



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 D^a 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

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

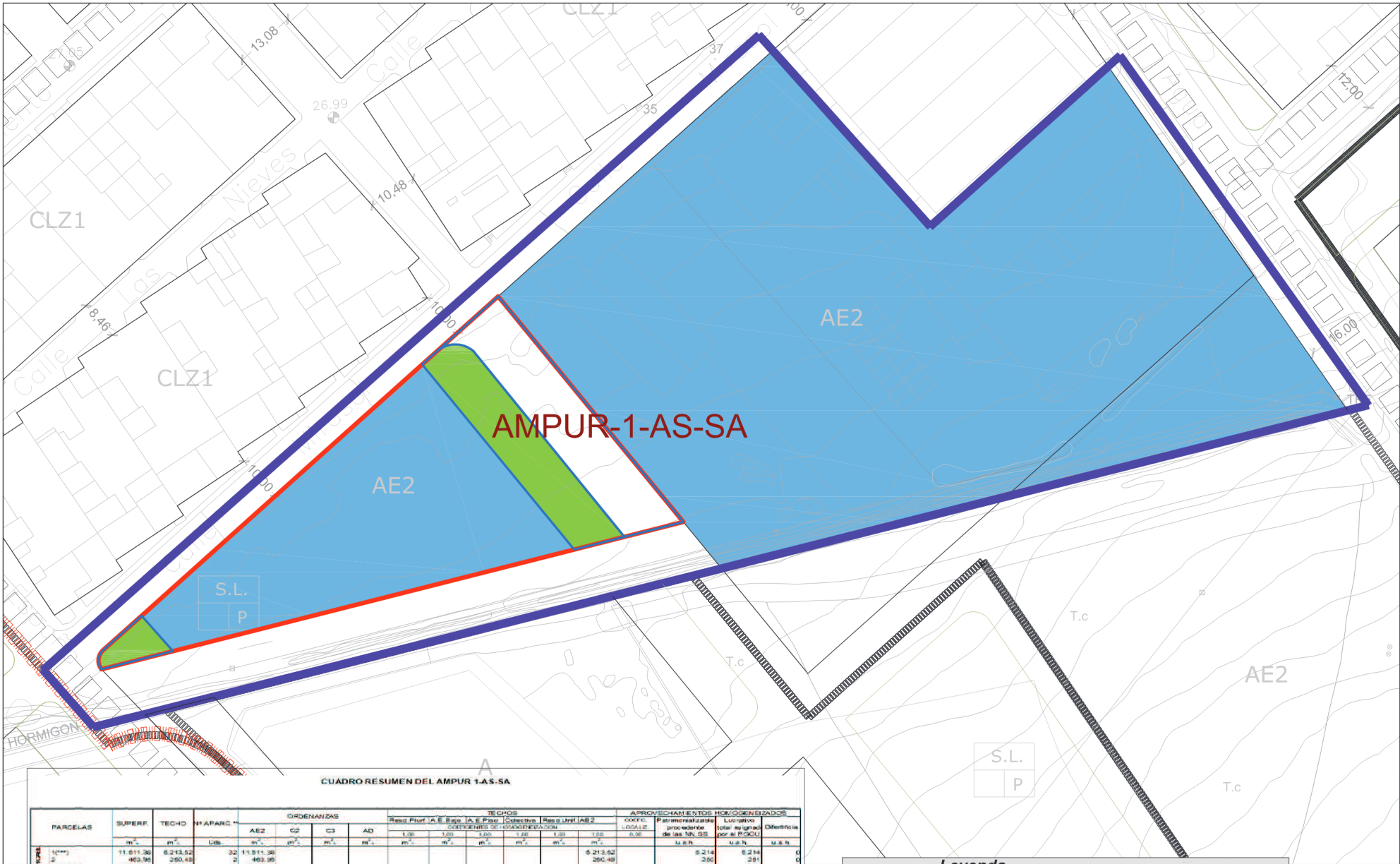


ESCALA: 1/10.000



ESCALA: 1/3.000

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



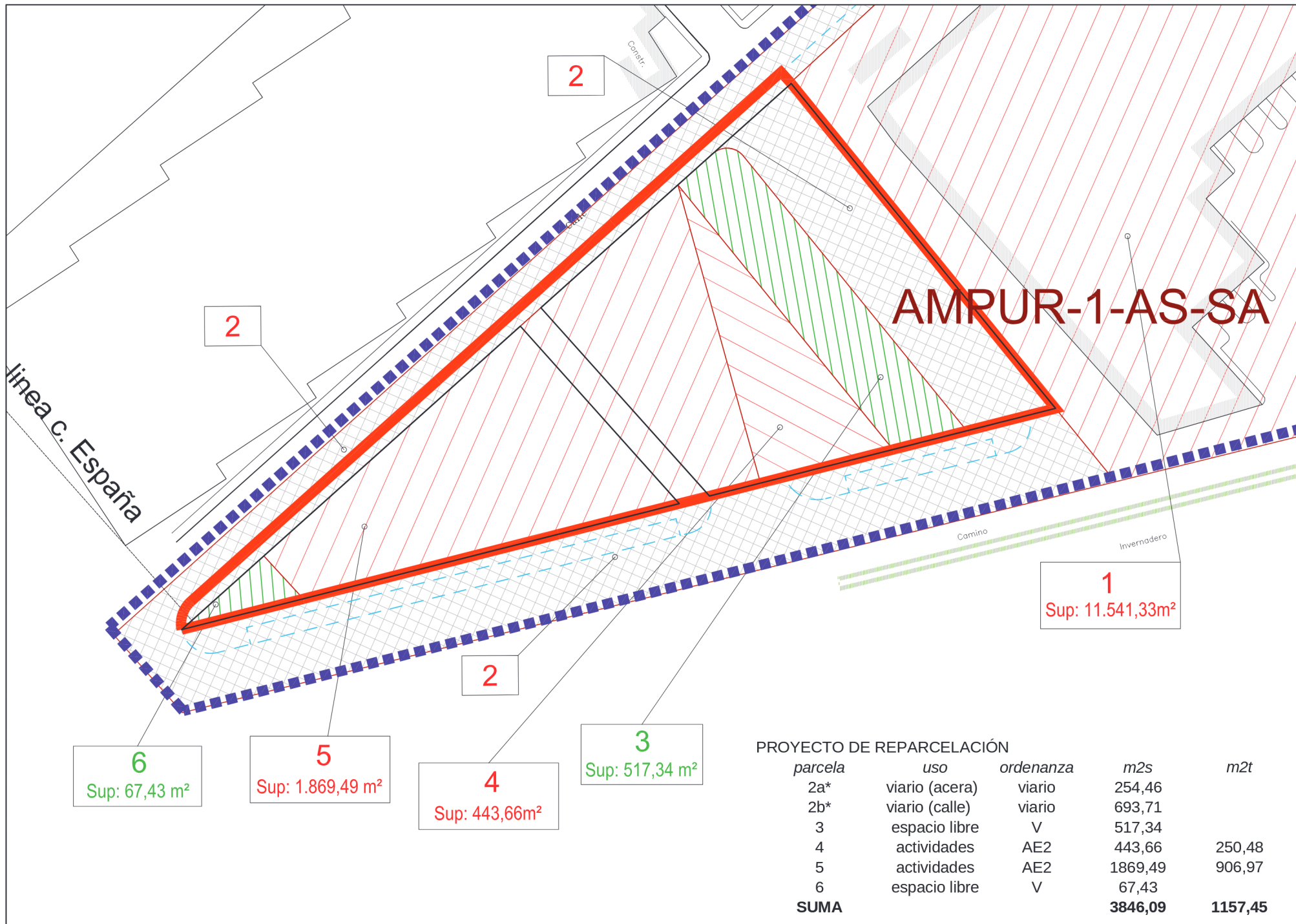
CUADRO RESUMEN DEL AMPUR 1-AS-SA

PARCELAS	SUPERF.	TECHO	Nº APARC.	ORDENANZAS				TECHOS				APROVECHAMIENTOS			
				AE2	CS	CS	AD	Reserv. Priv. (A.E.Sig.)	IA.E. Priv.	Colectivos	Reserv. Unit. (AE2)	OPORT. LOCAL	Patrimonialización procedente de las NN.SS.	Los restos por el PGOU	Diferencia
	m ²	m ²	Lote	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
1 (S.L.)	11.611,38	6.213,52	32	11.611,38				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2 (S.L.)	463,96	250,48	2	463,96											
3 (S.L.)	2.022,81	906,97	8	2.022,81											
TOTAL EXP.	13.977,34	6.370,97	42	13.977,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 (S.L.)	620,20														
TOTAL ESP. L.	620,20														
TOTAL EQUIP.	620,20														
VIALES	3.625,99														
TOTAL UNIDAD	18.260,73														

*Plan de detalle a presentar 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 11/07/2019

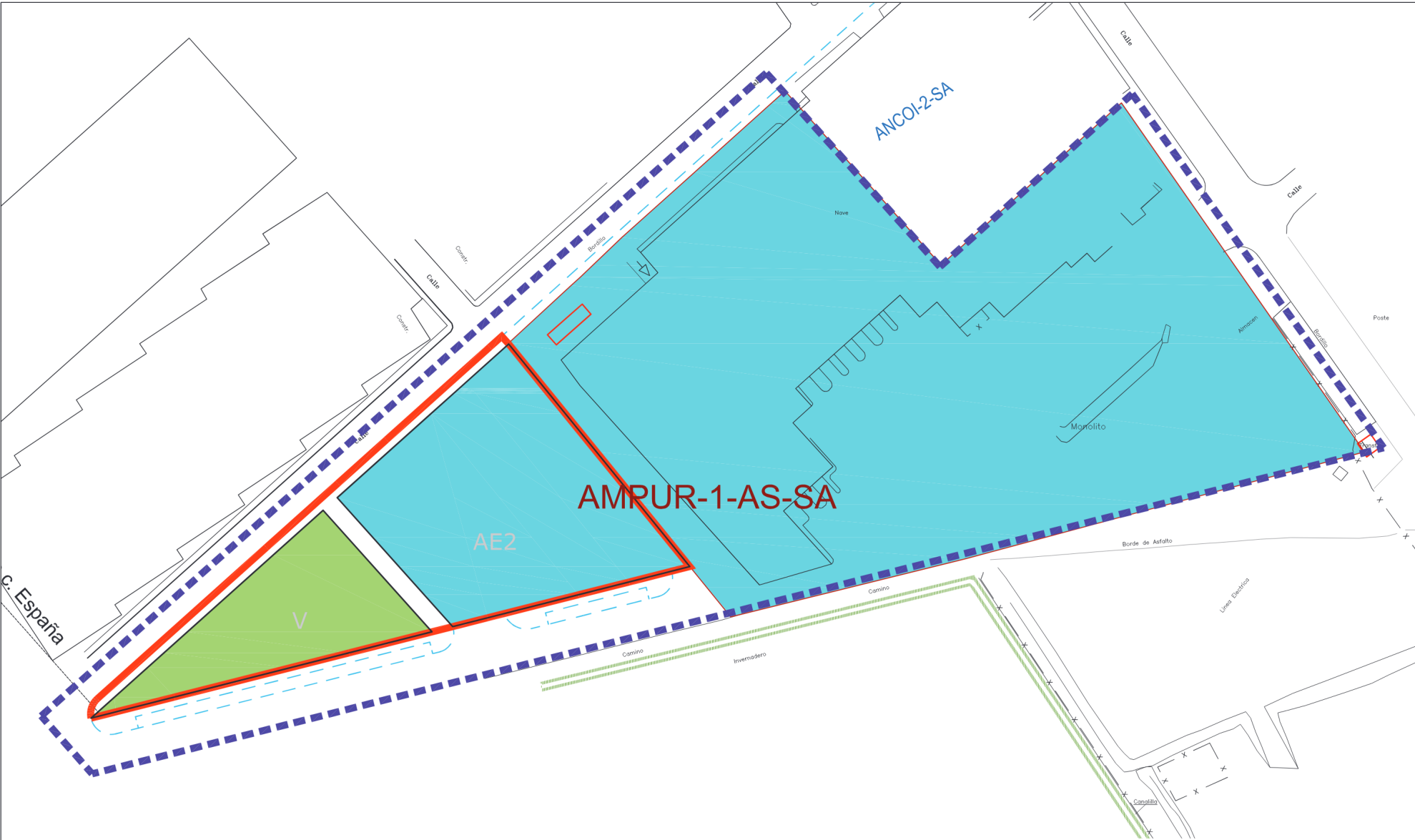
Leyenda

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



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

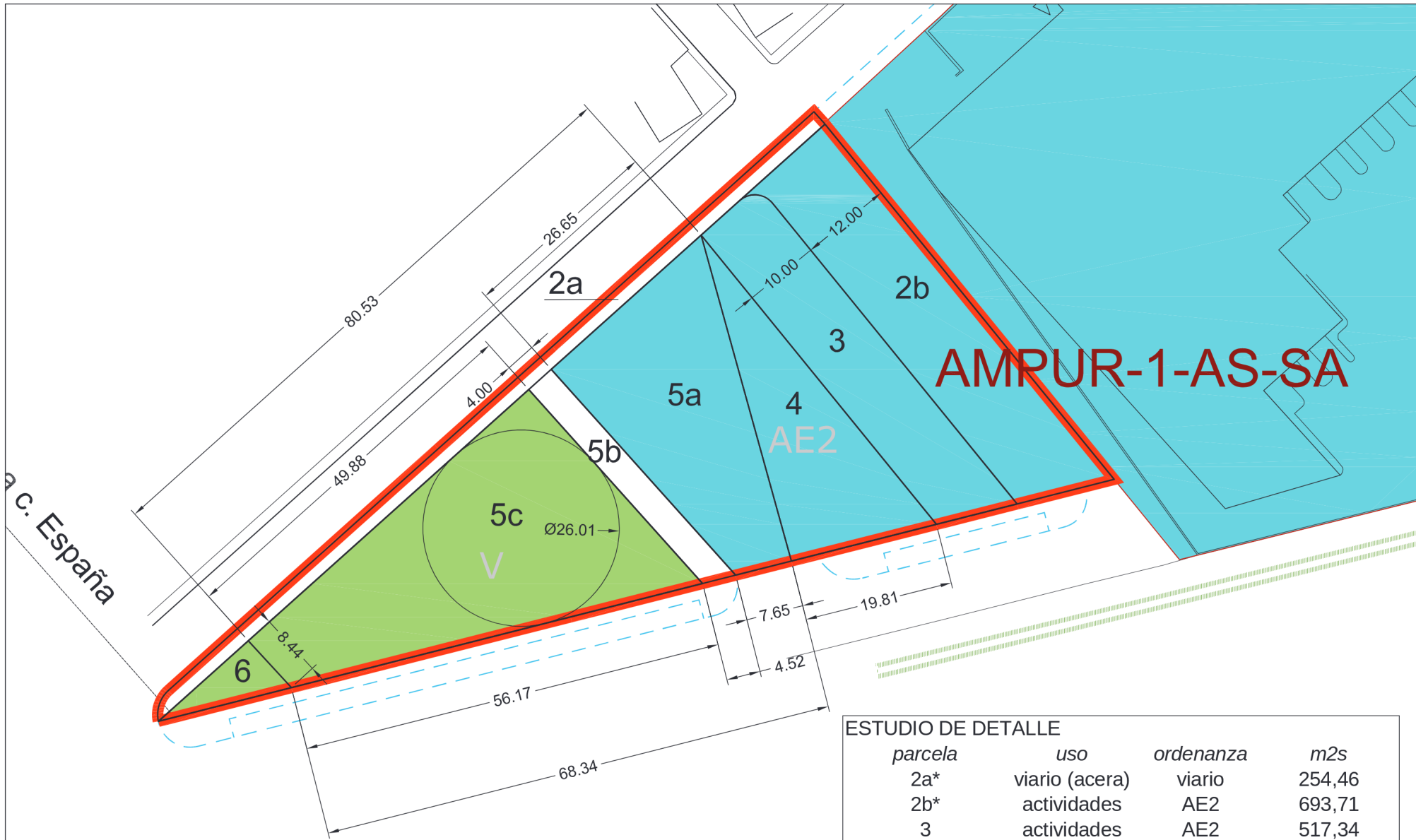


RESUMEN ESTUDIO DE DETALLE

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							

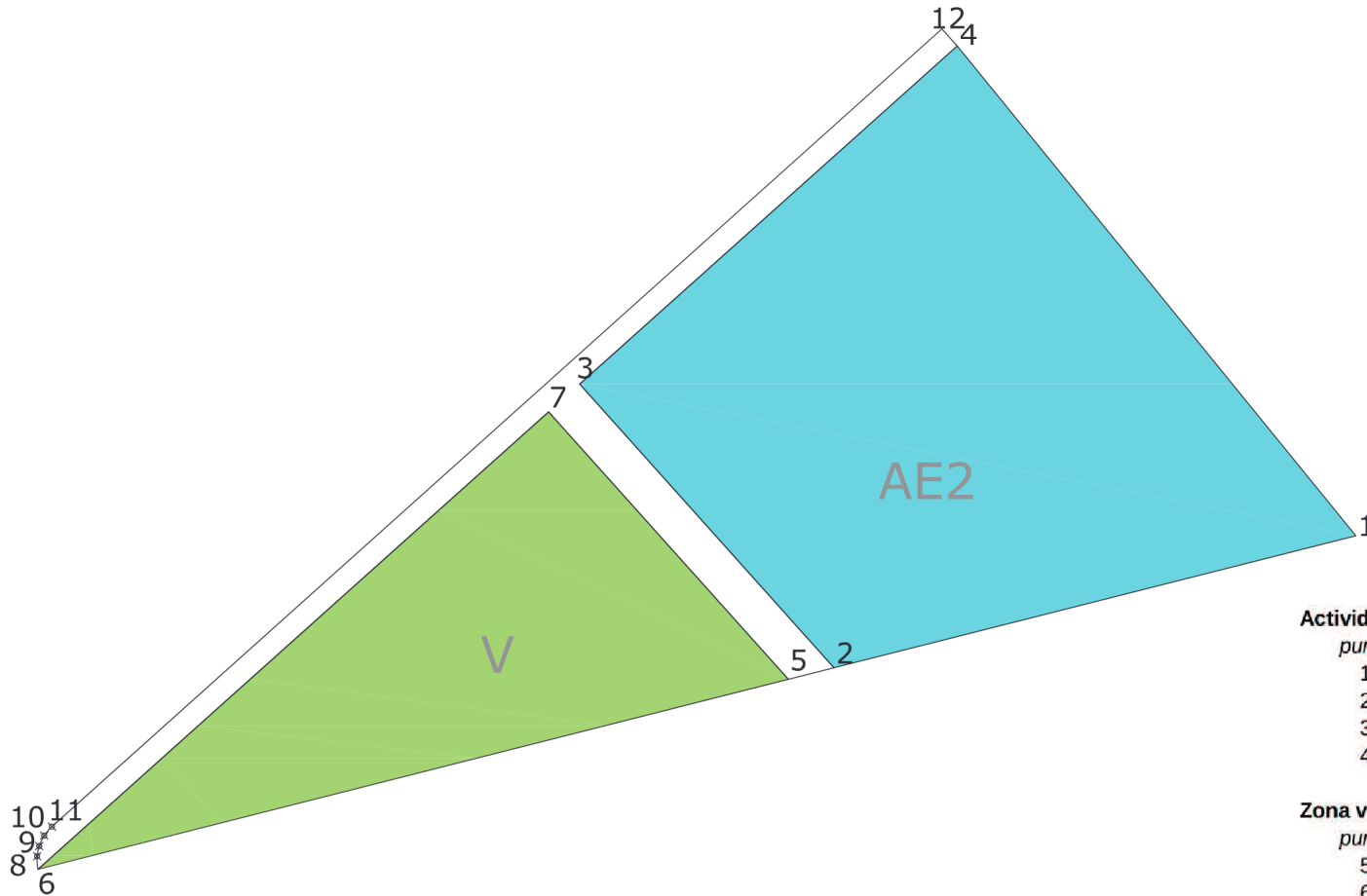
Leyenda	
	- Ámbito del estudio de detalle
	- Ámbito AMPUR 1-AS-SA
	- Alineación de viario y fachada
	- Parcela edificable. Ordenanza AE2
	- Espacio libre. Sistema local

 es Técnicos Consultores de Ingeniería, S.L.P. Tfno. 950 236588 / e-mail estci@estci.com	Plaza de Dalias s/n. Edif. Celulosa II. 2º, Of.7 04007 - ALMERIA	Lucía Bentué Gómez Arquitecta Colegiada Nº: 19.907 COAM BENTUE GOMEZ LUCIA	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
					Hoja 1 de 2	Sustituido por	Referencia TI_24004	Fecha Agosto 2024_V2



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 libre	V	1068,83
6	espacio libre	V	67,43
SUMA			3846,09



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