonera interior. Números arábigos y Braille		NO PROCEDE
		Señal acústica de apertura automática		NO PROCEDE
		Señal acústica de parada y verbal de planta		NO PROCEDE
		Equipamiento exterior	Botonera exterior. Altura $\leq 1,20$ mts	
		Indicador acústico y luminoso en cada planta		NO PROCEDE
		Número de planta en jamba, en braille y arábigo		NO PROCEDE
— Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.			NO PROCEDE	
MOSTRADORES Y VENTANILLAS Art. 81	— Los mostradores tendrán un tramo Hueco bajo mostrador.	Ancho $\geq 0,80$ mts. Altura $\geq 0,70$ mts. y $\leq 0,80$ mts. Alto/fondo $\geq 0,70$ m / $\geq 0,50$ m	NO PROCEDE	
	— Las ventanillas de atención al público tendrán una altura $\leq 1,10$ mts.		NO PROCEDE	
MECANISMOS ELECTRÓNICOS Art. 83	— Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.		NO PROCEDE	
	— Se situarán a una altura comprendida entre 0,90 y 1,20 mts.		NO PROCEDE	
* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA Art. 77 (Aplicable para inst. y dot. Comunitarias de las viv.)	— Dotación mínima: Lavabo e inodoro.		NO PROCEDE	
	— Espacio libre no barrido por las puertas	Si solo hay una pieza $\geq 1,20$ m Si hay más de una pieza $\geq 1,50$ m	NO PROCEDE	
	— Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.		NO PROCEDE	

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día 15/07/10.

EL EJIDO, a 05 de ABRIL de 2010  
EL SECRETARIO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería)



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

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO el día 07 de FEBRERO de 2011

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



	— Altura del lavabo comprendida entre 70 y 80 cms.	NO PROCEDE
	— Espacio lateral al inodoro $\geq 0,70$ mts.	NO PROCEDE
	— Altura del inodoro comprendida entre 45 y 50 cms.	NO PROCEDE
	— Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.	NO PROCEDE
	— Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Equipamiento adicional: 2 Barras, 1 de ellas abatible para acceso lateral al inodoro y Avisador de emergencia lumínico y acústico	NO PROCEDE
1 VESTUARIO, 1 DUCHA Y/O 1 PROBADOR DE UTILIZACIÓN COLECTIVA Art. 78	— Vestuario y probador con espacio libre de 1,50 mts. $\emptyset$ .	NO PROCEDE
	— Vestuario y probador. Banco: Anchura $\geq 0,50$ mts. Altura $\leq 0,45$ mts. Fondo $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral $\geq 0,70$ mts.	NO PROCEDE
	— Vestuario y probador. Altura repisas y perchas entre $\geq 0,40$ mts. y $\leq 1,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Duchas. Dimensiones mínimas Fondo $\geq 1,80$ mts Ancho $\geq 1,20$ mts	NO PROCEDE
	— Duchas. Estará enrasada con el pavimento, y su suelo será antideslizante	NO PROCEDE
	— Duchas. Altura del maneral del rociador si es manipulable $\geq 0,80$ y $\leq 1,20$ mts.	NO PROCEDE
	— Ducha, Banco abatible: Anchura $\geq 0,50$ mts. Altura $\leq 0,45$ mts. Fondo $\geq 0,40$ mts. Acceso lateral $\geq 0,70$ mts.	NO PROCEDE
	— Duchas y Vestuario. Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura	NO PROCEDE
	— Espacio interior al acceso no barrido por la puerta $\geq 0,70$ mts. $\emptyset$	NO PROCEDE
	— Se dispondrá un avisador lumínico y acústico para casos de emergencia	NO PROCEDE
ESPACIOS RESERVADOS A USUARIOS CON SILLAS DE RUEDAS Art. 76  (En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)	— Reservas señalizadas en el Anexo III (del D.293/2009) obligatorias con un mínimo de 2	NO PROCEDE
	— El espacio reservado será horizontal y a nivel con los asientos	NO PROCEDE
	— Los espacios reservados estarán integrados con el resto de asientos	NO PROCEDE
	— En cines, las reservas se situarán o en la parte central o en la superior.	NO PROCEDE
	— El espacio entre filas será $\geq 0,50$ mts	NO PROCEDE
	— El espacio reservado para usuarios de silla de ruedas será de 0,90 x 1,20 mts	NO PROCEDE
	Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: — Con asientos en graderío: - Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas - Estarán próximas a una comunicación de ancho $\geq 1,20$ mts - Las gradas se señalarán mediante diferenciación cromática y de textura en los bordes - Las butacas dispondrán de señalización numerológica en altoprelieve.	NO PROCEDE
APARCAMIENTOS Art. 90/29/30	— 1 Plaza cada 40 o fracción.	NO PROCEDE

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

15 07 10 El Ejido, 05 AGOSTO 2010

EL SECRETARIO.



(Ref. 10-0004181-001-01223)  
 Exp. 10-000430-MT  
 18/06/10 - Pág. 29 de 38  
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
 0188 MANUEL MARTOS HERRERO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



— Situación próxima a los accesos peatonales. Y estarán señalizadas	NO PROCEDE
— Dimensiones Bateria: $\geq$ 5,00 x 3,60 mts* Cordón: $\geq$ 3,60 x 6,50 mts*	NO PROCEDE

\*Se permite que la zona de transferencia -1,40 m ya incluida- se comparta entre dos plazas

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE **GOBIERNO LOCAL** el día: 07 DE FEBRERO DE 2011  
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día: 05 AGO 2010  
 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
 ANEXO III  
 EDIFICIOS DE VIVIENDAS  
 (Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

	EL SECRETARIO, REGLAMENTO	PROYECTO	
<b>ESPACIOS EXTERIORES</b> Art.101	— Las zonas y elementos de urbanización de uso comunitario situadas en los espacios exteriores de las edificaciones de viviendas se ajustarán a lo indicado específicamente para este caso en el apartado de Espacios y elementos de uso público. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I), salvo apartados excluidos).	NO PROCEDE	
<b>INSTALACIONES, ESTABLECIMIENTOS Y EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS</b> Art.102	— Se registrarán según los Edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios, establecimientos, e instalaciones de concurrencia pública en Anexo II).	NO PROCEDE	
<b>ITINERARIOS PRACTICABLES</b> (Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos los apartados siguientes) Art.104	— Áreas y dependencias comunitarias.	CUMPLE	
	— La comunicación entre el exterior y las zonas y dependencias comunitarias del interior del edificio.	CUMPLE	
	— Los recorridos de conexión en cada planta entre las zonas y dependencias de uso comunitario y las viviendas.	CUMPLE	
	— Al menos un recorrido de conexión entre las zonas y servicios de uso comunitario exteriores e interiores y las viviendas.	CUMPLE	
	— Al menos un itinerario desde el acceso del edificio hasta la rampa, ascensor o tapiz rodante, o en su caso, a la zona prevista de futura instalación del ascensor.	CUMPLE	
<b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b> Art.105/64	Al menos un acceso desde el exterior deberá cumplir: (si hay varios, será el principal)	CUMPLE	
	— No hay desnivel	CUMPLE	
	— Desnivel $\leq$ 5 cms. Salvado con plano inclinado	Pendiente $\leq$ 25 %.	CUMPLE
		Ancho $\geq$ 0,80 mts.	CUMPLE
	— Desnivel $>$ 5 cms.  Salvado por una rampa Art.72	Tramo recto	NO PROCEDE
		Ancho $\geq$ 1,20 mts.	
		Long. Máxima $\leq$ 9,00 mts	
Pendiente		$\leq$ 10% (3 mts)	
		$\leq$ 8% (6 mts)	
	$\leq$ 6%		
Salvado por un tapiz rodante según reglamento -Art.73			
Salvado por un ascensor según reglamento -Art. 74			
<b>VESTÍBULOS</b> Art.108/66	— Se podrá inscribir una circunferencia de $\emptyset \geq$ 1,50 mts. no barrida por las puertas	CUMPLE	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.	CUMPLE	
<b>PASILLOS</b> Art.108/66	— Anchura libre $\geq$ 1,20 mts. Se permiten estrechamientos puntuales de longitud $\leq$ 0,50 mts y ancho $\geq$ 0,90 mts	CUMPLE	
	— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o complementados por rampas accesibles.	CUMPLE	
<b>HUECOS DE PASO</b> Art.108/67	— Anchura de puertas de entrada de $\geq$ 0,80 mts.	CUMPLE	
	— Puertas de 2 hojas, no tendrán automatismos, al menos una de las hojas será anchura $\geq$ 0,80 mts.	CUMPLE	

Exp. 10-00430-MT  
 18/06/10 - Pág. 30 de 38  
 S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
 0188 MANUEL MARTOS HERRERO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



<p><b>DILIGENCIA:</b> Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día 07 de febrero de 2011 en sesión celebrada el día 07 de febrero de 2011 en el Ejido, a 17 de noviembre de 2011.</p>	— A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— El ángulo de apertura de las puertas $\geq 90^\circ$	CUMPLE	
	— Puertas automáticas	Mecanismo de disminución de velocidad 0,5 m/s	NO PROCEDE
		Dispositivos sensibles que impidan el cierre automático mientras el umbral este ocupado	NO PROCEDE
		Dispositivos sensibles que abran las puertas en caso de aprisionamiento	
		Mecanismo manual de parada del automatismo	
	— Si hay torniquetes, barras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.		NO PROCEDE
	— Puertas totalmente transparentes. Dispondrán en toda su longitud de bandas de señalización horizontal entre 0,85 mts y 1,10 mts y entre 1,50 mts y 1,70 mts		NO PROCEDE
	— Las puertas correderas no pueden disponer de resaltes en el pavimento		NO PROCEDE
	— La apertura de las salidas de emergencia dispondrán de una barra de apertura situada a 0,90 mts que se accionará por presión simple.		CUMPLE
<p><b>ESCALERAS</b> Art.107/70</p>	— Tiene tabica. Esta será vertical o con un ángulo $\leq 15^\circ$	CUMPLE	
	— Sin bocel		CUMPLE
	— Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts. En tramos curvos la dimensión debe excluir la zona donde la huella $< 0,17$ mts		CUMPLE
	— No se admiten escalones o mesetas compensadas.		CUMPLE
	— Fondo de las mesetas	Intermedias $\geq 1,00$ mts.	CUMPLE
		De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
	— Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 40$ cms.		CUMPLE
	— El pavimento no podrá producir destellos ni deslumbramientos.		CUMPLE
	— Se dispondrán barandillas o antepechos coronados con pasamanos en las diferencias de nivel. Los pasamanos se diferenciarán cromáticamente del entorno.		CUMPLE
	— Escaleras entre paramentos verticales tendrán al menos un pasamanos		CUMPLE
<p><b>RAMPAS</b> Art.109/72</p>	— Los tramos serán rectos	CUMPLE	
	— Ancho $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE	
	— Longitud máxima de cada tramo $\leq 9,00$ mts	CUMPLE	
	— Pendiente	$\leq 10\%$ (Longitud $\leq 3$ mts)	CUMPLE
		$\leq 8\%$ (Longitud $> 3$ mts)	
		$\leq 6\%$	
		Transversal $\leq 2\%$	
	— Anchura	$\geq 1,20$ mts	CUMPLE
	— Mesetas	Fondo $\geq 1,50$ mts.	CUMPLE
		Ancho $\geq 1,20$ mts.	CUMPLE
Distancia de la arista de la rampa a puertas $\geq 1,20$ mts.		CUMPLE	
En las mesetas de embarque y desembarque existirá con el mismo ancho que la rampa, una franja de 60 cms. de pavimento de diferente textura y color.		CUMPLE	
— Barandillas	$> 0,15$ mts: barandilla $0,90 \leq h \leq 1,10$ mts	CUMPLE	
	$\leq 0,15$ mts: zócalo de $\geq 0,10$ mts	CUMPLE	
<p><b>APARCAMIENTOS</b> Art.103</p>	— Los aparcamientos tendrán consideración de "espacios de utilización colectiva" por lo que serán accesibles bien con rampa o con ascensor	CUMPLE	



<b>ACCESOS A LAS DIFERENTES PLANTAS O NIVELES</b> Art.106/74	Necesidad de instalación de ascensor	Viviendas = 1	No es necesario ascensor ni hueco		
		Viviendas ≤ 6 y Altura = Pb+1	Hueco de ascensor accesible en estructura	CUMPLE	
		Viviendas > 6 y/o Altura > Pb+1	Es necesario ascensor accesible		
	— En caso de existir ascensor deberá alcanzar las zonas comunes de aparcamiento así como la azotea del edificio en caso de que tenga uso comunitario				CUMPLE
	— En caso reformas, si por imposibilidad física no sea posible la instalación de un ascensor, se podrán aplicar "ayudas técnicas para salvar desniveles" —Art. 75				
	— En el exterior, los botones quedarán a una altura sobre el pavimento ≤ 1,20 mts				CUMPLE
	— En cada acceso, se colocarán: indicadores luminosos y acústicos de la llegada, indicadores luminosos que señalen el sentido de desplazamiento, en las jambas el número de la planta en braille y arábigo en relieve a una altura ≤ 1,20 mts, esto último se podrá sustituir por un sintetizador de voz				CUMPLE
	— Puertas de recinto y cabina automáticas, con un sensor de cierre en toda su altura, botón de apertura desde el interior y con indicador acústico.				CUMPLE
	— Anchura de puertas ≥ 0,80 mts.				CUMPLE
	— Fondo de cabina ≥ 1,25 mts.				CUMPLE
	— Ancho de cabina ≥ 1,00 mts.				CUMPLE
	— En el interior de la cabina: cumplirá lo establecido en el —Art. 74.d				CUMPLE
	— Pasamanos en cabina con altura ≥ 0,80 mts. y ≤ 0,90 mts.				CUMPLE
<b>MECANISMOS ELÉCTRICOS</b> Art.110/83	— Serán fácilmente manejables, con contraste cromático con el paramento. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.			CUMPLE	
	— Los interruptores estarán situados entre ≥ 0,90 mts. y ≤ 1,20 mts.			CUMPLE	
	— Los enchufes estarán situados a 0,30 mts.			CUMPLE	

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día: 15 07 10 El Ejido, 05 AGO 2010

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, en sesión plenaria celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011 ANEXO IV VIVIENDAS PARA MINUSVALIDOS USUARIOS DE SILLAS DE RUEDAS

El Ejido, a 11 de FEBRERO de 2011

**EL SECRETARIO,**

	SECRETARIO	REGLAMENTO	PROYECTO
<b>PREVISIÓN</b> Art. 111		— En los proyectos de V.P.O. y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservará un mínimo de viviendas para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.	
	N° total de viviendas: De 17 a 39 De 40 a 66 De 67 a 99 De 100 a 133 De 134 a 165 De 166 a ∞	Viviendas: 1 2 3 4 5 3% redondeado (≥ 0,5 al alza, < 0,5 a la baja).	NO PROCEDE
<b>ACCESOS, PASILLOS Y VESTIBULOS</b> Art. 115	— Puertas de la vivienda.	Anchura de paso ≥ 0,80 mts	CUMPLE
		Espacio a ambos lados de la puerta de acceso ≥ 1,20 mts. Ø	CUMPLE
		Ángulo de apertura de la puerta ≥ 90°	CUMPLE

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.  
 Exp. 10-000430-MT  
 18/06/10 - Pag. 32 de 38  
 0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
 0188 MANUEL MARTOS HERRERO  
 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

**6. Volumetrías e imágenes del conjunto**

...POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

El Ejeido, a 17 de FEBRERO de 2011  
NOY FEI



Vista frontal desde C/ Malerba. FASE 1 y 2

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



Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Dalías. FASE 1 y 2

(Ref. 10-0004181-06(3-0123))

Exp. 10-00430-MT  
18/06/10 - Pág. 35 de 38

S0029 MARTIN & MARTOS, S.L.P.

0167 JOSE JESUS MARTIN PALMERO  
0188 MANUEL MARTOS HERRERO

**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 07 DE FEBRERO DE 2011 El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2011  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Roqueo. FASE 1 y 2

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

15 0 7 1 0 El Ejido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO.



Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Roqueo. FASE 1



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011.  
 El día 17 de FEBRERO de 2011  
 YOY FE:  
 EL SECRETARIO,



Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Dalfas. FASE 1 y 2

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

15 07 10 EJEJO, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,



Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Dalfas. FASE 1





Perspectiva esquina c/ Malerba con c/ Roqueo. FASE 1 y 2

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

15 0 7 1 0 **El Ejido**, 05 AGO 2010

**EL SECRETARIO.**



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO

El Ejido, a 17 de FEBRERO de 2010  
DOY FE:  
**EL SECRETARIO.**





# PROPUESTA DE EDIFICIO SINGULAR DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES MALERBA, DALÍAS Y ROQUEO DE BALERMA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 07 DE FEBRERO DE 2011

El Ejeido, a 17 de FEBRERO de 2011

DOY FE:

EL SECRETARIO.

## MEMORIA DISTRIBUCIÓN Y CALIDADES DE FASE I Y FASE II



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

15 07 10 El Ejeido, 05 AGO 2010

EL SECRETARIO.



PROMOTOR:  
**Moralmoy, S.L.**

REDACTADO POR:  
**Martín & Martos Arquitectos, S.L.P.**

PROPUESTA DE EDIFICIO SINGULAR DE LA PARCELA SITUADA entre las calles Malerba, Dalías y Roqueo de Balerma, El Ejido (Almería)

La propuesta de edificio que se presenta contempla la clasificación del edificio como de Edificio Singular, situado entre las calles Malerma, Dalías y Roqueo de Balerma, El Ejido, promovido por Moralmoy, S.L., sociedad representada por D. Salvador Morales Luque. La propuesta ha sido realizada por los Arquitectos D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con los números 167 y 188 respectivamente, a la sociedad Martín & Martos Arquitectos S.L.P. actuando como proyectista.

La idea de ubicar en este punto de la trama Urbana un edificio Singular, es el de ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y REAJUSTE DE ALINEACIONES, sobre la parcela situada entre las calles Malerba, Dalías y Roqueo de Balerma, como se establece en el Estudio de Detalle.

El edificio propuesto consta de cinco plantas sobre rasante, planteando su construcción en dos fases distintas, tal y como queda reflejado en el Estudio de Detalle redactado al efecto. La distribución por plantas, es la siguiente:

1. En planta baja.

- Locales comerciales
- Garaje.
- Entrada a portales de viviendas de fase I por la zona verde de la calle Malerba.
- Entrada a portal de acceso a oficinas fase I por la calle Dalías .
- Entrada a portal de viviendas y oficinas de fase II por la calle Roqueo.
- Entrada a garaje, por la calle Roqueo.

2. En planta primera.

- Oficinas fase I y fase II.
- Escaleras de acceso a las viviendas de fase I.
- Escaleras de acceso a viviendas fase II.

3. En planta segunda.

- Viviendas tipo A y B de fase I.
- Viviendas tipo A y B de fase II.

4. En planta tercera.

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

15 07 10 F.E.M. 05 AGO 2010

EL SECRETARIO,





- Viviendas tipo A y B (comunicada interiormente con la vivienda ático de la quinta planta) de fase I.
  - Viviendas tipo A y B de fase II.
5. En planta cuarta.
- Vivienda A (ático), comunicada interiormente con la vivienda tipo B de la planta tercera, de fase I.
6. En planta quinta.
- Castillete de acceso a cubierta de fase I.

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

15 07 10 El Ejido, 05 (19) 2010

EL SECRETARIO,

En toda actuación singular, se debe de establecer una serie de mejoras sustanciales en cuanto a las calidades estéticas y de materiales respecto a las características de las edificaciones del entorno, por ello se plantean las siguientes calidades para las dos fases de ejecución:

1. Se plantea la fachada con los siguientes materiales:
  - En la planta baja de la fachada, formada por locales comerciales y garaje:
    - a. La zona de locales se colocará de gres porcelánico pegado con grapa oculta, en las moquetas que quedan entre los futuros paños acristalados, de tal forma que no se pierda la composición original del edificio cuando se desarrollen actividades comerciales en estos locales de planta baja.
    - b. En la zona de garaje se colocará el mismo gres porcelánico pegado con grapa oculta en toda la superficie exceptuando los huecos verticales dispuestos en la misma a efectos de ventilación e iluminación.
  - En las plantas 1ª, 2ª, y 3ª se plantea la fachada de gres porcelánico pegado con grapa oculta y ladrillo visto tipo "Clinker".
  - En la parte superior de fachada (planta ático), se colocará de gres porcelánico pegado con grapa oculta.
2. La carpintería exterior será de aluminio lacado en color, con persiana de aluminio del mismo color, y lamas inyectada de espuma de poliuretano. En las ventanas con acceso directo desde el exterior, se colocaran persianas de lama de seguridad.
3. Se distinguen dos tipos de vidrios en ventanas; en ventanas con persiana se colocará de 6+10+4 y en las ventanas sin persianas como el de las oficinas y baños se colocará un vidrio de seguridad, 3+3+3+cámara+4.



DILIGENCIA:

Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de El Ejido, el día:

07 DE FEBRERO DE 2010

El Ejido, 07 de FEBRERO de 2010

07 DE FEBRERO DE 2010

07 + FEBRERO

HOY FE:

EL SECRE

4. La carpintería interior será de madera lisa de cerezo, con puertas de entrada a las viviendas de seguridad blindadas.
5. En cuanto a las zonas comunes, se prevé la utilización de gres porcelánico en suelos, mármol en escaleras, perliescayola en paredes y falsos techos de pladur. En los portales se colocará gres porcelánico en suelos, madera, estuco y vidrio en paredes y falso techo de pladur en techos.
6. El edificio cuenta con ascensores de frecuencia variable, en cada caja de escalera, que recorrerán todas sus plantas, desde la planta baja hasta la planta ático. El acceso rodado al garaje se realizará por la calle Roqueo y el peatonal a través del portal situado en la misma calle.
7. El acabado de la solería de los garajes será al tratamiento de cuarzo verde.
8. Los acabados en los suelos de las viviendas serán de gres porcelánico, perliescayola en paredes y falsos techos de pladur.
9. En cuanto a las instalaciones, las viviendas de este edificio estarán dotados de las siguientes instalaciones:
  - Fontanería y agua caliente sanitaria. Estará dotado de instalación de placas solares térmicas para ACS, estando todas las tuberías aisladas mediante coquilla.
  - Las viviendas dispondrán de suelo radiante para calefacción.
  - Para la vivienda situada en la planta ático, se proyecta una piscina tipo "Jacuzzi".
  - Saneamiento.
  - Electricidad.
  - Telecomunicaciones.
  - Aire acondicionado por conductos.
  - Ventilación mecánica.

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

15 07 10 El Ejido, 07 JUN 2010

**EL SECRETARIO,**



El Ejido a 6 de junio de 2010

José Jesús Martín Palmero  
ARQUITECTO



Manuel Martos Herrero  
ARQUITECTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por la Junta de Gobierno Local el día 07 JUN 2010. El Ejido, a 07 JUN 2010. SECRETARIA