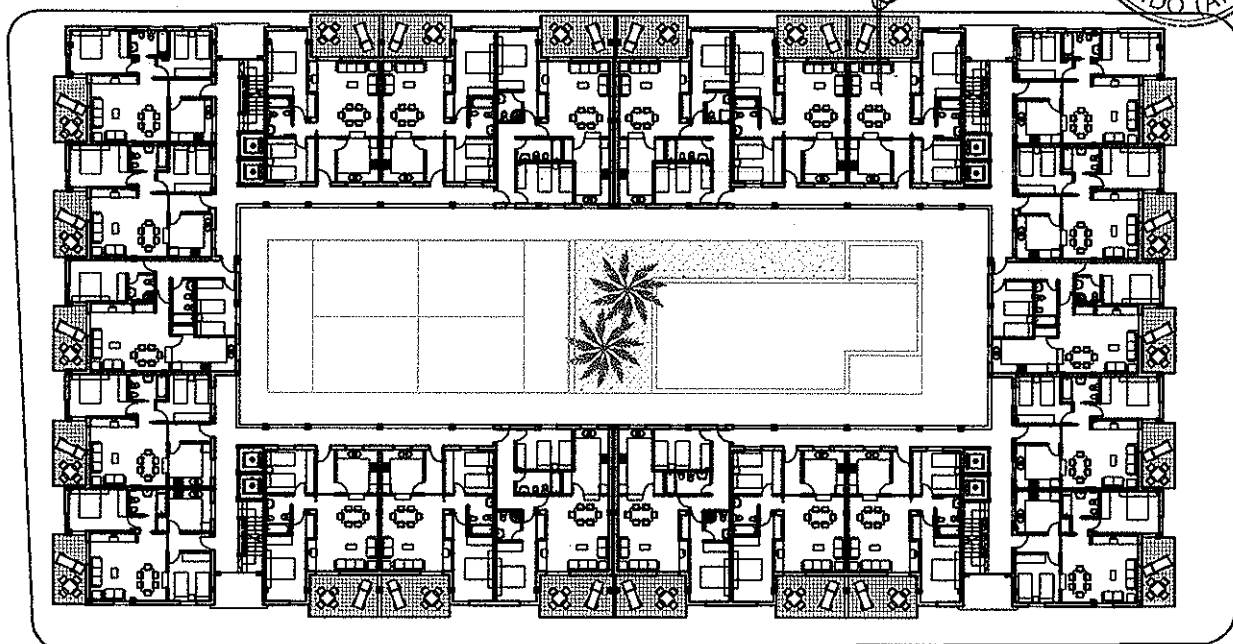
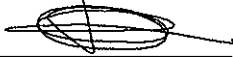


DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, celebrado el día *12 de Abril de 2007*  
 El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*

DOY FE:  
 EL SECRETARIO.



|  |   |                                      |  |
|--|---|--------------------------------------|--|
| ESTUDIO DE DETALLE: <b>EDIFICIO SINGULAR DE 82 VIVIENDAS, PISCINA Y GARAJE</b>   |   |                                      |  |
| SITUACION: PARCELA A, AMPUR-5-GV, GUARDIAS VIEJAS, EL EJIDO-ALMERIA  |   | FECHA:<br>NOV-2006                   |  |
| ARQUITECTO:<br>JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO<br> | COLABORADORES:<br>MONICA CANTON ESPINOSA - ARQUITECTA<br>ENCARNI CABEZAS TORRES - DELINEANTE          | REFERENCIA:<br>22-06                 |  |
|  |   | PROMOTOR:<br>ADRA BALCON AL MAR S.L. |  |
| ARQUITECTO   | EDIFICIO CELULOSA III PLANTA 3 OFICINA 27 ALMERIA<br>e-mail: masanchez10@supercable.es TLF.950.151004 |                                      |  |

Memoria

**MEMORIA**

**1. EXPOSICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

**1.0.- BASES LEGALES.**

**1.1.- PROPIETARIO.**

**1.2.- ANTECEDENTES.**

**1.3.- FINALIDAD.**

**1.4- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

**1.5- CUADRO DE SUPERFICIES**

**FICHA DE MINUSVALIDOS.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día *12* de *Abril* de *2007*  
El Ejido, a *20* de *Abril* de *2007*  
DOY FE:



(Ref. 06-0022684-007-09619)

Exp. 06-04001-MT  
04/12/06 - Pág. 1 de 22

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

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



**1. EXPOSICIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE**

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

**1.0. BASES LEGALES**



EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *12 de Abril de 2007*  
El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO

El presente estudio de detalle se redacta de acuerdo con la normativa contenida en el artículo 15 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), EN EL ART. 91 DEL trls-92 y 65 del Reglamento de Planeamiento, así como en el artículo 9.8.16 del P.G.O.U. de el Ayuntamiento de El Ejido.

El objeto del presente Estudio de Detalle será el reordenar los volúmenes de la parcela A del AMPUR-5-GV al amparo del artículo 9.8.16 EDIFICIOS SINGULARES. del P.G.O.U. DE EL EJIDO, de manera que el edificio a construir sea considerado como edificio singular. Cumpliendo las condiciones marcadas por el art.15 de la LOUA el motivo del presente estudio de detalle será adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, en nuestro caso tendrá como objeto la ordenación de volúmenes, la localización del suelo público, así como fijar alineaciones reajustándolas.

**1.1. PROPIETARIO.**

El encargante del presente de Estudio de Detalle es la entidad mercantil ADRA BALCÓN AL MAR S.A. domiciliada en Avda. del Coral nº 12 (c.p. 04712) , Almería, con C.I.F. B-04251385 representada por D. Juan José Pérez Guinaldo con DNI: 8.087.966-Q. y propietaria de la totalidad de la parcela objeto del presente estudio de detalle.

**1.2. ANTECEDENTES.**

La sociedad ADRA BALCÓN AL MAR es propietaria de la parcela incluida en el presente estudio de detalle, situada en PARCELA A DEL AMPUR-5-GV de Guardias Viejas, El Ejido con una superficie de 3.007,23 m2, y un aprovechamiento homogeneizable de 6.884,00 U.A. y ordenanza C3.

**1.3. FINALIDAD.**

El objeto del estudio de detalle es el de realizar un edificio singular en la citada parcela. Para lo cual se construirá un edificio de cinco alturas con la ordenación de volúmenes que viene en planos. Por lo que su altura se incrementará en dos plantas. El aprovechamiento de la parcela no será modificado, solamente se reordenará volumétricamente.

Si se aplican las condiciones urbanísticas del solar (C3 y un aprovechamiento de 6.884,00 U.A.) se obtendría una edificación de baja calidad, sin espacios libre privados, tal y como puede comprobarse en los planos del siguiente documento. En esta propuestas se colmataría prácticamente la totalidad de la parcela para poder materializar dicho aprovechamiento en la parcela señalada.

Para evitar ésta circunstancia se propone el siguiente estudio de detalle con el objeto de realizar un edificio singular al amparo del artículo 3.8.16 del PGOU DE EJIDO, para lo cual se propone un edificio cuya altura se va

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO Exp. 06-04001-MT 04/12/06 - Pág. 2 de 22 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



Memoria

ver plano nº 6.

04

a incrementar en dos plantas de cierta calidad arquitectónica, con retranqueos en las calles más estrechas, con unos acabados de gran calidad. Se plantea acabado con fachada ventilada con paneles cerámicos, barandillas de vidrio y acero inoxidable. El resto de materiales quedan definidos en la documentación gráfica. Los accesos se realizan desde cada esquina de la parcela a través de "cajas" de vidrio que continúan en altura conformando los núcleos verticales de comunicación. A través de cada una se puede acceder a cualquier planta mediante un itinerario completamente accesible para usuarios en silla de ruedas. La planta baja se plantea diáfana, destinada a espacios libres, una piscina y una pista de padel. La planta cuarta se retranquea respecto a la tercera provocando así una mayor sensación de ligereza. Se cuidarán los acabados, remates y ejecución de la edificación de manera que sea un edificio emblemático en la zona.

A nuestro entender la parcela objeto del presente estudio de detalle cumple las condiciones para ser considerada como edificio singular que vienen recogidas en el artículo 3.8.16 del P.G.O.U.

#### 1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Con la ordenación propuesta se persigue que se realice una ordenación más adecuada de la parcela, construyendo un edificio de calidad arquitectónica, con unos acabados superiores a los que habitualmente se realizan por la zona, además de crear unos espacios libres privados de calidad con piscina y pista de padel. En los planos del presente documento puede verse una comparativa de cómo quedaría la volumetría del edificio aplicando las condiciones urbanísticas de la parcela y como aplicando las condiciones de la parcela como edificio singular. Además también se aportan planos de cómo sería la configuración del edificio con plantas y alzados, además de una descripción de los materiales de fachada.

Este Estudio de Detalle se justifica mediante la ordenación propuesta y el cómputo de superficies, lo cual puede comprobarse en los planos que se adjuntan.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO EN PLENO, en sesión celebrada el día *12* de *Abril* de *2007*  
El Ejido, a *20* de *Abril* de *2007*



Exp. 06-04001-MT  
04/12/06 - Pág. 3 de 22

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

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



Memoria

1.5. CUADRO DE SUPERFICIES.

CUADRO DE SUPERFICIES VIVIENDAS Y LOCALES

| PLANTA     | DEPENDENCIA | SUP UTIL | SUPERFICIE CONSTRUIDA |                   |                          |                 |
|------------|-------------|----------|-----------------------|-------------------|--------------------------|-----------------|
|            |             |          | CONSTRUIDA            | PP. ZONAS COMUNES | SUP.CONST.+ZONAS COMUNES | COEF. DE AJUSTE |
| PRIMERA    | VIVIENDA A  | 67,00    | 77,00                 | 8,43              | 85,43                    | 1,18            |
|            | VIVIENDA B  | 67,09    | 75,98                 | 9,56              | 85,54                    | 1,19            |
|            | VIVIENDA C  | 76,78    | 88,44                 | 9,46              | 97,90                    | 1,36            |
|            | VIVIENDA D  | 76,78    | 88,44                 | 9,46              | 97,90                    | 1,36            |
|            | VIVIENDA E  | 68,91    | 77,53                 | 10,34             | 87,87                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA F  | 67,00    | 77,00                 | 8,43              | 85,43                    | 1,18            |
|            | VIVIENDA G  | 64,29    | 77,34                 | 4,63              | 81,97                    | 1,14            |
|            | VIVIENDA H  | 64,32    | 76,00                 | 6,01              | 82,01                    | 1,14            |
|            | VIVIENDA I  | 75,31    | 88,59                 | 7,44              | 96,03                    | 1,33            |
|            | VIVIENDA J  | 64,29    | 75,96                 | 6,01              | 81,97                    | 1,14            |
|            | VIVIENDA K  | 64,05    | 74,45                 | 7,22              | 81,67                    | 1,13            |
|            | VIVIENDA L  | 67,00    | 77,00                 | 8,43              | 85,43                    | 1,18            |
|            | VIVIENDA M  | 68,82    | 77,53                 | 10,22             | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA N  | 76,78    | 88,44                 | 9,46              | 97,90                    | 1,36            |
|            | VIVIENDA O  | 76,78    | 88,44                 | 9,46              | 97,90                    | 1,36            |
|            | VIVIENDA P  | 68,82    | 77,53                 | 10,22             | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA Q  | 67,00    | 77,00                 | 8,43              | 85,43                    | 1,18            |
|            | VIVIENDA R  | 65,31    | 75,66                 | 7,61              | 83,27                    | 1,15            |
|            | VIVIENDA S  | 65,41    | 77,07                 | 6,33              | 83,40                    | 1,16            |
| VIVIENDA T | 76,40       | 89,69    | 7,73                  | 97,42             | 1,35                     |                 |
| VIVIENDA U | 65,53       | 77,12    | 6,44                  | 83,56             | 1,16                     |                 |
| VIVIENDA V | 65,39       | 78,45    | 4,93                  | 83,38             | 1,16                     |                 |
| SEGUNDA    | VIVIENDA A  | 68,82    | 78,86                 | 8,89              | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA B  | 68,91    | 77,84                 | 10,03             | 87,87                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA C  | 78,64    | 90,35                 | 9,92              | 100,27                   | 1,39            |
|            | VIVIENDA D  | 78,64    | 90,35                 | 9,92              | 100,27                   | 1,39            |
|            | VIVIENDA E  | 68,91    | 77,84                 | 10,03             | 87,87                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA F  | 68,82    | 78,86                 | 8,89              | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA G  | 66,02    | 79,09                 | 5,09              | 84,18                    | 1,17            |
|            | VIVIENDA H  | 66,04    | 77,75                 | 6,46              | 84,21                    | 1,17            |
|            | VIVIENDA I  | 77,02    | 90,32                 | 7,89              | 98,21                    | 1,36            |
|            | VIVIENDA J  | 66,00    | 77,69                 | 6,46              | 84,15                    | 1,17            |
|            | VIVIENDA K  | 65,69    | 76,30                 | 7,46              | 83,76                    | 1,16            |
|            | VIVIENDA L  | 68,82    | 78,86                 | 8,89              | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA M  | 68,91    | 77,84                 | 10,03             | 87,87                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA N  | 78,64    | 90,35                 | 9,92              | 100,27                   | 1,39            |
|            | VIVIENDA O  | 78,64    | 90,35                 | 9,92              | 100,27                   | 1,39            |
|            | VIVIENDA P  | 68,91    | 77,84                 | 10,03             | 87,87                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA Q  | 68,82    | 78,86                 | 8,89              | 87,75                    | 1,22            |
|            | VIVIENDA R  | 65,31    | 75,66                 | 7,61              | 83,27                    | 1,15            |
|            | VIVIENDA S  | 65,41    | 77,07                 | 6,33              | 83,40                    | 1,16            |
| VIVIENDA T | 76,40       | 89,49    | 7,93                  | 97,42             | 1,35                     |                 |
| VIVIENDA U | 65,53       | 77,12    | 6,44                  | 83,56             | 1,16                     |                 |
| VIVIENDA V | 65,39       | 78,45    | 4,93                  | 83,38             | 1,16                     |                 |

Exp. 06-04001-MT  
 04/12/06 - Pág. 4 de 22  
 0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



Memoria

00

|            |            |       |       |       |        |      |
|------------|------------|-------|-------|-------|--------|------|
| TERCERA    | VIVIENDA A | 67,00 | 77,00 | 8,43  | 85,43  | 1,18 |
|            | VIVIENDA B | 67,09 | 75,98 | 9,56  | 85,54  | 1,19 |
|            | VIVIENDA C | 76,78 | 88,44 | 9,46  | 97,90  | 1,36 |
|            | VIVIENDA D | 76,78 | 88,44 | 9,46  | 97,90  | 1,36 |
|            | VIVIENDA E | 68,91 | 77,53 | 10,34 | 87,87  | 1,22 |
|            | VIVIENDA F | 67,00 | 77,00 | 8,43  | 85,43  | 1,18 |
|            | VIVIENDA G | 64,29 | 77,34 | 4,63  | 81,97  | 1,14 |
|            | VIVIENDA H | 64,32 | 76,00 | 6,01  | 82,01  | 1,14 |
|            | VIVIENDA I | 75,31 | 88,59 | 7,44  | 96,03  | 1,33 |
|            | VIVIENDA J | 64,29 | 75,96 | 6,01  | 81,97  | 1,14 |
|            | VIVIENDA K | 64,05 | 74,45 | 7,22  | 81,67  | 1,13 |
|            | VIVIENDA L | 67,00 | 77,00 | 8,43  | 85,43  | 1,18 |
|            | VIVIENDA M | 68,82 | 77,53 | 10,22 | 87,75  | 1,22 |
|            | VIVIENDA N | 76,78 | 88,44 | 9,46  | 97,90  | 1,36 |
|            | VIVIENDA O | 76,78 | 88,44 | 9,46  | 97,90  | 1,36 |
|            | VIVIENDA P | 68,82 | 77,53 | 10,22 | 87,75  | 1,22 |
|            | VIVIENDA Q | 67,00 | 77,00 | 8,43  | 85,43  | 1,18 |
|            | VIVIENDA R | 63,79 | 73,81 | 7,53  | 81,34  | 1,13 |
|            | VIVIENDA S | 63,81 | 75,34 | 6,02  | 81,36  | 1,13 |
| VIVIENDA T | 74,80      | 87,96 | 7,42  | 95,38 | 1,32   |      |
| VIVIENDA U | 63,92      | 75,37 | 6,13  | 81,50 | 1,13   |      |
| VIVIENDA V | 63,82      | 76,70 | 4,67  | 81,37 | 1,13   |      |
| CUARTA     | VIVIENDA A | 81,91 | 95,15 | 9,29  | 104,44 | 1,45 |
|            | VIVIENDA B | 67,27 | 78,48 | 7,29  | 85,77  | 1,19 |
|            | VIVIENDA C | 67,27 | 78,48 | 7,29  | 85,77  | 1,19 |
|            | VIVIENDA D | 81,91 | 95,15 | 9,29  | 104,44 | 1,45 |
|            | VIVIENDA E | 56,30 | 65,51 | 6,28  | 71,79  | 0,99 |
|            | VIVIENDA F | 58,59 | 67,00 | 7,71  | 74,71  | 1,04 |
|            | VIVIENDA G | 66,46 | 75,86 | 8,88  | 84,74  | 1,17 |
|            | VIVIENDA H | 62,50 | 72,24 | 7,45  | 79,69  | 1,10 |
|            | VIVIENDA I | 81,91 | 95,15 | 9,29  | 104,44 | 1,45 |
|            | VIVIENDA J | 67,27 | 78,48 | 7,29  | 85,77  | 1,19 |
|            | VIVIENDA K | 67,27 | 78,48 | 7,29  | 85,77  | 1,19 |
|            | VIVIENDA L | 81,91 | 95,15 | 9,29  | 104,44 | 1,45 |
|            | VIVIENDA M | 62,50 | 72,24 | 7,45  | 79,69  | 1,10 |
|            | VIVIENDA N | 66,46 | 75,86 | 8,88  | 84,74  | 1,17 |
|            | VIVIENDA O | 58,59 | 67,00 | 7,71  | 74,71  | 1,04 |
|            | VIVIENDA P | 56,30 | 65,51 | 6,28  | 71,79  | 0,99 |

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO  
Exp. 06-04001-MT  
04/12/06 - Pág. 5 de 22  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.  
Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

|  |         |         |         |
|--|---------|---------|---------|
| SUP. UTIL TOTAL VIV.                                       | 5658,93 |         |         |
| SUP. CONST. TOTAL VIVIENDAS                                |         | 6555,39 |         |
| SUPERFICIE TOTAL DE ZONAS COMUNES                          |         |         | 660,14  |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CON ZONAS COMUNES DE VIVIENDAS |         |         | 7215,53 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deplurivamente* por el AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, en sesión celebrada el día *22 de Abril de 2007* El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*



José Manuel Sánchez Alonso. Arquitecto

EL SECRETARIO *[Signature]* Página 5 de 9



Memoria

POR EL AYUNTAMIENTO PLENO en sesión celebrada el día 15 de Abril de 2007

El día 12 de Mayo de 2007

|            |       |       |       |       |      |
|------------|-------|-------|-------|-------|------|
| PLAZA 43   | 14,48 | 15,17 | 12,01 | 27,18 | 0,98 |
| PLAZA 44   | 14,48 | 15,17 | 12,01 | 27,18 | 0,98 |
| PLAZA 45   | 14,48 | 15,17 | 12,01 | 27,18 | 0,98 |
| PLAZA 46   | 14,48 | 15,17 | 12,01 | 27,18 | 0,98 |
| PLAZA 47   | 16,52 | 17,67 | 13,34 | 31,01 | 1,12 |
| PLAZA 48   | 11,62 | 12,55 | 9,26  | 21,81 | 0,78 |
| PLAZA 49   | 11,22 | 12,06 | 9,00  | 21,06 | 0,76 |
| PLAZA 50   | 13,46 | 14,66 | 10,61 | 25,27 | 0,91 |
| PLAZA 51   | 10,50 | 11,16 | 8,55  | 19,71 | 0,71 |
| PLAZA 52   | 10,48 | 11,16 | 8,51  | 19,67 | 0,71 |
| PLAZA 53   | 13,53 | 14,48 | 10,92 | 25,40 | 0,91 |
| PLAZA 54   | 12,14 | 12,29 | 10,50 | 22,79 | 0,82 |
| PLAZA 55   | 12,14 | 12,37 | 10,42 | 22,79 | 0,82 |
| PLAZA 56   | 13,91 | 14,07 | 12,04 | 26,11 | 0,94 |
| PLAZA 57   | 12,13 | 12,24 | 10,53 | 22,77 | 0,82 |
| PLAZA 58   | 11,09 | 11,22 | 9,60  | 20,82 | 0,75 |
| PLAZA 59   | 10,34 | 10,60 | 8,81  | 19,41 | 0,70 |
| PLAZA 60   | 12,10 | 12,12 | 10,59 | 22,71 | 0,82 |
| PLAZA 61   | 11,13 | 11,15 | 9,74  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 62   | 11,13 | 11,27 | 9,62  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 63   | 11,13 | 11,27 | 9,62  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 64   | 11,13 | 11,15 | 9,74  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 65   | 11,82 | 11,85 | 10,34 | 22,19 | 0,80 |
| PLAZA 66   | 13,61 | 13,76 | 11,79 | 25,55 | 0,92 |
| PLAZA 67   | 13,61 | 13,76 | 11,79 | 25,55 | 0,92 |
| PLAZA 68   | 11,49 | 11,63 | 9,94  | 21,57 | 0,78 |
| PLAZA 69   | 13,25 | 13,64 | 11,23 | 24,87 | 0,89 |
| PLAZA 70   | 11,25 | 12,04 | 9,08  | 21,12 | 0,76 |
| PLAZA 71   | 11,12 | 11,62 | 9,25  | 20,87 | 0,75 |
| PLAZA 72   | 11,79 | 11,87 | 10,26 | 22,13 | 0,80 |
| PLAZA 73   | 11,13 | 11,51 | 9,38  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 74   | 11,13 | 11,51 | 9,38  | 20,89 | 0,75 |
| PLAZA 75   | 11,92 | 12,01 | 10,37 | 22,38 | 0,81 |
| PLAZA 76   | 11,97 | 12,01 | 10,46 | 22,47 | 0,81 |
| PLAZA 77   | 14,44 | 14,93 | 12,18 | 27,11 | 0,98 |
| PLAZA 78   | 12,12 | 12,52 | 10,23 | 22,75 | 0,82 |
| PLAZA 79   | 12,12 | 12,52 | 10,23 | 22,75 | 0,82 |
| PLAZA 80   | 12,10 | 12,52 | 10,19 | 22,71 | 0,82 |
| PLAZA 81   | 13,41 | 13,90 | 11,27 | 25,17 | 0,91 |
| PLAZA 82   | 11,64 | 11,77 | 10,08 | 21,85 | 0,79 |
| PLAZA 83   | 13,78 | 13,93 | 11,94 | 25,87 | 0,93 |
| PLAZA 84   | 13,78 | 13,93 | 11,94 | 25,87 | 0,93 |
| PLAZA 85   | 11,12 | 11,29 | 9,58  | 20,87 | 0,75 |
| PLAZA 86   | 10,19 | 10,23 | 8,90  | 19,13 | 0,69 |
| PLAZA 87   | 10,19 | 10,23 | 8,90  | 19,13 | 0,69 |
| PLAZA 88   | 11,22 | 11,41 | 9,65  | 21,06 | 0,76 |
| TRASTERO 1 | 11,78 | 13,38 | 8,73  | 22,11 | 0,80 |
| TRASTERO 2 | 10,81 | 12,16 | 8,13  | 20,29 | 0,73 |
| TRASTERO 3 | 10,55 | 12,78 | 7,02  | 19,80 | 0,71 |



Exp. 06-04001-INT/07 - Ejido (06-0222684-007-09619)  
04/12/06 - Pág. 7 de 22

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

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





Memoria

|             |       |       |       |       |      |
|-------------|-------|-------|-------|-------|------|
| TRASTERO 4  | 13,87 | 15,78 | 10,26 | 26,04 | 0,94 |
| TRASTERO 5  | 8,28  | 8,96  | 6,58  | 15,54 | 0,56 |
| TRASTERO 6  | 8,26  | 8,95  | 6,56  | 15,51 | 0,56 |
| TRASTERO 7  | 9,49  | 10,21 | 7,60  | 17,81 | 0,64 |
| TRASTERO 8  | 8,36  | 8,95  | 6,74  | 15,69 | 0,56 |
| TRASTERO 9  | 4,33  | 4,68  | 3,45  | 8,13  | 0,29 |
| TRASTERO 10 | 12,61 | 13,91 | 9,76  | 23,67 | 0,85 |
| TRASTERO 11 | 12,10 | 13,63 | 9,08  | 22,71 | 0,82 |
| TRASTERO 12 | 10,09 | 12,31 | 6,63  | 18,94 | 0,68 |
| TRASTERO 13 | 10,43 | 11,63 | 7,95  | 19,58 | 0,70 |
| TRASTERO 14 | 10,06 | 11,23 | 7,66  | 18,89 | 0,68 |
| TRASTERO 15 | 11,52 | 14,02 | 7,61  | 21,63 | 0,78 |
| TRASTERO 16 | 7,61  | 8,70  | 5,59  | 14,29 | 0,51 |
| TRASTERO 17 | 7,38  | 8,44  | 5,41  | 13,85 | 0,50 |
| TRASTERO 18 | 7,11  | 8,14  | 5,21  | 13,35 | 0,48 |
| TRASTERO 19 | 7,11  | 8,14  | 5,21  | 13,35 | 0,48 |
| TRASTERO 20 | 10,16 | 12,48 | 6,59  | 19,07 | 0,69 |
| TRASTERO 21 | 8,48  | 9,53  | 6,39  | 15,92 | 0,57 |
| TRASTERO 22 | 8,94  | 10,07 | 6,71  | 16,78 | 0,60 |
| TRASTERO 23 | 9,11  | 10,37 | 6,73  | 17,10 | 0,62 |
| TRASTERO 24 | 9,20  | 10,50 | 6,77  | 17,27 | 0,62 |
| TRASTERO 25 | 8,58  | 9,63  | 6,48  | 16,11 | 0,58 |
| TRASTERO 26 | 8,58  | 9,63  | 6,48  | 16,11 | 0,58 |
| TRASTERO 27 | 5,04  | 5,69  | 3,77  | 9,46  | 0,34 |
| TRASTERO 28 | 6,57  | 7,11  | 5,22  | 12,33 | 0,44 |
| TRASTERO 29 | 6,45  | 6,98  | 5,13  | 12,11 | 0,44 |
| TRASTERO 30 | 6,45  | 6,98  | 5,13  | 12,11 | 0,44 |
| TRASTERO 31 | 6,57  | 7,11  | 5,22  | 12,33 | 0,44 |
| TRASTERO 32 | 5,04  | 5,69  | 3,77  | 9,46  | 0,34 |
| TRASTERO 33 | 5,87  | 6,80  | 4,22  | 11,02 | 0,40 |
| TRASTERO 34 | 5,87  | 6,80  | 4,22  | 11,02 | 0,40 |
| TRASTERO 35 | 7,31  | 9,13  | 4,59  | 13,72 | 0,49 |
| TRASTERO 36 | 8,50  | 9,58  | 6,38  | 15,96 | 0,57 |

|   |         |         |         |
|---|---------|---------|---------|
| SUPERFICIE UTIL TOTAL                         | 1480,66 |         |         |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL                   |         | 1570,01 |         |
| SUPERFICIE TOTAL DE ZONAS COMUNES             |         |         | 1209,54 |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA CON ZONAS COMUNES |         |         | 2779,55 |

|                                 | Útil                    | Construida              | Construida + zonas comunes |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Superficie total bajo rasante:  | 1.480,66 m <sup>2</sup> | 1570,01 m <sup>2</sup>  | 2.779,55 m <sup>2</sup>    |
| Superficie total sobre rasante: | 5.658,93 m <sup>2</sup> | 6.555,39 m <sup>2</sup> | 7.215,53 m <sup>2</sup>    |
| Superficie total:               | 7.139,59 m <sup>2</sup> | 8.125,40 m <sup>2</sup> | 9.995,08 m <sup>2</sup>    |



José Manuel Sánchez Alonso. Arquitecto

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *deputivamente*  
 POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *12* de *Abril* de *2007*  
 El Ejido, a *20* de *Abril* de *2007*  
 DOY FE: *[Signature]*  
 EL SECRETARIO.



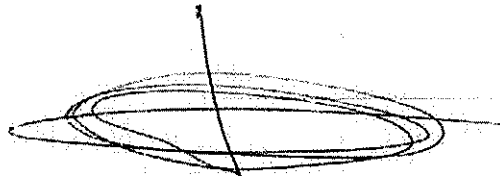
Memoria

**SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA:**

PLANTA BAJA: 188,05 m<sup>2</sup>  
PLANTA PRIMERA: 1.871,48 m<sup>2</sup>  
PLANTA SEGUNDA: 1.905,59 m<sup>2</sup>  
PLANTA TERCERA: 1.859,59 m<sup>2</sup>  
PLANTA CUARTA: 1.328,65 m<sup>2</sup>  
PLANTA CASETÓN: 62,56 m<sup>2</sup>

Almería, noviembre de 2006

EL ARQUITECTO



DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-  
cumento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión  
celebrada el día *12 de Abril de 2007*  
El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*

DOY FE:

EL SECRETARIO.



Exp. 06-04001-MT (Ref. 06-0022684-007-09619)

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



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

Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.  
(Publicación del texto original en el BOJA n.º 44 de 23 de Mayo de 1992, y de una corrección de erratas en el BOJA n.º 50 de 6 de Junio de 1992. El Régimen Transitorio regulado en Decreto 133/1992, se publicó en el BOJA n.º 70 de 23 de Julio de 1992)



## JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA

TÍTULO: ESTUDIO DE DETALLE EDIF. SINGULAR

UBICACIÓN: EL EJIDO, ALMERÍA

ENCARGANTE: ADRA BALCÓN AL MAR S.A.

TÉCNICOS/AS: JOSÉ MANUEL SÁNCHEZ ALONSO



**JUNTA DE ANDALUCÍA**

Consejería de Asuntos Sociales

INSTITUTO ANDALUZ DE SERVICIOS SOCIALES

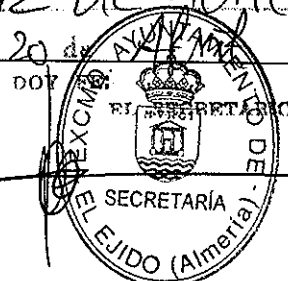
Este documento ha sido aprobado

*Definitivamente*

POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, ALMERÍA, en sesión

celebrada el día *12* de *Abril* de *2007*

El Ejido, a *20* de *Abril* de *2007*



**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.

**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) **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
 (rellenar Anexo I para exteriores) por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007  
20 de Abril de 2007

d) Construcción o reforma de:  
 Viviendas destinadas a personas con minusvalía (rellenar Anexo IV) \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
 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 exceptos los apartados indicados \*)  
 (rellenar Anexo II para instalaciones o dotaciones complementarias de uso comunitario, solo apartados indicados \*)



e) Sistemas de transporte público colectivo y sus instalaciones complementarias \_\_\_\_\_   
 Anexo V (No redactado)



**TIPO DE ACTUACIÓN:**

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

- En todos los casos se refiere la norma tanto a obras de nueva planta como a las de reforma y cambio de uso. En los casos de reformas o cambios de uso la norma se aplica únicamente a los elementos o partes afectadas por la actuación.
- Por establecimiento se refiere la norma a los locales cerrados y cubiertos no destinados a vivienda, en el interior de los edificios. Por instalaciones se refiere a construcciones y dotaciones abiertas y descubiertas total o parcialmente destinadas a fines deportivos, recreativos, etc ...
- En el Anexo de la norma se recogen los siguientes usos como de pública concurrencia: Administrativos, asistenciales, comerciales, culturales, deportivos, docentes, espectáculos, garajes y aparcamientos, hoteleros, penitenciarios, recreativos, religiosos, residenciales, restaurantes, bares, cafeterías, sanitarios y transportes, así como cualquier otro de una naturaleza análoga a los anteriormente relacionados

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado Definitivamente  
POR EL AYUNTAMIENTO DE BILBAO en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007  
El Edo. a 20 de Abril de 2007  
DOY FE:  
EL SECRETARIO.



16

## 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.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el PROYECTO de NORMA ha sido aprobado *Demun Municip*

|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| <b>ITINERARIOS PEATONALES DE USO COMUNITARIO</b>                                   | <b>TRAZADO Y DISEÑO</b>  |                     |
|  | — Ancho mínimo $\geq 1,20$ mts.  | > 1,20              |
|  | — Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ de <i>Almt</i><br>(tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ y FE:   | $< 12\%$<br>$< 8\%$ |
|  | — Pendiente transversal $\leq 2\%$ .   | $< 2\%$             |
|  | — Altura de bordillos $\leq 14$ cms., y rebajados en pasos de peatones y esquinas  | $\leq 14$ cms.      |
|  | <b>PAVIMENTOS:</b>   |                     |
|  | — Serán antideslizantes variando la textura y color en las esquinas y en cualquier caso lo.  | 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.     | NO PROCEDE   |                     |
| <b>VADO PARA PASO VEHICULOS</b>  | — Pendiente longitudinal (tramos $< 3$ mts.) $\leq 12\%$ .<br>(tramos $\geq 3$ mts.) $\leq 8\%$ .  | SI                  |
|  | — Pendiente transversal $\leq 2\%$ .   | SI                  |
| <b>VADO PARA PASO PEATONES</b>   | — 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:<br>Longitudinal $\leq 8\%$ . Transversal $\leq 2\%$ .  | SI                  |
|  | — Anchura $\geq 1,80$ mts.   | SI                  |
|  | — Desnivel sin plano inclinado $\leq 2$ cms.   | SI                  |
| <b>* PASOS DE PEATONES</b>   | — Se salvarán los niveles con vados de las características anteriores.   | SI                  |
|  | — Dimensiones mínimas de las isletas para parada intermedia:<br>Anchura $\geq 1,80$ mts.<br>Largo $\geq 1,20$ mts.   | NO PROCEDE          |
| (No en zonas exteriores de viviendas)  | — Prohibido salvarlos con escalones, debiendo completarse o sustituirse por rampas, ascensores o tapices rodantes.   | NO PROCEDE          |
| <b>ESCALERAS</b>   | — Cualquier tramo de escaleras se complementará con una rampa.   | SI                  |
|  | — Quedan prohibidos los desniveles que se salven con un único escalón debiendo completarse con una rampa.  | SI                  |
|  | — Serán preferentemente de directriz recta o ligeramente curva.  | SI                  |
|  | — Dimensiones Huella $\geq 30$ cms. (en escalones curvos se medirán a 40 cms. del borde interior) _____<br>Contrahuella $\leq 16$ cms. _____<br>Longitud libre peldaños $\geq 1,20$ mts. _____<br>Longitud descansillos $\geq 1,20$ mts. _____ | NO PROCEDE          |
|  | — Tramos $\leq 16$ peldaños.   | SI                  |
|  | — No se admiten mesetas en ángulo, ni partidas, ni escaleras compensadas.  | SI                  |
|  | — Pasamanos a altura $\geq 90$ cms. y $\leq 95$ cms.   | NO PROCEDE          |
|  | — Barandillas no escalables si hay ojo de escalera.  | NO PROCEDE          |
|  | — Huellas con material antideslizante..  | SI                  |
|  | — Disposición de bandas de diferente textura y color con 0,60 mts. de  | NO PROCEDE          |

Exp. 06-04001-MT  
04/12/06 - Pág. 13 de 22

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



anchura, colocadas al principio y al final de la escalera.

(Ref. 06-0022684-007-09619)

Exp. 06-04001-MT  
04/12/06 - Pág. 14 de 22

DELEGACION: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *12 de Abril de 2007*  
El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*

POY FE: *[Signature]*  
SECRETARIO.



0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

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



# ANEXO I INFRAESTRUCTURA, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

70

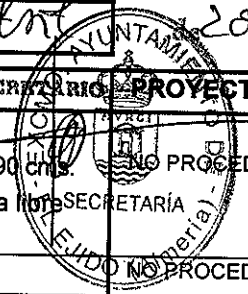
## 1.ª Elementos de Urbanización e Infraestructura.

| RAMPAS  | NORMA  | PROYECTO   |
|---|--|------------|
|   | — Directriz recta o ligeramente curva.   | SI         |
|   | — Anchura libre $\geq 1,20$ mts.   | SI         |
|   | — Pavimento antideslizante.  | SI         |
|   | — Pendiente longitudinal (recorrido $< 3$ mts.) _____ $\leq 12$ %.   | SI         |
|   | (recorrido $\geq 3$ mts.) _____ $\leq 8$ %.  | SI         |
|   | transversal _____ $\leq 2$ %.  | SI         |
|   | — Pasamanos de altura entre 70 y 95 cms.   | SI         |
|   | — Barandillas no escalables si existe hueco.   | ---        |
| * 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR NORMATIVA ESPECÍFICA<br>(No en zonas exteriores de viviendas) | — Serán accesibles.  | NO PROCEDE |
|   | — Al menos un lavabo y un inodoro estarán adaptados.<br>(Ver este apartado en el Anexo II Edificios de Pública Concurrencia) | NO PROCEDE |
| * APARCAMIENTOS<br>(No en zonas exteriores de viviendas)                                    | — 1 Plaza cada 50 o fracción.  | NO PROCEDE |
|   | — Situación próxima a los accesos peatonales.  | NO PROCEDE |
|   | — Estarán señalizadas.   | NO PROCEDE |
|   | — Dimensiones mínimas 5,00 x 3,60 mts.   | NO PROCEDE |

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado de forma definitiva por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007.

## 2.ª Mobiliario Urbano de Almería

| MOBILIARIO URBANO | NORMA   | PROYECTO   |
|-------------------|---|------------|
|                   | — Los elementos verticales en la vía pública se colocarán:<br>a) En el tercio exterior a la acera si la anchura libre restante es $\geq 90$ cms.<br>b) Junto al encuentro de la fachada con la acera si la anchura restante es $< 90$ cms.                        | NO PROCEDE |
|                   | — La altura del borde inferior de elementos volados $> 2,10$ mts.   | NO PROCEDE |
|                   | — No existirán obstáculos verticales en los pasos peatonales.   | NO PROCEDE |
|                   | — 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:<br>Altura = 50 cms.<br>Anchura $\geq 40$ cms.<br>Fondo $\geq 50$ cms.  | SI         |
|                   | — Altura de grifos y caños en bebederos 70 cms.   | SI         |
|                   | — Altura de boca de buzones 90 cms.   | NO PROCEDE |
|                   | — En el caso de existir trinquetes o barreras, se habilitará un acceso libre con ancho $\geq 1$ m.  | NO PROCEDE |



Exp. 06-04001-MT (Ref. 06-0022664-007-09619)  
 04/12/06 - Pág. 15 de 22  
 0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.





## ANEXO II

### EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

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

|  | NORMA  | PROYECTO  |
|--|--|---|
| <b>ESPACIOS EXTERIORES</b>   | — 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.<br>(Rellenar Impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I).   |   |
| <b>ACCESO DISTINTAS PLANTAS</b>  | — Comunicación entre exterior e interior del edificio, establecimiento o instalación.  |   |
|  | — En el caso de edificio, establecimiento o instalación de las Administraciones y Empresas Públicas, la comunicación entre un acceso y <b>la totalidad de sus áreas o recintos.</b>  |   |
|  | — En el caso del resto de los edificios, establecimientos o instalaciones (de propiedad privada), la comunicación entre un acceso y <b>las áreas y dependencias de uso público.</b>  |   |
|  | — El acceso al menos a un aseo adaptado.   |   |
|  | — Con independencia de que existan escaleras, <b>el acceso a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública</b> , situadas en las distintas plantas de los edificios, establecimientos e instalaciones y <b>a todas las áreas y recintos en los de las Administraciones y Empresas Públicas, se realizará mediante ascensor, rampa o tapiz rodante.</b> |   |
| <b>* ACCESO DESDE EL EXTERIOR</b><br><small>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)</small> | Desnivel $\leq 12$ cms. Salvado con plano inclinado  | Pendiente $\leq 60\%$<br>Ancho $\geq 0,80$ mts. |
|  | Desnivel $> 12$ cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.   | ---   |
| <b>* VESTIBULOS</b><br><small>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)</small>               | — $\varnothing 1,50$ mts.<br>— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.  | CUMPLE<br>$> 1,50$                              |
| <b>* PASILLOS</b><br><small>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)</small>                 | — Anchura libre $\geq 1,20$ mts.<br>— Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.   |   |
| <b>* HUECOS DE PASO</b><br><small>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.)</small>           | — Anchura de puertas de entrada de $\geq 0,80$ mts.  |   |
|  | — Anchura de salidas de emergencia $\geq 1,00$ mts.  |   |
|  | — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas $\geq 1,20$ mts.  |   |
|  | — Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de $\varnothing 1,50$ mts.  |   |
|  | — Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.   |   |
|  | — Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura $\geq 0,60$ y $\leq 1,20$ mts.   |   |
|  | — Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar zócalo protector de $0,40$ mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura $> 0,60$ mts. y $\leq 1,20$ mts.  |   |
|  | — La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.  |   |
| <b>MOSTRADORES Y VENTANILLAS</b>   | — Los mostradores tendrán un tramo $\geq 0,80$ mts. con altura $\geq 0,70$ mts. y $\leq 0,80$ mts.   |   |
| <b>TELÉFONOS</b>   | — Las ventanillas de atención al público tendrán una altura $\leq 1,10$ mts.<br>— Existe al menos uno con altura $\geq 0,90$ mts. y $\leq 1,20$ mts.   |   |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, celebrada el día 12 de Abril de 2007 El Ejido, a 20 de Abril de 2007

DOY FE:

EL SECRETARIO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

Exp. 06-04007-MT

04/12/06 - Pág. 16 de 22

(Ref. 06-0022684-007-09619)

# ANEXO II

## EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

|  | NORMA   | PROYECTO   |
|--|---|--|
| <b>* ESCALERAS</b><br>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de viv.) | — Directriz recta o ligeramente curva.  |  |
|  | — Longitud libre de peldaños $\geq 1,20$ mts.   |  |
|  | — Dimensiones de peldaños   | Huella $\geq 29$ cm. (En caso de escalones curvos se medirán a 40 cms. de su borde interior)<br>Contrahuella $\leq 17$ cm. |
|  | — No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.   |  |
|  | — Fondo de las mesetas  | Intermedias $\geq 1,20$ mts.<br>De acceso $\geq 1,20$ mts.   |
|  | — Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 25$ cms.   |  |
|  | — Tramos $\leq 16$ peldaños.  |  |
|  | — Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.   |  |
|  | — Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.   |  |
|  | <b>RAMPAS</b>   | — Directriz recta o ligeramente curva.   |
| — Anchura $\geq 1,20$ mts.   |   | ---  |
| — Pavimento antideslizante.  |   | ---  |
| — Pendiente longitudinal   |   | Tramos longitud $< 3$ mts. $\leq 12$ %<br>Tramos longitud $\geq 3$ mts. $\leq 8$ %   |
| — Pendiente transversal $\leq 2$ %.                                      |   | ---  |
| — Si hay hueco la barandilla no será escalable.                          |   | ---  |
| <b>ESCALERAS MECÁNICAS</b>   | — Luz libre $\geq 1,00$ mts.  | ---  |
|  | — Velocidad $\leq 0,50$ mts./sg.  | ---  |
|  | — Número de peldaños enrasados a entrada y salida $\geq 2,5$ peldaños.  | ---  |
|  | — Dispondrán de un ralentizador a la entrada y otro a la salida que las detengan suavemente durante 5 segundos, realizándose igual la recuperación. | ---  |
| <b>TAPICES RODANTES</b>  | — Luz libre $\geq 1,00$ mts.  | ---  |
|  | — Acuerdo con la horizontal en la entrada y salida $\geq 1,50$ mts.   | ---  |
|  | — Los tapices inclinados cumplirán las condiciones específicas de las rampas, excepto la de la luz libre que podrá ser $\geq 1,00$ mts.             | ---  |
| <b>1 ASCENSOR DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b>           | — Puertas de recinto y cabina automáticas, y con indicador acústico.  |  |
|  | — Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.   |  |
|  | — Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.  |  |
|  | — Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.  |  |
|  | — Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.  |  |
|  | — Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.   |  |

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente  
 POR EL AYUNTAMIENTO DE ALMERÍA, en la sesión celebrada el día 22 de Abril de 2005.  
 El Excmo. Sr. Alcalde, Sr. D. Juan José Sánchez Alonso.  
 DOY FE:  
 EL SECRETARIO.



Exp. 06-04001-MT  
 04/12/06 - Pág. 17 de 22  
 (Ref. 06-0022684-007-09619)

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERÍA  
 VISADO ESTATUTARIO.

Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



## ANEXO II

### EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE PÚBLICA CONCURRENCIA

|   | NORMA   | PROYECTO |
|---|---|----------|
| <b>MECANISMOS ELECTRÓNICOS</b>  | — Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.   |          |
| <b>* 1 ASEO DE LOS OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b><br><br>(Aplicable para inst. y dot. comunitarias de las viviendas) | — Espacio libre Ø 1,50 mts.   |          |
|   | — Un lavabo no tendrá obstáculos en su parte inferior.  |          |
|   | — No es admisible la grifería de pomo redondo.  |          |
|   | — Altura de accesorios y mecanismos $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.   |          |
|   | — Altura borde inferior del espejo $\leq 0,90$ mts.   |          |
| <b>1 VESTUARIO Y 1 DUCHA DE LOS DE OBLIGADOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b>  | — Espacio libre de 1,50 mts. Ø.   | ---      |
|   | — Asiento adosado a la pared de: <ul style="list-style-type: none"> <li>Longitud 0,70 mts. _____</li> <li>Anchura 0,45 mts. _____</li> <li>Fondo 0,40 mts. _____</li> </ul>   | ---      |
|   | — Altura repisas $\geq 0,80$ mts. y $\leq 1,20$ mts.  | ---      |
|   | — Altura perchas $\geq 1,20$ mts. y $\leq 1,40$ mts.  | ---      |
|   | — Se dispondrán barras metálicas horizontales a 0,75 mts. de altura. (En vestuarios y duchas)   | ---      |
|   | — Dimensiones mínimas del recinto destinado a ducha <ul style="list-style-type: none"> <li>Largo <math>\geq 1,80</math> mts. _____</li> <li>Ancho <math>\geq 1,20</math> mts. _____</li> </ul>  | ---      |
|   | — Las puertas de acceso abrirán hacia afuera o serán de vaivén.   | ---      |
| <b>ESPACIOS RESERVADOS</b><br>(En Aulas, Salas de Reuniones, Locales de Espectáculos y Análogos)                                | — Reservas señalizadas obligatorias: <ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta 5.000 personas _____ <math>\geq 2,00</math> % _____</li> <li>De 5.000 a 20.000 personas _____ <math>\geq 1,00</math> % _____</li> <li>Más de 20.000 personas _____ <math>\geq 0,50</math> % _____</li> </ul>  |          |
|   | — Condiciones de los espacios reservados, que estarán señalizados: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Con asientos en graderío:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se situarán próximas a los accesos plazas para usuarios de sillas de ruedas _____</li> <li>- Se destinarán otras adecuadas a personas con déficit visuales y auditivos ubicadas donde se reduzcan estas dificultades _____</li> </ul> </li> <li>— Con asientos no dispuestos en graderío:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se dispondrán espacios para los usuarios de sillas de ruedas junto al pasillo, teniendo los pasillos una anchura <math>\geq 1,20</math> mts. _____</li> </ul> </li> </ul> |          |
| <b>APARCAMIENTOS</b>  | — Se reservará una plaza cada 50 plazas o fracción.   |          |
|   | — Se ubicarán próximas a los accesos peatonales.  |          |
|   | — Dimensiones 5,00 x 3,60 mts.  |          |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente* por el AYUNTAMIENTO DE ALMERIA en sesión celebrada el día 12 de Abril de 2007.  
El Excmo. Sr. D. Alfonso  
SECRETARIO

NOY FE:

EL SECRETARIO



Exp. 06-04001-MT

04/12/06 - Pág. 18 de 22

0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO

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



## ANEXO III EDIFICIOS DE VIVIENDAS

(Aplicable a zonas de uso comunitario: elementos comunes)

| EXPACIOS EXTERIORES  | NORMA   | PROYECTO |
|--|---|----------|
|  | — 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 Infraestructura y Urbanización. (Rellenar impreso de Infraestructura y Urbanización en Anexo I, salvo apartados excluidos) | SI       |
| <b>INSTALACIONES Y DOTACIONES COMUNITARIAS COMPLEMENTARIAS</b>   | — El acceso desde el exterior e interior, los vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras y mecanismos eléctricos se ajustarán a lo establecido en los correspondientes apartados de la normativa. (Rellenar apartados específicos del impreso de Edificios de uso público en Anexo II).  | SI       |
| <b>ITINERARIOS PRAC-TICABLES</b><br><small>(Para contestar afirmativamente a estos apartados hay que cumplir la normativa exigida en todos las apartados siguientes)</small> | — Comunicación entre el exterior y el interior.   |          |
|  | — Comunicación entre zonas comunes y viviendas.   |          |
|  | — Si hay ascensor obligatorio, 1 acceso hasta el ascensor.  |          |
| <b>ACCESO DESDE EL ESPACIO EXTERIOR</b>  | Desnivel ≤ 12 cms. Salvado con plano inclinado  | SI       |
|  | Pendiente ≤ 60 %.   |          |
|  | Ancho ≥ 0,80 mts.   |          |
|  | Desnivel > 12 cms. Salvado con rampa que se ajuste a la norma.  | SI       |
| <b>VESTIBULOS</b>  | — Ø 1,50 mts.   | 1,50     |
|  | — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.  |          |
| <b>PASILLOS</b>  | — Anchura libre ≥ 1,20 mts.   | 1,20     |
|  | — Prohibidos desniveles salvados únicamente con escalones, debiendo ser sustituidos o completados por rampas accesibles.  |          |
| <b>HUECOS DE PASO</b>  | — Anchura de puertas de entrada de ≥ 0,80 mts.  | SI       |
|  | — Anchura de salidas de emergencia ≥ 1,00 mts.  | SI       |
|  | — A ambos lados de las puertas existirá un espacio libre horizontal no barrido por puertas ≥ 1,20 mts.  | SI       |
|  | — Entre puertas dobles deberá existir un espacio libre de Ø 1,50 mts.   | SI       |
|  | — Si hay torniquetes, barreras, puertas giratorias u otros elementos de control de entrada que obstaculicen el paso, se dispondrán huecos de paso alternativos accesibles.  |          |
|  | — Las puertas automáticas de cierre de corredera irán provistas de dispositivos de apertura automáticos en caso de aprisionamiento. Deben llevar una banda indicativa de color a una altura ≥ 0,60 y ≤ 1,20 mts.  |          |
|  | — Las puertas abatibles de cierre automático deberán llevar un mecanismo de minoración de velocidad.  |          |
|  | — Las puertas de cristal deberán ser de vidrio de seguridad con un zócalo protector de 0,40 mts. de altura y banda señalizadora horizontal a altura ≥ 0,60 mts. y ≤ 1,20 mts.   |          |
|  | — La apertura de las salidas de emergencia será por presión simple.   |          |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente* por el AYUNTAMIENTO DE ALMERIA, en sesión celebrada el día 12 de Abril del año 2007.  
El día, a 20 de Abril del año 2007.

DOY FE:

EL SECRETARIO:



Exp. 06-04001-MT  
 04/12/06 - Pág. 19 de 22  
 0213 JOSE MANUEL SANCHEZ ALONSO  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
 VISADO ESTATUTARIO.  
 Visado exclusivamente estatutario al tratarse de documento de planeamiento.



## ANEXO III EDIFICIOS DE VIVIENDAS

|   | NORMA   | PROYECTO  |    |
|---|---|---|----|
| <b>ESCALERAS</b>  | — Directriz recta o ligeramente curva.  |   |    |
|   | — Longitud libre de peldaños $\geq 1,00$ mts.   | SI  |    |
|   | — Dimensiones de peldaños   | Huella $\geq 27$ cms. (En caso de escaleras curvas se medirán a 40 cms. de su borde interior) | SI |
|   |   | Contrahuella $\leq 18,5$ cms.   | SI |
|   | — No se admiten mesetas partidas, ni en ángulo, ni escaleras compensadas.               |   |    |
|   | — Fondo de las mesetas  | Intermedias $\geq 1,00$ mts.  | SI |
|   |   | De acceso a viviendas $\geq 1,20$ mts.  | SI |
|   | — Distancia de la arista de peldaños a puertas $\geq 25$ cms.                           |   | SI |
|   | — Tramos $\leq 16$ peldaños.  |   | SI |
|   | — Altura de pasamanos $\geq 0,90$ mts. y $\leq 0,95$ mts.                               |   | SI |
|   | — Si hay ojo de escalera la barandilla no será escalable.                               |   | SI |
| <b>RAMPAS</b>   | — Directriz recta o ligeramente curva.  |   |    |
|   | — Anchura $\geq 1,20$ mts.  |   |    |
|   | — Pavimento antideslizante.   |   |    |
|   | — Pendiente longitudinal  | Tramos longitud $< 3$ mts. $\leq 12\%$ .  |    |
|   |   | Tramos longitud $\geq 3$ mts. $\leq 8\%$ .  |    |
|   | — Pendiente transversal $\leq 2\%$ .  |   |    |
|   | — Si hay hueco la barandilla no será escalable.   |   |    |
| <b>1 ASCENSOR DE LOS EXIGIDOS POR LA NORMATIVA ESPECÍFICA</b><br><small>(Planeamiento Municipal. Normativa V.P.O. en su caso. Normalmente son obligatorios para &gt;PB+3)</small> | — Puertas de recinto y cabina automáticas y con indicador acústico.                     |   |    |
|   | — Anchura de puertas $\geq 0,80$ mts.   |   |    |
|   | — Fondo de cabina $\geq 1,20$ mts.  |   |    |
|   | — Ancho de cabina $\geq 0,90$ mts.  |   |    |
|   | — Pasamanos en cabina con altura $\geq 0,80$ mts. y $\leq 0,90$ mts.                    |   |    |
|   | — Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas. |   |    |
| <b>MECANISMOS ELÉCTRICOS</b>  | — Serán fácilmente manejables. Prohibidos los de accionamiento rotatorio.               |   |    |

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *efectivamente* POR EL AYUNTAMIENTO EN PLENO, en sesión celebrada el día *12 de Abril de 2007* a las *20* de *Abril* de *2007*

DOY FE:

SECRETARIO





**OBSERVACIONES**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *Definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *12 de Abril de 2007*  
El Ejido, a *20 de Abril* de *2007*



DOY FE:

EL SECRETARIO.

**DECLARACIÓN DE LAS CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE**

- Se cumplen todas las disposiciones de la Norma.
- No se cumple alguna prescripción específica de la Norma debido a las condiciones físicas del terreno, que imposibilitan su cumplimiento, justificándose en el proyecto.
- Por actuarse en edificio declarado B.I.C. o con expediente incoado, o estar incluido en el Catálogo Municipal se sujeta al régimen previsto en la ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

LOS TÉCNICOS,  
fecha y firma:

