



EXPEDIENTE: 2021/053410/003-581/00001

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA ESTUDIO DE DETALLE DE ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES EN EL SALTADOR.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2022, acordó aprobar definitivamente el ESTUDIO DE DETALLE DE ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES EN EL SALTADOR del T.M. de Huércal-Overa, según documento técnico suscrito por el Arquitecto D. Francisco Martínez Moreno, de fecha 7 de septiembre de 2020 y promovido por D. Juan Parra Parra, en el ámbito de actuación de las parcelas 1 y 2 que se corresponden con las referencias catastrales: 04053A02300364 y 04053A02300365 y Finca Registral: 24.474. Dicho documento se compone de Memoria de 21 páginas, Planos (9) y Resumen Ejecutivo de 15 páginas.

Se incorpora al citado documento, la presente diligencia expedida por la Secretaría General, D^a Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	1/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





EXPEDIENTE: 2021/053410/003-581/00001

ASUNTO: APROBACIÓN INICIAL ESTUDIO DE DETALLE DE ESTABLECIMIENTO DE ALINEACIONES EN SALTADOR.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el documento técnico del ESTUDIO DE DETALLE DE ALINEACIONES EN EL SALTADOR del T.M. de Huércal-Overa, suscrito por D. Francisco Martínez Moreno, de fecha 7 de septiembre de 2020 y promovido por D. Juan Parra Parra, en el ámbito de actuación de las parcelas 1 y 2 que se corresponden con las referencias catastrales: 04053A02300364 y 04053A02300365 y Finca Registral: 24.474, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de Febrero de 2022. Dicho documento se compone de Memoria de 21 páginas, Planos (9) y Resumen Ejecutivo de 15 páginas.

Se incorpora al citado documento, la presente diligencia expedida por la Secretaría General, D^a Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	1/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	2/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Índice General

1. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1. Encargo.	2
1.2. Equipo técnico.	2
1.3. Antecedentes.....	2
1.4. Objeto.	2
1.5. Ámbito de actuación.	2
1.6. Base legal.....	3
1.7. Formulación.....	3
1.8. Estructura de la propiedad del suelo.	4
1.9. Determinaciones del planeamiento superior.....	5
1.10. Medio Físico: características naturales del territorio.....	8
1.10.1. Orografía.....	10
1.10.2. Subsuelo.....	10
1.10.3. Vegetación.....	10
1.10.4. Edificaciones existentes.....	10
1.11. Red viaria e infraestructuras.....	10
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.	12
2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.	12
2.2. Objetivos y criterios de ordenación.....	12
2.3. Descripción de la solución propuesta.	12
2.4. Justificación de la solución adoptada.	13
2.5. Condiciones de aprovechamiento.	13
2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.	14
3. ANEXOS DE LA MEMORIA.....	15
3.1. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.....	15

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 1

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	2/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	3/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Encargo.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa (Almería) por encargo de **D. Juan Parra Parra**, con domicilio en Calle Dr. Martorell número 12 de Huércal-Overa (Almería), como propietario mayoritario del ámbito de actuación de este documento, en concreto del 86,5% del suelo.

1.2. Equipo técnico.

El redactor de este documento es **D. Francisco Martínez Moreno**, arquitecto adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número 72, con domicilio profesional en Plaza Nueva, 6, Bajo de Albox (Almería).

1.3. Antecedentes.

El anterior propietario de la parcela 1, permitió al Ayuntamiento un paso en el vértice de su propiedad, sin que se produjera la cesión de la propiedad del suelo ocupado, situación que no está recogida por el planeamiento general vigente.

Con este documento se pretende actualizar el planeamiento reconociendo la situación de facto, a la vez que se adecúan los espacios públicos al uso adecuado a la normativa de accesibilidad.

1.4. Objeto.

Es objeto de este Estudio de Detalle adecuar la ordenación pormenorizada vigente a la realidad física del entorno y del trazado del viario existente.

La actuación sobre la ordenación deberá reestablecer la alineación de los viales transversales. En concreto de la calle auxiliar de nueva apertura prevista en el PGOU.

Así mismo, se deberá resolver la unión entre las calles existentes que se encuentran en un ángulo demasiado cerrado. En consecuencia, no se modificará el viario existente y justificando el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de los espacios públicos.

1.5. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle son las parcelas 1 y 2, indicadas en los planos adjuntos situadas en la zona Este del El Saltador y que se

Francisco Martínez Moreno  **FM**arquitectura
Arquitecto *Memoria- 2*

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	3/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	4/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

corresponden respectivamente con las siguientes referencias catastrales:04053A02300364 y 04053A02300365, según se detalla en los planos y cuadro de superficies adjuntos.

La parcela 2 se incluye en este documento para su participación y efectos aunque en realidad prácticamente no se ve afectada.

1.6. Base legal.

La base legal para la redacción de este documento la constituye la siguiente legislación:

- o Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- o Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- o Ley 1/2.006, de 16 de mayo, de modificación de Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- o RDL 2/2.008, de 20 de junio, del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- o Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- o Decreto 11/2.008, de 22 de enero.
- o Reglamento de Planeamiento (R. D. 3.159/1.978).
- o Reglamento de Gestión Urbanística (R. D. 3.288/1.978).
- o Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo, BOJA 66, de 7 de abril de 2010).
- o Decreto 72/1.992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- o Competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (Decreto 36/2014, de 11 de febrero, BOJA 35, de 20 de febrero de 2014)

La normativa de referencia para el desarrollo de este documento la constituye:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

1.7. Formulación.

La formulación de este documento, se redacta por iniciativa particular del propietario mayoritario de los terrenos afectados, según la legislación vigente.

El documento se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA, en el que se contempla que esta figura de planeamiento de desarrollo tendrá por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento superior en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrá:

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 3

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	4/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	5/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de 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.*

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- 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.*

Así mismo, se fundamenta en el PGOU de Huércal-Overa, que en su Art. 7 establece que: *el desarrollo del Plan se realizará mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano; en su Art. 10: Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido; por último, en su Art. 45: que las alineaciones y rasantes contenidas en la ordenación pormenorizada del PGOU podrán modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.*

1.8. Estructura de la propiedad del suelo.

El ámbito de la actuación afecta a dos parcelas colindantes, que son las indicadas con anterioridad, aunque en el caso de la parcela 2, la afección es insignificante. En el siguiente cuadro se indican los propietarios, referencias catastrales y superficies vinculadas, aunque su propiedad es mayor.

CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES				
Parcela	Referencia catastral de parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	5.157,67 m ²	86,5%
2	04053A02300365	María Parra Giménez	807,10 m ²	13,5%
		M ^a Dolores Giménez Parra		
		Dolores Parra Giménez		
		Juan I. Parra Giménez		
		Francisco Parra Giménez		
		Diego Parra Giménez		
SUMA			5.964,77 m²	1,00 m²

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 4

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	5/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



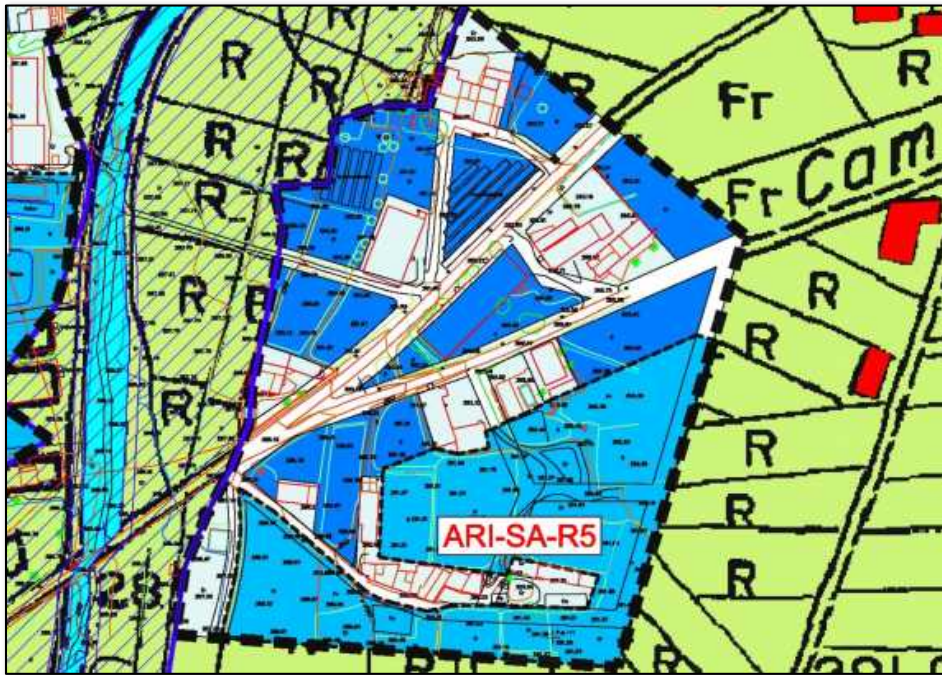
Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	6/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Dado que el documento solo afectará al interior de la parcela 1, las obras de urbanización correrán a cargo de su propietario, excepto el viario existente que ejecutará cada propietario en su frente. Por todo ello, no es necesario establecer ningún sistema de gestión ni ningún Proyecto de Compensación ni de Reparcelación, cediendo cada propietario la parte de ampliación del viario que le corresponda.

1.9. Determinaciones del planeamiento superior.

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano E-8 de Ordenación Estructura de El Saltador.



Como se puede apreciar, las parcelas que nos ocupan están clasificadas como **SUELO URBANO**. De ellas, una gran parte (2.033,55 m²) en la categoría de **CONSOLIDADO** en color celeste y el resto (1.963,49 m²) en la categoría de **NO CONSOLIDADO** en azul intenso. Ambas categorías están separadas por la apertura de un vial nuevo de trazado en dos tramos oblicuos.

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano P-8 de Ordenación Pormenorizada de El Saltador, indicación del ancho de los viales (8, 10 y 16m) y de la altura máxima de la edificación de dos plantas.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 5

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	6/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	7/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Sin embargo, la ordenación pormenorizada de las parcelas objeto de este documento prevista en el vigente Plan General, no contempla el trazado actual con dos calles que se encuentran en un ángulo muy cerrado, lo que dificulta el uso y la accesibilidad a la zona, sin contemplar un tramo de calle que facilita el giro y la unión entre las calles existentes.

Por otro lado, el dimensionamiento de los viales actuales es muy estrecho, por lo que el Plan prevé su ampliación a partir del eje del actual hacia ambos lados. Al no estar las parcelas incluidas en ninguna Unidad de Ejecución, ni Área de reforma interior (ARI), cada parcela deberá hacerse cargo de las obras de urbanización a que de frente.

En el caso del suelo urbano no consolidado, al no estar incluido en ningún ARI, ni unidad de ejecución, deberá ceder el 10% de la edificabilidad de manera individual, ya sea en suelo o mediante su compensación económica.

Dentro del ámbito de la actuación y una vez actualizada la ordenación sobre la cartografía con el trazado vigente, se han determinado las superficies de las parcelas de suelo urbano en las cantidades indicadas arriba.

Todo esto se recoge en el siguiente cuadro de superficies:

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 6

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	7/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	8/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS									
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Viaro	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m²	1.963,49 m²	3.527,81 m²	68%	1.629,86 m²	32%	5.157,67 m²
2	04053A02300365	Maria Parra Giménez	469,23 m²	0,00 m²	469,23 m²	58%	337,87 m²	42%	807,10 m²
		M ^a Dolores Giménez Parra							
		Dolores Parra Giménez							
		Juan I. Parra Giménez							
		Francisco Parra Giménez							
Diego Parra Giménez									
SUMA			2.033,55 m²	1.963,49 m²	3.997,04 m²	67%	1.967,73 m²	33%	5.964,77 m²

En este documento se actualiza la situación recogiendo el trazado viario existente y respetando las superficies asignadas a cada clase y categoría de suelo.

La ordenanza de aplicación en estas parcelas es la de *Núcleos con actividad ganadera*, cuyas determinaciones particulares son las que se indican a continuación.

NORMATIVA URBANÍSTICA

Planeamiento de aplicación	
Ordenación del Territorio autonómica y provincial	L.O.U.A.
Planeamiento municipal	P.G.O.U. de Huércal-Overa
Planeamiento de Desarrollo y Detalle	
Clasificación, Categoría y Régimen del Suelo	
Clasificación del Suelo – Categoría	URBANO
Ordenanza	NÚCLEOS CON ACTIVIDAD GANADERA
Calificación	

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

Servicios y circunstancias urbanísticas:

- | | | |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Calzada pavimentada | <input type="checkbox"/> Encantado de aceras | <input checked="" type="checkbox"/> Calles existentes (Anchura) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Abastecimiento de agua | <input type="checkbox"/> Alcantarillado | <input checked="" type="checkbox"/> Calles nuevas (Anchura) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energía eléctrica | <input checked="" type="checkbox"/> Alumbrado Público | |

Ordenanza		Norma	Proyecto	Observaciones
Parcela	Superficie mínima (m²)	200		Uso preferente: Residencial unifamiliar aislada y adosada; Actividad ganadera y compatibles.
	Longitud de fachada (m)			
	Diámetro inscrito (m)			
Edificabilidad	Neta parcela (m²/m²)			
Altura de planta	Sótano (m)			
	Baja (m)			
	Piso (m)			
Ocupación	Planta baja (%)	60		
	Planta pisos (%)			
	Fondo máximo (m)			
Altura máxima	Número de Plantas	2		
	Metros			
Retranqueo	A fachada (m)			
	A linderos y trasdós (m)			
Patio	Lado mínimo (m)			
	Superficie mínima (m²)			
	Diámetro inscrito (m)			

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 7

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	8/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	9/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Observaciones generales

Para el resto de determinaciones se atenderá a las Condiciones generales de la edificación

1.10. Medio Físico: características naturales del territorio.

Como se aprecia en las fotos adjuntas, la zona se puede calificar como transición entre el área rural y la urbana, con instalaciones agrícolas y ganaderas intercaladas con vivienda unifamiliar vinculada a la actividad. En consecuencia, dispone de caminos asfaltados de ancho variable entre 5,40 y 3,50 m, careciendo de acerado, que se distingue en la siguiente ortofoto:



El trazado y pendiente de las calzadas es correctos a excepción del tramo que une los dos viales, cerca del vértice de unión, que su pendiente está entre el 10 y el 13%, como se aprecia en las dos fotos siguientes.



Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 8

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	9/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	10/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las siguientes imágenes se corresponden con los viales y las edificaciones existentes.



Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 9

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	10/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	11/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.10.1. Orografía.

Los terrenos del ámbito de esta actuación son sensiblemente llanos con una ligera pendiente de este a oeste.

Sus características son adecuadas para uso que tienen que se pretende ampliar.

1.10.2. Subsuelo.

Se está pendiente de la redacción del estudio geotécnico del subsuelo de las parcelas del ámbito de la actuación, para determinar con precisión sus prestaciones.

A pesar de ello, se ha procedido a la inspección de los terrenos y las edificaciones colindantes, en las que no se observa ninguna patología, por lo que teniendo en cuenta que la tipología edificatoria tradicional a base de muros de carga, se considera que la tensión admisible del terreno es suficientemente alta como para soportar las cargas de la edificación prevista.

No se ha detectado nivel freático.

La permeabilidad del terreno es media, garantizando el drenaje de las aguas que no se evacuen por superficie a través de los viales.

1.10.3. Vegetación.

La única vegetación que dispone el terreno es la plantación de unos olivos y palmeras como jardinería complementaria a la edificación existente. Por lo que su aprovechamiento agrícola es reducido.

1.10.4. Edificaciones existentes.

Las parcelas en el ámbito de la actuación de este documento cuentan varias edificaciones consistentes en dos viviendas adosadas configuradas como un solo volumen y otros dos adicionales actualmente en desuso, una nave antiguo criadero de pollos y otro de almacén y cría de animales para autoconsumo.

Además, existen tres silos de grano y pienso para alimento de animales. Debido a su falta de uso de estas naves está previsto su demolición y la construcción de viviendas con un pequeño huerto particular para autoconsumo.

Todo esto no representa ningún obstáculo para el desarrollo de la zona y puesta en valor como uso residencial intermedio entre urbano y rústico.

1.11. Red viaria e infraestructuras.

Como ya se ha mencionado, el viario actual dispone de pavimentación de calzada y de casi todos los servicios urbanísticos.

En cuanto a la red viaria, carece de encintado de aceras y zona de aparcamiento de vehículos. Además, la zona carece de alcantarillado, por lo que la construcción requerirá la disposición de fosas sépticas individuales para el tratamiento de residuos.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 10

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	11/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	12/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa

AU010JP

En el topográfico adjunto se indica el trazado viario, las zonas pavimentadas y edificaciones.

En conclusión, los terrenos reúnen todas las condiciones necesarias para recibir las edificaciones previstas.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Martínez Moreno

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 11

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	12/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	13/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

La conveniencia y oportunidad de este planeamiento de desarrollo vienen determinados por la necesidad de corregir los mencionados errores del anterior documento.

La intervención en estas zonas permite la actualización de infraestructuras y servicios, para su inmediata edificación.

Todo esto supondrá la puesta en valor de la zona actualmente degradada, dando lugar a rellenar los vacíos de trama urbana con trazado viario dimensionado adecuadamente y accesible.

Todo esto se apoya en los artículos 7, 10 y 45 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huércal-Overa, para el desarrollo del suelo urbano y en concreto del núcleo de El Saltador.

2.2. Objetivos y criterios de ordenación.

El objetivo fundamental del presente Estudio de Detalle es el de adecuar el trazado del viario y las parcelas edificables a la realidad física de la zona con las alineaciones marcadas por el PGOU de Huércal-Overa.

Por otro lado, los criterios de la ordenación se basan en los preceptos de la LOUA para esta figura de desarrollo de planeamiento, no alterando el aprovechamiento máximo establecido.

2.3. Descripción de la solución propuesta.

La solución propuesta tiene como objetivo el adecuar el planeamiento vigente a la realidad física de la zona que, por ende, es más funcional que la prevista en el PGOU.

La opción adoptada consiste en eliminar el viario previsto que separa el suelo urbano consolidado del no consolidado. Desplazando esa superficie hacia en encuentro de los dos viales existentes al oeste y facilitando de este modo la permeabilidad y accesibilidad de la zona.

La propuesta se ha dimensionado de modo que las superficies de suelo y como consecuencia la edificabilidad y aprovechamiento permanezcan inmutables antes y después de la intervención.

Esto es posible porque la apertura del nuevo vial es innecesaria debido a que el fondo de la manzana permite un óptimo aprovechamiento e implantación de las edificaciones futuras, sin que haya que abrir nuevos viales de acceso.

El redimensionamiento de los viales previstos en el PGOU, se han trazado a partir del eje de los actuales, ampliándolos desde este a ambos lados, con lo que el reparto es más equitativo y afecta por igual a todos los propietarios.

Francisco Martínez Moreno  **FM**arquitectura
Arquitecto *Memoria- 12*

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	13/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	14/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4. Justificación de la solución adoptada.

La solución adoptada viene justificada por la necesidad de adecuar el planeamiento a la realidad física de la zona y a los viales existentes. Esto no altera las condiciones globales de uso y aprovechamiento. Manteniendo las superficies de las parcelas y en consecuencia las edificabilidades actuales.

Además, esta intervención se circunscribe a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

El documento solo altera el suelo urbano no consolidado, manteniendo invariable el suelo urbano consolidado y por tanto, no altera la ordenación estructural del PGOU.

La solución se ajusta a las determinaciones del artículo 15 de la LOUA, en tanto que solo ordena el volumen edificatorio dentro de las determinaciones del PGOU en cuanto altura máxima y ocupación. Además, no altera el aprovechamiento urbanístico, ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta a las condiciones de los terrenos colindantes.

En respuesta a las competencias que la LOUA atribuye a los Estudios de Detalle se justifican en los siguientes apartados:

- c) *Establece, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, la ordenación de volúmenes, **el trazado local del viario secundario** sin modificar el trazado de los viales básicos que forman la zona.*
- d) ***Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario**, reajustando la unión entre los mencionados para facilitar la accesibilidad y funcionalidad del tráfico peatonal y rodado, y en consecuencia, las determinaciones de ordenación.*

Por otro lado, este Estudio de Detalle:

- e) *No modifica el uso urbanístico del suelo, excepto el del cambio mencionado de alineaciones.*
- f) *No Incrementa el aprovechamiento urbanístico, al mantener inalteradas las superficies de suelo previstas.*
- g) *Ni reduce, ni suprime el suelo dotacional público, ni afecta negativamente a su funcionalidad, porque no interviene en él.*
- h) *No altera las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

2.5. Condiciones de aprovechamiento.

Para establecer el aprovechamiento actual de cada parcela se ha procedido en primer lugar a trazar la ordenación del PGOU sobre el levantamiento de los terrenos y trazar el viario manteniendo el eje actual de los mismos según se aprecia en los planos de Ordenación pormenorizada del Plan. A partir de esta ordenación se han medido las parcelas resultantes para mantenerlas en la propuesta.

Las condiciones de aprovechamiento no se verán alteradas ya que el presente Estudio de Detalle no altera las superficies de suelo de uso residencial consolidado, ni no consolidado.

Como consecuencia, al mantener las superficies de suelo, también mantiene la

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 13

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	14/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	15/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



edificabilidad asignada.

2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.

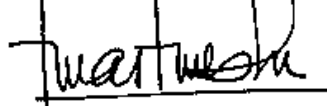
Las únicas obras de urbanización que precisa esta actuación es la ejecución de completar los viales actuales con recorridos peatonales y la ubicación de franjas de aparcamiento.

En la ejecución de estas, se corregirán las rasantes del tramo que une los viales existentes hasta conseguir una pendiente del 6%, como se observa en el plano de perfiles del terreno expresados en ‰.

Las obras consistirán en la calzada y la franja desde esta a la alineación, lo que supone una actuación de escasa cuantía, por lo que se prevé que se incluya en los proyectos de edificación, con una ejecución simultánea, ya que no afectaría a la funcionalidad de los viales actuales.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Martínez Moreno

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 14

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	15/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	16/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



3. ANEXOS DE LA MEMORIA.

3.1. Condiciones de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

La presente ficha es aplicable exclusivamente a las zonas modificadas y no al resto que ya está construido.

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: BALDOSAS DE TERRAZO Color: GRIS CLARO Resbaladidad: CLASE 3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: -- Color: -- Resbaladidad: --</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u> Material: -- Color: -- Resbaladidad: --</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: -- Color: --</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.</p> <p><input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.</p>

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

Francisco Martínez Moreno  **FMarquitectura**
 Arquitecto *Memoria- 15*

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	16/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	17/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo	1,80 m (1)	1,50 m		1,80 m	
Pendiente longitudinal	6,00 %	---		6,00 %	
Pendiente transversal	2,00 %	2,00 %		2,00 %	
Altura libre	2,20 m	2,20 m		2,20 m	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	0,12 m		0,12 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø 0,01 m	---		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø 0,025 m	---		
Iluminación homogénea	20 luxes	---		20 luxes	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud 2,0 m	10,00 %	8,00 %	8,00 %	
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud 2,5 m	8,00 %	6,00 %	8,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	2,00 %	2,00 %		2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)	1,80 m	1,80 m		1,80 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil	= 0,60 m	= Longitud vado		0,60 m	
Rebaje con la calzada	0,00 cm	0,00 cm		0,000 m	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m	= Itinerario peatonal	8,00 %			
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m	---	6,00 %			
Pendiente transversal	= Itinerario peatonal	2,00 %			
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)	Vado de peatones	Vado de peatones		Vado de peatones	
<input checked="" type="checkbox"/> Pendiente vado 10% P > 8%. Ampliación paso peatonales	<input type="checkbox"/> 0,90 m	---			
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	= 0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura	Paso peatonales	1,80 m			
Fondo	1,50 m	1,20 m			
Espacio libre	---	---			
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales	1,80 m	1,60 m			
Altura libre	2,20 m	2,20 m			
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	6,00 %	8,00 %			
Pendiente transversal del itinerario peatonal	2,00 %	2,00 %			
Iluminación permanente y uniforme	20 lux	---			

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 16

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	17/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	18/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO				
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PUNTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m 1,10 m (1)	0,90 m 1,10 m (1)	
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
	Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Separación entre pasamanos y paramentos	0,04 m		0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo	= 0,30 m		---	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales	1,80 m	1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos	2,20 m	2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal	6,00 %	8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal	2,00 %	2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos	20 lux	20 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio			
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio	3 N 12	N 10		
Peldaños	Huella	0,30 m	0,30 m	
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,16 m	0,16 m	
	Relación huella / contrahuella	0,54 2C+H 0,70	---	
	Ángulo huella / contrahuella	75° 90°	---	
Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---		
Ancho libre	1,20 m	1,20 m		
Ancho mesetas	Ancho escalera	Ancho escalera		
Fondo mesetas	1,20 m	1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera	---	1,50 m		
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas	---	1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables Coincidirán con inicio y final	Altura	0,90 m 1,10 m (1)	0,90 m 1,10 m (1)	
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	
	Diámetro del pasamanos	De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques	0,30 m		---	
En escaleras de ancho 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 17

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	18/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	19/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø = 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		0,035 m	---	
	Precisión de nivelación		0,02 m	---	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		1,00 m	---	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---	
		Longitud	= 1,20 m	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		---	R 50 m		
Anchura libre		1,80 m	1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		10,00 m	9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud 3,00 m		10,00 %	10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y 6,00 m		8,00 %	8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		8,00 %	6,00 %	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		2,00 %	2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		1,50 m	1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		1,80 m	1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)		0,90 m	0,90 m	
			1,10 m	1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			0,30 m	0,30 m	
En rampas de ancho 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO	
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO	
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones	

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 18

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	19/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	20/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	0,50 m		
	Altura	---	0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	0,90 m	---		
	Anchura libre de obstáculos	1,80 m	0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	2,20 m	2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	50m	---		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		2 (52plaza)
Dimensiones	Batería o diagonal	5,00x2,20 m + ZT(1)	---		
	Línea	5,00x2,20 m + ZT (1)	---		5,00x2,50 m ZT
(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos		---	2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		
Zonas de descanso	Distancia entre zonas	50,00 m	50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	
Espacio libre		Ø 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo	---	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø 0,01 m	---		
	Orificios en calzadas	Ø 0,025 m	---		
	Distancia a paso de peatones	Ø 0,50 m	---		
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo	0,80 m	---		
	Altura		0,85 m	---	
		Alto	0,70 m	---	
	Espacio libre inferior	Ancho	0,80 m	---	
Fondo		0,50 m	---		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø 1,50 m	---		

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 19

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	20/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	21/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		1,80 x 2,50 m	1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		1,80 m	1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	6,00 %	6,00 %	
		Transversal	2,00 %	1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, ilumin..)		2,20 m	2,20 m			
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		0,15 m	---		0,15 m	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		0,40 m	---		0,40 m	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	longitud de tramo de mostrador adaptado		0,80 m	0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		2,20 m	2,20 m		
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	1,50 m	---		
		Diámetro pulsador	0,04 m	---		
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø 1,50 m	---		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		
	Área utilización libre obstáculos		Ø 1,50 m	---		
	Anchura franja pavimento circundante		---	0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø 1,50 m	---		
	Anchura libre de hueco de paso		0,80 m	---		
	Altura interior de cabina		2,20 m	---		
	Altura de lavabo (sin pedestal)		0,85 m	---		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		0,80 m	---	
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---	
			Longitud	0,70 m	---	
	Altura de mecanismos		0,95 m	---		
	Ducha	Altura de asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	
Espacio lateral transferencia		0,80 m	---			

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Memoria- 20

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	21/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	22/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Bancos accesibles	Dotación mínima	1 cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento	De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura respaldo	0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura reposabrazos respecto del asiento	---	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento-respaldo	---	105º		
	Dimensión soporte región lumbar	---	15 cm		
	Espacio libre al lado del banco	Ø 1,50m a un lado	0,80 x 1,20 m		
Bolardos (1)	Espacio libre en el frontal del banco	0,60 m	---		
	Separación entre bolardos	---	1,20 m		
	Diámetro	0,10 m	---		
	Altura	De 0,75 m a 0,90 m	0,70 m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina	---	2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.				
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	1,40 m	---	
		Altura de elementos manipulables	0,90 m	---	

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA
<input checked="" type="checkbox"/> Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
<input checked="" type="checkbox"/> Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
<input type="checkbox"/> En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
<input type="checkbox"/> En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO


Fdo.: Francisco Martínez Moreno

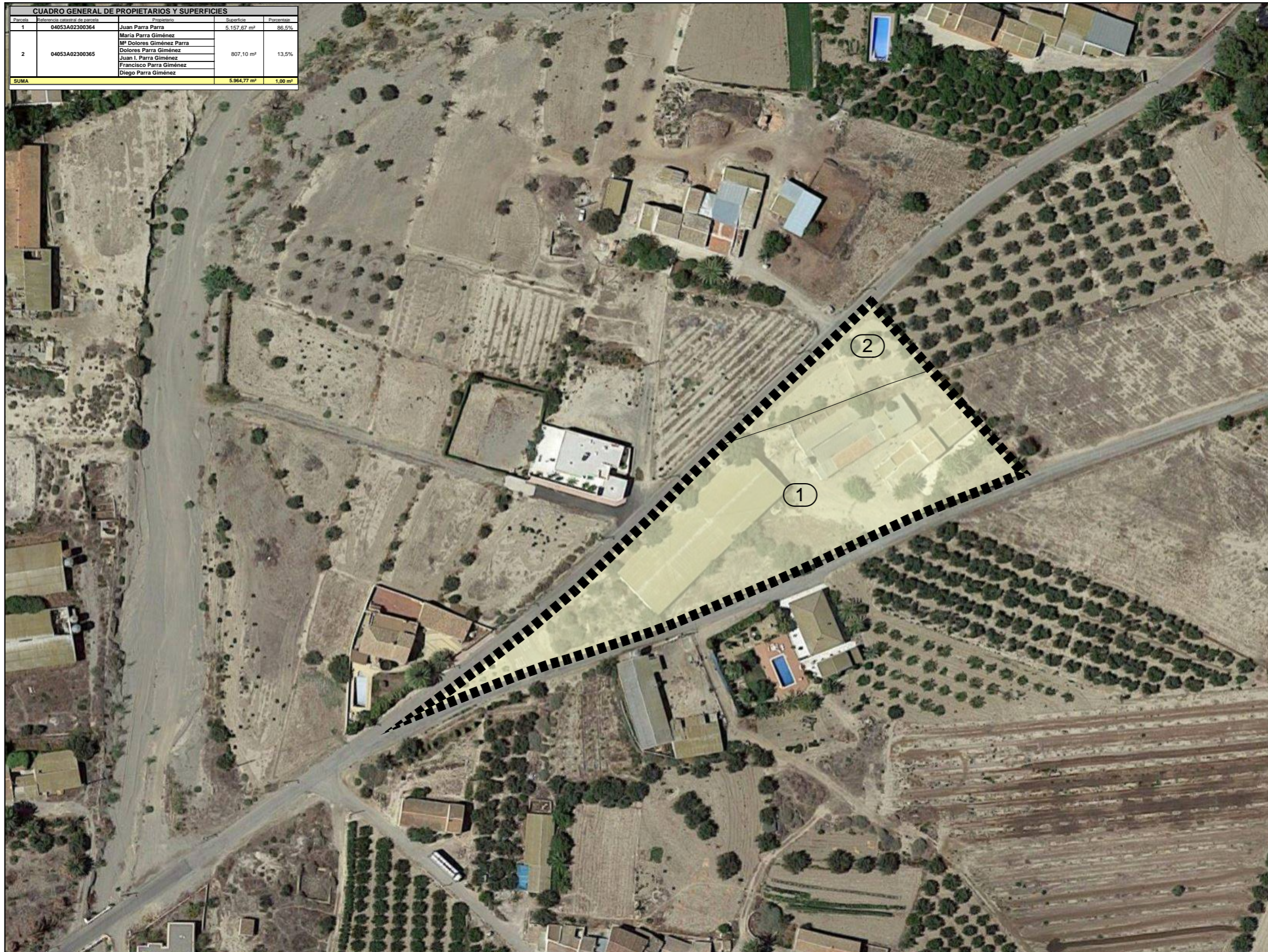
Francisco Martínez Moreno  **FMarquitectura**
Arquitecto *Memoria- 21*

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	22/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	23/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES				
Parcela	Referencia catastral de parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	5.157,67 m ²	86,5%
2	04053A02300365	Maria Parra Giménez	807,10 m ²	13,5%
		M ^{ra} Dolores Giménez Parra		
		Dolores Parra Giménez		
		Juan I. Parra Giménez		
SUMA			5.964,77 m ²	1,00 m ²

Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 | Fax: 950.431.451 | info@FMarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR**
 C/. Los Jiménez. El Saltador, Huércal-Overa (Almería)

Referencia: **AU010JP**
 Escala: **1/1.000**

Plano número: **1** Denominación: **SITUACIÓN Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

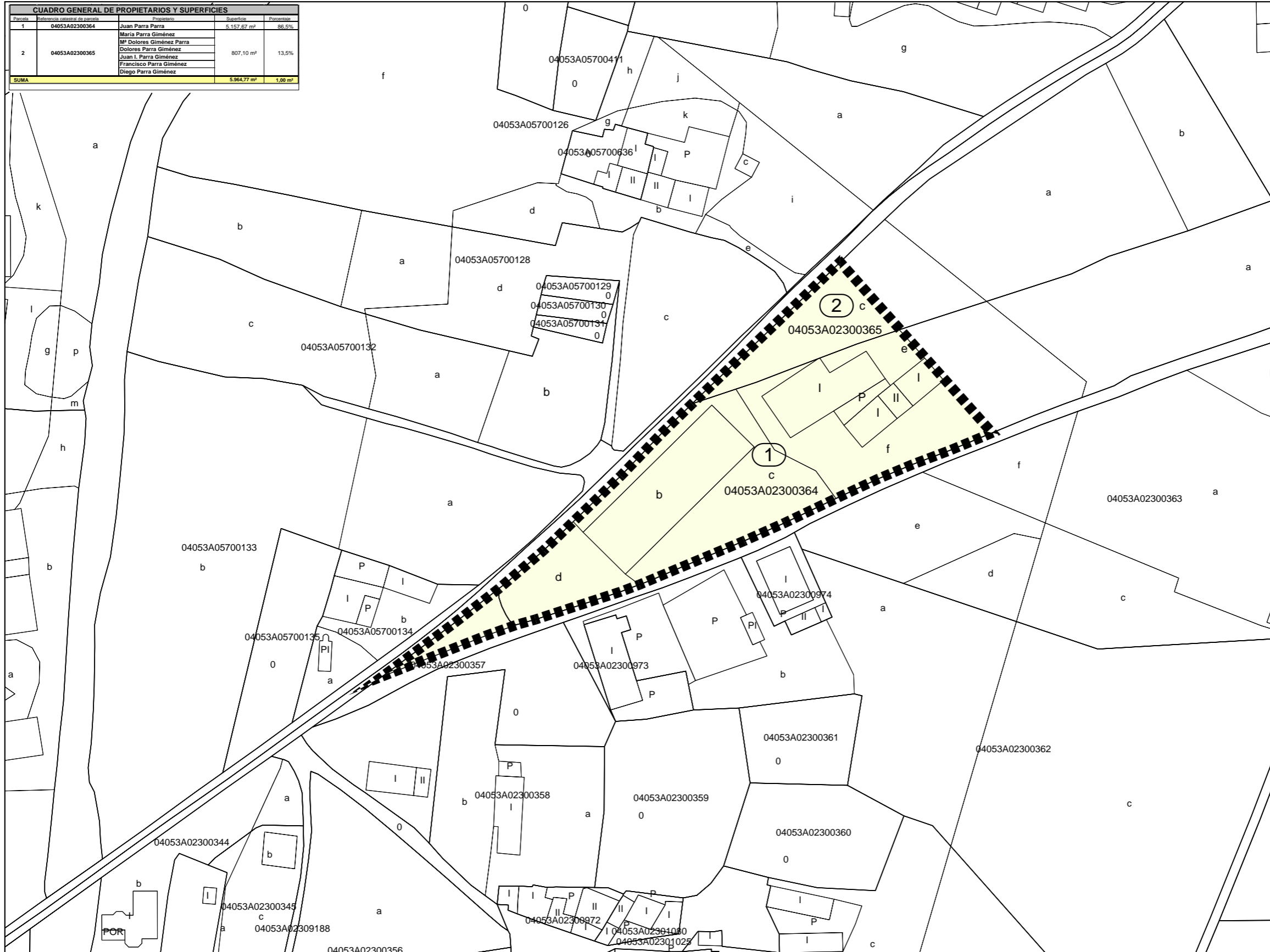
Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	23/46
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	24/47
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES				
Parcela	Referencia catastral de parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	5.157,67 m ²	86,5%
2	04053A02300365	Maria Parra Giménez	807,10 m ²	13,5%
		M ^{ra} Dolores Giménez Parra		
		Dolores Parra Giménez		
		Juan I. Parra Giménez		
SUMA			5.964,77 m ²	1,00 m ²




Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 - Fax: 950.431.451 - info@FMarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

JUAN PARRA PARRA
 Promotores:

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR
 C/ Los Jiménez, El Saltador, Huércal-Overa (Almería)
 Denominación: **3** ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD: CATASTRO
 Plano número: **3**

AU010JP
 Escala: 1/1.000

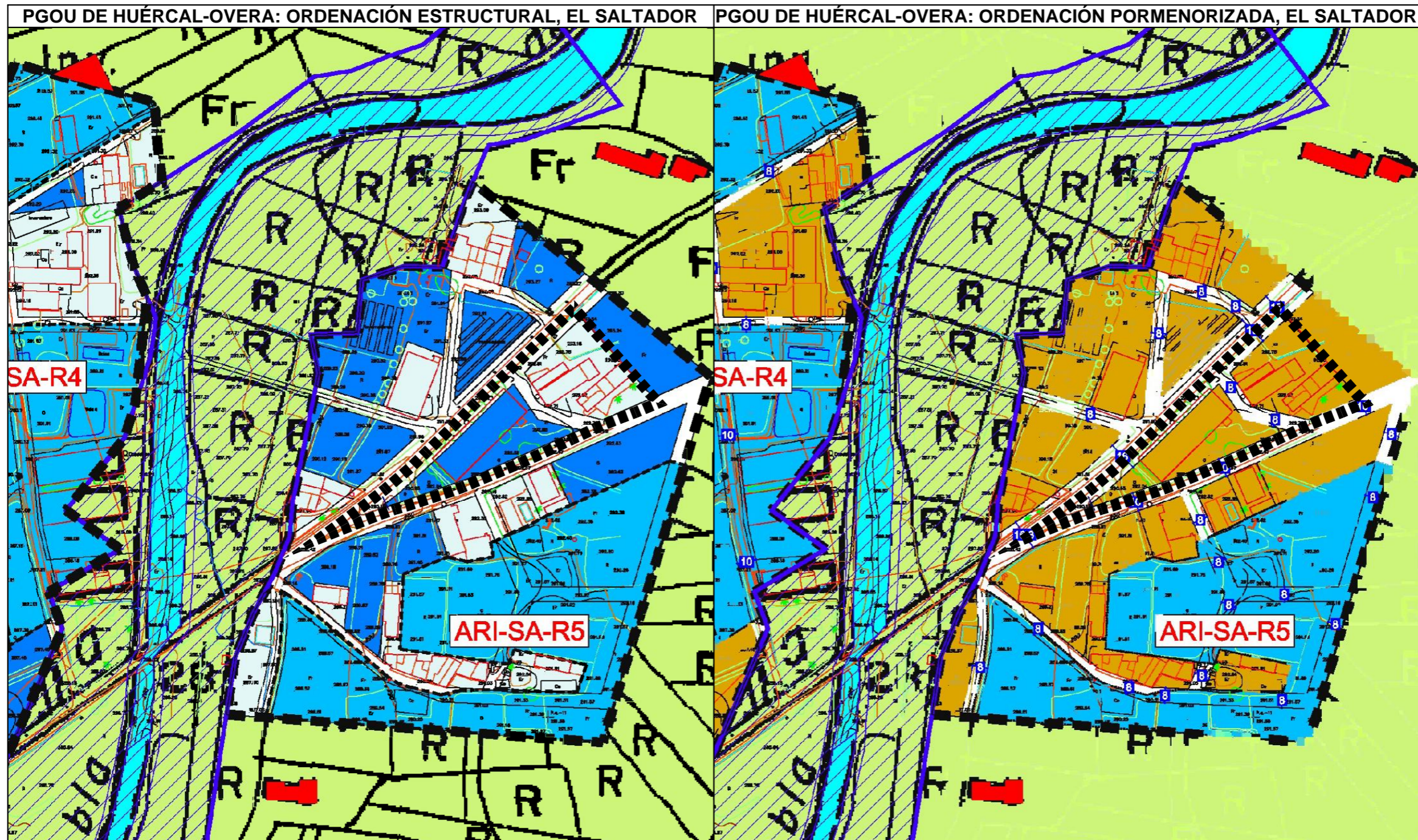
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	18/02/2022 14:27:50
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	25/46		
Observaciones					
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

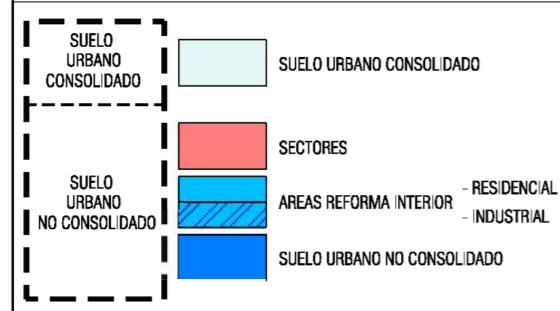


Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/05/2022 15:10:41
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	26/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

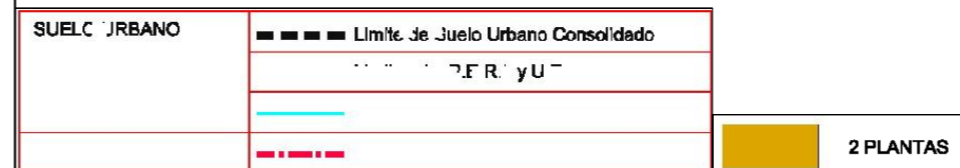




E-8. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO



P-8. ALINEACIONES, ALTURAS Y ANCHO DE VIALES



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto

JUAN PARRA PARRA

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Proyecto: ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR
C/ Los Jiménez, El Saltador, Huércal-Overa (Almería)

Denominación: 4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Referencia: AU010JP

Escala: 1/2.000

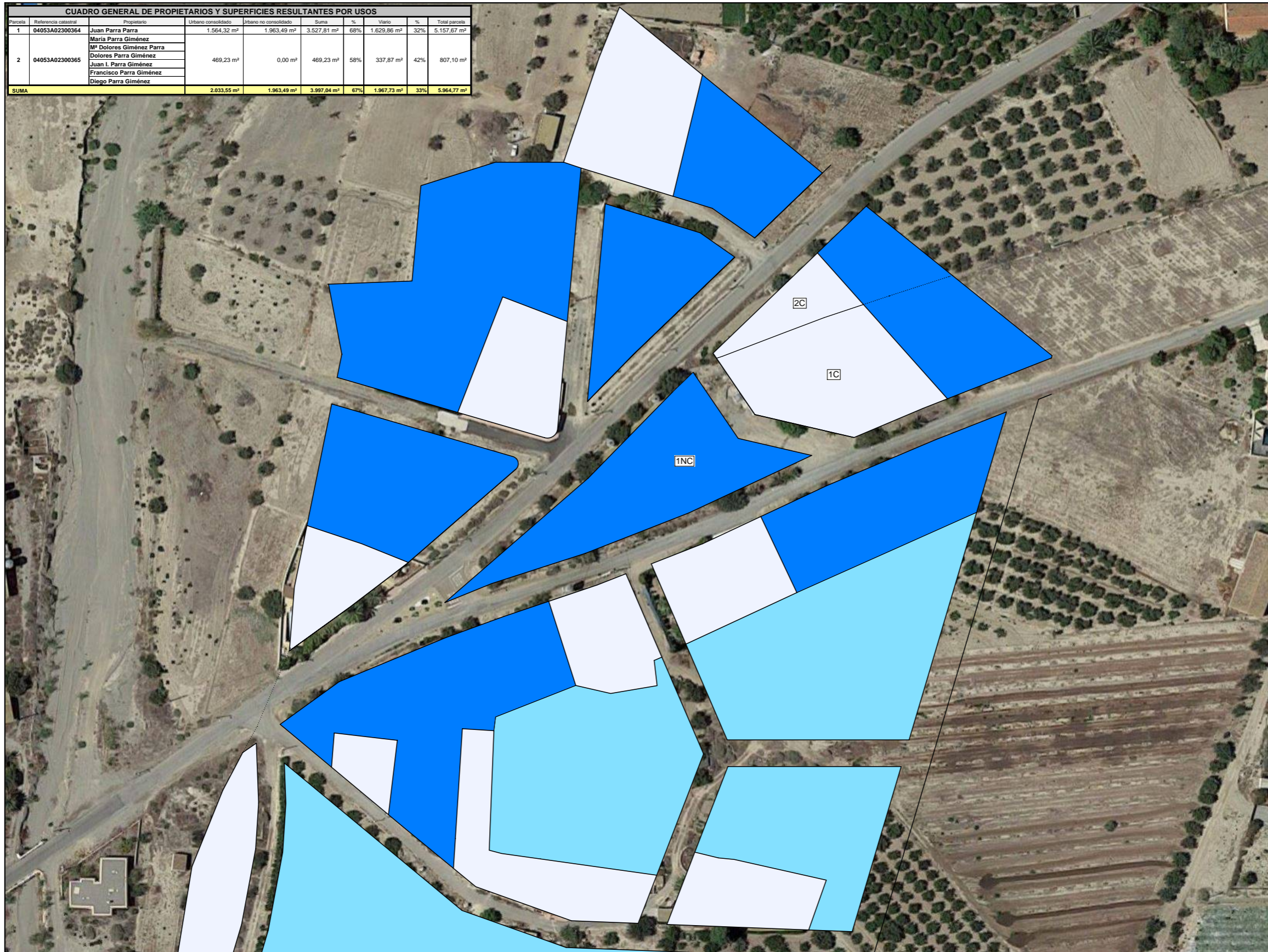
0 20 40 60 80 100 150 200 250 300 350 400 450 500 560

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4p1jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	26/46
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4p1jg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	27/47
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS							
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m²	1.963,49 m²	3.527,81 m²	68%	5.157,67 m²
2	04053A02300365	María Parra Giménez	469,23 m²	0,00 m²	469,23 m²	58%	807,10 m²
		Mª Dolores Giménez Parra					
		Dolores Parra Giménez					
		Juan L. Parra Giménez					
		Francisco Parra Giménez					
Diego Parra Giménez							
SUMA			2.033,55 m²	1.963,49 m²	3.997,04 m²	67%	5.964,77 m²


Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 - Fax: 950.431.451 - info@fmarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Proyecto **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR**
 C/ Los Jiménez, El Saltador, Huércal-Overa (Almería)
 Plano número: **5** Denominación: **ORDENACIÓN VIGENTE EN EL PGOU**

Referencia: **AU010JP**
 Escala: **1/1.000**

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

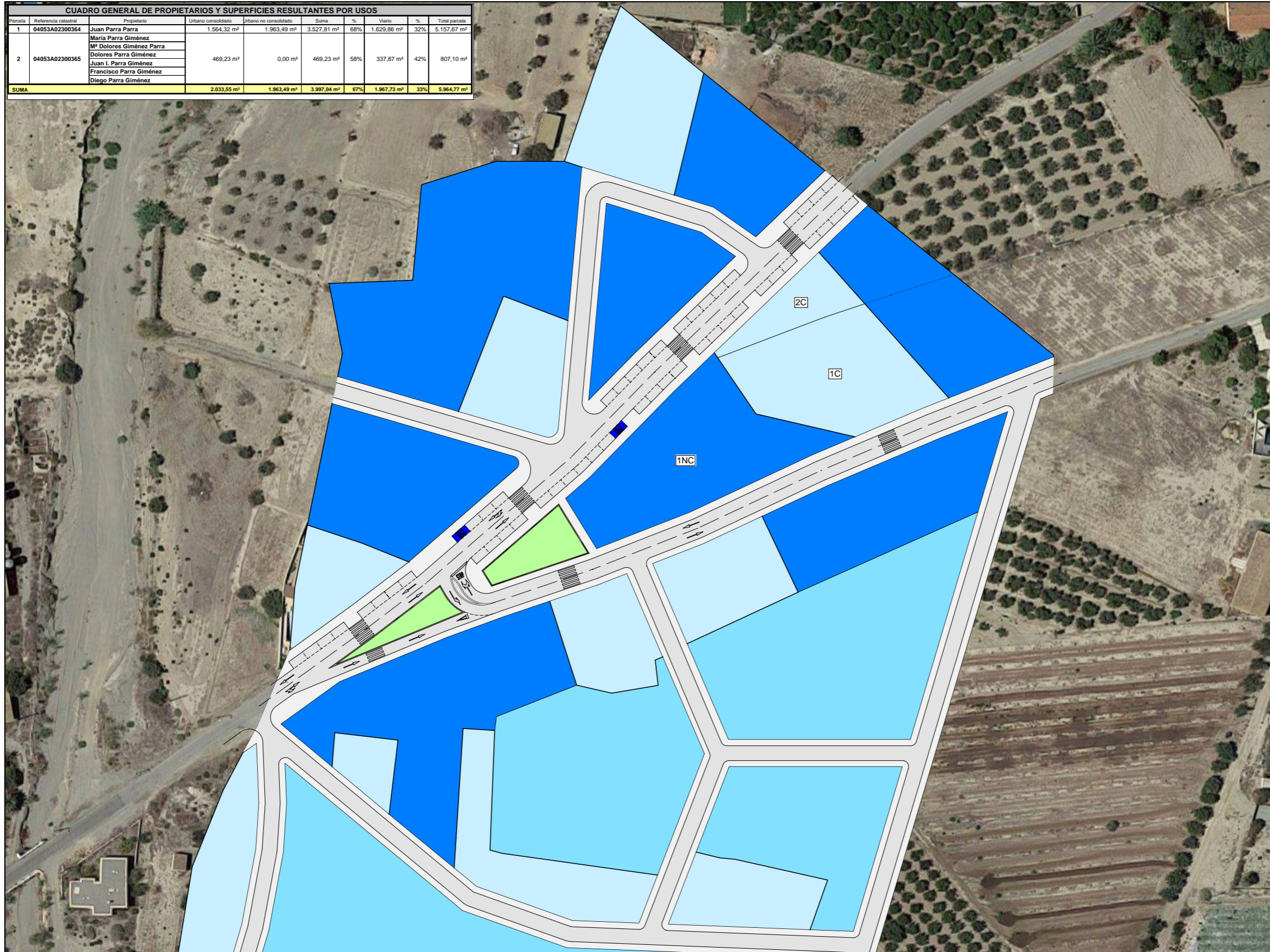
Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	27/46
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	28/47
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS							
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m ²	1.963,49 m ²	3.527,81 m ²	68%	5.157,67 m ²
2	04053A02300365	María Parra Giménez	469,23 m ²	0,00 m ²	469,23 m ²	58%	807,10 m ²
		M ^a Dolores Giménez Parra					
		Dolores Parra Giménez					
		Juan I. Parra Giménez					
		Francisco Parra Giménez					
Diego Parra Giménez							
SUMA			2.033,55 m ²	1.963,49 m ²	3.997,04 m ²	67%	5.964,77 m ²



Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 | Fax: 950.431.451 | info@fmarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

Promotores:
JUAN PARRA PARRA
 ORDENACIÓN PROPUESTA

Referencia:
AU010JP
 Escala: 1/1.000

Proyecto **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR**
 C/. Los Jiménez. El Saltador, Huércal-Overa (Almería)

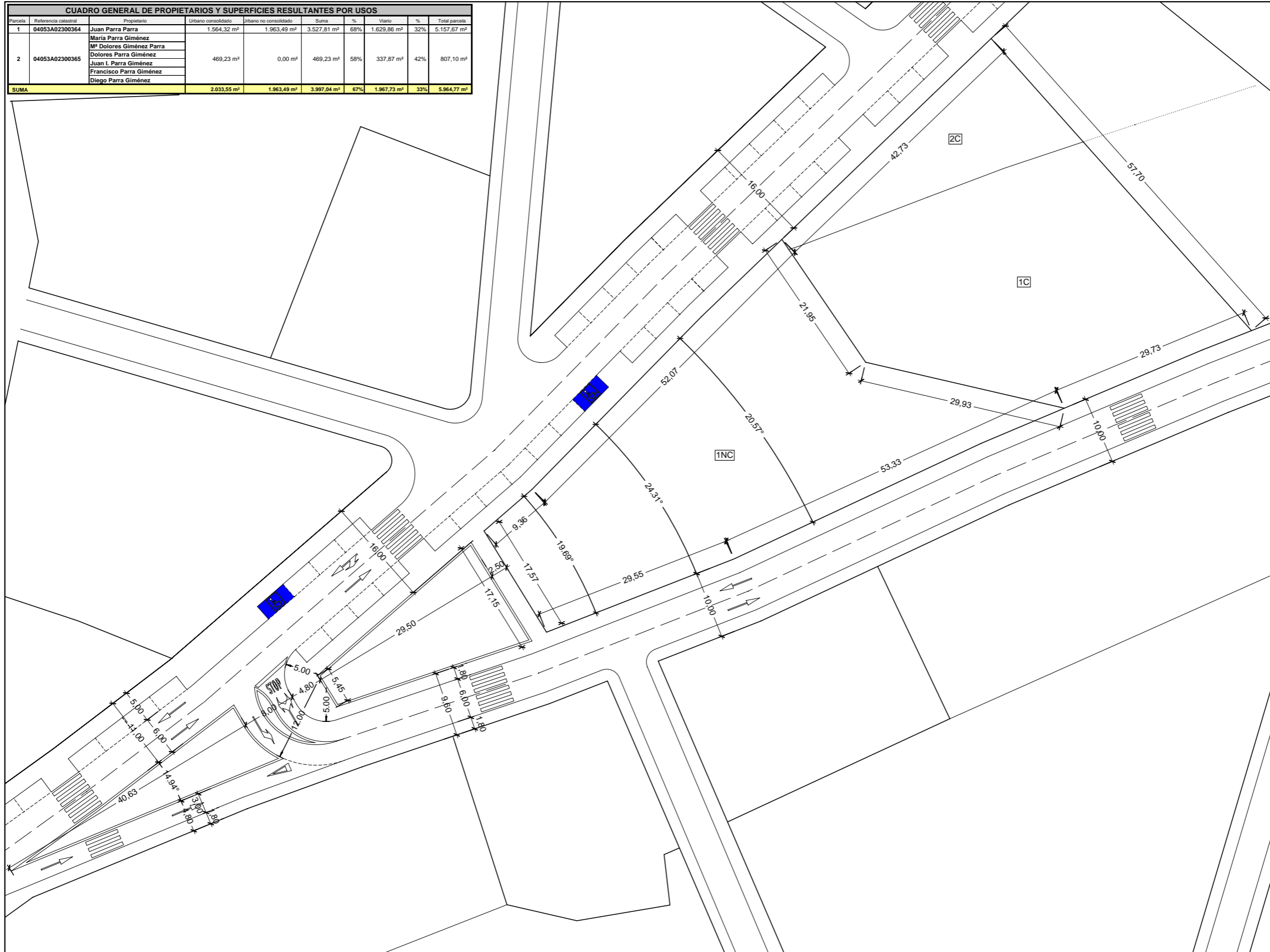
Plano número: **6** Denominación: **ORDENACIÓN PROPUESTA**


El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50	
Observaciones		Página	28/46	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41	
Observaciones		Página	29/47	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS							
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m ²	1.963,49 m ²	3.527,81 m ²	68%	5.157,67 m ²
2	04053A02300365	María Parra Giménez	469,23 m ²	0,00 m ²	469,23 m ²	58%	807,10 m ²
		M ^{ra} Dolores Giménez Parra					
		Dolores Parra Giménez					
		Juan I. Parra Giménez					
		Francisco Parra Giménez					
Diego Parra Giménez							
SUMA			2.033,55 m ²	1.963,49 m ²	3.997,04 m ²	67%	5.964,77 m ²




Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Tlf: 950.120.001 - Fax: 950.431.451 - info@FMarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Proyecto ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR
 C/ Los Jiménez, El Saltador, Huércal-Overa (Almería)

Denominación:
ORDENACIÓN GENERAL: COTAS Y SUPERFICIE

Referencia:
AU010JP

Plano número: 7

Escala: 1/500

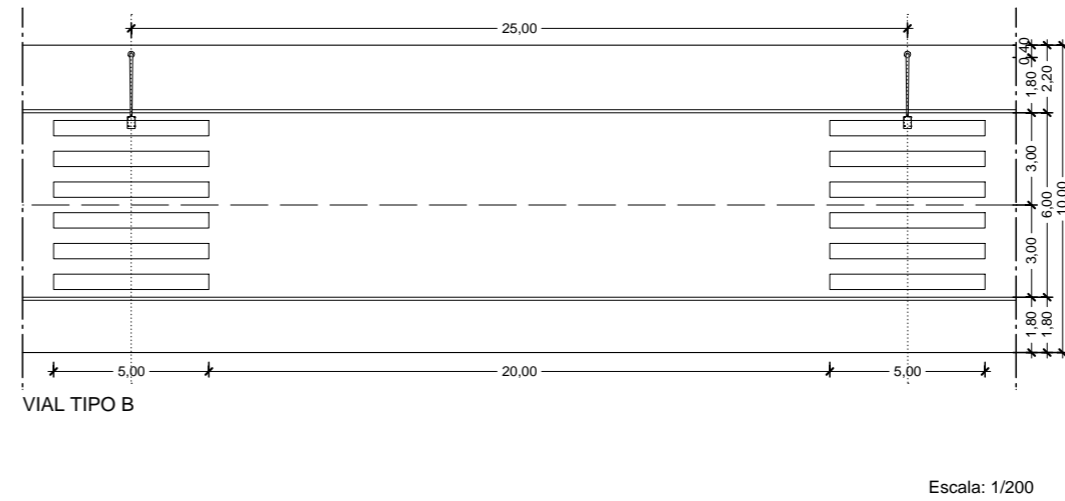
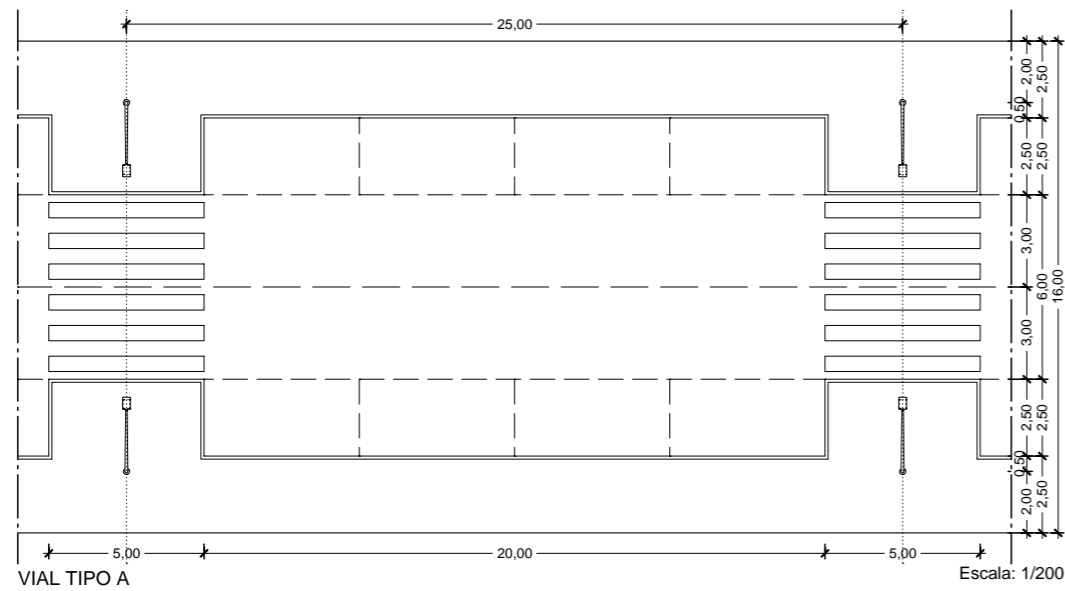
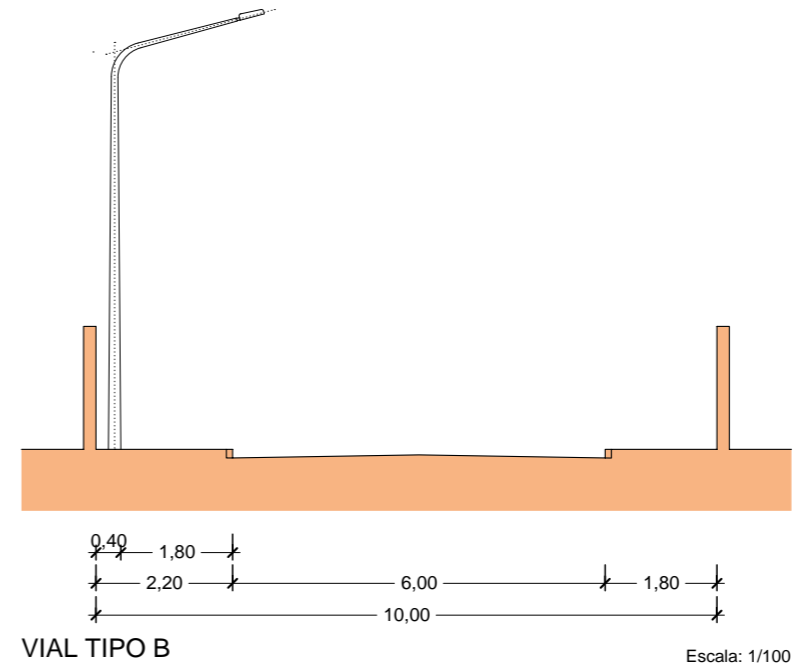
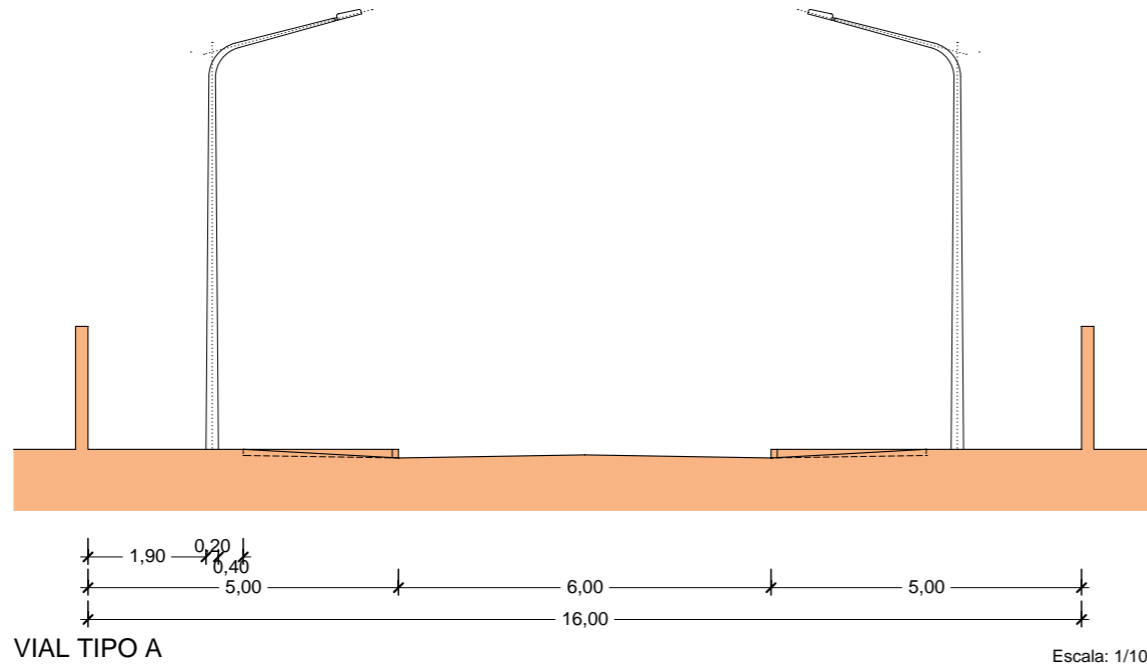
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.


Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Firmado	Fecha y hora	18/02/2022 14:27:50
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	29/46		
Observaciones					
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	31/05/2022 15:10:41
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Página	30/47		
Observaciones					
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				






Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 - Fax: 950.431.451 - info@FMarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN EN EL SALTADOR**
 C/. Los Jiménez. El Saltador, Huércal-Overa (Almería)

Denominación: **8** VIARIO Y SECCIONES TIPO
 Plano número: **8**

Referencia: **AU010JP**
 Escala: **1/100**

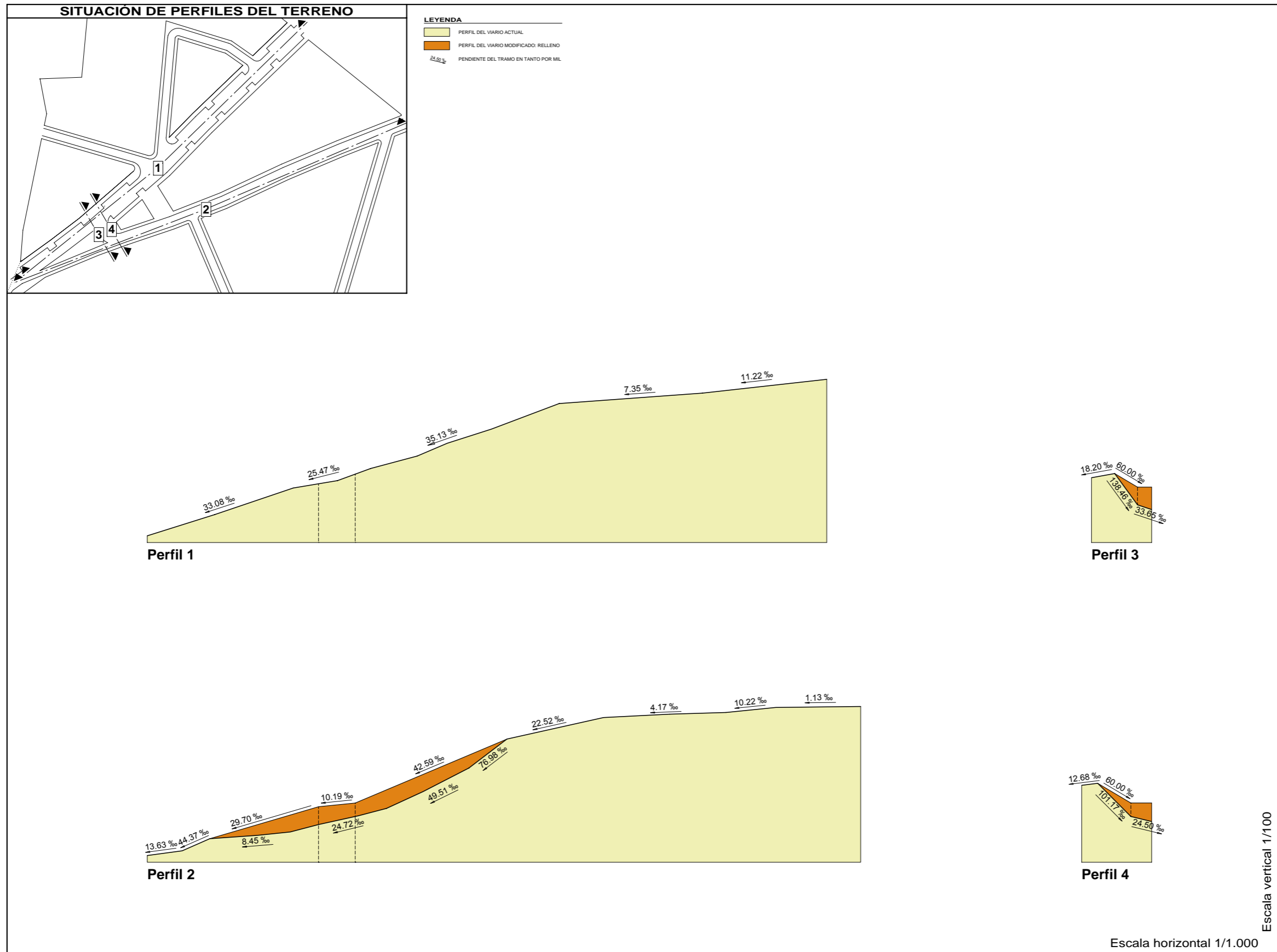
El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	30/46
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	31/47
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Escala vertical 1/100
Escala horizontal 1/1.000

Referencia: **AU010JP**
 Proyecto: **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACION EN EL SALTADOR**
 C/. Los Jiménez. El Saltador, Huércal-Overa (Almería)
 Plano número: **9** Denominación: **PERFILES DEL TERRENO ACTUAL Y MODIFICADO**

Promotores:
JUAN PARRA PARRA

Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto
 Telf: 950.120.001 - Fax: 950.431.451 - info@FMarquitectura.com
 Plaza Nueva, 6. Bajo. 04.800 Albox (Almería)

El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	31/46
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	32/47
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Índice General

1. MEMORIA INFORMATIVA	2
1.1. Encargo.	2
1.2. Equipo técnico.	2
1.3. Antecedentes.....	2
1.4. Objeto.....	2
1.5. Ámbito de actuación.	2
1.6. Formulación.....	3
1.7. Estructura de la propiedad del suelo.	3
1.8. Determinaciones del planeamiento superior.....	4
1.9. Medio Físico: características naturales del territorio.....	6
1.9.1. Orografía.....	8
1.9.2. Subsuelo.....	8
1.9.3. Vegetación.....	8
1.9.4. Edificaciones existentes.....	8
1.10. Red viaria e infraestructuras.....	9
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	10
2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.	10
2.2. Objetivos y criterios de ordenación.....	10
2.3. Descripción de la solución propuesta.	10
2.4. Justificación de la solución adoptada.	10
2.5. Condiciones de aprovechamiento.	11
2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.	11
3. ANEXO: PLANOS.....	12

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 1

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	32/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	33/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Encargo.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa (Almería) por encargo de **D. Juan Parra Parra**, como propietario mayoritario del ámbito de actuación de este documento, en concreto del 86,5% del suelo.

1.2. Equipo técnico.

El redactor de este documento es **D. Francisco Martínez Moreno**, arquitecto adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número 72, con domicilio profesional en Plaza Nueva, 6, Bajo de Albox (Almería).

1.3. Antecedentes.

El anterior propietario de la parcela 1, permitió al Ayuntamiento un paso en el vértice de su propiedad, sin que se produjera la cesión de la propiedad del suelo ocupado, situación que no está recogida por el planeamiento general vigente.

Con este documento se pretende actualizar el planeamiento reconociendo la situación de facto, a la vez que se adecúan los espacios públicos al uso adecuado a la normativa de accesibilidad.

1.4. Objeto.

Es objeto de este Estudio de Detalle adecuar la ordenación pormenorizada vigente a la realidad física del entorno y del trazado del viario existente, eliminando el viario de nueva apertura propuesto entre el suelo urbano consolidado y no consolidado.

La actuación sobre la ordenación deberá reestablecer la alineación de los viales transversales.

1.5. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle son las parcelas 1 y 2, indicadas en los planos adjuntos situadas en la zona Este del El Saltador y que se corresponden respectivamente con parte de las siguientes referencias catastrales:04053A02300364 y 04053A02300365, según se detalla en los planos y cuadro de superficies adjuntos.

La parcela 2 se incluye en este documento para su participación y efectos aunque en realidad prácticamente no se ve afectada.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 2

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	33/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	34/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.6. Formulación.

La formulación de este documento, de conformidad con la legislación vigente, se redacta por iniciativa particular de los propietarios de los terrenos afectados.

El documento se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA, en el que se contempla que esta figura de planeamiento de desarrollo tendrá por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento superior en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrá:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de 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.*

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- 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.*

Así mismo, se fundamenta en el PGOU de Huércal-Overa, que en su Art. 7 establece que: *el desarrollo del Plan se realizará mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano; en su Art. 10: Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido; por último, en su Art. 45: que las alineaciones y rasantes contenidas en la ordenación pormenorizada del PGOU podrán modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.*

1.7. Estructura de la propiedad del suelo.

En el siguiente cuadro se indican los propietarios, referencias catastrales y superficies vinculadas, aunque su propiedad es mayor.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 3

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	34/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	35/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES				
Parcela	Referencia catastral de parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	5.157,67 m ²	86,5%
2	04053A02300365	María Parra Giménez	807,10 m ²	13,5%
		M ^º Dolores Giménez Parra		
		Dolores Parra Giménez		
		Juan I. Parra Giménez		
		Francisco Parra Giménez		
	Diego Parra Giménez			
SUMA			5.964,77 m²	1,00 m²

Dado que el documento solo afectará al interior de la parcela 1, las obras de urbanización correrán a cargo de su propietario, excepto el viario existente que ejecutará cada propietario en su frente. Por todo ello, no es necesario establecer ningún sistema de gestión ni ningún Proyecto de Compensación ni de Reparcelación, cediendo cada propietario la parte de ampliación del viario que le corresponda.

1.8. Determinaciones del planeamiento superior.

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano E-8 de Ordenación Estructura de El Saltador.



Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 4

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	35/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

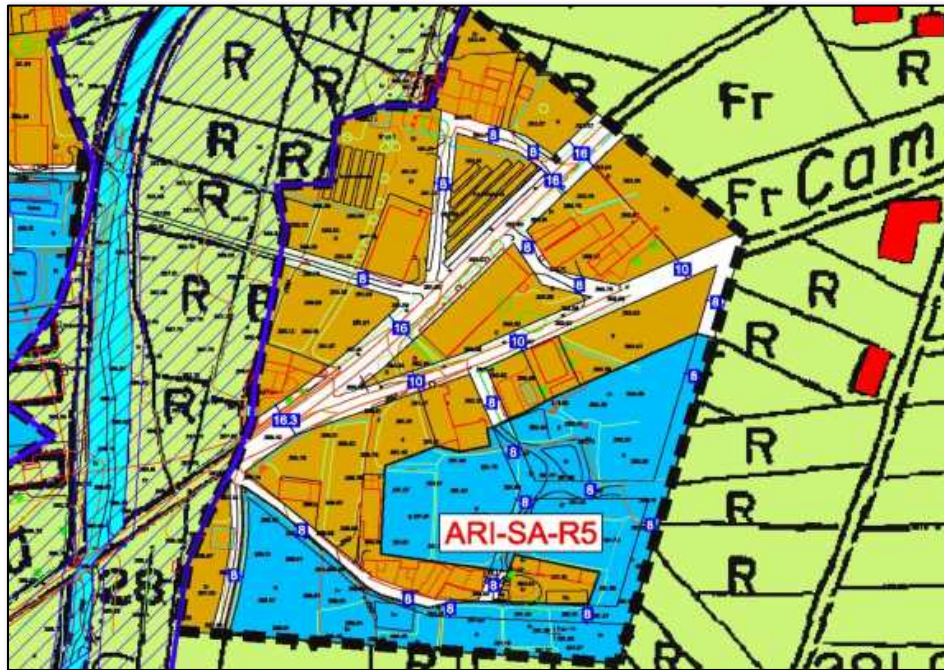


Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	36/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Como se puede apreciar, las parcelas que nos ocupan están clasificadas como **SUELO URBANO**. De ellas, una gran parte (2.033,55 m²) en la categoría de **CONSOLIDADO** en color celeste y el resto (1.963,49 m²) en la categoría de **NO CONSOLIDADO** en azul intenso. Ambas categorías están separadas por la apertura de un vial nuevo de trazado en dos tramos oblicuos.

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano P-8 de Ordenación Pormenorizada de El Saltador, indicación del ancho de los viales (8, 10 y 16m) y de la altura máxima de la edificación de dos plantas.



Sin embargo, la ordenación pormenorizada de las parcelas objeto de este documento prevista en el vigente Plan General, no contempla el trazado actual con dos calles que se encuentran en un ángulo muy cerrado, lo que dificulta el uso y la accesibilidad a la zona, sin contemplar un tramo de calle que facilita el giro y la unión entre las calles existentes.

Por otro lado, el dimensionamiento de los viales actuales es muy estrecho, por lo que el Plan prevé su ampliación a partir del eje del actual hacia ambos lados. Al no estar las parcelas incluidas en ninguna Unidad de Ejecución, ni Área de reforma interior (ARI), cada parcela deberá hacerse cargo de las obras de urbanización a que de frente.

En el caso del suelo urbano no consolidado, al no estar incluido en ningún ARI, ni unidad de ejecución, deberá ceder el 10% de la edificabilidad de manera

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 5

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	36/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	37/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



individual, ya sea en suelo o mediante su compensación económica.

Dentro del ámbito de la actuación y una vez actualizada la ordenación sobre la cartografía con el trazado vigente, se han determinado las superficies de las parcelas de suelo urbano en las cantidades indicadas arriba.

Todo esto se recoge en el siguiente cuadro de superficies:

CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS									
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Viarío	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m ²	1.963,49 m ²	3.527,81 m ²	68%	1.629,86 m ²	32%	5.157,67 m ²
2	04053A02300365	María Parra Giménez	469,23 m ²	0,00 m ²	469,23 m ²	58%	337,87 m ²	42%	807,10 m ²
		M ^o Dolores Giménez Parra							
		Dolores Parra Giménez							
		Juan I. Parra Giménez							
		Francisco Parra Giménez							
		Diego Parra Giménez							
SUMA			2.033,55 m²	1.963,49 m²	3.997,04 m²	67%	1.967,73 m²	33%	5.964,77 m²

En este documento se actualiza la situación recogiendo el trazado viario existente y respetando las superficies asignadas a cada clase y categoría de suelo.

La ordenanza de aplicación en estas parcelas es la de *Núcleos con actividad ganadera*.

1.9. Medio Físico: características naturales del territorio.

Como se aprecia en las fotos adjuntas, la zona se puede calificar como transición entre el área rural y la urbana, con instalaciones agrícolas y ganaderas intercaladas con vivienda unifamiliar vinculada a la actividad. En consecuencia, dispone de caminos asfaltados de ancho variable entre 5,40 y 3,50 m, careciendo de acerado, que se distingue en la siguiente ortofoto:



El trazado y pendiente de las calzadas es correctos a excepción del tramo que une los dos viales, cerca del vértice de unión, que su pendiente está entre el 10 y el 13%, como se aprecia en las dos fotos siguientes.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 6

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3o0ypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	37/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3o0ypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	38/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las siguientes imágenes se corresponden con los viales y las edificaciones existentes.



Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 7

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	38/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	39/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1.9.1. Orografía.

Los terrenos del ámbito de esta actuación son sensiblemente llanos con una ligera pendiente de este a oeste.

Sus características son adecuadas para uso que tienen que se pretende ampliar.

1.9.2. Subsuelo.

Se está pendiente de la redacción del estudio geotécnico del subsuelo de las parcelas del ámbito de la actuación, para determinar con precisión sus prestaciones.

A pesar de ello, se ha procedido a la inspección de los terrenos y las edificaciones colindantes, en las que no se observa ninguna patología, por lo que teniendo en cuenta que la tipología edificatoria tradicional a base de muros de carga, se considera que la tensión admisible del terreno es suficientemente alta como para soportar las cargas de la edificación prevista.

No se ha detectado nivel freático.

La permeabilidad del terreno es media, garantizando el drenaje de las aguas que no se evacuen por superficie a través de los viales.

1.9.3. Vegetación.

La única vegetación que dispone el terreno es la plantación de unos olivos y palmeras como jardinería complementaria a la edificación existente. Por lo que su aprovechamiento agrícola es reducido.

1.9.4. Edificaciones existentes.

Las parcelas en el ámbito de la actuación de este documento cuentan varias edificaciones consistentes en dos viviendas adosadas configuradas como un solo volumen y otros dos adicionales actualmente en desuso, una nave antiguo criadero de pollos y otro de almacén y cría de animales para autoconsumo.

Además, existen tres silos de grano y pienso para alimento de animales.

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 8

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	39/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	40/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Debido a su falta de uso de estas naves está previsto su demolición y la construcción de viviendas con un pequeño huerto particular para autoconsumo.

Todo esto no representa ningún obstáculo para el desarrollo de la zona y puesta en valor como uso residencial intermedio entre urbano y rústico.

1.10. Red viaria e infraestructuras.

Como ya se ha mencionado, el viario actual dispone de pavimentación de calzada y de casi todos los servicios urbanísticos.

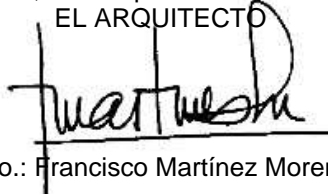
En cuanto a la red viaria, carece de encintado de aceras y zona de aparcamiento de vehículos. Además, la zona carece de alcantarillado, por lo que la construcción requerirá la disposición de fosas sépticas individuales para el tratamiento de residuos.

En el topográfico adjunto se indica el trazado viario, las zonas pavimentadas y edificaciones.

En conclusión, los terrenos reúnen todas las condiciones necesarias para recibir las edificaciones previstas.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Martínez Moreno

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 9

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	40/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	41/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.

La conveniencia y oportunidad de este planeamiento de desarrollo vienen determinados por la necesidad de corregir los mencionados errores del anterior documento.

Todo esto supondrá la puesta en valor de la zona actualmente degradada, dando lugar a rellenar los vacíos de trama urbana con trazado viario dimensionado adecuadamente y accesible.

La redacción de este documento se apoya en los artículos 7, 10 y 45 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huércal-Overa, para el desarrollo del suelo urbano y en concreto del núcleo de El Saltador.

2.2. Objetivos y criterios de ordenación.

El objetivo fundamental del presente Estudio de Detalle es el de adecuar el trazado del viario y las parcelas edificables a la realidad física de la zona con las alineaciones marcadas por el PGOU de Huércal-Overa.

Por otro lado, los criterios de la ordenación se basan en los preceptos de la LOUA para esta figura de desarrollo de planeamiento, no alterando el aprovechamiento máximo establecido.

2.3. Descripción de la solución propuesta.

La solución propuesta tiene como objetivo el adecuar el planeamiento vigente a la realidad física de la zona que, por ende, es más funcional que la prevista en el PGOU.

La opción adoptada consiste en eliminar el viario previsto que separa el suelo urbano consolidado del no consolidado. Desplazando esa superficie hacia en encuentro de los dos viales existentes al oeste y facilitando de este modo la permeabilidad y accesibilidad de la zona.

La propuesta se ha dimensionado de modo que las superficies de suelo y como consecuencia la edificabilidad y aprovechamiento permanezcan inmutables antes y después de la intervención.

Esto es posible porque la apertura del nuevo vial es innecesaria debido a que el fondo de la manzana permite un óptimo aprovechamiento e implantación de las edificaciones futuras, sin que haya que abrir nuevos viales de acceso.

El redimensionamiento de los viales previstos en el PGOU, se han trazado a partir del eje de los actuales, ampliándolos desde este a ambos lados, con lo que el reparto es más equitativo y afecta por igual a todos los propietarios.

2.4. Justificación de la solución adoptada.

Francisco Martínez Moreno  **FMarquitectura**
Arquitecto *Resumen Ejecutivo - 10*

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	41/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	42/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I5lToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Salvador de Huércal-Overa AU010JP

La solución adoptada viene justificada por la necesidad de adecuar el planeamiento a la realidad física de la zona y a los viales existentes. Esto no altera las condiciones globales de uso y aprovechamiento. Manteniendo las superficies de las parcelas y en consecuencia las edificabilidades actuales. Además, esta intervención se circunscribe a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

El documento solo altera el suelo urbano no consolidado, manteniendo invariable el suelo urbano consolidado y por tanto, no altera la ordenación estructural del PGOU.

La solución se ajusta a las determinaciones del artículo 15 de la LOUA, en tanto que solo ordena el volumen edificatorio dentro de las determinaciones del PGOU en cuanto altura máxima y ocupación. Además, no altera el aprovechamiento urbanístico, ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta a las condiciones de los terrenos colindantes.

2.5. Condiciones de aprovechamiento.

Para establecer el aprovechamiento actual de cada parcela se ha procedido en primer lugar a trazar la ordenación del PGOU sobre el levantamiento de los terrenos y trazar el viario manteniendo el eje actual de los mismos según se aprecia en los planos de Ordenación pormenorizada del Plan. A partir de esta ordenación se han medido las parcelas resultantes para mantenerlas en la propuesta.

Las condiciones de aprovechamiento no se verán alteradas ya que el presente Estudio de Detalle no altera las superficies de suelo de uso residencial consolidado, ni no consolidado.

Como consecuencia, al mantener las superficies de suelo, también mantiene la edificabilidad asignada.

2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.

Las únicas obras de urbanización que precisa esta actuación es la ejecución de completar los viales actuales con recorridos peatonales y la ubicación de franjas de aparcamiento.

En la ejecución de estas, se corregirán las rasantes del tramo que une los viales existentes hasta conseguir una pendiente del 6%, como se observa en el plano de perfiles del terreno expresados en ‰.

Las obras consistirán en la calzada y la franja desde esta a la alineación, lo que supone una actuación de escasa cuantía, por lo que se prevé que se incluya en los proyectos de edificación, con una ejecución simultánea, ya que no afectaría a la funcionalidad de los viales actuales.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO

Francisco Martínez Moreno
Fdo.: Francisco Martínez Moreno

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto



FMarquitectura
Resumen Ejecutivo - 11

Código Seguro De Verificación	h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	42/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHW3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

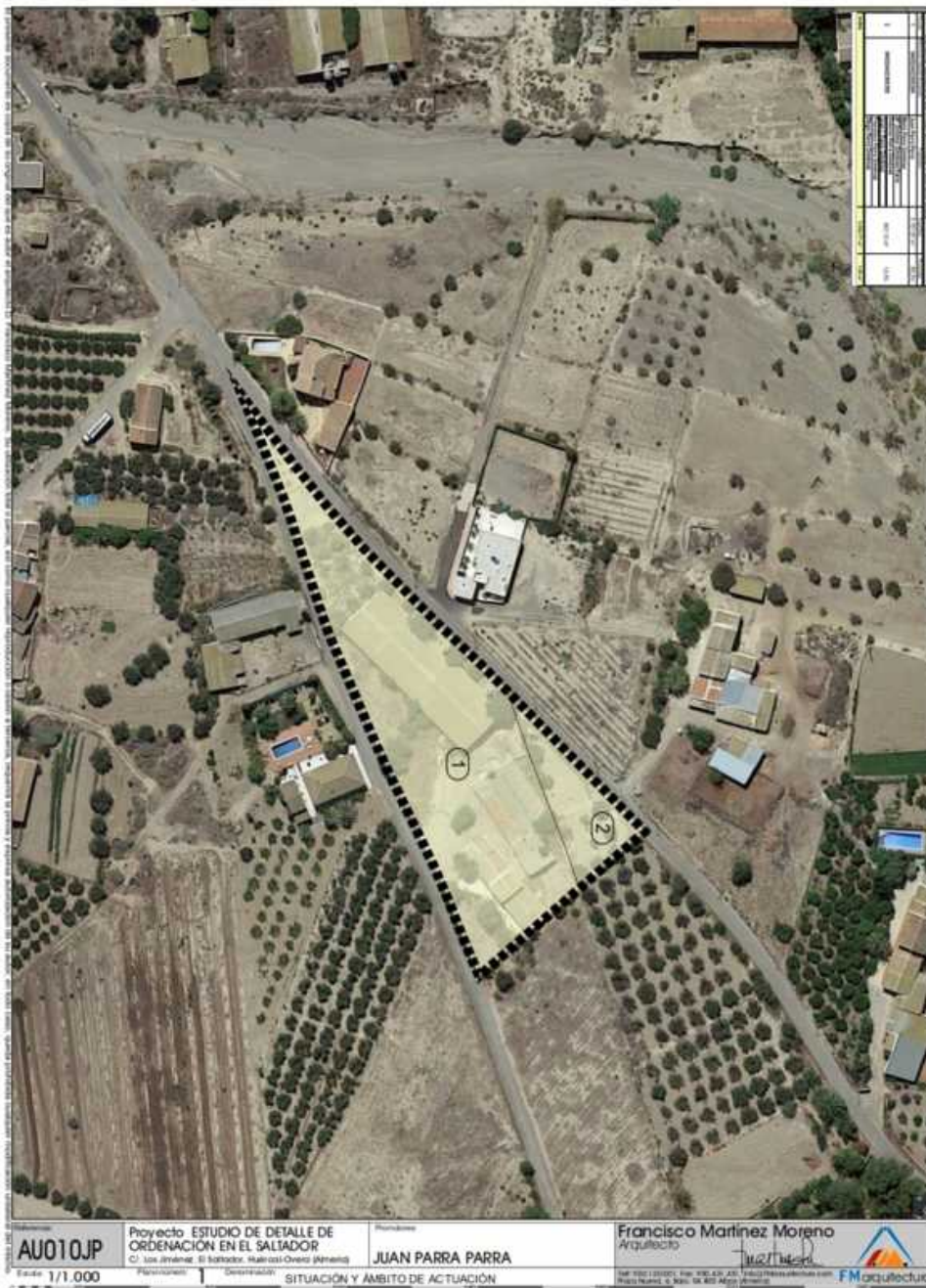


Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	43/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Salvador de Huércal-Overa AU010JP

3. ANEXO: PLANOS.



Francisco Martínez Moreno  **FMarquitectura**
 Arquitecto *Resumen Ejecutivo - 12*

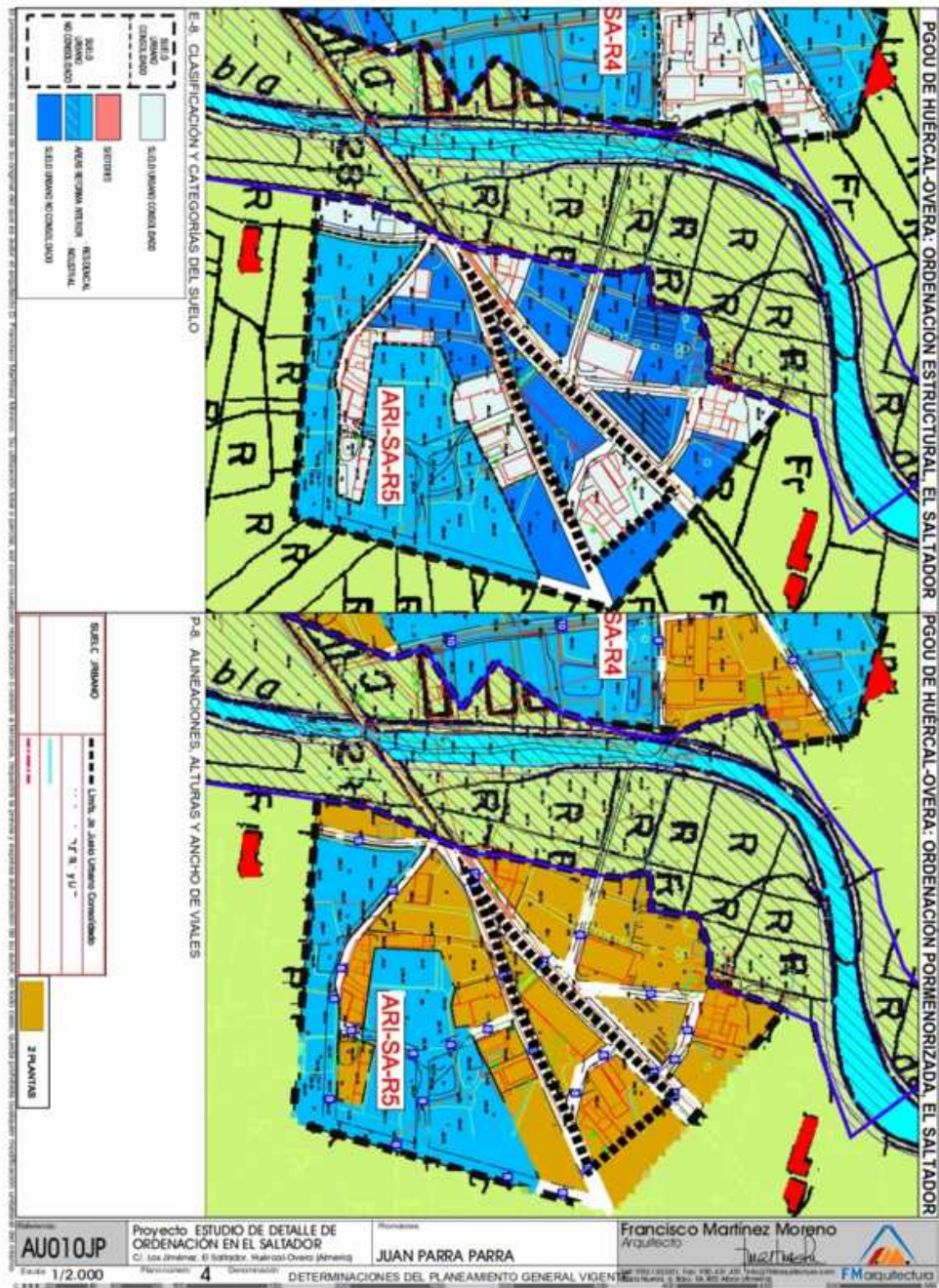
Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	43/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	44/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP



Francisco Martínez Moreno
 Arquitecto



FMarquitectura
 Resumen Ejecutivo - 13

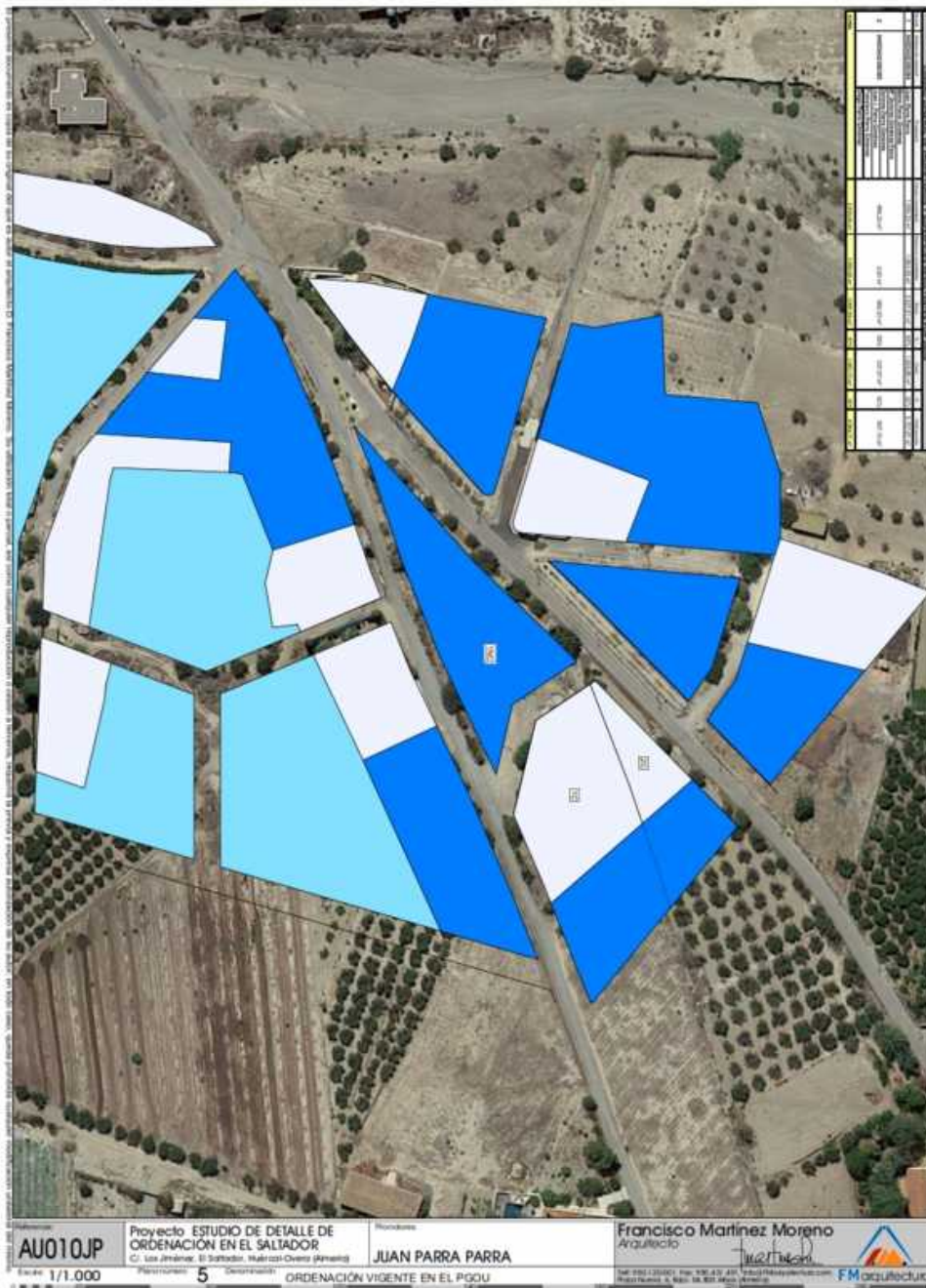
Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	44/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4pljg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	45/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP



Francisco Martínez Moreno  **FM**arquitectura
 Arquitecto *Resumen Ejecutivo - 14*

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	45/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	46/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa AU010JP



Francisco Martínez Moreno  **FMarquitectura**
 Arquitecto *Resumen Ejecutivo - 15*

Código Seguro De Verificación	h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	18/02/2022 14:27:50
Observaciones		Página	46/46
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/h9XZHw3oOypERpWVa4p1jg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Código Seguro De Verificación	+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	31/05/2022 15:10:41
Observaciones		Página	47/47
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/+jSa5G018I51ToFwDYdXJA==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

