

# **ESTUDIO DE DETALLE**

**PROMOVIDO POR:  
MARTIN & MARTOS ARQUITECTOS S.L.**

**REDACTADO POR :  
MARTIN & MARTOS ARQUITECTOS S.L.**

josé jesús martín palmero  
manuel martos herrero

## ESTUDIO DE DETALLE

El presente estudio de detalle esta promovido por: Martín y Martos Arquitectos S.L. con dirección fiscal en C/ Padre Federico, 5 de El Ejido, con NIF B-04.302., como representante los propietarios de los solares afectados por el presente Estudio de Detalle, cuya relación se detalla más abajo.

Actualmente, el Plan Parcial del S-2-EN de El Ejido, la parcela P1-A del S-2-EN tiene adjudicadas CINCO VIVIENDAS, y la P1-B ONCE VIVIENDAS.

El presente estudio de detalle se redacta, con objeto de traspasar las CINCO viviendas adjudicadas en la parcela P1-A a la parcela P1-B del mismo Plan Parcial.

La parcela P1-A, es propiedad de Dña. Dulce Linares Vargas en usufructo, Dña. Margarita y D. Antonio Sánchez Linares, todos ellos con residencia en la C/ González Garbín, 24, 1ª B, en Almería, los números respectivos de los DNI: 23.741.058-K, 34.858.028-X y 27.510.515-P.

La parcela P1-B es propiedad de SERCOINS S.L., con CIF nº B-04188413 y dirección fiscal en C/ Faro s/n Edif. El Jaleo, 1ª planta Almerimar – El Ejido, representado por D. Francisco Ramos Acero, con NIF nº 535428-B y residencia en C/ Nevada, 24 Aguadulce – Roquetas de Mar.

### JUSTIFICACION DEL TRASPASO DE 5 VIVIENDAS DE LA PARCELA P1-A A LA PARCELA P1-B DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-2-EN

En la actualidad sobre la parcela **P1-A**, se ha redactado un PROYECTO DE SÓTANO, LOCAL Y OFICINAS (exp. Colegial 217/2002), redactado por D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, arquitectos representantes de la sociedad de Arquitectos Martín y Martos Arquitectos S.L. con dirección en C/ Padre Federico, 5 de El Ejido. Proyecto promovido por Martín & Martos Arquitectos, C.V. Ingeniería S.L. y V.P. Arquitect S.L. La licencia de obra el 04 de Abril de 2.002 (fotocopia de la cual se adjunta).

Sobre la parcela **P1-B**, se esta construyendo un edificio de P.B.E. DE 11 VIVIENDAS, 4 OFICINAS, LOCALES COMERCIALES , GARAJES Y TRASTEROS, según proyecto redactado por el arquitecto D. Emilio Espinosa Marín, promovido por Sercoins del Sur S.L. la licencia se concedió el 4 de diciembre de 2000 ( fotocopia de la cual se adjunta)

Los parámetros urbanísticos de aplicación correspondientes a las dos parcelas antes de la cesión son:

Parcela	Ordenanza	Edificabilidad	Sup. máx. construida	Sup. Parcela	Ocupación de parcela	Fondo max.	Viviendas asignadas
<b>P1-A</b>	Z-C1	2,645 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1090,00 m <sup>2</sup>	412,00 m <sup>2</sup>	100%	17 m	5 viv.
<b>P1-B</b>	Z-C1	2,636 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2352,00 m <sup>2</sup>	892,00 m <sup>2</sup>	100%	17 m	11 viv.

Según el Plan Parcial que desarrolla el Sector correspondiente al S-2-EN la parcela P1-B esta limitada a 11 viviendas con este traspaso de 5 viviendas de la parcela P1-A, pasaría a tener adjudicadas 16 viviendas, con esto pretende posibilitar el cambio de uso de las cuatro oficinas a viviendas. Aunque la necesidad es de cuatro viviendas, la reserva de la vivienda que sobre quedará en reserva en la parcela P1-B.

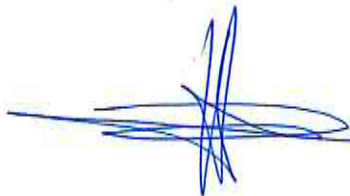
JUSTIFICACION DE LA NO ALTERACION DE LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Con el traspaso las 5 viviendas de la parcela P1-A a la P1-B, no se producen alteraciones urbanísticas, ya que los parámetros establecidos en el Plan Parcial, se mantienen iguales a los del cuadro anterior, modificándose únicamente el numero de viviendas, por lo tanto cuadro de condiciones urbanísticas es el siguiente:

Parcela	Ordenanza	Edificabilidad	Sup. máx. construida	Sup. Parcela	Ocupación de parcela	Fondo max.	Viviendas asignadas
P1-A	Z-C1	2,645 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1090,00 m <sup>2</sup>	412,00 m <sup>2</sup>	100%	17 m	0 viv.
P1-B	Z-C1	2,636 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2352,00 m <sup>2</sup>	892,00 m <sup>2</sup>	100%	17 m	16 viv.

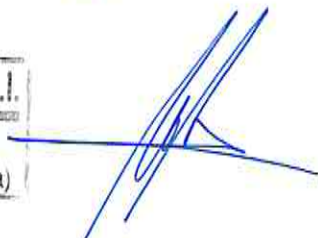
No se produce por tanto aumento de volumen máximo, ya que la superficie máxima construida, altura de edificación (la definida en la ordenaza Z-C1) y edificabilidad, permanecen iguales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día *29 de Julio de 2002*  
El Ejido, a *29 de Agosto* de 2002  
DOY FE:  
EL SECRETARIO,



José Jesús Martín Palmero  
ARQUITECTO

Martín & Martos arquitectos, s.l.  
C.I.F. B-04302576  
C/ Padre Federico, 5 • EL EJIDO (Almería)



Manuel Martos Herrero  
ARQUITECTO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ALMERIA  
VISADO ESTATUTARIO  
23 ABR. 2002  
Visado de Documento de Planeamiento sin control urbanístico según Art. 242.7 de la Ley del Suelo.



ltmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido*

DON JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GRAL. ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO -ALMERIA-

**CERTIFICA:**

Que en la Sesión ORDINARIA núm.47 celebrada por LA COMISION DE GOBIERNO en fecha 30 DE NOVIEMBRE DE 2.000, se adoptó entre otros el siguiente...

**ACUERDO.-**

Seguidamente según dispone el Art. 83 del Real Decreto 2568/86 de 28 de Noviembre, la Presidencia pregunta si se ha de someter a la consideración de la COMISION DE GOBIERNO por razones de urgencia algún asunto no incluido en el Orden del Día y que no tenga cabida en el punto de Rucgos y Preguntas. Se indica la existencia de varios puntos, pasándose a continuación a votar la especial declaración de urgencia de los mismos. Esta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

**E.- APROBACION, SI PROCEDE, PETICION LICENCIA PARA INICIO DE OBRAS DE 11 VIVIENDAS, OFICINAS Y LOCALES COMERCIALES EN PLAZA CERBERO Y AVDA. DE LA LUZ, SOLICITADA POR SERCOINS DEL SUR S.L.-**

Vistos proyectos técnicos promovidos por SERCOINS DEL SUR S.L., solicitando licencia para inicio de obras de 11 viviendas, oficinas y locales comerciales en Plaza Cerbero y Avda. de La Luz; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Comisión de Gobierno por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Conceder a SERCOINS DEL SUR S.L., licencia municipal para inicio de obras de 11 viviendas, oficinas y locales comerciales en Plaza Cerbero y Avda. de La Luz, según proyectos redactados por el Arquitecto D. Emilio Espinosa Marín.

2º.- Previamente al inicio de las obras el promotor ha de solicitar y obtener del Ayuntamiento la comprobación del replanteo y la rasante oficial, así como los puntos de conexión con los servicios municipales.

3º.- Las obras deberán iniciarse en el plazo de SEIS MESES a partir del recibí de la notificación del acuerdo de la concesión de la licencia de obras. Una vez iniciadas las obras, no podrán interrumpirse en un plazo superior a TRES MESES, y deberán quedar finalizadas antes de DOS AÑOS.

4º.- Una vez terminadas las obras, el titular de la licencia en el plazo de 15 DIAS, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de 1ª ocupación, no pudiendo ocupar las edificaciones hasta tanto obtenga la licencia antes dicha.

5º.- Que por la Intervención de fondos se proceda a practicar la liquidación de tasas correspondientes.

6º.- Contra este acuerdo, que es firme en vía administrativa, si no se interpone recurso potestativo de reposición, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO - ALMERIA - C/ CALLES 152 • T.F. 960 54 1 3 99 FAX 960 46 54 19 • N.F.A. - 01049268 • I.F. 024-0420 F



litmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido*

Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Almería en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda, expido el presente (a resultas de lo dispuesto en el artº 206 del Real Decreto 2.568/1.986 de 28 de Noviembre), que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S.Sº, el Alcalde-Presidente en *El Ejido a Cuatro de Diciembre de Dos Mil.-*

VºBº.  
EL ALCALDE,



AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERIA) • C/ CERAMICAS, 33 • T. 950 54 10 00 FAX 950 54 10 00





Ilmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido.*

DON JUAN FRANCISCO PARRA MUÑOZ, SECRETARIO GENERAL ACCTAL. DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (ALMERIA),

**CERTIFICA**

Que en la sesión ordinaria nº 13 celebrada por la COMISIÓN DE GOBIERNO en fecha 04 de Abril de 2.002, se adoptó entre otros el siguiente...

**ACUERDO.-**

Seguidamente según dispone el Art. 83 del Real Decreto 2568/86 de 28 de Noviembre, la Presidencia pregunta si se ha de someter a la consideración de la COMISION DE GOBIERNO por razones de urgencia algún asunto no incluido en el Orden del Día y que no tenga cabida en el punto de Ruegos y Preguntas. Se indica la existencia de varios puntos, pasándose a continuación a votar la especial declaración de urgencia de los mismos. Esta es aprobada por unanimidad de los miembros que forman la Comisión, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

**G.- APROBACION, SI PROCEDE, PETICION LICENCIA DE OBRAS PARA CONSTRUCCION DE OFICINAS, LOCAL Y GARAJE EN C/ BAREA Y C/ MURGIS, SOLICITADA POR C.V. INGENIERIA DE INICIATIVAS Y GESTION S.L.-**

Vistos proyectos técnicos promovidos por C.V. INGENIERIA DE INICIATIVAS Y GESTION S.L., solicitando licencia de obras para construcción de oficinas, local y garaje en C/ Barea y C/ Murgis; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Comisión de Gobierno por unanimidad de sus miembros ACUERDA:

1º.- Conceder a C.V. INGENIERIA DE INICIATIVAS Y GESTION S.L., licencia municipal de obras para construcción de oficinas, local y garaje en C/ Barea y C/ Murgis, según proyectos redactados por el Arquitecto D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero.

2º.- Previamente al inicio de las obras el promotor ha de solicitar y obtener del Ayuntamiento la comprobación del replanteo y la rasante oficial, así como los puntos de conexión con los servicios municipales.

3º.- Las obras deberán iniciarse en el plazo de SEIS MESES a partir del recibí de la notificación del acuerdo de la concesión de la licencia de obras. Una vez iniciadas las obras, no podrán interrumpirse en un plazo superior a TRES MESES, y deberán quedar finalizadas antes de DOS AÑOS.

4º.- Una vez terminadas las obras, el titular de la licencia en el plazo de 15 DIAS, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el oportuno escrito de solicitud de 1ª ocupación, no pudiendo ocupar las edificaciones hasta tanto obtenga la licencia antes dicha.

5º.- Que por la Intervención de fondos se proceda a practicar la liquidación de tasas correspondientes.

6º.- Contra este acuerdo, que es firme en vía administrativa, si no se interpone recurso potestativo de reposición, podrá interponer recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Provincial de lo Contencioso Administrativo con sede en Almería en el plazo de dos meses a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla dos meses el día de la notificación, teniendo en cuenta que

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO • 04700 (ALMERIA) • TEL. 950 54 10 00 FAX. 950 48 58 12 • N.R.A.L. 01049026 • N.I.F. P0410400 F





Ilmo. AYUNTAMIENTO DE

*El Ejido.*

durante el mes de Agosto no correrá el plazo para interponer el recurso contencioso administrativo.

No obstante lo dispuesto anteriormente, podrá interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el órgano que ha dictado el presente acuerdo en el plazo de un mes a contar del siguiente a aquel en que reciba la presente notificación, y cuyo último día para interponerlo es aquel en el que cumpla un mes el día de la notificación. Si interpone el recurso de reposición no podrá interponer el recurso contencioso administrativo en tanto no sea resuelto aquel, o sea desestimado por silencio administrativo, en su caso. Sin perjuicio de lo anterior, podrá interponer cualquier otro recurso que considere oportuno.

Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 109, 116 y 117 de la Ley 30/1.992 de 26 de Noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1.999 de 13 de Enero, y 8, 46 y 128 de la Ley 29/1.998 de 13 de Julio reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Y para que así conste y surta efectos donde legalmente proceda (a resultas de lo dispuesto en el Art. 206 del R.O.F.), expido el presente que sello y firmo por orden y con el visto bueno de S.<sup>a</sup> el Alcalde Presidente en *El Ejido (Almería), OCHO de Abril de dos mil dos.-*



*[Firma manuscrita]*



**ACUERDO PARA CESION DE ADJUDICACION DE VIVIENDAS DE LA PARCELA P1-A A LA P1-B INCLUIDAS EN EL PLAN PARCIAL S-2-EN**

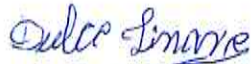
El Ejido a 24 de Abril de 2002

Por el presente documento de acuerdo, se aceptan la modificación de las condiciones urbanísticas establecidas para las parcelas P1-A y P1-B incluidas en el Plan Parcial que desarrolla el sector S-2-EN, reflejadas en el Estudio de Detalle redactado por D. José Jesús Martín Palmero y D. Manuel Martos Herrero, como representantes de Martín & Martos Arquitectos S.L.; por el que se establece el traspaso de las CINCO VIVIENDAS adjudicadas en la parcela P1-A a la parcela P1-B del mismo Plan Parcial.

Los datos de las parcelas, son:

1.- Parcela cedente: parcela P1-A, es propiedad de Dña. Dulce Linares Vargas en usufructo, Dña. Margarita y D. Antonio Sánchez Linares, todos ellos con residencia en la C/ González Garbín, 24, 1ª B, en Almería, los números respectivos de los DNI: 23.741.058-K, 34.858.028-X y 27.510.515-P.

2.- Parcela Adquiriente: parcela P1-B es propiedad de SERCOINS S.L., con CIF nº B-04188413 y dirección fiscal en C/ Faro s/n Edif. El Jaleo, 1ª planta Almerimar – El Ejido, representado por D. Francisco Ramos Acero, con NIF nº 535428-B y residencia en C/ Nevada, 24 Aguadulce – Roquetas de Mar.



Dña. Dulce Linares Vargas



Dña. Margarita Sánchez Linares



D. Antonio Sánchez Linares



D. Francisco Ramos Acero



D. José Jesús Martín Palmero  
(Arquitecto)



D. Manuel Martos Herrero  
(Arquitecto)





AREA DE REPARTO DEL SUMPA-2-EN

PARCELAS	SUPERF. m <sup>2</sup>	TECHO m <sup>2</sup>	Nº MAX VIVIENDAS	Nº APARC. (*)	ORDENANZAS				TECHOS			APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS				
					C1	C2	C3	AD	Resd.Pluf. m <sup>2</sup>	A/E Bajo (*) m <sup>2</sup>	Resd.Unit. m <sup>2</sup>	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable de las NN.SS	Lucrativo total asignad por el PGOU	Diferencia	A.Tipo
P1-A	412,00	1.090,00	5	5	412,00				840,00	250,00	1.090	1,00	u.a.h.	1.090	0	
P1-B	892,00	2.352,00	11	11	892,00				1.852,00	500,00	2.352	1,00	u.a.h.	2.352	0	
P1-C	474,00	1.258,00	6	6	474,00				1.008,00	250,00	1.258	1,00	u.a.h.	1.258	0	
P2	1.764,00	3.384,00	12	12	1.764,00				2.984,00	400,00	3.384	1,00	u.a.h.	3.384	0	
P3	2.223,00	9.965,00	24	24	2.223,00				7.543,00	2.422,00	9.965	1,00	u.a.h.	9.965	0	
P4-A	901,00	1.120,00	8	8							1.120,00	1,00	u.a.h.	1.120	0	
P4-B	789,00	980,00	7	7							980,00	1,00	u.a.h.	980	0	
P5-1	423,00	543,00	1	1							543	1,00	u.a.h.	543	0	
P5-2	105,00		0	0							0	1,00	u.a.h.	0	0	
P6	2.381,00	2.380,00	17	17							2.380,00	1,00	u.a.h.	2.380	0	
P7	1.746,00	1.820,00	13	13							1.820,00	1,00	u.a.h.	1.820	0	
P8	378,00	800,00	4	4					500,00	300,00	800	1,00	u.a.h.	800	0	
P9	488,00	600,00	4	4					600,00		600	1,00	u.a.h.	600	0	
P10	452,00	420,00	3	3							420	1,00	u.a.h.	420	0	
P11	1.997,00	1.960,00	14	14							1.960,00	1,00	u.a.h.	1.960	0	
P12-1	5.256,00	4.760,00	34	34							4.760,00	1,00	u.a.h.	4.760	0	0,6500
P12-2	5.256,00	4.760,00	34	34							4.760,00	1,00	u.a.h.	4.760	0	
P13	1.399,00	1.500,00	10	10					1.399,00		1.500	1,00	u.a.h.	1.500	0	
P14-A	866,00	900,00	6	6					866,00		900	1,00	u.a.h.	900	0	
P14-B	866,00	1.050,00	6	6					866,00		1.050	1,00	u.a.h.	1.050	0	
P15-B	142,00	550,00	3	3					722,00		550	1,00	u.a.h.	550	0	
P15-A-1	142,00	722,00	1	1					142,00		114	1,00	u.a.h.	114	0	
P15-A-2	257,00	140,00	1	1					257,00		140	1,00	u.a.h.	140	0	
P16	1.865,17	1.987,59	13	13					1.865,17		1.987,59	1,00	u.a.h.	1.988	0	
P17	257,83	144,00	1	1					257,83		144	1,00	u.a.h.	144	0	
C1	560,00	551,00	3	3					560,00		551,00	1,00	u.a.h.	551	0	
C2	854,00	945,00	5	5					854,00		945	1,00	u.a.h.	945	0	
FLOTANTE			0	0											0	
TOTAL EDIF.	33.726,00	49.153,59	246	246	4.001,00	3.053,00	105	26567	15.470,00	4.522,00	26.081,59		45.523	45.523	0	

(\*) : Esta superficie tiene la consideración de mínimo obligatorio para usos comerciales

(\*\*) : Reserva de aparcamiento a realizar en el interior de la parcela.

(\*\*\*) : Esta parcela es resultado de la agrupación de dos mediante Estudio de Detalle aprobado el 22/01/98.

(\*\*\*\*) : Estas parcelas están incluidas en un Estudio de Detalle aprobado el 26/07/96.

(\*\*\*\*\*) : En la fachada a calle Artes es obligatorio un retranqueo de la línea de edificación de 3 metros respecto de la alineación oficial.

(\*\*\*\*\*) : Existe un techo de 3.080 m<sup>2</sup>c procedente de la enajenación de parte del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, que no ha sido asignado a ninguna parcela. Este techo lo podrá materializar su propietario en cualquiera de las parcelas edificables.

NOTA: Por tratarse de un sector con planeamiento consolidado, se mantiene el aprovechamiento del planeamiento antecedente.

ESP. LIBRES	
C5 Jardines	1.048,00
C6 Jardines	635,00
C7 Jardines	1.859,00
C8 Jardines	2.310,00
C9 A. Juegos	381,00
C10 A. Juegos	381,00
C10B A. Juegos	408,00
TOTAL ESP.LI.	7.022,00
C3 EGB	2.379,00
C4 Preescolar	2.490,00
TOTAL DOC.	4.869,00
C11 Social	560,00
TOTAL SIPS	560,00
TOTAL DOTAG.	12.451,00
VIALES	24.043,00
TOTAL SECTOR	70.220,00