Excmo. AYUNTAMIENTO DE El Ejido.

DILIGENCIA

GRACIA MARÍA QUERO MARTÍN, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO, (ALMERÍA), hace constar que, el *ESTUDIO DE DETALLE promovido por la Sociedad COHORSAN, SCA. que tiene por objeto modificar el trazado local del vial secundario de la UNIDAD AMPUR-1-AS-SA y la localización del suelo dotacional de viario y espacios libres, sin alterar las determinaciones referentes a aprovechamiento urbanístico vigentes, redactado por la Arquitecta Dª Lucía Bentué Gómez,* ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el AYUNTAMIENTO PLENO en la sesión ordinaria núm. 2 celebrada en fecha 07 de marzo de 2025.

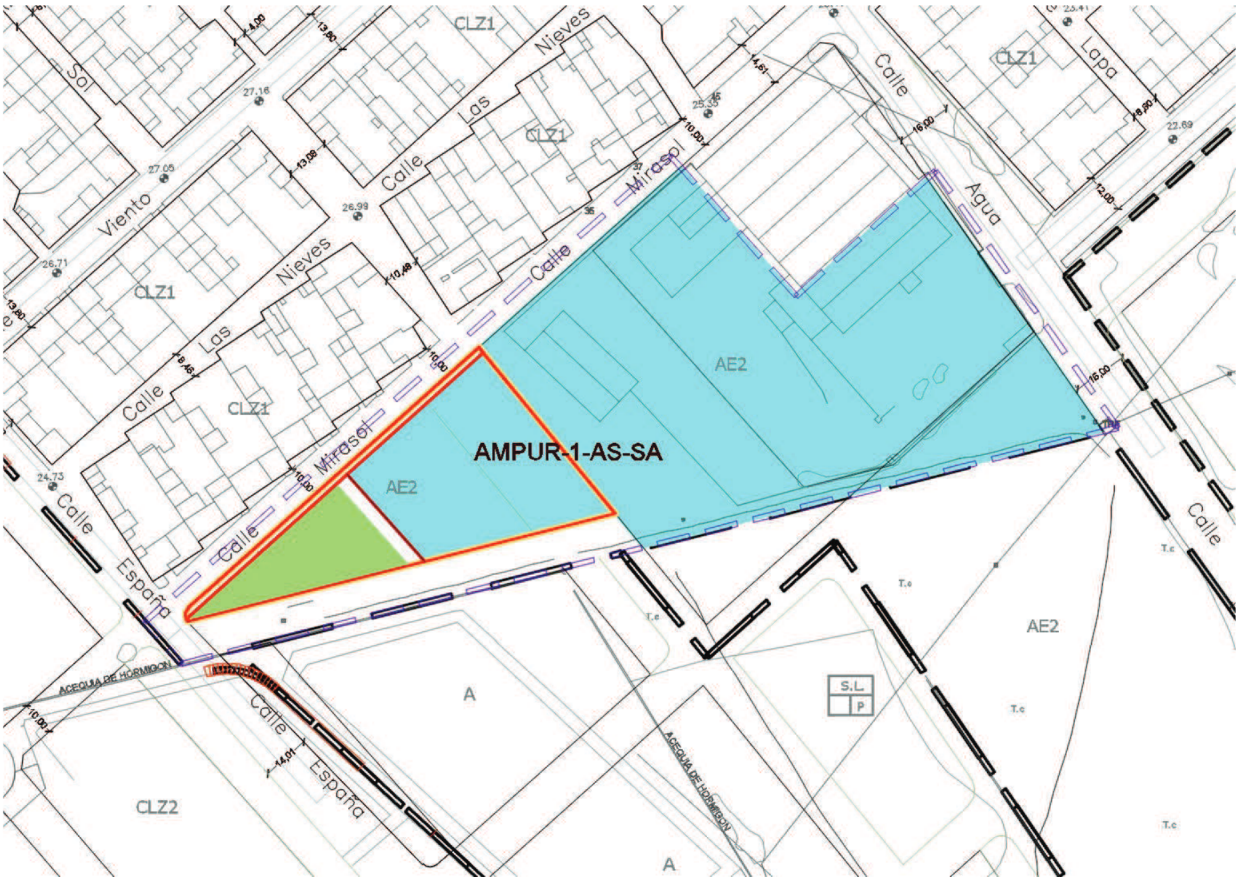
En El Ejido, (Almería), fechado y firmado electrónicamente.

LA SECRETARIA GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL EJIDO * C/CERVANTES, 132 * 04700 EL EJIDO (ALMERÍA) * TLF 950541000 * FAX 950485912 * NRAL 01049026 * NIF P0410400F

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 1 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

ESTUDIO DE DETALLE en AMPUR-1-AS-SA



Situación:
Calles Mirasol y Manantial. San Agustín

Promotor:
COHORSÁN SCA
CIF F04013462

Redacción de proyecto:
Lucía Bentué Gómez. Arquitecta. Colegiada n.º 19.907 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM)

Fecha:
Agosto 2024 (v2)

BENTUE
GOMEZ
LUCIA - [redacted]

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 2 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Índice de contenidos

MEMORIA DE INFORMACIÓN.....3

INICIATIVA.....3
NORMATIVA APLICABLE.....3
CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO.....4
SUPERFICIES Y USOS.....5
INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.....5
AFECCIONES SECTORIALES.....6
ACCESIBILIDAD.....6

MEMORIA DE ORDENACIÓN.....7
OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.....7
PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.....7
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....8
ESTUDIO COMPARATIVO.....8

MEMORIA ECONÓMICA.....10

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....11

CARTOGRAFÍA.....12
INFORMACIÓN.....12
ORDENACIÓN.....12

RESUMEN EJECUTIVO.....13
ALCANCE DE LA ALTERACIÓN.....13
DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.....13
CARTOGRAFÍA.....13
Información:.....13
Ordenación:.....13

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 3 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

MEMORIA DE INFORMACIÓN

INICIATIVA

COHORSAN S.C.A es una empresa dedicada a la producción y comercialización de productos hortofrutícolas, asentada en San Agustín desde 1980.
Sus instalaciones actuales comprenden la primitiva parcela de 2.482,51 m² en suelo urbano consolidado con anterioridad al PGOU 2009 vigente (versión actualizada BOP 29/06/2018), más las sucesivas ampliaciones, superando en la actualidad los 50.000 m² de suelo. Para ello, fue necesario realizar en 2015 dos operaciones urbanísticas: una división en dos unidades de ejecución del sector SUNC 7-SA/SA-2, ejecutando la unidad 1 y un estudio de detalle conjunto con la parcela A del AMPUR-1-AS/SA.

Nuevas necesidades de expansión exigen aprovechar al máximo el suelo restante del AMPUR-1, en concreto la parcela B, donde COHORSAN posee las dos parcelas edificables, que suman 2.313,15 m², para dar cabida a necesidades internas de almacenaje, que debe situarse en esa parte de sus instalaciones. Para llevar a cabo esta operación debe realizarse el presente estudio de detalle (en adelante ED) que reordene la manzana B del AMPUR-1.

PROPIEDADES DE COHORSAN

consolidadas

suelo	*m2s*	*m2t*	*estado*
SUC	2482,51	2591,42	consolidado
AMPUR 1-A	11839,73	5051,65	consolidado
SUNC-7	20033	5792,25	consolidado
SUMA	**34355,24**	**13435,32**	

a realizar

suelo	*m2s*	*m2t*	*estado*
AMPUR 1-B	2313,15	1157,45	a ejecutar tras este ED
SUT-13	14524		a ejecutar en otra actuación
SUMA	**16837,15**		

COHORSAN es propietaria del suelo lucrativo del ámbito: las parcelas 2 y 3 de la manzana B del AMPUR1. La nave actual (manzana A AMPUR) destina la parte más próxima al almacenaje de envases.
El continuo crecimiento de la cooperativa exige mayores reservas de embalajes de cartón y plástico, que deben situarse en el espacio del ED para dar continuidad al funcionamiento de la cadena actual de producción, que resulta incompatible con la separación de parcelas, que exigiría cruzar un viario público para labores internas de la cooperativa; solución inadmisible tanto para la seguridad y prevención laborales como para la lógica de la cadena de producción.

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 4 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

NORMATIVA APLICABLE

La memoria justifica el cumplimiento de la normativa exigible. A continuación se especifican los apartados más relevantes.

RDL 7/2015. TRLSRU
Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

Se incorpora una memoria económica

Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

Se incorpora resumen ejecutivo

L 7/2021. LISTA
Artículo 71. Los Estudios de Detalle.
Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
En especial, el punto 3:
3. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el apartado anterior se entenderá como modificación. Toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía

RGLISTA
Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

PGOU 2009
Art 2.2.5. Estudios de detalle

ORDENANZAS del PGOU
Capítulo 4.7.- Ordenanzas particulares de zona de actividades económicas de grado 2 (AE-2)

DECRETO 293/2009. Reglamento de accesibilidad en Andalucía
El ED cumple todas las exigencias que posibilitan el cumplimiento de este reglamento en los proyectos y ejecuciones del viario y demás espacios públicos.
Los itinerarios peatonales (aceras) tienen 2m de ancho y sus pendientes son del orden del 1%

ORDEN TMA/851/2021
El ED cumple todas las exigencias que posibilitan el cumplimiento de esta orden en los proyectos y ejecuciones del viario y demás espacios públicos.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN
Aprobado por la JGL el 28/09/2018. En él se corrige la alineación de calle Mirasol y se definen las parcelas del ámbito del ED, salvo el viario, que se considera en conjunto, por lo que, en el ED se mide el incluido en el ámbito.
Se hace la observación siguiente, respecto del proyecto de reparcelación en relación con el PGOU: En la esquina oeste del ámbito (encuentro de calles Mirasol y Manantial) la prolongación de la alineación de calle España interseca la esquina de la zona verde del proyecto de reparcelación que, el PGOU resuelve con un chaflán. El ED respeta el proyecto de reparcelación, toda vez que esta incidencia carece de cualquier relevancia.

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 5 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

El ámbito del ED conforma una manzana triangular del AMPUR1 e incluye la prolongación de calle Pizarra.
Limita al noroeste con calle Mirasol, al sudoeste con calle Manantial (inexistente) y al nordeste linda con la parcela actual de COHORSAN.
La parcela edificable es sensiblemente plana. Reúne las características de solar del art 13 LISTA.
No contiene ningún tipo de construcción ni vegetación.
La calle Mirasol tiene una pendiente longitudinal del 1%, descendente al sudoeste.
La calle Manantial no tiene rasante definida. Discurre paralela y sobre un canal de colonización, con una pendiente del 1%.

SUPERFICIES Y USOS

Datos catastrales

PARCELAS CATASTRALES MANZANA B

parcela	refcat	m2s
2	7327202WF2672N	444
3	7327203WF2672N	1869
el1	7327201WF2672N	517
el2	7327204WF2672N	67
SUMA		2897

La diferencia respecto del ámbito es el viario público, que no está catastrado

Ordenación en el PGOU
Se adjunta, en pag siguiente, ficha del AMPUR1-AS-SA en el PGOU vigente.
Según la ficha, el ámbito del ED está formado por:

- Parcela n.º 2, de 463,95 m². Calificada como AE2. Edificabilidad: 250,48 m2t. N.º aparcamientos: 2
- Parcela n.º 3, de 2.002,61 m². Calificada como AE2. Edificabilidad: 906,97 m2t. N.º aparcamientos: 8
- Espacio libre, de 629,20 m². En planos aparece dividido en dos zonas independientes
- Viario sin superficiar

Usos y ordenación detallada actual
Datos del proyecto de reparcelación aprobado por la JGL el 28/09/2018

PROYECTO DE REPARCELACIÓN

parcela	*uso*	*ordenanza*	*m2s*	*m2t*
2a*	viario (acera)	viario	254,46	
2b*	viario (calle)	viario	693,71	
3	espacio libre	V	517,34	
4	actividades	AE2	443,66	250,48
5	actividades	AE2	1869,49	906,97
6	espacio libre	V	67,43	
SUMA			**3846,09**	**1157,45**

2a y 2b medidas sobre plano. No están segregadas en la reparcelación.

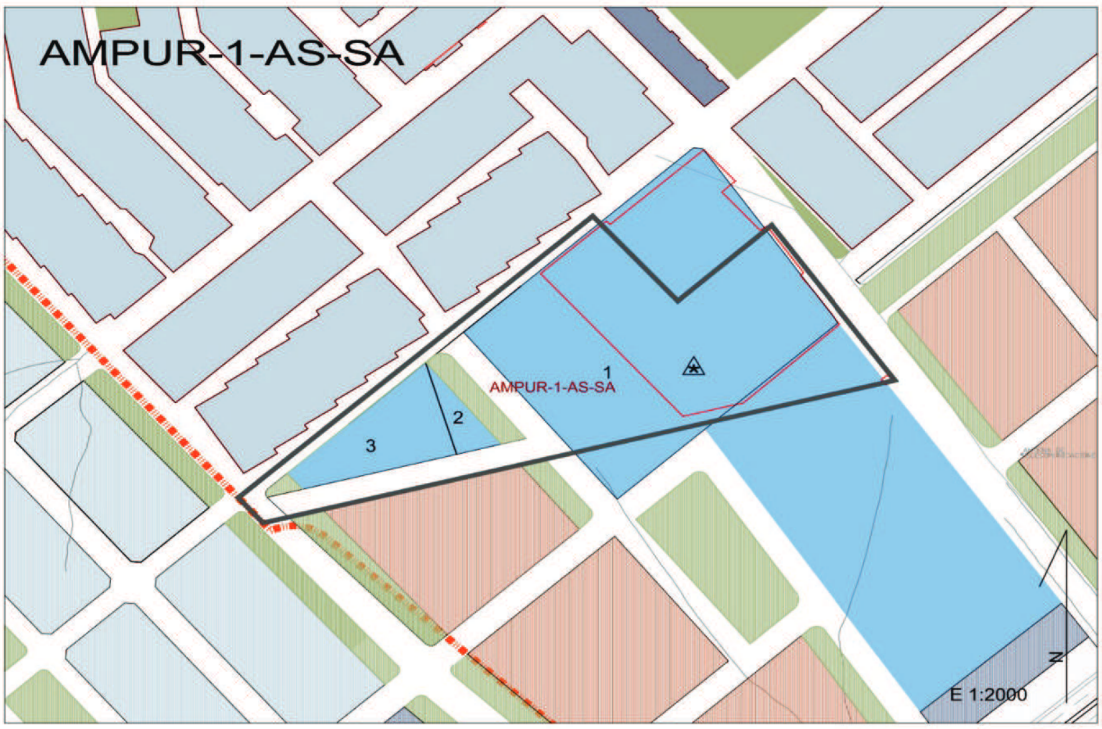
El ED se basa en estos datos

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 6 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 1-AS-SA

	PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC.**	ORDENANZAS				TECHOS						APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS			
					AE2	C2	C3	AD	Resd.Plurif.	A.E.Bajo	A.E.Piso	Coectiva	Resd.Unif.	AE2	COEFIC. LOCALIZ.	Patrimonializable procedente de las Nts SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia
									COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN						0,90			
									1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00				
		m²s	m²c	Uds.	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c	m²c		u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.
EDIFICIOS	1(***)	11.511,38	5.213,52	32	11.511,38									5.213,52		5.214	5.214	0
	2	463,96	250,48	2	463,96									250,48		250	251	0
	3 (C.A.)*	2.002,61	906,97	8	2.002,61									906,97		907	907	0
	TOTAL EDIF.	13.977,94	6.370,97	42	13.977,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.370,97		6.371	6.372	1
ESP. LI.	ZV	629,20																
	TOTAL ESP. LI.	629,20																
TOTAL EQUIP.		629,20																
VIALES		3.653,59																
TOTAL UNIDAD		18.260,73																

*Parcelas a permutar a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.
**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela.
*** Estudio de Detalle aprobado 11/07/2016



INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integral de la calidad ambiental, los estudios de detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia María Quero Martín - Página nº 7 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

AFECCIONES SECTORIALES

No existen

ACCESIBILIDAD

El ED cumple el reglamento de accesibilidad en Andalucía (D 293/2009) y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
El ED no altera rasantes establecidas en el PGOU ni en la realidad. Los itinerarios peatonales que propone (aceras) respetan las determinaciones de la normativa exigible. El ED no contiene obras ni elementos de urbanización.

D 293/2009 Andalucía
Artículo 15. Condiciones generales
…
a) El ancho mínimo libre de obstáculos será de 1,50 metros de manera que se garantice el paso, el cruce y el giro o cambio de dirección, de personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento

Orden TMA/851/2021
Artículo 5. Itinerarios peatonales accesibles.
…
2. Todo itinerario peatonal accesible deberá cumplir los siguientes requisitos
…
b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas, independientemente de sus características o modo de desplazamiento
…
g) La pendiente longitudinal máxima será del 6%

En ordenación detallada, la acera tiene 2,00 m, continuación de la existente.
La pendiente máxima es inferior al 6%

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 8 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

MEMORIA DE ORDENACIÓN

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

En consonancia con el art 71 LISTA y 94 RGLISTA, se modifican determinaciones de la ordenación detallada sin alterar el uso o la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
En concreto:
1. Se altera el trazado local del viario secundario, suprimiendo la prolongación de calle Pizarra.
2. Se unen las dos parcelas de espacio libre local, añadiendo la superficie de viario suprimida.
3. Se reajusta la alineación de la parcela edificable en calle Mirasol, de acuerdo con el proyecto de reparcelación aprobado.
4. Por último, el ED también tiene por objeto aprovechar al máximo las condiciones de la parcela para almacenaje, carga y descarga, lo que obliga, dada la forma trapezoidal de la parcela, a ocupar la totalidad, sin dejar retranqueos en las alineaciones a viario.
De acuerdo con el art 86.3 LISTA toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía

PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ED es necesario para cumplir el objeto de la nueva ordenación detallada. Las modificaciones cumplen lo establecido en el art 86 LISTA.
Artículo 86. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
1. …
En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación con las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente

Desde el interés público, el ED supone una mejora de las zonas verdes de San Agustín:
La zona verde actual de la manzana está fragmentada y sus dos partes no alcanzan ni el diámetro mínimo ni superficie exigidos en el art 82.7.b. RGLISTA. La mayor, de 517,34 m², no permite inscribir un círculo de 12m de diámetro, y la menor, con 67,43 m², no alcanza los 250 m². Juntarlas supone lograr una zona verde de 1.136,26 m² donde se puede inscribir un círculo de 26,01m de diámetro.

La nueva ordenación supone una clara mejora de las prestaciones de la zona verde, que ahora admite juegos y actividades, al poder inscribir un círculo mayor del doble de la actual.

También representa una mejora para el interés público de una actividad económica como la cooperativa COHORSAN, de gran relevancia en San Agustín, que así afianza su posición en este emplazamiento y le permite ir incorporando sucesivas ampliaciones.

Por último, para el interés propio de COHORSAN, también resulta una evidente mejora en la funcionalidad de su almacenaje, al unir la nueva parcela a la existente. En este serntido, el ED

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 9 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

posibilita el aprovechamiento total de la parcela para almacenaje, llevando las alineaciones al límite con el viario público.

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. El ED modifica la localización de la zona verde lineal situada en la prolongación de calle Pizarra, que pasa a unirse a la de la esquina sudoeste de la calle Mirasol.

2. Suprime el viario de prolongación de calle Pizarra, que pertenece al viario local secundario; es decir, no tiene carácter estructurante. No comunica la calle Mirasol con ningún viario existente y, respecto del viario previsto en el PGOU en el SUNC-8-SA, tampoco enlaza con viario estructurante alguno.
La superficie de viario que se suprime, pasa a ampliar la zona verde.

3. Reajusta la alineación en calle Mirasol. La alineación de parcela en el PGOU y ficha AMPUR1-AS-SA se sitúa sobre el bordillo. El ED la resitúa en continuidad con la alineación existente, respetando la acera de 2,00m del proyecto de reparcelación. También deja una acera de 4m entre la parcela edificable y la nueva zona verde.

4. Modifica la ordenación de volúmenes de la ordenación detallada, eliminando retranqueos (opción permitida en el art 4.7.3.2 PGOU) y, con ello, el límite de ocupación del 80% de la parcela,

Las determinaciones del ED no alteran la superficie edificable lucrativa y mejoran las dotaciones públicas en tamaño (551,49 m² más de zona verde) y funcionalidad (superficie mayor de 1.000 m² y diámetro inscribible de 26,01 m).

No se alteran las condiciones de edificación de la parcela resultante, reguladas en la ordenanza de actividades económicas grado 2 (AE2) del capítulo 4.7 PGOU y cuadro anejo de condiciones particulares, salvo lo relativo a ocupación y separación de linderos donde, de acuerdo con el art. 4.7.3.2 y la ordenación del AMPUR1 en el PGOU, no será obligatorio el retranqueo de 5m respecto del lindero frontal a calle Mirasol ni al resto de linderos. En concordancia, también se suprime el límite de ocupación del 80%, pudiendo alcanzar el 100%. El resto de parámetros (superficie y diámetro mínimos, altura máxima y número de plantas, no sufre alteración).

Comparando con la situación actual, cabe señalar que:
- No se modifica el uso urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye el aprovechamiento urbanístico de la manzana.
- No se incrementa ni disminuye la edificabilidad de la manzana.
- No se alteran las condiciones particulares de zona de la manzana, a excepción de las que se derivan de las nuevas alineaciones.
- No se reducen las dotaciones. Por el contrario, se aumenta notablemente la zona verde

ESTUDIO COMPARATIVO

Ordenación vigente (PGOU más proyecto de reparcelación):

(Ver plano I3. Parcelas proyecto de reparcelación)

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 10 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Datos proyecto de reparcelación con viario adaptado al ámbito ED

parcela	*uso*	*ordenanza*	*m2s*	*m2t*	*aparcamientos***
2*	viario	viario	693,71		
3	espacio libre	V	517,34		
4	actividades	AE2	443,66	250,48	2
5	actividades	AE2	1869,49	906,97	8
6	espacio libre	V	67,43		
acera*	viario	viario	254,46		
ÁMBITO ED			**3846,09**	**1157,45**	**10**

* medidos sobre plano
** según ficha PGOU

Ordenación propuesta (ED):

RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE

uso	*ordenanza*	*m2s*	*m2t*	*n.º aparcam**
viario	viario	396,68		
espacio libre	V	1136,26		
actividades	AE2	2313,15	1157,45	10
SUMA		**3846,09**		**10**

n.º aparcamientos según ficha PGOU

Detalle por parcelas (ver plano O2. Parcelas estudio de detalle)

ESTUDIO DE DETALLE

parcela	*uso*	*ordenanza*	*m2s*
2a*	viario (acera)	viario	254,46
2b*	actividades	AE2	693,71
3	actividades	AE2	517,34
4	actividades	AE2	443,66
5a	actividades	AE2	658,44
5b	viario (acera)	viario	142,22
5c	espacio llibre	V	1068,83
6	espacio libre	V	67,43
SUMA			**3846,09**

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 11 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

MEMORIA ECONÓMICA

El RGLISTA no contempla esta obligación en el art 94.4 (documentos mínimos).
Según el art 2.1 TRLSRU se trata de una actuación sobre el medio urbano que afecta a la renovación de tejido urbano, que se concreta en la supresión de un viario y su compensación en incremento de zona verde, que se relocaliza.

Si bien la actuación es de una escala reducida para el Ayuntamiento y no comporta un mantenimiento destacable, el costo anual de la nueva ordenación para la hacienda local supone:

Mantenimiento anual:
Red viaria: 1 € /m². Reducción de viario: 551,49 m². Implica un ahorro de 551,49 €
Zona verde: 3,2 €/m². Incremento de zona verde: 551,49 m². Implica un costo de 1.764,77 €
alumbrado público: 30 €/punto. Ahorro de 2 ptos. Implica un ahorro de 60€

La diferencia supone un incremento de gasto para el Ayuntamiento de poco más de mil euros/año (1.153,28 euros), que queda compensado sobradamente por las mayores funcionalidades de la nueva zona verde.

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 12 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El ámbito de actuación se ciñe a la propiedad de COHORSAN y al viario y zona verde de titularidad municipal.
Una vez completada la información pública, en el caso de que el Ayuntamiento traslade alegaciones o sugerencias, su contenido, valoración y propuesta de solución se incorporarán a esta memoria de participación pública.

El Ejido. Agosto 2024 (v2)

Arquitecta:
Lucía Bentué Gómez
Colegiada 19.907 COAM

BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Digitally signed by BENTUE GOMEZ LUCIA [redacted]
DN: c=ES, serialNumber=IDCES-75712314V, givenName=LUCIA, sn=BENTUE GOMEZ, cn=BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]
Date: 2024.10.09 17:43:07 +02'00'

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 13 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

CARTOGRAFÍA

Información:

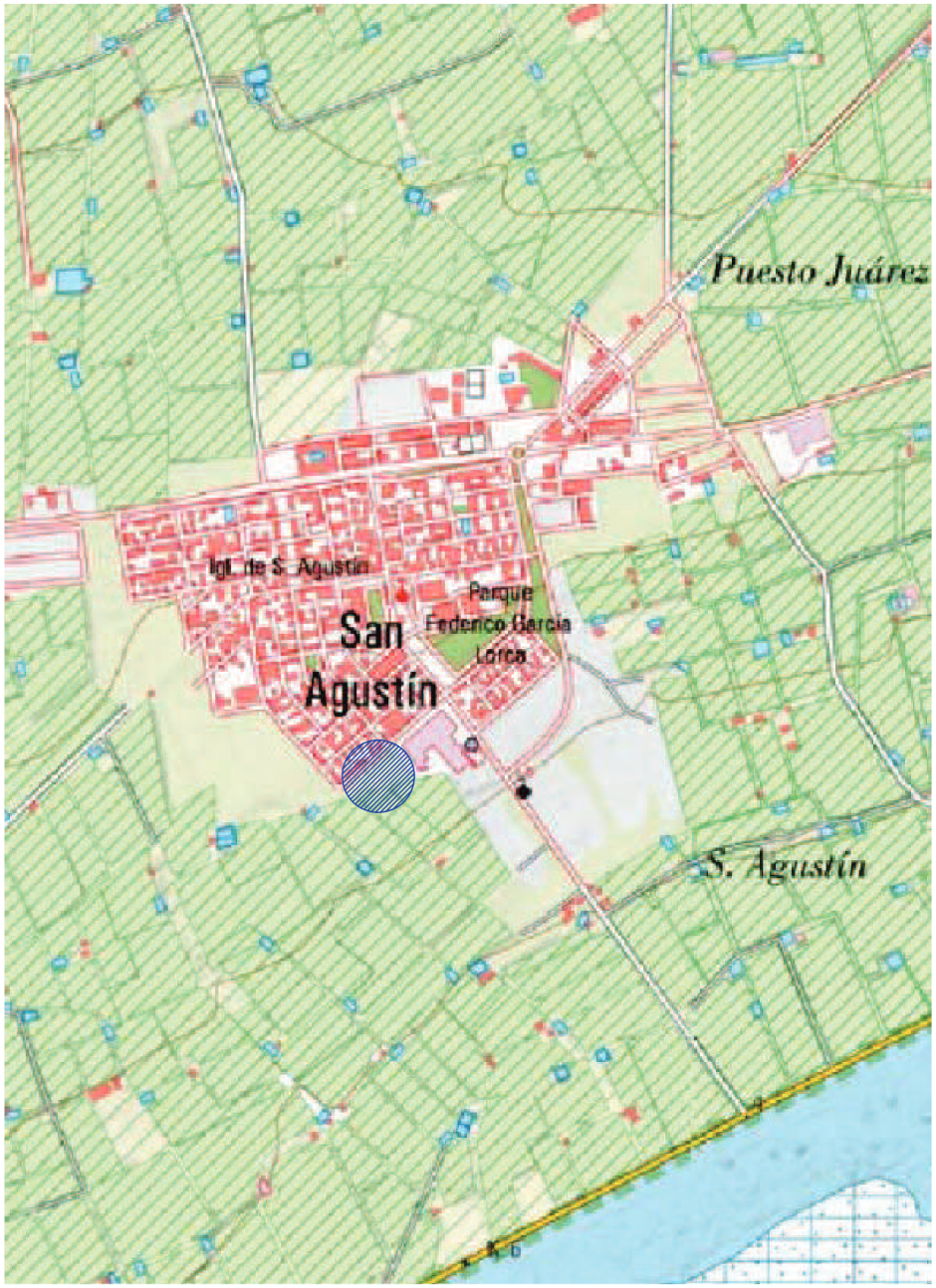
I.1. Situación y emplazamiento
I.2. Ámbito y ordenación actual en el PGOU
I.3. Parcelas proyecto de reparcelación

Ordenación:

O.1. Ordenación detallada
O.2. Parcelas estudio de detalle
O.3. Coordenadas parcelas estudio de detalle

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia Maria Quero Martin - Página nº 14 de 21
Código Seguro de verificacion: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 15 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



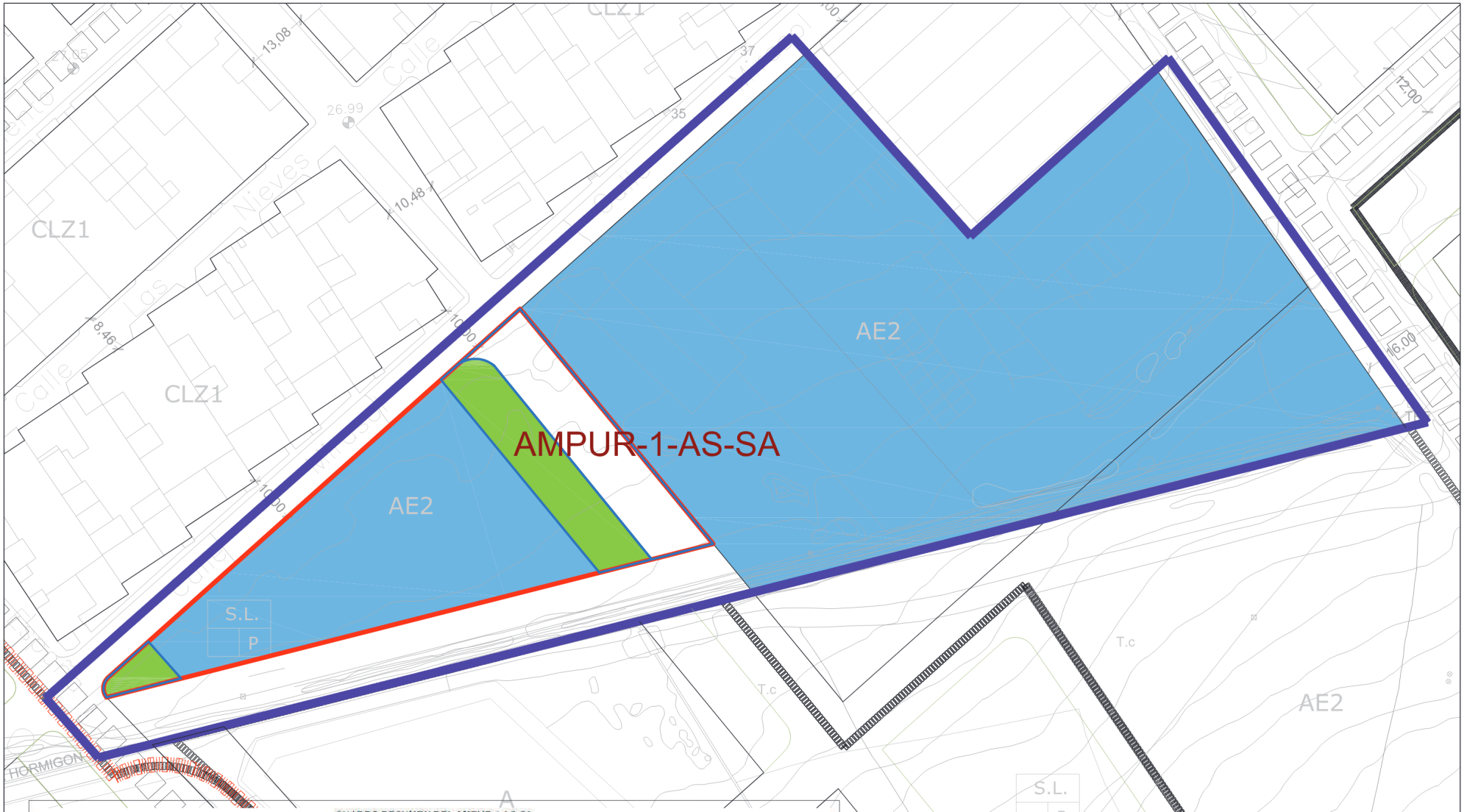
ESCALA: 1/10.000



ESCALA: 1/3.000

estci es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P. Plaza de Dalías s/n. Edif. Celulosa II. 2º, Of.7 04007 - ALMERIA Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com	Lucía Bentué Gómez Arquitecta Colegiada Nº: 19.907 COAM BENTUE GOMEZ LUCIA [redacted]	Promotor COHORSÁN S.C.A. Emplazamiento CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN	Proyecto de ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA	Plano nº I 1 Hoja 1 de 1	Sustituye a Sustituido por	Plano de SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO Referencia TI_24004	Escala INDICADAS Fecha Junio 2024

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 16 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 1-AS-SA

	PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC.**	ORDENANZAS AE2	ORDENANZAS C2	ORDENANZAS C3	ORDENANZAS AD	TECHOS Resd Plurif 1,00	TECHOS A.E.Bajo 1,00	TECHOS A.E.Piso 1,00	TECHOS Colectivo 1,00	TECHOS Resd Unif 1,30	TECHOS AE2 1,05	APROVECHAMIENTOS HOMOGENEIZADOS COEFTE. LOCALIZ. 0,00	Patrimonializable procedente de las NN.SS	Lucrativo total asignado por el PGOU	Diferencia
		m²	m²	Uds.	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²		u.a.h.	u.a.h.	u.a.h.
EDIFICIOS	1(***)	11.611,36	6.213,52	32	11.511,36									6.213,52		6.214	6.214	0
	2	463,96	250,48	2	463,96									250,48		250	251	0
	3 (C.A.)*	2.002,51	906,97	8	2.002,51									906,97		907	907	0
	TOTAL EDIF.	13.977,94	6.370,97	42	13.977,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.370,97		6.371	6.372	1
ESP. LIBRE	ZV	629,20																
	TOTAL ESP. LI.	629,20																
TOTAL EQUIP.		629,20																
VIALES		3.653,99																
TOTAL UNIDAD		18.260,73																

*Parcelas a permutar a las que se le asigna la edificabilidad media de parcela neta de la unidad.
**Reserva mínima en el interior de la edificación ó parcela
*** Estudio de Detalle aprobado 11/07/2016

Leyenda

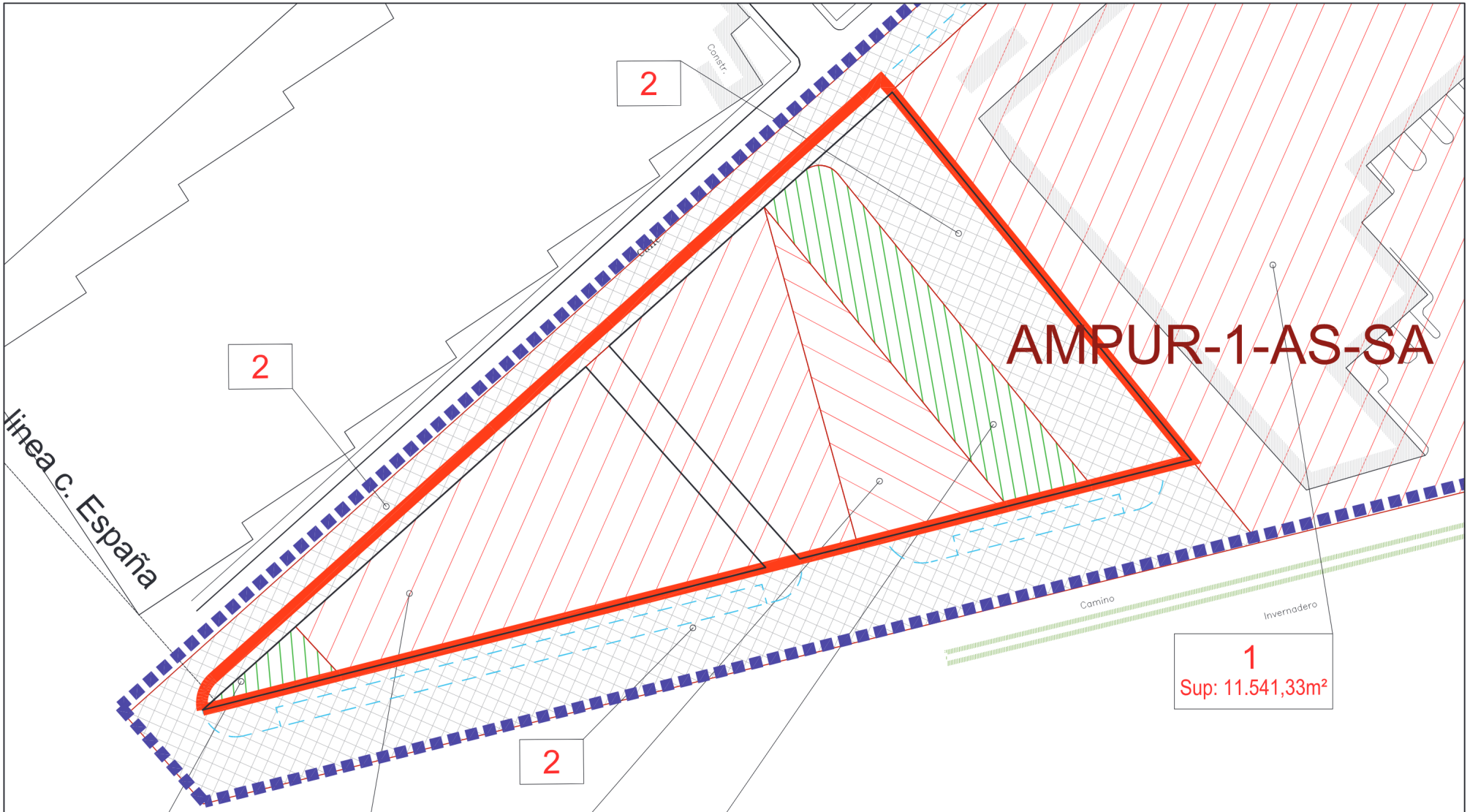
- Ámbito del estudio de detalle
- Ámbito AMPUR 1-AS-SA
- Alineación de viario y fachada
- Parcela edificable. Ordenanza AE2
- Espacio libre. Sistema local

estci
es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P.
Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com
Plaza de Dalías s/n.
Edif. Celulosa II. 29, Of.7
04007 - ALMERIA

Lucía Bentué Gómez
Arquitecta
Colegiada Nº: 19.907 COAM
BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Promotor	COHORSÁN S.C.A.
Emplazamiento	CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN
Proyecto de	ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA
Plano nº	I 2
Hoja	1 de 1
Sustituye a	
Sustituido por	
Plano de	ÁMBITO Y ORDENACIÓN ACTUAL EN EL PGOU
Escala	1/800
Fecha	Agosto 2024_V2
Referencia	TI_24004

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 17 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://sede.elejido.es



PROYECTO DE REPARCELACIÓN

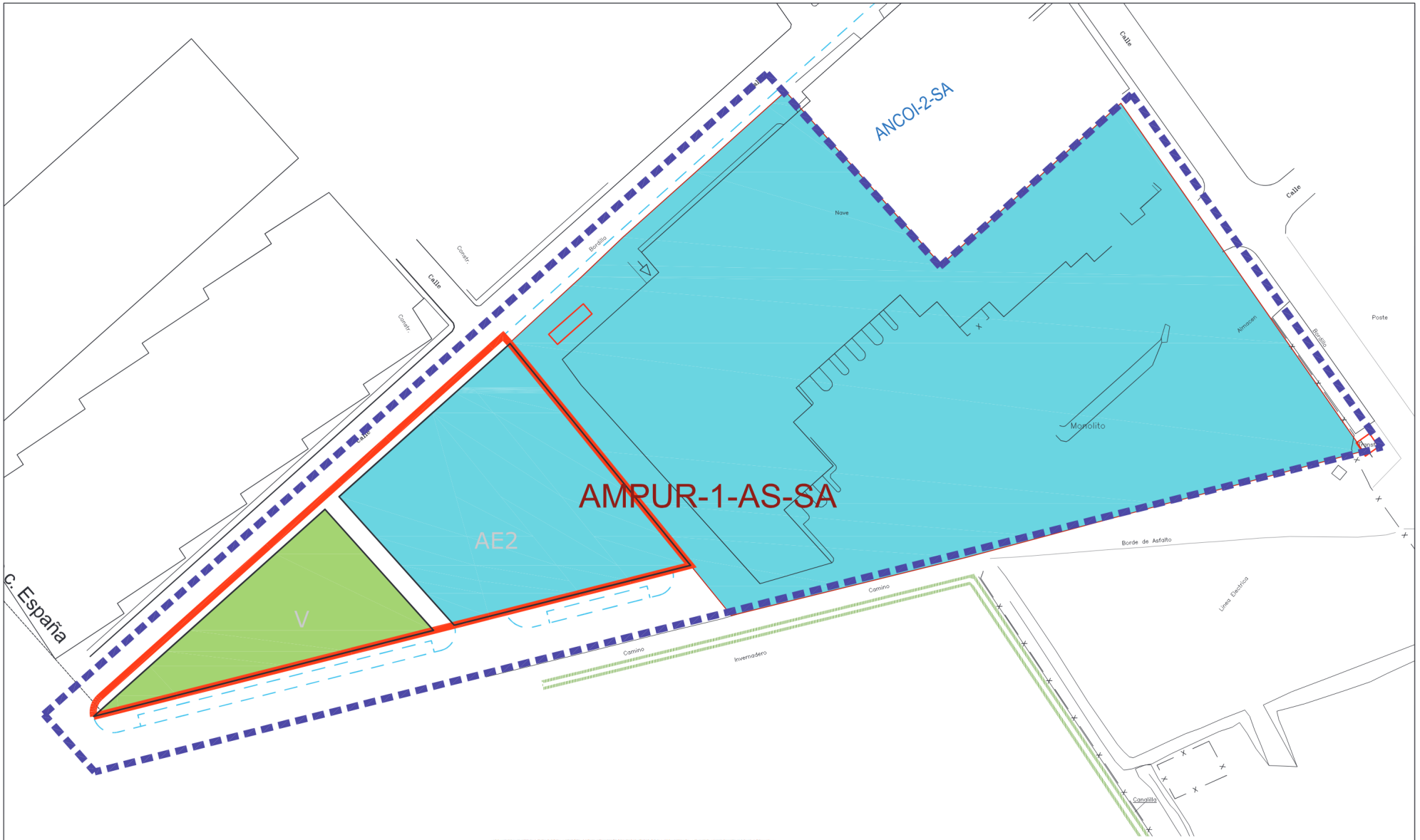
parcela	*uso*	*ordenanza*	*m2s*	*m2t*
2a*	viario (acera)	viario	254,46	
2b*	viario (calle)	viario	693,71	
3	espacio libre	V	517,34	
4	actividades	AE2	443,66	250,48
5	actividades	AE2	1869,49	906,97
6	espacio libre	V	67,43	
SUMA			**3846,09**	**1157,45**

estci
es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P.
Plaza de Dalías s/n.
Edif. Celulosa II. 2º, Of.7
04007 - ALMERIA
Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com

Lucía Bentué Gómez
Arquitecta
Colegiada Nº: 19.907 COAM
BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Promotor: COHORSÁN S.C.A.	Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA	Plano nº: I 3	Sustituye a:	Plano de: PARCELAS PROYECTO DE REPARCELACIÓN	Escala: 1/500
Emplazamiento: CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN		Hoja: 1 de 1	Sustituido por:	Referencia: TI_24004	Fecha: Agosto 2024_V2

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 18 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] == permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Leyenda

- Ámbito del estudio de detalle
- Ámbito AMPUR 1-AS-SA
- Alineación de viario y fachada
- Parcela edificable. Ordenanza AE2
- Espacio libre. Sistema local

RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE

uso	*ordenanza*	*m2s*	*m2t*	*n.º aparcam**	altura máxima	n.º plantas	ocupación
viario	viario	396,68					
espacio libre	V	1136,26					
actividades	AE2	2313,15	1157,45	10	15m	2	100,00 %
SUMA		**3846,09**		**10**			

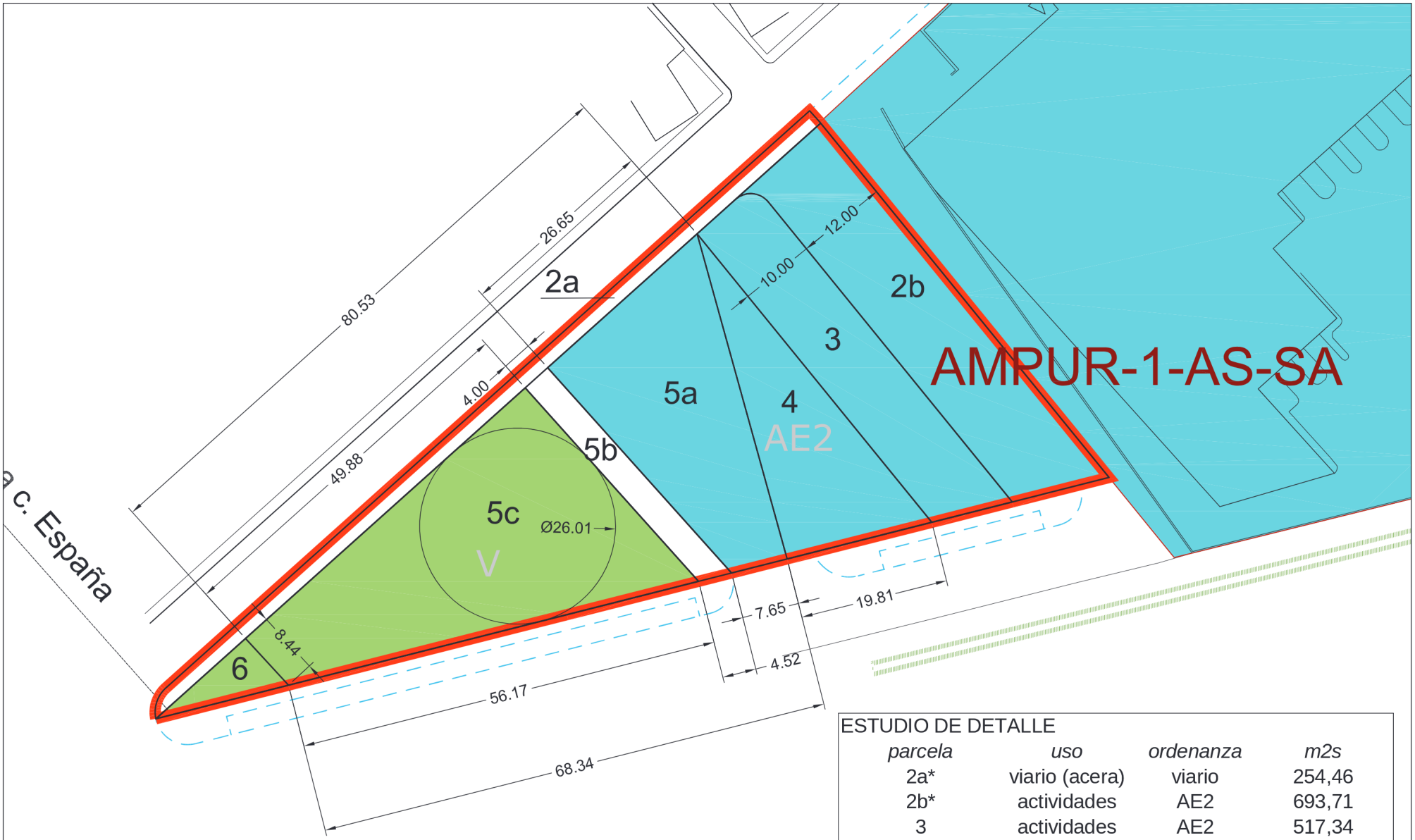
n.º aparcamientos según ficha PGOU

esTci
Plaza de Dalías s/n.
Edif. Celulosa II. 29, Of.7
04007 - ALMERIA
es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P.
Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com

Lucía Bentué Gómez
Arquitecta
Colegiada Nº: 19.907 COAM
BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Promotor: COHORSÁN S.C.A.	Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA	Plano nº: O 1	Sustituye a:	Plano de: ORDENACIÓN DETALLADA	Escala: 1/800
Emplazamiento: CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN		Hoja: 1 de 2	Sustituido por:	Referencia: TI_24004	Fecha: Agosto 2024_V2

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 19 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] = permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



ESTUDIO DE DETALLE

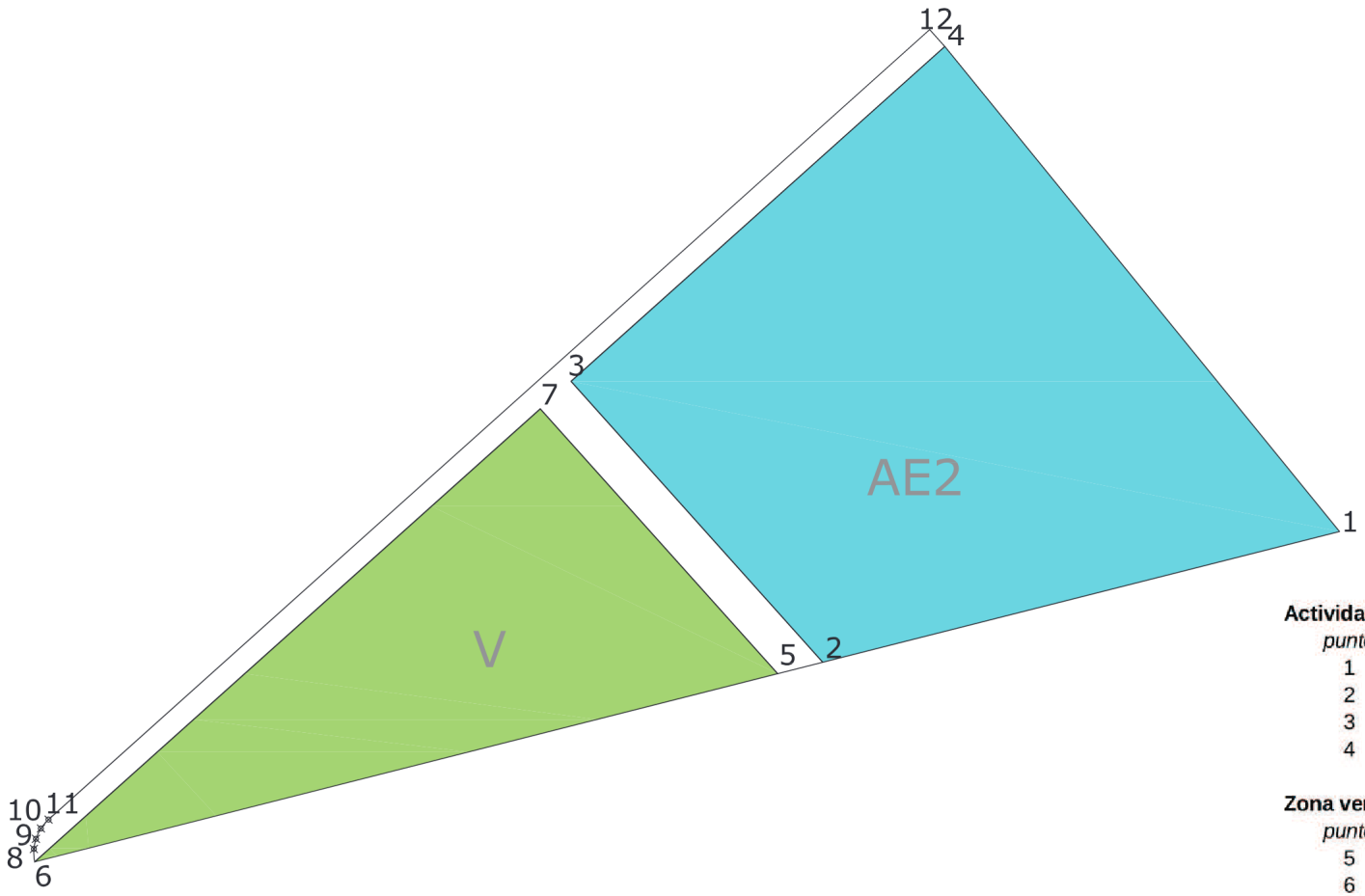
parcela	*uso*	*ordenanza*	*m2s*
2a*	viario (acera)	viario	254,46
2b*	actividades	AE2	693,71
3	actividades	AE2	517,34
4	actividades	AE2	443,66
5a	actividades	AE2	658,44
5b	viario (acera)	viario	142,22
5c	espacio llibre	V	1068,83
6	espacio libre	V	67,43
SUMA			**3846,09**

estci
es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P.
Plaza de Dalías s/n.
Edif. Celulosa II. 2º, Of.7
04007 - ALMERIA
Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com

Lucía Bentué Gómez
Arquitecta
Colegiada Nº: 19.907 COAM
BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Promotor: COHORSÁN S.C.A.	Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA	Plano nº: O 2	Sustituye a:	Plano de: PARCELAS ESTUDIO DE DETALLE	Escala: 1/500
Emplazamiento: CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN		Hoja: 2 de 2	Sustituido por:	Referencia: TI_24004	Fecha: Agosto 2024_V2

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 por Gracia Maria Quero Martin - Página nº 20 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted] permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es



Actividades económicas (AE-2)

punto	*X*	*Y*
1	527383.9700	4062736.6422
2	527333.8461	4062723.9516
3	527309.4249	4062751.2135
4	527345.6806	4062783.6988

Zona verde (V)

punto	*X*	*Y*
5	527329.4687	4062722.8433
6	527257.3943	4062704.5953
7	527306.4455	4062748.5445

Viario

punto	*X*	*Y*
2	527333.8461	4062723.9516
3	527309.4249	4062751.2135
4	527345.6806	4062783.6988
5	527329.4687	4062722.8433
6	527257.3943	4062704.5953
7	527306.4455	4062748.5445
8	527257.3185	4062705.8463
9	527257.5181	4062706.8255
10	527258.0003	4062707.8323
11	527258.7396	4062708.6956
12	527344.2160	4062785.3408

es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P.
Plaza de Dalías s/n.
Edif. Celulosa II. 2º, Of.7
04007 - ALMERIA
Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com

Lucía Bentué Gómez
Arquitecta
Colegiada Nº: 19.907 COAM
BENTUE GOMEZ LUCIA - [redacted]

Promotor: COHORSÁN S.C.A.	Proyecto de: ESTUDIO DE DETALLE EN AMPUR - 1 - AS - SA	Plano nº: O 3	Sustituye a:	Plano de: COORDENADAS	Escala: 1/500
Emplazamiento: CALLE MIRASOL Y MANANTIAL. SAN AGUSTÍN		Hoja: 1 de 2	Sustituido por:	Referencia: TI_24004	Fecha: Agosto 2024_V2

RESUMEN EJECUTIVO

ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

En consonancia con el art 71 LISTA y 94 RGLISTA, se modifican determinaciones de la ordenación detallada sin alterar el uso o la edificabilidad ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
En concreto:
1. Se altera el trazado local del viario secundario, suprimiendo la prolongación de calle Pizarra.
2. Se unen las dos parcelas de espacio libre local, añadiendo la superficie de viario suprimida.
3. Se reajusta la alineación de la parcela edificable en calle Mirasol, de acuerdo con el proyecto de reparcelación aprobado, continuación de la existente en la parcela edificada de COHORSAN.

El ED es necesario para cumplir el objeto de la nueva ordenación detallada. Las modificaciones cumplen lo establecido en el art 86 LISTA.

De acuerdo con el art 86.3 LISTA toda modificación que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía

DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

1. Relocalización de la zona verde lineal situada en la prolongación de calle Pizarra.
2. Supresión de la prolongación de calle Pizarra. El viario que se suprime, pasa a ampliar la zona verde.
3. Reajuste de la alineación en calle Mirasol, dejando una acera de 2,00m, como en el proyecto de reparcelación. También deja una acera de 4m entre la parcela edificable y la nueva zona verde.

SUSPENSIÓN DE ACTOS
Con base en el art 25.3.b RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSRU), así como el art 78.2 de la Ley 7/2021 (LISTA) y el art 103 de su reglamento general, D550/2022 (RGLISTA), el Ayuntamiento puede acordar la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito del Estudio de Detalle, cuya ordenación altera la vigente. Dicho ámbito consta en la cartografía de ordenación (planos O.1 y O.2).

CARTOGRAFÍA

Información:

I.1. Situación y emplazamiento
I.2. Ámbito y ordenación actual en el PGOU
I.3. Parcelas proyecto de reparcelación

Ordenación:

O.1. Ordenación detallada
O.2. Parcelas estudio de detalle
O.3. Coordenadas parcelas estudio de detalle

Firmado el 17-03-2025 14:26:55 Gracia María Quero Martín - Página nº 21 de 21
Código Seguro de verificación: [redacted]== permite la verificacion de la integridad de una copia de este documento electrónico en la direccion https://sede.elejido.es