

D. José Luis Martínez Navarro, Arquitecto, con DNI Nº: [REDACTED] y número de colegiado 205 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Almería

INFORMO

- **En relación al expediente 2024/053420/003-003/00032.**
- PROMOTOR: E.S. H8 ENERGYS S.L.U.
- EDIFICACIÓN: ADAPTACIÓN DE OFICINAS A CONJUNTO DE APARTAMENTOS TURISTICOS.
- SITUACIÓN: Avda. Doctora Ana Parra, s/n. Huércal-Overa. Almería.
- REF. CATASTRAL: 3602301WG9430S.

Atendiendo al comunicado de requerimiento del área de ordenación del territorio, urbanismo y edificaciones, de fecha 18 de Septiembre de 2.025, y al objeto de dar cumplimiento a lo que en el mismo se indica o proceder a las aclaraciones pertinentes y siguiendo el orden establecido en el documento con enunciado literal de lo requerido, informo;

- Identificar, catastral y registralmente, el o los inmuebles objeto de este procedimiento y Coordenadas de la edificación en formato GML.

En el cuadro anexo se identifican catastral y registralmente los inmuebles objeto de procedimiento.

APARTAMENTO	LOCAL	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL
09	A-3	3602301WG9430S0260QE	56337 (35,95)
08	A-4	3602301WG9430S0261WR	56339 (36,84)
07	A-5	3602301WG9430S0262ET	56341 (38,06)
06	A-6	3602301WG9430S0263RY	56343 (42,82)
05	A-7	3602301WG9430S0264TU	56345 (40,39)
04	A-8	3602301WG9430S0265YI	56347 (40,73)
03	A-9	3602301WG9430S0266UO	56349 (39,80)
02	A-11	3602301WG9430S0268OA	56353 (39,74)
01	A-12	3602301WG9430S0269PS	56355 (39,17)

Se aportan en el anexo al presente documento las informaciones registrales de las fincas indicadas.

Se adjunta al presente informe archivo GML.

- Cuadro justificativo de cumplimiento de los parámetros urbanísticos. (Respecto a cada una de las parcelas urbanísticas sobre las que se desarrolla la actuación pretendida. En cualquier caso, los parámetros se referirán a las parcelas netas resultantes)

Urbanísticamente el ámbito de actuación de la presente adaptación comprende parcialmente una única parcela urbanística. En la misma se desarrolló la FASE II del PBE de 70 Viviendas Plurifamiliares, locales s/u y

sótano, y sus modificados. Expediente 2021/053420/003-011/00023 del Excmo. Ayuntamiento de Huerca-Overa.

La actuación propuesta no supone modificación alguna de las condiciones urbanísticas de la edificación inicial, por lo que se aporta la ficha urbanística de la edificación original.

FICHA URBANISTICA

Condiciones Urbanísticas

Circunstancias urbanísticas:		
		Existen físicamente
Ancho de calles en punto medio	14,50m >25,00m 15,00m 10,00m	Si Si
Superficie del terreno (m2)	3.033,55	
Longitud de fachadas (ml)	91,34m/32,70m/89,58m/37,03m	
Fondo mínimo (m)	31,50m	
Diámetro inscrito (m)	31,50 m	

Servicios urbanísticos:		
Calzada pavimentada	Si	
Encintado de aceras	Si	
Suministro de agua	Si	
Suministro energía eléctrica	Si	
Alcantarillado	Si	
Alumbrado Público	Si	

Ordenanza de Aplicación:	Norma	Proyecto	Observaciones
Ordenanza 5			
Ensanche de Huerca-Overa			
Parcela mínima (m2)	80,00	3.033,55	
Ocupación (%)	--	--	
Edificabilidad	4,0 m2/m2	3,296m2/m2	
Fondo máximo (m)	--	--	
Altura máxima (m)	13,00m2	13,00m2	
Altura mínima (m)	--	--	
Retranqueo fachadas (m)	--	--	
Retranqueo colindantes (m)	--	--	
Diámetro patios (m)	--	--	
Vuelos máximos (cm)	--	--	

Observaciones generales
Le es de aplicación las normas y directrices recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Huerca-Overa.

- Justificación del cumplimiento del DB-H3 "Condiciones del aire interior" en su apartado 4.4, para cada una de las unidades que componen el Conjunto de Apartamentos Turísticos.

APARTAMENTO-01

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	29.59	1.47	1,89+1,56=3,45	C
Aseo	6.30	--	--	--
Superf. Util Apto. 01	35.89			
Superf. Construida Apto. 01	39.17			
C: Cumple		MC: Medidas correctoras		
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-02

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	31,13	1.55	1,89+1,56=3,45	C
Aseo	4.00	--	--	--
Superf. Util Apto. 02	35.13			
Superf. Construida Apto. 02	39.74			
C: Cumple		MC: Medidas correctoras		
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-03

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	33,20	1.66	1,89+1,56=3,45	C
Aseo	4.00	--	--	--
Superf. Util Apto. 03	37,20			
Superf. Construida Apto. 03	39.83			
C: Cumple		MC: Medidas correctoras		
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-04

Estancia	Sup. U. T (m ²)	Sup. Vent. DB HS3 (m ²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	31,93	1.59	1,89+1,56=3,45	C
Aseo	4.00	--	--	--
Superf. Util Apto. 04	35,93			
Superf. Construida Apto. 04	39.80			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-05

Estancia	Sup. U. T (m ²)	Sup. Vent. DB HS3 (m ²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	33,17	1.65	1,89+1,56=3,45	C
Aseo	4.00	--	--	--
Superf. Util Apto. 05	37,17			
Superf. Construida Apto. 05	40.73			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-06

Estancia	Sup. U. T (m ²)	Sup. Vent. DB HS3 (m ²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	34.25	1.71	-- +1,56=1,56	MC
Aseo	3.05	--	--	--
Superf. Util Apto. 06	37,30			
Superf. Construida Apto. 06	40.39			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
Se complementa la ventana exintente con la instalación de otra ventana de dimensiones 120x0,40 m² 1,20x0,40= 0,48 + 1,56 = 2,04 > 1,71 CUMPLE				

APARTAMENTO-07

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	36.04	1.80	-- +1,56=1,56	MC
Aseo	3.05	--	--	--
Superf. Util Apto. 07	39,09			
Superf. Construida Apto. 07	42,82			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
Se complementa la ventana exintente con la instalación de otra ventana de dimensiones 120x0,40 m²				
1,20x0,40= 0,48 + 1,56 = 2,04 > 1,71				
CUMPLE				

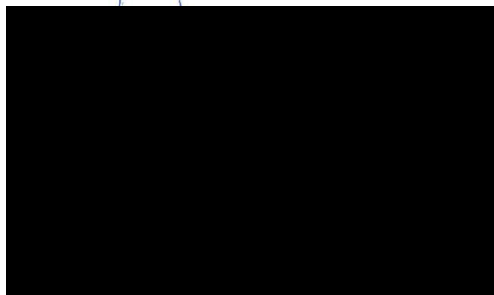
APARTAMENTO-08

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	30,40	1.52	-- +1,56=1,56	C
Aseo	4.00	--	--	--
Superf. Util Apto. 08	34,40			
Superf. Construida Apto. 08	38,06			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

APARTAMENTO-09

Estancia	Sup. U. T (m2)	Sup. Vent. DB HS3 (m²) 1/20Sup.U.	Sup. Vent. Existente (puertas+ventanas)	
Estancia	28,50	1.42	-- +1,56=1,56	C
Aseo	4.50	--	--	--
Superf. Util Apto. 09	33,00			
Superf. Construida Apto. 09	36,84			
C: Cumple MC: Medidas correctoras				
MEDIDAS CORRECTORAS				
No son necesarias				

En Huércal-Overa, a 26 de Septiembre de 2025



Fdo. Jose Luis Martínez Navarro
Arquitecto