



EXPEDIENTE Nº 2025/053410/003-581/00001

ASUNTO: Aprobación Definitiva de Estudio de Detalle para establecimiento de alineaciones en parcela sita en C/ Arco Esq. C/ Carros de Huércal-Overa

ANUNCIO

DÑA. MÓNICA NAVARRO MÁRQUEZ, CONCEJAL DELEGADA DE COMERCIO, PROMOCIÓN ECONÓMICA Y URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (Almería).-

HACE SABER: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día **25 de julio de 2025**, en relación al expediente nº 2025/053410/003-581/00001, relativo a Estudio de Detalle para establecimiento de alineaciones en C/ Arco, Esq. C/ Carros, promovido por Real y Venerable Cofradía de Nuestro Padre Jesús Nazareno, Santísimo Cristo de la Misericordia, María Santísima de la Esperanza y Ntra. Señora de la Amargura adoptó, el siguiente acuerdo, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

“PRIMERO.- Aprobar DEFINITIVAMENTE el Estudio de detalle para establecimiento de alineaciones en parcela sita en Calle Arco Esquina Calle Carros” de Huércal-Overa (Ref. Catastral: 3686410WG9338N; Finca Registral nº 55.868), promovido por la REAL Y VENERABLE COFRADÍA DE NUESTRO PADRE JESÚS NAZARENO, SANTÍSIMO CRISTO DE LA MISERICORDIA, MARÍA SANTÍSIMA DE LA ESPERANZA Y NTRA. SEÑORA DE LA AMARGURA, según documento técnico suscrito por el Arquitecto D. David Rodríguez García de fecha 14 de mayo de 2025, que contiene Memoria, Planos y Resumen Ejecutivo.

El objeto del Estudio de Detalle es modificar la alineación exterior de la parcela sita en calle Carros, que lleva como consecuencia un aumento de superficie destinada a viales y se contempla en el documento la cesión al Ayuntamiento. Todo ello, sin modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, de conformidad con lo establecido en el art. 94 RGLISTA y art.45 PGOU.

El presente Estudio de detalle se desarrolla en la parcela con Ref. Catastral: 3686410WG9338N; Finca Registral 55.868, siendo su superficie catastral y registral coincidente 241,00 m2, así como el ámbito de actuación del mismo. La parcela se encuentra clasificada en el PGOU de Huércal-Overa como Suelo Urbano, siendo en éste ámbito de aplicación la ordenanza art. 85 “Casco Histórico”.

SEGUNDO.- Diligenciar los planos y demás documentos que integran el Estudio de Detalle aprobado por la Secretaria General de la Corporación o funcionario autorizado para ello, remitiendo un ejemplar del mismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía en Almería, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

TERCERO.- Inscribir y depositar en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios catalogados, de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de la LISTA y artículos 5 y 6 del RGLISTA.

CUARTO.- Publicar el presente acuerdo, así como el texto íntegro del articulado de sus normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia, previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y de la Consejería competente en materia de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 de la LISTA y en el artículo 110 del RGLISTA, en relación con los arts. 70.2 y 65.2 LRBRL, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de Diciembre de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, para su entrada en vigor.

QUINTO.- Aprobar una liquidación provisional, en concepto Tasa, por importe de 800,00€, de conformidad con lo establecido en la Ordenanza Fiscal Reguladora de la tasa por prestación del Servicio de Licencias Urbanísticas.

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

SÉPTIMO.- Contra el presente Acuerdo, no cabe recurso en vía administrativa, de conformidad con lo previsto en los artículos 112.3 y 114.1 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 publicación /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.

OCTAVO.- 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 por UNANIMIDAD de los asistentes. (Asisten los 21 Concejales 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 **10576**, 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-42**.

El documento técnico del Estudio de Detalle se publicará en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento y portal de transparencia.

LA CONCEJAL DELEGADA,
(P.D.R. 02/02/2024)

ESTUDIO DE DETALLE

Índice

1. Antecedentes
2. Objeto
3. Parcelas afectadas
4. Descripción de la propuesta
5. Justificación de la propuesta
6. Coordenadas Georreferenciadas
7. Conclusión

Anejo I_ Fotografías parcela caso del Estudio de Detalle

Anejo II_Resumen ejecutivo

Anejo II_ Planimetría

- Plano 01_ Situación
- Plano 02_ Alineación y Parcela Inicial
- Plano 03_ Alineación y Parcela Modificados

1. Antecedentes

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de "COFRADÍA DE NTRO. PADRE JESÚS NAZARENO, STMO. CRISTO DE LA MISERICORDIA, MARÍA STMA. DE LA ESPERANZA Y NTRA. SEÑORA DE LA AMARGURA".

La redacción recae sobre el arquitecto: D. David Rodríguez García, nº col. 060 Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

El ámbito de este estudio de detalle está situado en suelo urbano consolidado, en Huércal - Overa, en calle Arco esquina con calle carros, ocupando la parcela con referencia Catastral: 3686410WG9338N, de la cual se quiere llevar a cabo la cesión de parte de la parcela a viario público, y así dar un mejor acceso a la casa de hermandad que se proyecta.

2. Objeto

El objeto de este Estudio de Detalle es la alineación y reordenación de volúmenes en una parcela situada en calle Carros esquina con calle Arco, municipio de Huércal Overa, de conformidad con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana del mismo municipio.

Este estudio contempla la cesión de una franja de terreno de la parcela a viario público, como parte del ajuste de la alineación del ámbito, con el fin de dar continuidad al trazado previsto en la planificación vigente y favorecer una correcta accesibilidad y conectividad urbana.

Así mismo, puesto que las alineaciones obligatorias de nuevas edificaciones, según el PGOU de Huércal Overa, se deben hacer coincidentes con los viales, tras esta cesión la nueva alineación de las edificaciones será la que resulta de la nueva geometría de parcela.

La parcela principal se destinará a un futuro proyecto de Casa de Hermandad y el nuevo vial que se cede implica la conexión de la calle Carros y calle Arcos que se verán ampliadas por ser colindantes a esta.

3. Situación actual de la parcela

El plano 02 muestra la parcela afectada por la actuación, que ha sido objeto de un levantamiento topográfico comparativo con la planimetría exportable del catastro.

PARCELA REF.CATASTRAL: 3686410WG9338N

FINCA REGISTRAL: 55868

SUPERFICIE 240,60 m2

El nuevo vial no afecta a ninguna parcela colindante, siendo estos los siguientes: lindan al Norte, parcela objeto; Sur, calle Carros; Este, parcela sin edificar y Calle Carros y Oeste, Calle Arco.

ORDENANZA

El planeamiento general vigente se recoge en:

PGOU DE HUÉRCAL OVERA. ARTICULO 85: ORDENANZA CASCO HISTÓRICO.

La propuesta contenida en este Estudio de Detalle no modifica el uso global del suelo, ni altera los aprovechamientos urbanísticos establecidos. Se respetan los criterios de edificación, altura, ocupación, edificabilidad y retranqueos previstos por el planeamiento general y las ordenanzas municipales.

4. Descripción de la propuesta

· Nuevo vial

Se propone habilitar el acceso a la parcela, con proyección de casa de hermandad, a través del viario adyacente el cual se ampliará mediante la reducción de la parcela existente. Como resultado, la parcela quedará con una superficie de 167,14 m2, cediendo 73,46 m2 que pasarán a formar parte del dominio público.



Se podrá acceder desde viario público (calle Carro y calle Arco) y presentará una superficie de 73,46 m², con una longitud de 16,18 metros y 4,57 metros de ancho.

Esta cesión responde al trazado previsto en la red viaria del planeamiento y mejora la integración del ámbito con su entorno urbano inmediato.

El nuevo vial garantizará una adecuada accesibilidad, seguridad y conectividad con la casa de hermandad proyectada, contando con la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua, la evacuación de aguas y el suministro de energía eléctrica.

Reordenación de volúmenes

Se plantea una nueva disposición de los volúmenes edificables dentro de la parcela, manteniendo los parámetros urbanísticos establecidos, pero adaptando las edificaciones a la nueva alineación resultante. El ajuste volumétrico garantiza la correcta implantación de los edificios, una adecuada orientación, y el cumplimiento de las condiciones de ventilación, soleamiento y retranqueos.

· Cuadro de superficies

A continuación, se establece una tabla que recoge las distintas superficies resultantes tanto de la parcela como del espacio destinado al vial.

ACTUAL		PROYECTADO	
Parcela	240,60	Parcela	167,14
		Cesión a vial	73,46
TOTAL M2	240,60		240,60

5. Justificación de la propuesta

El objetivo fundamental del Estudio de Detalle es por tanto establecer la nueva parcela resultante y la parte que se cede al viario para poder llevar a cabo una segregación de la misma. Resulta de esta manera una parcela con 240,60 m², cediendo un área de 73,46 m² a viales, que beneficiará la accesibilidad, seguridad y conexión al proyecto de la nueva parcela y al resto de elementos urbanos.

La propuesta respeta todos los parámetros urbanísticos vigentes y supone una mejora tanto para el uso del suelo privado como para el espacio público.

Este Estudio de Detalle se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en artículo 45 del PGOU de Huércal - Overa, que permite la adaptación de Alineaciones y rasantes, a través de la elaboración de este estudio. Siendo así, la parcelación resultante al ceder parte de esta para un nuevo espacio, detallado como nuevo vial, supondrá la modificación sustancial de la alineación existente en el PGOU.

De tal manera, se modifica los volúmenes y ordenación interior del espacio edificable, sin alterar los usos globales establecidos ni el aprovechamiento urbanístico asignado necesaria para el abastecimiento de agua, la evacuación de aguas y el suministro de energía eléctrica.

6. - COORDENADAS GEORREFERENCIADAS:

La cesión afecta a una única parcela

Referencia catastral 3686410WG9338N

Finca registral: 55868

CESIÓN: área 73,46 M²

1. X=593495.9669 Y=4138310.4439

2. X=593511.9196 Y=4138309.2572

3. X=593511.5805 Y=4138304.6985

4. X=593495.4455 Y=4138305.9045

PARCELA RESULTANTE: área 167,14 M²

1. X=593496.7555 Y=4138317.2345

2. X=593506.6455 Y=4138316.3045

3. X=593507.0755 Y=4138320.8645

4. X=593510.4055 Y=4138320.5545

5. X=593510.8155 Y=4138324.9245

6. X=593514.4355 Y=4138324.5845

7. X=593512.7755 Y=4138304.6145

8. X=593511.5809 Y=4138304.7034

9. X=593511.9196 Y=4138309.2572

10. X=593495.9669 Y=4138310.4439

ANEXO I _ Fotografías parcela caso del Estudio de Detalle

Fotografías.

....

ANEXO II _ Resumen ejecutivo.

El objeto principal de este Estudio de Detalle, es la alineación y reordenación de volúmenes, en una parcela situada en Calle Carros esquina con la Calle Arco, en el municipio de Huércal- Overa, de acuerdo con las directrices del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente.

Así mismo, puesto que las alineaciones obligatorias de nuevas edificaciones, según el PGOU de Huércal-Overa, se deben hacer coincidentes con los viales, tras esta cesión la nueva alineación de las edificaciones será la que resulta de la nueva geometría de parcela.

Descripción de la propuesta.



La propuesta incluye la cesión de una franja de terreno a viario público, como parte del ajuste de la alineación, para dar continuidad al trazado urbano establecido y mejorar la accesibilidad y conectividad de la zona. Esta cesión resulta en la reducción de la parcela objeto, dejando una superficie de 167,14 m², tras ceder 73,46 m² a la vía pública (16 metros de largo y 4,57 metros de ancho).

En la parcela principal se proyecta la construcción de una Casa de Hermandad, y el nuevo vial propuesto dará de acceso principal a esta, conectado la Calle Carros y la Calle Arco ampliándose y mejorando la infraestructura vial del área. La propuesta también implica una reordenación de volúmenes dentro de la parcela, adaptándose a la nueva alineación resultante, sin alterar los parámetros urbanísticos establecidos en el PGOU (como alturas, ocupación y retranqueos).

ACTUAL		PROYECTADO	
Parcela	240,60	Parcela	167,14
TOTAL M2	240,60	Cesión a vial	73,46
			240,60

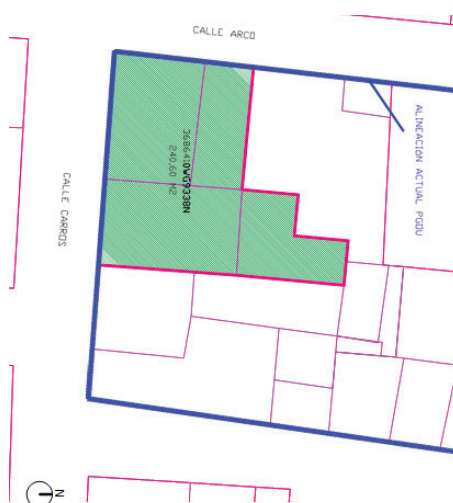
Justificación de la propuesta

Este estudio se ajusta a la normativa vigente y no modifica los usos del suelo ni los aprovechamientos urbanísticos ya establecidos. La cesión del terreno y la creación del nuevo vial permiten garantizar una mejor accesibilidad, seguridad y conectividad con el entorno urbano.

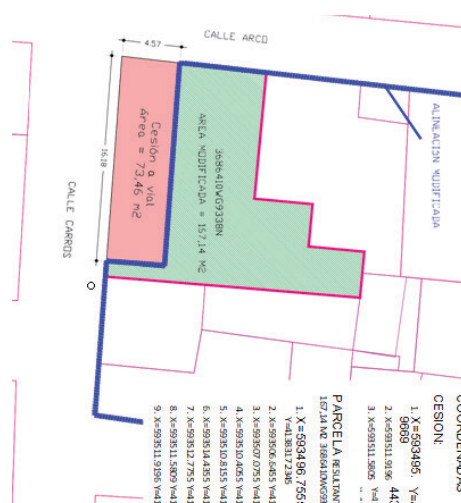
En resumen, este Estudio de Detalle tiene como fin adaptar las alineaciones y rasantes de la parcela a las exigencias del PGOU, optimizando tanto el uso del espacio privado como el público, y facilitando el desarrollo urbano en la zona. La propuesta asegura la integración del proyecto con el entorno urbano sin afectar los parámetros urbanísticos establecidos.



Estudio de Detalle SITUACIÓN 01



Estudio de Detalle Alineación y Parcela INICIAL 02
Promotor: REAL Y MONTAÑA CORTEJÓN DE INGENIEROS DE EDIFICACIÓN, S.L.
Situación: C/ Arco esquina C/ Carros, Huercal-Overa (Almería)
David Rodríguez García arquitecto



Estudio de Detalle Alineación y Parcela MODIFICADAS 03
Promotor: REAL Y MONTAÑA CORTEJÓN DE INGENIEROS DE EDIFICACIÓN, S.L.
Situación: C/ Arco esquina C/ Carros, Huercal-Overa (Almería)