

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado *definitivamente*  
POR EL AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO (Almería), en sesión celebrada el día *26* de *Abril* de *2003*  
El Excmo. Sr. *J* de *Mayo* de *2003*  
DOY FE:  
EL SECRETARIO

## MODIFICADO

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR: QUANTIUM INMOBILIARIA Y TERRENOS AL QUINTAL S.L.

ARQUITECTO: ANTONIO GÓNGORA SEBASTIÁN.



## ANEXO MEMORIA ( por requerimiento Municipal)

Es objeto del presente anexo indicar que atendiendo requerimiento municipal se ha rectificado la posición del camino que divide la propiedad de Quintal S.L. Este ajuste es acorde con lo indicado por el Ayuntamiento de conformidad con el informe técnico que se adjunta y no supone variación alguna en la ordenación de los volúmenes propuestos pero si en el computo de la Edificabilidad tal como se refleja en los planos adjuntos, donde la superficie prevista para T.A.U. se incrementa.

Almería 21 de Abril de 2003

EL ARQUITECTO.

Fdo. Antonio Góngora Sebastián.





**Ilmo. AYUNTAMIENTO DE**

*El Ejido.*

**GINÉS VALERA ESCOBAR, Jefe de la Sección Jurídico-Administrativa del Área de Urbanismo y Patrimonio Inmueble del Ilmo. Ayuntamiento de El Ejido (Almería), en cumplimiento de lo establecido en el art. 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, emite el siguiente INFORME-PROPUESTA:**

CONSIDERANDO que conforme a lo señalado en el art. 15 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos del ámbito reducido, y para ello podrán: a) Establecer, en desarrollo de objetivos definidos por los PGOU, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público. b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento. Sin que en ningún caso puedan: a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior. b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico. c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie. d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes. La tramitación y contenido de los mismos viene regulada en los preceptos 31 y ss. de la Ley 7/2.002 y concordantes arts. 2.2.5 del vigente PGOU y arts. 65, 66 y 140 del Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

CONSIDERANDO que los Estudios de Detalle de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por la Comisión de Gobierno Municipal en atención a lo dispuesto en el art. 21.1. letra j) y apartado 3 de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, según redacción dada por la Ley 11/1.999, de 21 de abril, en relación con Decreto de Alcaldía de Delegación de Competencias de 7 de Julio de 1.999. Sometiéndose a continuación a trámite de información pública (arts. 86 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre LRJAP y PAC y art. 31 del Decreto 77/1.994, y 32.1.2ª de la Ley 7/2.002). A la vista de este resultado, el Ayuntamiento Pleno lo aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes, con el voto favorable de la mayoría simple del número legal de miembros de la Corporación (arts. 22.2.c) y 47.1 de LBRL).

**Itemo. AYUNTAMIENTO DE***El Ejido.*

ATENDIDO Informe Técnico emitido en sentido desfavorable evacuado por el Jefe del Área de Urbanismo y Patrimonio Inmueble de fecha 24 de febrero de 2.003 del siguiente tenor literal:

"El Estudio de Detalle tiene por objeto reordenar los volúmenes de una parcela situada en la Calle Sierra Nevada que está atravesada por un antiguo camino público.

La ordenación propuesta mantiene la superficie propiedad municipal que se transforma en una plaza pública.

El Estudio de Detalle se informa favorablemente, no obstante se observa lo siguiente:

Según los datos del Inventario de Bienes Inmuebles, la superficie de la finca municipal es de 185,97 m<sup>2</sup>, que coincide con la indicada en el Estudio de Detalle, pero no coincide su posición en la parcela, estando situada una superficie de 180,03 m<sup>2</sup> en zona de Ordenanza C2 y 5,94 m<sup>2</sup> en zona de Ordenanza Ad. En consecuencia el aprovechamiento de esta parcela es de 590,48 m<sup>2</sup>c y el resto de edificabilidad correspondiente al propietario, sin T.A.U. sería de 1.596,90 m<sup>2</sup>c mientras que la asignada en el Estudio de Detalle es de 1.679,44 m<sup>2</sup>c, lo que supone 82,53 m<sup>2</sup>c más, por tanto podría aprobarse inicialmente el Estudio de Detalle con la modificación correspondiente a la edificabilidad sin T.A.U. que sería 1.596,90 m<sup>2</sup>c, quedando una superficie para compensar con T.A.U. según la edificabilidad propuesta por el Estudio de Detalle de 539,62 m<sup>2</sup>c.

Por otra parte se informa que deberán regularizarse los linderos de ambas fincas, una vez aprobado el Estudio de Detalle."

En base a lo expuesto, se eleva a la Comisión de Gobierno Municipal, la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Primero.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle en Calle Sierra Nevada de El Ejido, promovido por QUINTAL S.L., según proyecto redactado por el Arquitecto D. Antonio Góngora Sebastián, debiendo subsanar lo indicado en el Informe Técnico antes transcrito, previamente a la aprobación definitiva del mismo.



**Itmo. AYUNTAMIENTO DE**

*El Ejido.*

Segundo.- Notifíquese personalmente a los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito territorial del Estudio de Detalle, sometiéndose a trámite de información pública el expediente durante veinte días mediante la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, Tablón de Edictos municipal y en uno de los diarios de mayor circulación de la Provincia, para que pueda ser examinado y presentadas las alegaciones procedentes, computándose el inicio de este plazo desde la práctica de la notificación personal o publicación.

Tercero.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para dictar las Resoluciones necesarias en orden a la ejecución de estos Acuerdos.

Este es el parecer del Técnico que suscribe, sometido siempre a mejor criterio.

El Ejido, a 26 de Marzo de 2.003

AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO • MAJARRALMEHAJ • D. CERVANTES, 132 • TLF. 959 24 10 65 FAX 950 48 38 12 • N.P.A. L. 0101926 • TLF. 901001010