

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

5318/20

## AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA

### ANUNCIO

EXPEDIENTE: 2018/053400/003-502/00001

ASUNTO: Innovación N.º 18 mediante Modificación Puntual no estructural del P.G.O.U. de Huércal-Overa.

D. Francisco José López Parra, Concejal Delegado de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Huércal-Overa.

HACE SABER: Que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de diciembre de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente **acuerdo**:

**“PUNTO ÚNICO. EXPTE. 2018/053400/003-501/00001, RELATIVO A LA INNOVACIÓN NÚM. 18, MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA. APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Por la Sra. Secretaria General se procede a dar lectura de la Propuesta de la Concejalía Delegada de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente que, literalmente transcrita, dice:

*“Dada cuenta del estado que mantiene el expte. núm. 2018/053400/003-502/00001, relativo a Innovación N.º 18 mediante Modificación Puntual, no estructural, del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, promovido por el Ayuntamiento de Huércal-Overa.*

*Considerando que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 19 de junio de 2020, aprobó provisionalmente la Innovación N.º 18 mediante Modificación Puntual, no estructural, del P.G.O.U. de Huércal-Overa, promovida por el Ayuntamiento de Huércal-Overa y suscrita por el Arquitecto Municipal, de fecha 28 de septiembre de 2018 (CSV: WWRn9+IZLKtXhl+OJ33N6A==).*

*Considerando que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el 25 de septiembre de 2020, aprobó la modificación del acuerdo de aprobación provisional de la referida innovación, aprobando el Documento Urbanístico de MODIFICADO Aprobación Provisional de la Innovación N.º 18, mediante Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa (Almería), suscrito por el Arquitecto Municipal, de fecha 21 de septiembre de 2020 (CSV: n4y5O42kjuZOloYuj3OQ2w==).*

*La Innovación cuenta con Informe Ambiental Estratégico favorable, así como informes favorables en materia de Educación, Aguas y Evaluación de Impacto en Salud.*

*Visto que consta en el expediente el preceptivo informe remitido por el Servicio de Urbanismo de Almería, Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, en sentido favorable condicionado de fecha 14 de octubre de 2020 (CSV: BY574R3JD86JC2YXPS53ZH3ZR9XUT8), expediente PTO 16/20-TIP/ 2018/000940, de conformidad con lo establecido en el art. 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*Visto que la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2020, dictamina favorablemente el expediente tramitado para la aprobación de la Innovación N.º 18 del POGU de Huércal-Overa, que ha tenido entra-da en este Ayuntamiento con fecha 30 de noviembre de 2020, de conformidad con lo previsto en el art. 36.2.c)2º de la Ley 7/2002, en relación con el art. 17.10.e) de la Ley 4/2005.*

*Visto informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 2 de diciembre de 2020 (CSV: 6St3hx3P9dbM/62EDASKWQ==) junto al que se incorporan el Plano de Ordenación Pormenorizada HO-2 “Zonificación, Dotaciones y Protección Huércal-Overa” (hojas 1 y 2), reflejando la nueva ordenación del Plano 2 denominado “Zonificación y Parcelación Estado Modificado” de la Innovación, en aplicación del art. 36.2.b) de la LOUA, en el que manifiesta que en ningún caso estos planos contienen modificaciones sustanciales, dando así cumplimiento al condicionado establecido en la valoración del Informe de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.*

*A la vista de lo que antecede y a tenor de lo establecido en los artículos 31.1.B).a) y 32 de la LOUA, art. 22.2.c) y 47.2.II) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone al Pleno de la Corporación Municipal la adopción del siguiente **ACUERDO**:*

**PRIMERO.** *Aprobar definitivamente la Innovación N.º 18 mediante Modificación Puntual, no estructural, del P.G.O.U. de Huércal-Overa, promovida por el Ayuntamiento de Huércal-Overa, según Documento Urbanístico de Modificado Aprobación Provisional, suscrito por el Arquitecto Municipal de fecha 21 de septiembre de 2020 (CSV:n4y5O42kjuZOloYuj3OQ2w==), incorporándose Plano de Ordenación Pormenorizada HO-2 “Zonificación, Dotaciones y Protección Huércal-Overa” (hojas 1 y 2), reflejando la nueva ordenación del Plano 2 denominado “Zonificación y Parcelación Estado Modificado” de la Innovación, en aplicación del art. 36.2.b) de la LOUA, dando así*

*cumplimiento al condicionado establecido en la valoración del Informe de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería.*

**SEGUNDO.** *Remitir el presente acuerdo a la Unidad Registral de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación de Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, para que se proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el art. 40 de la LOUA y 8 del Decreto 2/2004, de 7 de Enero, por el que se Regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.*

**TERCERO.** *Depositar e Inscribir en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios catalogados, creado en este Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero, como requisito previo e indispensable a su publicación en el BOP.*

**CUARTO.** *Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la sede electrónica del Ayuntamiento y Portal de Transparencia.*

**QUINTO.** *Dar traslado del presente acuerdo al Consejo Consultivo de Andalucía, de conformidad con lo previsto en el art. 10.2 del Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo, aprobado por Decreto 273/2015, de 12 de diciembre.*

**SEXTO.** *Notificar el presente acuerdo a los interesados a los efectos oportunos.*

**SÉPTIMO.** *Facultar a la Alcaldía-Presidencia para dictar cuantos actos resulten procedentes para la ejecución y eficacia del presente acuerdo”.*

*.../...*

*Finalmente se somete la propuesta a votación, siendo ésta aprobada en todos sus términos, por UNANIMIDAD de los asistentes. (Asisten todos los Concejales, 17 de los 17 que componen la Corporación).”*

Lo que se publica para general conocimiento y efectos, advirtiendo que contra el expresado acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, si bien podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de su notificación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998, de 13 de julio.

Lo que se hace público a los efectos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local y art. 132.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, haciendo constar que se ha inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos Urbanísticos con el Número de Registro 8532, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Huércal-Overa de la Unidad Registral de Almería y en el Registro Municipal con el núm. I-35.

El documento urbanístico de la Innovación se publicará íntegro en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y portal de transparencia.

En Huércal-Overa, a veintitrés de diciembre de dos mil veinte.

El CONCEJAL DELEGADO (P.D.R. 15/06/2020), Francisco José López Parra.

## **ÍNDICE**

### **1.- MEMORIA INFORMATIVA.**

- 1.1.- Antecedentes.
- 1.2.- Fines y Objetivos.
- 1.2.1.- Finalidad.
- 1.2.2.- Objetivos.

### **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

- 2.1.- Conveniencia y oportunidad.
- 2.2.- De sus determinaciones.
- 2.2.1.- De ordenación.
- 2.2.2.- De modificaciones en memoria y planos.
- 2.3.- Documentación gráfica explicativa de la innovación.

### **3.-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

### **4.-INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **5.-RESUMEN EJECUTIVO.**

- 5.1.- Finalidad.
- 5.2.- Objetivos.

## **ANEXO I. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA AL CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

## **ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON RESPECTO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN N.º 18 DEL PGOU.**

- 1. Antecedentes
- 2. Descripción de las modificaciones.
- 3. Justificación de la sustancialidad de las modificaciones.

## **1.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **1.1.- Antecedentes.**

### **1.2.- Fines y Objetivos.**

#### **1.2.1.- Finalidad.**

La Modificación Puntual que se pretende realizar viene originada por el interés del Ayuntamiento de Huércal-Overa en la obtención de un terreno de titularidad privada para destinarlo a equipamiento con superficie suficiente para la construcción de un nuevo colegio público.

Esta actuación es la que motiva la presente modificación puntual que urbanísticamente suponen la modificación de la ordenación pormenorizada de una zona de suelo urbano perteneciente al desarrollo del Plan Parcial 5.1 proveniente de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA N.º 112 de 7 de junio de 2007 como suelo urbano consolidado.

La Modificación Puntual tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, por lo que requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La actuación que origina la presente modificación puntual del PGOU de Huércal-Overa requerirá de informes favorables de diversos organismos que los servicios jurídicos determinaran en base a las siguientes afecciones:

- Ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.
- Nueva zonificación de Equipamiento Dotacional en suelo urbano.
- Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación:
  - Ayuntamiento de Huércal-Overa
  - Inversiones Olivencia S.L.

#### **1.2.2.- Objetivos.**

El objetivo de la presente Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa es la obtención de una parcela de titularidad privada para destinarlo a equipamiento con superficie suficiente para la construcción de un nuevo colegio público. La superficie destinada a equipamiento supone un incremento para dicho uso sobre el existente de 5.300,66 m2.

## **2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1.- Conveniencia y oportunidad.**

### **2.2.- De sus determinaciones.**

#### **2.2.1.- De ordenación.-**

La Modificación Puntual supone la modificación de la ordenación pormenorizada (Art.10.2.A.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía) de una zona de suelo urbano perteneciente al desarrollo del Plan Parcial 5.1 proveniente de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA N.º 112 de 7 de junio de 2007 como suelo urbano consolidado. Se resume en los siguientes aspectos:

1. Modificar la calificación de las manzanas R1 y R2 a equipamiento.
2. Modificar la calificación del vial (Calle Marie Curie) situado entre las manzanas R1 y R2 a equipamiento.
3. Modificar la calificación del vial (Calle Newton) situado entre las manzanas R4 y R5 a residencial compatible con terciario.
4. Modificar la calificación de una porción de la parcela R5 y destinarla a vial en la prolongación de C/ del Descubrimiento.
5. Modificar la calificación del vial (Calle Isaac Peral) situado al norte de la manzana R7 a residencial compatible con terciario.
6. Modificar la calificación de una de la parcela R6 y destinarla a vial.
7. Modificar la calificación del vial (Calle Marie Curie) situado entre las manzanas R8 y R9 a residencial compatible con terciario.
8. Modificar la calificación de la parcela EQ-1 y destinarla a uso residencial compatible con terciario.
9. Modificar la calificación del vial (Calle de la Ciencia) situado al este de las manzanas R4 y R5 a residencial compatible con terciario.
10. Reasignar la edificabilidad existente a las parcelas resultantes y definir las ordenanzas de aplicación.

Las modificaciones objeto de este documento no suponen aumento de edificabilidad ni de densidad de viviendas, tan solo la tipología de las mismas.

Existe en el expediente informe emitido por el Técnico del Servicio de Catastro del Ayuntamiento de Huércal-Overa, D. Miguel Beltrán López de fecha 8/03/2018 y csv dzRrR/DxxG0diTOFfX5eUQ== en el que se valora el m2 de edificabilidad para tipología de vivienda unifamiliar y el m2 de edificabilidad para tipología de vivienda plurifamiliar que literalmente se transcribe:..."

La nueva ordenación supone la implantación de una parcela destinada a equipamiento para la construcción de un colegio público de dimensiones y forma que cuentan con visto bueno de la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Educación y Cultura de la Junta de Andalucía, considerándose una mejora del bienestar de la población fundamentada en los fines de la actividad pública urbanística. La ubicación de la parcela junto a una zona verde y una línea de ferrocarril en desuso reconvertida en vía verde en el límite del suelo urbano del municipio suponen unas condiciones ambientalmente ideales para la construcción de un colegio público.

Al aumentar el tamaño de las manzanas existentes, se suprimen viales creando una bolsa de aparcamiento junto a una zona verde que funcionalmente supondrá un espacio más cómodo y fluido para el estacionamiento de vehículos. Dicha modificación del trazado y naturaleza de los viales supondrán la eficacia de la red viaria de la zona afectada debido que la supresión de algunos tramos evitará numerosas paradas en las intersecciones, reduciéndose de este modo las emisiones de gases contaminantes.

Se proponen por parte de la Alcaldía una serie de modificaciones en las parcelas existentes. En el siguiente cuadro comparativo se muestra el origen de las parcelas resultantes:

PARCELAS	INNOVACIÓN SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	EXISTENTE SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
<b>EQUIPAMIENTO – COLEGIO</b>	<b>6818,36</b>	
R1		2799,84
R2		3038,00
VIAL		980,52
<b>R/C 1</b>	<b>2215,8</b>	
R7		1515,89
VIAL		699,91
<b>R/C 2</b>	<b>6365,49</b>	
R5		1847,81
R4		3038,00
VIAL		1479,68
<b>R/C 3</b>	<b>3038</b>	
R3		3038,00
VIAL		0
<b>R/C 4</b>	<b>1854,25</b>	
R8		1068,62
R9		450,69
VIAL		334,94
<b>R/C 5</b>	<b>1517,7</b>	
EQ-1		1517,7
VIAL		0
<b>R/C 6</b>	<b>258,46</b>	
R-5		258,46
VIAL		0

En el siguiente cuadro se muestran comparativamente los usos y superficies existentes y resultantes:

PARCELA	SUP. EXISTENTE (M <sup>2</sup> )	SUP. PROPUESTA (M <sup>2</sup> )	USO	N.º VIVIENDAS
R1	2799,84		RESIDENCIAL	30
R2	3038		RESIDENCIAL	34
R3	3038		RESIDENCIAL	34
R4	3038		RESIDENCIAL	34
R5	2287,66		RESIDENCIAL	22
R6	1406,84		RESIDENCIAL	15
R7	1515,89		RESIDENCIAL	16
R8	1068,62		RESIDENCIAL	11
R9	450,69		RESIDENCIAL 4	
<b>TOTAL</b>	<b>18643,54</b>		<b>RESIDENCIAL</b>	<b>200</b>
R/C 1		2215,8	RESIDENCIAL/TERC.	30
R/C 2		6365,49	RESIDENCIAL/TERC.	90
R/C 3		3038	RESIDENCIAL/TERC.	36
R/C 4		1854,25	RESIDENCIAL/TERC.	30
R/C 5		1517,7	RESIDENCIAL/TERC.	12
R/C 6		258,46	RESIDENCIAL/TERC.	2
<b>TOTAL</b>		<b>15249,70</b>	<b>RESIDENCIAL/TERC.</b>	<b>200</b>
<b>EQ. COLEGIO</b>		<b>6818,36</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>0</b>

En el siguiente cuadro se muestran comparativamente las edificabilidades existentes y resultantes:

PARCELA	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	COEF. EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD PARCELA
<b>EXISTENTE</b>			
R1	2799,84	1,35	3779,78
R2	3038,00	1,35	4101,30
R3	3038,00	1,35	4101,30
R4	3038,00	1,35	4101,30
R5	2287,66	1,35	3088,34
R6	1406,84	1,35	1899,23
R7	1515,89	1,35	2046,45
R8	1068,62	1,35	1442,64
R9	450,69	1,35	608,43
EQ-1	1517,70		LIBRE
<b>TOTAL</b>	<b>20161,24</b>		<b>25168,78</b>
<b>INNOVACIÓN</b>			
R/C 1	2215,80	1,64	3633,91
R/C 2	6365,49	1,68	10694,02
R/C 3	3038,00	1,91	5802,58
R/C 4	1854,25	1,71	3170,77
R/C 5	1517,70	1,00	1517,70
R/C 6	258,46	1,35	348,92
EQ. COLEGIO	6818,36		LIBRE
<b>TOTAL</b>	<b>22068,06</b>		<b>25167,90</b>

La dotación de aparcamiento en superficie aumenta en 7 plazas, no suponiendo, por tanto, disminución de las plazas existentes.

### 2.2.2.- De modificaciones en memoria y planos.

#### **A) Memoria.**

Se modifica la ordenanza de aplicación R1 y se añade una nueva ordenanza R2 de la Normativa de Planeamiento aprobado y ejecutado proveniente de la normativa anterior de una zona de suelo urbano perteneciente al desarrollo del Plan Parcial 5.1 proveniente de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU (BOJA N.º 112 de 7 de junio de 2007) como suelo urbano consolidado.

La ordenanza de aplicación a la parcela de equipamiento queda modificada con la redacción que aparece en el art. 93 del PGOU de Huércal-Overa para equipamientos en suelo urbano.

*La redacción actual es la siguiente:*

#### **2. Condiciones particulares para cada zona.**

##### **2.1. R1. Edificación unifamiliar.**

Comprende las parcelas situadas en las Manzanas R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R6, R-7, R-8 y R-9 que representan una superficie total de 18.643,54 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup> pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será con retranqueos obligatorios de 2,50 m. a fachada.

La tercera planta se tratará como fachada en todo su perímetro.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias.

Uso compatible: terciarios, comercial, recreativo, hotelero, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 7,0 m.
- Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: 2 pl.
- Retranqueo a vial: 2,5 m.
- Edificabilidad: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### **2.4. Equipamiento E-1.**

Comprende la parcela indicada en los planos, situada en la Manzana T-1 y R-9, con unas superficies de 1.517,70 m<sup>2</sup> y 1.627,30 m<sup>2</sup>.

De acuerdo con el Plan General de Huércal-Overa, será destinada a albergar los usos incluidos en el grupo equipamientos, artículo 95 del PGOU.

El tipo de edificación será abierta, con ocupación parcial de la parcela con retranqueos.

Las condiciones de edificación se resumen en los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 7,0 m.

Número de plantas: 2 pl.  
 Retranqueo a vial: Libre disposición.  
 Retranqueo a linderos: 3,0 m.  
 Ocupación: 100%.

*Las Ordenanzas una vez modificadas se establecen con la siguiente redacción:*

## **2. Condiciones particulares para cada zona.**

### **2.1. R1. Edificación unifamiliar.**

Comprende la Manzana R/C 6 que representa una superficie total de 258,46 m<sup>2</sup>, parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 80 m<sup>2</sup>.

El tipo de edificación será con retranqueos obligatorios de 2,50 m. a fachada.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias.

Uso compatible: terciarios, comercial, recreativo, hotelero, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R1 se especifican en los siguientes parámetros:

Altura máxima: 8,0 m.  
 Parcela mínima: 80 m<sup>2</sup>.  
 Número de plantas: 2 pl.  
 Retranqueo a vial: 2,5 m.  
 Edificabilidad: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **2.4. Equipamiento E-1.**

#### *1. Ámbito de aplicación.*

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento destinado a colegio y EQ-2 con unas superficies de 6.818,36 y 1.627,30 m<sup>2</sup>.

#### *2. Usos.*

Se permitirá el uso cultural, social, deportivo, educativo (guardería infantil, educación infantil, educación primaria, ESO, bachillerato, F.P., internado de alumnos, etc.) y otros usos de interés general, según los casos. También está considerado como equipamiento el comercial y el recreativo, así como el equipamiento de carácter paisajístico. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

#### *3. Características estéticas, materiales y composición.*

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo de la administración correspondiente.

En el caso del equipamiento de carácter paisajístico se seguirán las directrices recogidas en el art. 94 del PGOU Ordenanza Espacios Libres (L).

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

#### *4. Condiciones de Edificabilidad.*

Parcela mínima: la que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: libre.

N.º máximo de plantas sobre rasante: las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

### **2.7. R2. Edificación Plurifamiliar.**

Comprende las Manzanas R/C 1, R/C 2, R/C 3, R/C 4 y R/C 5 que representan una superficie total de 14.991,24 m<sup>2</sup> de parcelas edificables privativas.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>, pudiendo construirse una o varias viviendas por parcela mínima.

El tipo de edificación será con retranqueos obligatorios de 2,50 m. a fachada.

El uso dominante será de vivienda libre y edificaciones complementarias.

Uso compatible: terciarios, comercial, recreativo, hotelero, talleres y equipamientos.

Las condiciones que definen el tipo R2 se especifican en los siguientes parámetros:

- Altura máxima: 15,00 m.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: 3 + ático retranqueado 3 m. a planta inferior.

Sobre el ático se permitirán cajas de escaleras de zonas comunes del edificio para acceso a mantenimiento de instalaciones con una altura máxima de 3,50 m. a cara superior de forjado medida desde cara superior de forjado del ático.

- Retranqueo a vial: 2,5 m, especificados en plano.
- Edificabilidad: Según el siguiente cuadro:

R/C 1	1,64 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
R/C 2	1,68 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
R/C 3	1,91 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
R/C 4	1,71 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
R/C 5	1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>

**B) Planos.-**

B.1. Anexo 1: Normativa de Planeamiento aprobado y ejecutado proveniente de la normativa anterior. Plano 1. Plan Parcial 5.1. Zonificación y Parcelación.

**2.3.- Documentación gráfica explicativa de la innovación.**

**Situación según PGOU de Huércal-Overa:**

**3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

El art.19.1.a).3ª) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que "En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios."

El presente documento requiere las siguientes inversiones posteriores a su aprobación definitiva, ya que se modifican viarios y las infraestructuras que transcurren por los mismos:

CONCEPTO	INVERSIÓN PREVISTA (Euros)
<i>Construcción de Colegio</i>	<i>3.850.000,00</i>
<i>Gastos Urbanización</i>	<i>115.681,49</i>
<i>Total</i>	<i>3.965.681,49</i>

La valoración de los costes de urbanización consta en el expediente municipal y los costes de Construcción del Colegio han sido facilitados por la Agencia Pública Andaluza de Educación.

En cuanto a la programación económica prevista, sin que sea vinculante lo que aquí se expresa, se prevé una ejecución a corto plazo de la ejecución del Colegio y de la modificación de los viarios afectados por la misma. Las cantidades y plazos aquí previstos tienen la consideración de estimativos.

**4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

El presente Informe de Sostenibilidad Económica tiene carácter orientativo y se redacta en base al artículo 19.1.a).3ª) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía descrito en el apartado anterior y que en nuestro caso afecta al análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. En cuanto al viario afectado por esta modificación, actualmente objeto de mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Huércal-Overa, la innovación supone una disminución de la superficie destinada al mismo de 1.892 m<sup>2</sup> por lo que supone un beneficio para las arcas municipales.

Por tanto, el Informe de Sostenibilidad Económica pondera únicamente el impacto de la implantación del nuevo colegio, considerando principalmente el mantenimiento de la nueva infraestructura necesaria en base a las competencias que la Administración Local tiene asignadas en esta materia. Al respecto existe informe de la interventora municipal con CSV idGjiriJbCtodWhnrgdkcw en el que se indica que **"se puede concluir que corresponde a esta Administración Local en cuanto a responsable de las nuevas infraestructuras y servicios resultantes de la ejecución del planeamiento posteriormente a la recepción de las obras el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios dotando los correspondientes créditos presupuestarios"**.

**5.-RESUMEN EJECUTIVO****5.1.- Finalidad.**

La Modificación Puntual que se pretende realizar viene originada por el interés del Ayuntamiento de Huércal-Overa en la obtención de un terreno de titularidad privada para destinarlo a equipamiento con superficie suficiente para la construcción de un nuevo colegio público.

Esta actuación es la que motiva la presente modificación puntual que urbanísticamente suponen la modificación de la ordenación pormenorizada de una zona de suelo urbano perteneciente al desarrollo del Plan Parcial 5.1 proveniente de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento y recogida por el P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA N.º 112 de 7 de junio de 2007.

La Modificación Puntual tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de dotaciones o equipamientos, por lo que requiere dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, en base a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La actuación que origina la presente modificación puntual del PGOU de Huercal-Overa requerirá de informes favorables de diversos organismos que los servicios jurídicos determinaran en base a las siguientes afecciones:

- Ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.
- Nueva zonificación de Equipamiento dotacional en suelo urbano.
- Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación:
  - Ayuntamiento de Huércal-Overa
  - Inversiones Olivencia S.L.

**5.2.- Objetivos.**

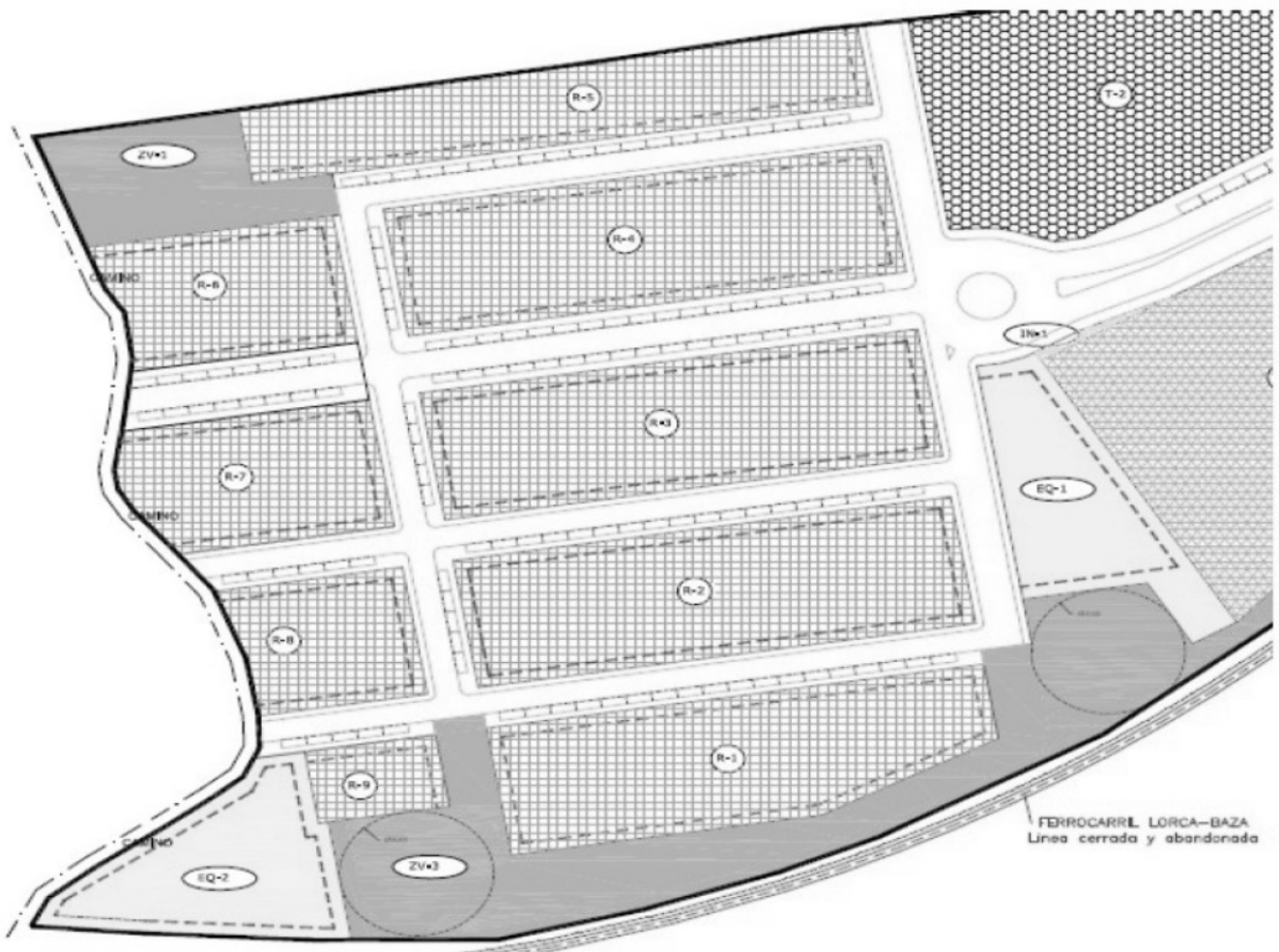
El objetivo de la presente Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa es la obtención de una parcela de titularidad privada para destinarlo a equipamiento con superficie suficiente para la construcción de un nuevo colegio público. La superficie destinada a equipamiento supone un incremento para dicho uso sobre el existente de 5.300,66 m<sup>2</sup>.

La actuación gráficamente se sitúa en las siguientes imágenes:

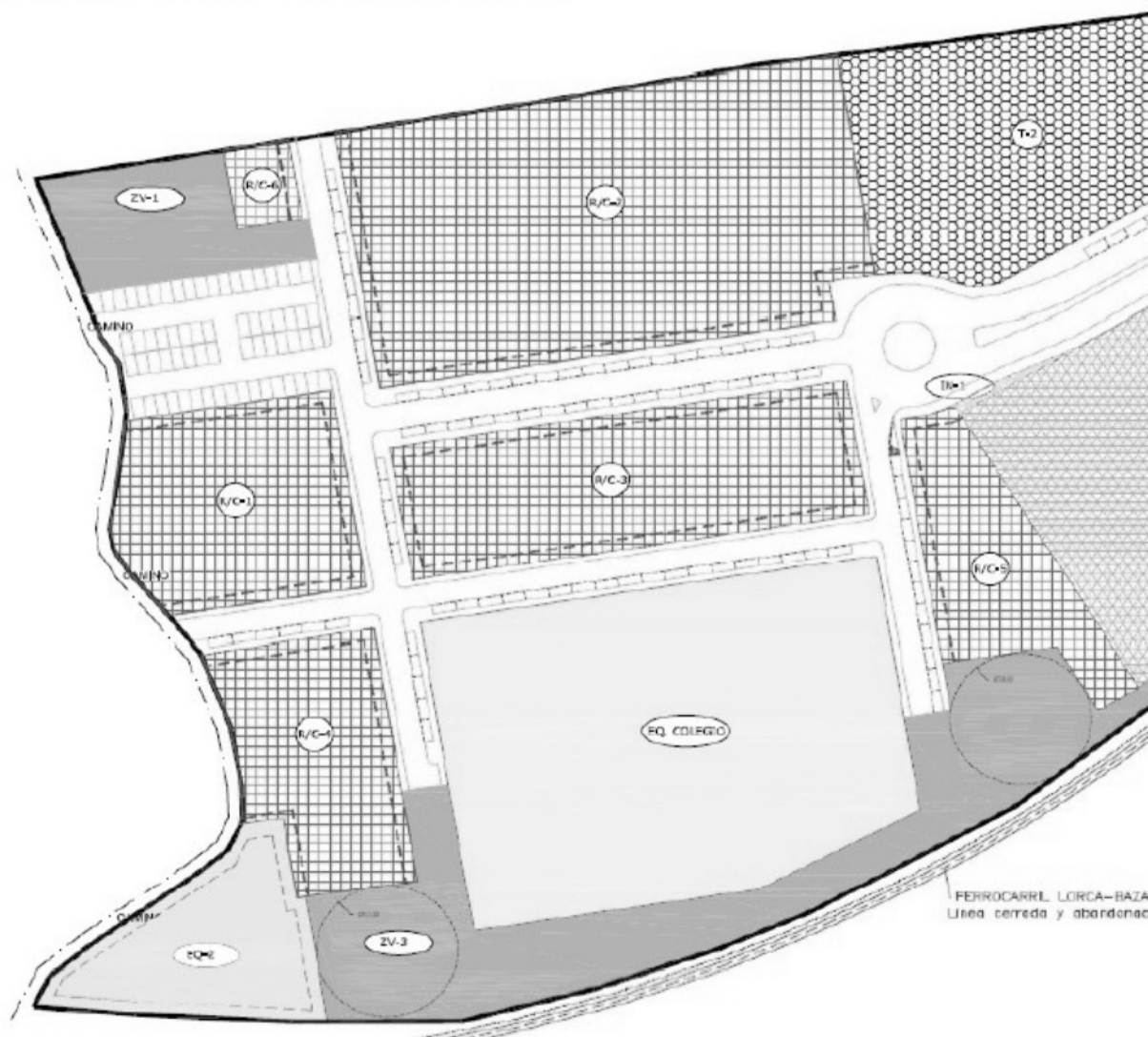
**Situación según PGOU de Huércal-Overa:**



**Estado actual del Anexo 1. PGOU de Huércal-Overa:**





**Estado modificado del Anexo 1. PGOU de Huércal-Overa:****ANEXO I. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA AL CUMPLIMIENTO DEL CONDICIONADO DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.****ANEXO II. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS CON RESPECTO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN N.º 18 DEL PGOU.****1. Antecedentes****2. Descripción de las modificaciones.**

Se redacta la planimetría requerida para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. Los planos claros, legibles, completos contienen la totalidad del sector y/o zona de actuación. Asimismo, se precisan a escala 1/1000 según el art. 39.2.B) del R.P.U. Se incluye escala gráfica para descartar errores de escala. En total se aportan tres planos, del estado actual, del estado modificado y del ámbito de actuación debidamente acotado.

Los retranqueos a fachada dibujados en los planos se reajustan a lo establecido en cada una de las ordenanzas. Así mismo, se sustituye la imagen del estado del anexo modificado y del resumen ejecutivo contenidas en la memoria para hacerlas coincidir con los planos aportados.

Se detecta un error en las superficies de las parcelas R/C 2 y R/C 4 en el cuadro de edificabilidades existentes y resultantes. Se rectifican las superficies y se cuadra la edificabilidad de dichas parcelas para que la edificabilidad total de la zona de actuación no supere la existente. La edificabilidad de la parcela R/C 2 pasa de 1.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 1.68 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s mientras que la edificabilidad de la R/C 4 pasa de 1.72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 1.71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Se corrigen los cuadros de edificabilidades correspondientes.

Los planos redactados complementan el documento aprobado provisionalmente y diligenciado por la Secretaria de este Ayuntamiento con fecha 25/06/2020 a petición de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

**3. Justificación de la sustancialidad de las modificaciones.**

El CONCEJAL DELEGADO (P.D.R. 15/06/2020), Francisco José López Parra.