

DILIGENCIA: Para hacer constar que este do-
cumento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 29 DE JULIO DE 2008

El Ejido, a 11 de Agosto de 2008

DOY FE!

EL SECRETARIO.



ESTUDIO DE DETALLE
PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
EN PARCELA DE SUELO URBANO PARCIALMENTE
CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO INCORPORADO
(ANCOI, EL EJIDO)

ARQUITECTO: Pablo Pérez López

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de D. José Uclés Sánchez y los hermanos Dña. Rosa María y D. José María Lirola Rubio. Su objeto es llevar a cabo la ordenación de volúmenes en parcela de suelo urbano parcialmente consolidado con planeamiento incorporado (ANCOI), propiedad de los engargantes, conforme a la documentación gráfica que se adjunta.

El Estudio de Detalle conlleva igualmente la declaración de la edificación como singular, por cumplir los requisitos establecidos por el artículo 9.8.16:

- Parcela de tamaño superior a 500 m².
- Edificio situado en esquinas y ejes de perspectivas del viario estructurante.
- Edificio que comprende manzana entera.

2. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de El Ejido fue aprobado definitivamente el 25/07/2002 (BOP 09/08/2002).

La Unidad de Planeamiento y Desarrollo del Área de Urbanismo, ha aceptado la cesión gratuita para viales con reserva de edificabilidad de una serie de parcelas en terrenos del ANCOI propiedad de D. José Uclés Sánchez y Dña. Rosa María y D. José María Lirola Rubio (ver plano adjunto):

- Doña Rosa María y Don José María Lirola Rubio se hacen reserva expresa del aprovechamiento volumétrico que le corresponde a las parcelas cedidas, consistente en **1.167,82** uah, que podrá ser utilizada en futuras transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- D. José Uclés Sánchez se hace reserva expresa del aprovechamiento volumétrico que le corresponde a la parcela cedida, consistente en **992,84** uah que podrá ser utilizada en futuras transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle consiste en el establecimiento de las condiciones volumétricas de la parcela, de manera que se posibilite materializar en la misma parte de la reserva de edificabilidad anteriormente descrita mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico.

Se trata de una actuación asistemática en parcelas que incluyen parcialmente suelos dotacionales o viario (ANCOI), mediante la autocumulación en la parte edificable del aprovechamiento procedente de las superficies de suelo dotacional o viario no edificables.

Recordemos que los terrenos del ANCOI son zonas concretas dentro del suelo urbano, que no están totalmente consolidadas por la urbanización, constituyendo islas dentro de éste. En estas zonas las parcelas resultantes edificables por el PGOU son inferiores a las parcelas totales de propiedad privada. La obtención gratuita del viario

se hará mediante TAU dentro del AR que por la ordenanza de aplicación le corresponda, en el momento que el propietario actúe urbanísticamente sobre su propiedad.

Dado el emplazamiento, dimensiones y características de la parcela, parece conveniente darle un tratamiento de excepción, ello amparado en la tramitación como edificio singular de la edificación.

El edificio va a ser proyectado con un diseño singular, tanto en su volumen y forma como por la utilización de los siguientes materiales:

- Fachada con revestimiento de aplacado cerámico y estuco de pasta blanca en interior de terrazas.
- Carpintería de aluminio en color oscuro.
- Preinstalación de aire acondicionado.

Se le dotará de un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios no sólo en cuanto a materiales, calidad y envejecimiento, sino en cuanto a remates y nivel de ejecución. El edificio no generará medianeras vistas.

Las condiciones de aprovechamiento de la parcela objeto del Estudio de Detalle son:

- Aprovechamiento patrimonializable de la parcela: $588,84 \times 3,2234 = 1.898,07$ uah
- Aprovechamiento lucrativo total: $3 \text{ plantas} \times 588,84 + 393,57$ (teórica superficie planta ático) = 2.160,09 uah
- Aprovechamiento por transferencia de aprovechamiento urbanístico: 262,02 uah

Se trabaja bajo el supuesto de un edificio singular que incrementa en una única planta, la altura máxima fijada por la ordenanza reguladora que rige en la parcela edificable (C2), lo cual es permitido por dar el edificio fachada a la Avenida Bulevar. Se ha procedido a la transferencia de aprovechamiento urbanístico propiedad de D. José Uclés Sánchez, por lo que los porcentajes de propiedad en la parcela resultante son:

- D. José Uclés Sánchez: $(456,39 \times 3,2234) \text{ uah} + 262,02 \text{ uah} = 1.733,15$ (80,24 %)
- D. José María Lirola Rubio y Dña. Rosa María Lirola Rubio: $(132,45 \times 3,2234) \text{ uah} = 426,94 \text{ uah}$ (19,76 %)

Se expone a continuación la justificación de que el aprovechamiento del edificio proyectado cumple con las condiciones de aprovechamiento de la parcela en la que se ubica:

- Superficie construida de local: $492,82 \text{ m}^2/\text{t}$
- Superficie construida planta primera (vivienda): $514,96 \text{ m}^2/\text{t}$
- Superficie construida planta segunda (vivienda): $507,95 \text{ m}^2/\text{t}$
- Superficie construida planta tercera (vivienda): $503,32 \text{ m}^2/\text{t}$
- Superficie construida planta ático (vivienda): $141,04 \text{ m}^2/\text{t}$
- Coeficiente de homogeneización de local: 1,00
- Coeficiente de homogeneización de vivienda: 1,00
- Coeficiente de emplazamiento: 1,00

Por consiguiente, el aprovechamiento del edificio será:

$492,82 \times 1,00 \times 1,00 + 1.667,27 \times 1,00 \times 1,00 = 2.160,09$ uah (igual al aprovechamiento de la parcela)

4. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

Los propietarios afectados por el presente Estudio de Detalle son:

NOMBRE	DNI	DOMICILIO
Rosa María Lirola Rubio	08909940 - Q	C/ Mar Caribe nº2, 3ªA, 04770, Adra
José María Lirola Rubio	18109200 - N	C/ Manuel Fernández Arriola nº23, 3ªA, El Ejido
José Uclés Sánchez	08908455 - A	C/ Mar Caribe nº2, 3ªA, 04770, Adra

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente Estudio de Detalle se ha redactado conforme a lo establecido en el art. 15 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En El Ejido, a 24 de marzo de 2008

[Handwritten signature]
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día **29 DE JULIO DE 2008** El Ejido, a **11 de AGOSTO** de 2008
Fdo: Pablo Pérez López
Arquitecto
DOY FEI
EL SECRETARIO.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 DE JULIO DE 2008
El Ejido, a 11 de AGOSTO de 2008

BOY FE:

EL SECRETARIO



ANEXO I

**RESERVA DE APROVECHAMIENTO A UTILIZAR EN FUTURAS
TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO A FAVOR DE
DOÑA ROSA MARÍA Y DON JOSÉ MARÍA LIROLA RUBIO,
Y DON JOSÉ UCLÉS SÁNCHEZ**



Excmo. AYUNTAMIENTO DE

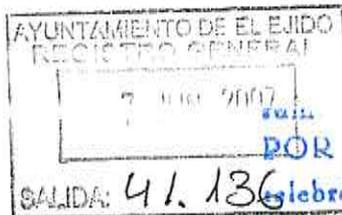
El Ejido

AREA : URBANISMO
Unidad : Planeamiento y Desarrollo
(Patrimonio Inmueble)

Expte: 16/07
R.G. Nº : 23.051/07

08908455-A

Sr. D. José UCLÉS SÁNCHEZ.-



NOTA: Para hacer constar que este asunto ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** POR EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 DE JULIO DE 2008 El Ejido, a 1 de AGOSTO de 2008
HOY FEI

Por medio de la presente le notifico a Ud. que en la sesión ordinaria núm. 22 celebrada por LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en fecha 31 de mayo de 2007, 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 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 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 presentes, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

G.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACEPTACIÓN CESIÓN GRATUITA PARA VIALES CON RESERVA DE EDIFICABILIDAD PROMOVIDO POR D. JOSÉ UCLÉS SÁNCHEZ.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Aceptar la cesión gratuita que ofrece Don José Uclés Sánchez y Doña Rosa María Lirola Rubio, que con carácter ganancial son titulares en pleno dominio de la que se describe a continuación:

URBANA: Parcela destinada a viales en la calle Murillo, Bulevar y una calle nueva, término municipal de El Ejido, con una superficie de 308,01 m², que linda: Norte, resto finca matriz y Alejandro Lirola Fernández; Sur, resto finca matriz y Bulevar de El Ejido; Este, resto finca matriz, calle Murillo y Bulevar de El Ejido; y Oeste, camino de servidumbre de cuatro metros hoy calle nueva y ANCOR-2-EN.

VALOR: 904,03 Euros

Es segregación por el oeste de la finca registral inscrita al tomo 2760, libro 1661, folio 95, finca nº 30.925, Insc^a. 3.

REF. CATASTRAL: Está incluida en la nº 5698406WF1659N0001YI.

CARGAS: Sin cargas según manifiestan.

2º.- Don José Uclés Sánchez y Doña Rosa María Lirola Rubio se hacen reserva expresa del aprovechamiento volumétrico que le corresponde a la parcela cedida, consistente en 992,84 u.a.h., que podrá ser utilizada en futuras transferencias de aprovechamiento urbanístico.



AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO - 7000 (ALMERÍA) - C/ CERVANTES, 132 - TLF. 950 54 10 00 FAX. 950 49 951 - N.I.R.A. - 049026 - N.I.E.P. - 04011

RELACION: Para hacer constar que este acuerdo ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión celebrada el día 29 DE JULIO DE 2008 El Ejido, a 11 de AGOSTO de 2008

DOY FE:

EL SECRETARIO

3º.- Todos los gastos serán a cuenta de la cedente.

4º.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia a los efectos oportunos

5º.- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, 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 durante el mes de Agosto se celebró el plenario ordinario del 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.

Lo que le notifico a Ud. para su conocimiento y efectos.

El Ejido (Almería), 04 de junio de 2.007.

El Secretario,





Excmo. AYUNTAMIENTO DE

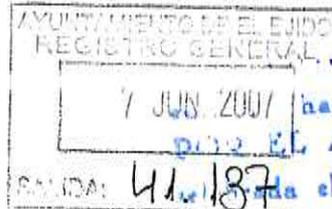
el Ejido.

AREA : URBANISMO
Unidad : Planeamiento y Desarrollo
(Patrimonio Inmueble)

Expte: 10/07
R.G. Nº : 19.709/07

08908455-A

Sra. D^a. Rosa María y D. José María
LIROLA RUBIO.-



NOTICIA: Para hacer constar que este do
C/ MARCA LIBRE O U AN EN VE
ha sido aprobado por el AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
del 29 DE JULIO DE 2008
El Ejido, a 11 de AGOSTO de 2008

NOY FEI
SECRETARIO

Por medio de la presente le notifico a Ud. que en la sesión ordinaria núm. 22 celebrada por LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL en fecha 31 de mayo de 2007, 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 JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 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 presentes, por lo que se pasa a deliberar sobre el fondo de cada uno de ellos:

E.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACEPTACIÓN CESIÓN GRATUITA PARA VIALES CON RESERVA DE EDIFICABILIDAD PROMOVIDO POR D^a ROSA MARÍA Y D. JOSÉ MARÍA LIROLA RUBIO.-

Visto expediente instruido al efecto; atendidos documentos e informes técnicos y jurídicos obrantes en el expediente.

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de sus miembros presentes ACUERDA:

1º.- Aceptar la cesión gratuita que ofrece Doña Rosa María y Don José María Lirola Rubio, como titulares de las que se describen a continuación:

A) URBANA: Parcela destinada a viales en la calle Diamante, término municipal de El Ejido, con una superficie de 85,00 m², que linda: Norte, calle Diamante del SUS-7-EN; Sur, vivienda con ref. catastral nº 55980-03; Este, resto finca matriz del ANCOR-2-EN; y Oeste, callejón incluido en la ref. catastral nº 54980-01.

VALOR: 255,00 Euros.

B) URBANA: Parcela destinada a viales en la calle Diamante, término municipal de El Ejido, con una superficie de 28,00 m², que linda: Norte y Este, resto finca matriz del ANCOR-2-EN; Sur, confluencia de las calles San Jerónimo y Percheles; y Oeste, calle San Jerónimo.

VALOR: 84,00 Euros.

Son segregaciones por el noroeste y sureste de la finca registral inscrita al tomo 1850, libro 876, folio 176, finca nº 63.127.

REF. CATASTRAL: Están incluidas en la nº 5598002WF1659N0001BI.

... Para hacer constar que este acuerdo
ha sido aprobado DEFINITIVAMENTE
P... EL AYUNTAMIENTO PLENO, en sesión
celebrada el día 29 DE JULIO DE 2008
El Ejido, a 11 de AGOSTO de 2008
YOY FEI
SECRETARIO

CARGAS: Sin cargas según manifiestan.

- C) URBANA: Parcela destinada a viales en la calle Murillo, término municipal de El Ejido, con una superficie de 105,54 m², que linda: Norte, resto finca matriz; Sur, resto finca matriz; Este, calle Murillo del ANCOR-3-EN; y Oeste, José Uclés Sánchez hoy calle Murillo.

VALOR: 496,62 Euros.

- D) URBANA: Parcela destinada a viales en Bulevar de El Ejido, término municipal de El Ejido, con una superficie de 139,98 m², que linda: Norte, resto finca matriz; Sur, Bulevar de El Ejido; Este, Bulevar del ANCOR 3 EN; y Oeste, José Uclés Sánchez hoy Bulevar de El Ejido.

VALOR: 419,94 Euros.

Son segregaciones por el norte y sur de la finca registral inscrita al tomo 1988, libro 967, folio 95, finca nº 30.921.

REF. CATASTRAL: Están incluidas en la nº 5698405WF1659N0001BI.

CARGAS: Sin cargas según manifiestan.

2º.- Doña Rosa María y Don José María Lirola Rubio se hacen reserva expresa del aprovechamiento volumétrico que le corresponde a las parcelas cedidas, consistente en 1.167,82 u.a.h., que podrá ser utilizada en futuras transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3º.- Todos los gastos serán a cuenta de la cedente.

4º.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia a los efectos oportunos.

5º.- Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, 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 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.

Lo que le notifico a Ud. para su conocimiento y efectos.
El Ejido (Almería), 04 de junio de 2007.
El Secretario,

