



EXPEDIENTE: 2024/053410/003-581/00001

ASUNTO: MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE DENTRO DEL SUELO URBANO ARI-UE-6 DEL PGOU DE HUÉRCAL-OVERA. Aprobación Definitiva.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2024, acordó Aprobar Definitivamente el MODIFICADO DEL ESTUDIO DE DETALLE dentro del Suelo Urbano ARI-UE-6 del PGOU de Huércal-Overa, con Ref. Catastral 3996401WG9339N0001HR y Finca Registral: 52978, redactado por el Arquitecto D. José M^º García Ramírez, presentado con fecha 12 de diciembre de 2024, Registro de Entrada nº 13516 y promovido por la mercantil Promociones Dizu, S.L. Dicho documento se corresponde con el aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de octubre de 2024, a excepción del Anexo II, que incluía escritura de propiedad y nota simple, por contener datos protegidos.

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	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	1/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACIÓN: PARCELA 3. ESTUDIO DE DETALLE UE-6. HUERCAL OVERA. (ALMERÍA)
 PROMOTOR: PROMOCIONES DIZU S.L.
 ARQUITECTO: GyS ARQUITECTOS S.L. JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EXPTE: 01/12gys
 FECHA: ENERO 2024

GARCIA
 RAMIREZ
 JOSE
 MARIA -
 2726

Firmado digitalmente por
 GARCIA RAMIREZ JOSE MARIA
 [Redacted]
 Nombre de Reconocimiento
 (DN): c=ES,
 serialNumber=IDCE [Redacted]
 2H, givenName=JOSE MARIA,
 sn=GARCIA RAMIREZ,
 cn=GARCIA RAMIREZ JOSE
 MARIA [Redacted]
 Fecha: 2024.06.28 13:35:25
 +02'00'

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	2/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACIÓN: PARCELA 3. ESTUDIO DE DETALLE UE-6. HUERCAL OVERA.
(ALMERÍA)
PROMOTOR: PROMOCIONES DIZU S.L.
ARQUITECTO: Gys ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EXPTE: 01/12gys
FECHA: ENERO 2024

ÍNDICE

a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

- a.1. Antecedentes y encargo
- a.2. Documentación
- a.3. Objeto de la Modificación del Estudio de Detalle
- a.4. Información previa
- a.5. Descripción de los volúmenes resultantes
- a.6. Cuadro de superficies por plantas
- a.7. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente
- a.8. Relación de propietarios afectados
- a.9. Sostenibilidad económica
- a.10. Tramitación
- a.11. Memoria de participación e información pública

ANEXOS

- Anexo 1. Justificación del cumplimiento de la norma de Accesibilidad.
Anexo 2. Escritura de la propiedad

b) PLANOS

c) RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	3/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	4/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACIÓN: PARCELA 3. ESTUDIO DE DETALLE UE-6. HUERCAL OVERA.
(ALMERÍA)
PROMOTOR: PROMOCIONES DIZU S.L.
ARQUITECTO: GYS ARQUITECTOS S.L.
JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EXPTE: 01/12gys
FECHA: ENERO 2024

a) MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

a.1. ANTECEDENTES Y ENCARGO

Por encargo de Promociones Dizu S.L. con CIF B04064218 y domicilio en Pza. Mayor s/n de Huercal Overa (Almería) se redacta la presente Modificación del Estudio de Detalle de la UE-6, por el arquitecto que suscribe José María García Ramírez con DNI 27.26 [REDACTED] y domicilio en [REDACTED].

Con fecha 11-marzo-2008 se aprobó definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de Huercal Overa el Estudio de Detalle de la UE-6 que ordena una superficie de 21.773 m², con tres parcelas de uso privativo de las cuales ya se han ejecutado las edificaciones de las denominadas parcelas nº 1 y nº 2. Queda sin construir la parcela nº 3 de 3.060 m², objeto de la presente Modificación.

Posteriormente se aprobaron los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización de dicha U.E.

En la actualidad se han finalizado las obras de urbanización y edificación de la 1ª fase de dicho Proyecto de Urbanización, quedando por urbanizar la 2ª fase, fase que viene a coincidir con la parcela 3, objeto de la presente Modificación.

a.2. DOCUMENTACIÓN

El presente documento se ajusta a lo establecido en el art. 94 del Reglamento General de la LISTA, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria de información y de ordenación.
- Cartografía.
- Resumen ejecutivo.

a.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La presente Modificación del Estudio de Detalle tiene como objeto la REORDENACIÓN DE VOLÚMENES de la parcela nº 3, sin aumentar en ningún caso en nº de viviendas o edificabilidad prevista por el PGOU y por el Estudio de Detalle aprobado.

Dada la forma irregular de la parcela y su situación singular en C/ Carretera (antigua CN 340) junto a la rotonda de nueva ejecución que une éstas con la Av. Guillermo Reyna, se

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	5/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



pretende desarrollar una edificación también SINGULAR, configurada por una planta baja de uso terciario con ocupación del 100% de la parcela y sobre ésta un gran espacio libre privado destinado a diferentes usos comunitarios como pistas de padel, zona de juegos infantiles, zonas de estancias y reunión, zonas verdes, etc... así como para los accesos al edificio destinado a uso residencial.

Sobre esta cubierta comunitaria se desarrollaría el edificio de uso residencial formado por dos volúmenes de forma casi cuadrada de 22,30 x 21,50 m., separados 20,36 m. y con 8 plantas y ático sobre el nivel de la cubierta comunitaria.

Como ya se ha dicho se mantiene la superficie construida máxima de la parcela (7.751,55 m2), manteniéndose igualmente uso terciario y residencial.

Del resultado del desarrollo del proyecto no se modifican las superficies techos destinadas a uso residencial y a uso comercial.

	Techo Residencial m2t	Techo Comercial m2t	Total m2t
Estado Actual E.D.	6.193,59	1.557,96	7.751,55
Modificación E.D.	6.193,59	1.557,96	7.751,55

El porcentaje de reserva de viviendas protegidas se mantiene (66,40%), por lo que no supone este hecho una modificación estructural.

En este caso la VPO se encuentra ya construida y desarrollada en las parcelas 1 y 2, por lo que se ha mantenido el techo previsto (12.239,71 m2t).

Respecto del retranqueo de la edificación a la CN340, se mantiene la línea de edificación a 15,50 m. del eje de dicha carretera, ajustándose este retranqueo en la zona de la rotonda, ya que la línea de edificación marcada en el PGOU no coincide con la línea de retranqueo exigida por Dirección General de Carreteras, que es de 15,50 m. medida desde el eje del carril circular existente en la rotonda. Esto afecta a la superficie neta de la parcela 3. Asimismo, se ha ajustado la alineación de C/ Marbella respetando el ancho previsto de esta (10 m), desde las edificaciones existentes. Igualmente se modifica el trazado de esta calle en su encuentro con la C/ Doctor Grande Covián. Por todo ello, se pasa de los 3.060,00 m2 a los 2.931,00 m2 con la presente modificación, lo que supone una disminución de 129,00 m2.

Igualmente, por indicaciones de la Dirección General de Carreteras se ha eliminado el acceso previsto a la rotonda desde la vía de servicio. Se subsana esta circunstancia prolongando la vía de servicio hasta la C/ Marbella.

Finalmente, no se modifican el resto de parámetros y determinaciones tanto del contenido del Proyecto de Urbanización 2ª fase por ejecutar, como el Estudio de Detalle en aquellos aspectos no contemplados en la presente modificación.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	6/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a.4. INFORMACIÓN PREVIA

a.4.1. Emplazamiento

La presente Modificación de Estudio de Detalle afecta a la Parcela 3 de dicho Estudio de Detalle de UE-6, situada entre las C/ Carretera (antigua CN-340-a), Av. Guillermo Reyna, C/ Marbella y C/ Doctor Fleming del núcleo urbano de Huerca Overa.

La Parcela 3 tiene una superficie actual de **3.060,00 m2** y con referencia catastral: 3996401WG9339N0001HR.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	7/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO
MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3996401WG9339N0001HR

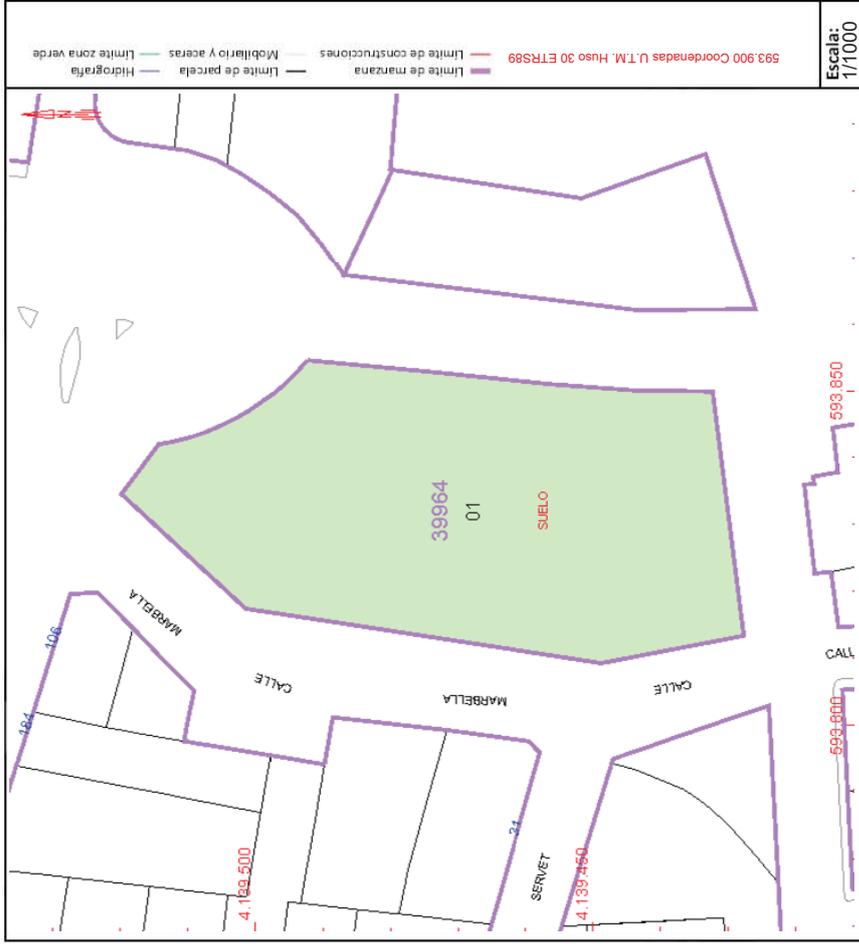
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL CARRETERA Suelo
04600 HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 3.060 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: HUERCAL - OVERA
Código registral único: 04006001009376

Fecha coordinación: 05/10/2022

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 23 de Enero de 2024

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	8/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a.4.2. Normativa urbanística

Son de aplicación:

- LISTA, Ley 7/2021 de 1 de diciembre.
- Reglamento General Lista. Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.
- PGOU de Huerca Overa.
- Estudio de Detalle UE-6 con aprobación definitiva el 11-03-2008.

a.5. DESCRIPCIÓN DE LOS VOLÚMENES RESULTANTES

La superficie neta de la Parcela 3, objeto de la presente modificación, es de **2.931,00 m²**. Con la nueva ordenación de volúmenes, se prevén:

<u>Planta Sótano.</u>	Destinada a aparcamiento y ocupa el 100% de la parcela. Sc = 2.931,00 m² Todos ellos, bajo rasante.
<u>Planta Baja.</u>	Destinada a uso terciario y ocupa toda la parcela excepto el espacio de la rampa de acceso al garaje. Sc = 2.831,00 m² De estos 2.831,00 m ² se consideran 1.273,04 m ² bajo rasante y 1.557,96 m ² sobre rasante.
<u>Planta 1^a.</u>	Planta de soportales de los 2 edificios residenciales, con los portales de ambos, ocupa el 100% de la parcela y los espacios no ocupados por los 2 edificios residenciales, se destinan a usos comunitarios como zona de juegos de niños, padel, etc... Sc = 74,13 m² No computan los soportales.
<u>Planta 2^a a 8^a.</u>	Plantas de uso residencial en dos volúmenes de forma sensiblemente cuadrada de 21,50x22,30 m, con una superficie construida por planta de: Sc = 800,24 m²
<u>Planta Ático.</u>	Sobre cada uno de los volúmenes de los edificios residenciales se podrá levantar una planta ático con retranqueo de 2,00/2,80 m conforme alineación en planos. Sc = 517,78 m²

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	9/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Los volúmenes y alineaciones de los 2 edificios residenciales tendrán que respetarse en los proyectos de edificación que la desarrollen, si bien se establece un margen de +2,00 m a -2,00 m en esta alineación.

Los vuelos permitidos por la normativa general de la edificación serán compatibles con estas alineaciones, y se medirá a partir de ellas hacia afuera.

a.6. CUADRO DE SUPERFICIES POR PLANTAS

a.6.1. Superficies previstas por plantas no vinculantes

	Sc USO VIVIENDA	Sc USO TERCARIO	Sc USO GARAJE	
P. Sótano	0,00 m2t	0,00 m2t	2.931,00 m2t	
P. Baja	0,00 m2t	2.831,00 m2t(*)	0,00 m2t	
P. Primera	74,13 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Segunda	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Tercera	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Cuarta	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Quinta	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Sexta	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Séptima	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Octava	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
P. Ático	517,78 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t	
TOTAL	6.193,59 m2t	2.831,00 m2t(*)	2.931,00 m2t	11.955,59 m2t

(*) De estos 2.831,00 m2t se consideran 1.273,04 m2t bajo rasante, y el resto, es decir, 1.557,96 m2t sobre rasante.

a.6.2. Cuadro de superficies máximas por usos

6.193,59 m2t	USO RESIDENCIAL
1.557,96 m2t	USO TERCARIO
7.751,55 m2t	TOTAL ≤ 7.751,55 m2t máx. actual

El futuro proyecto de edificación tendrá que ajustarse a los volúmenes descritos en el presente documento, con la limitación en m2t total y por usos del cuadro anterior.

La diferencia entre el volumen máximo permitido por las alineaciones establecidas en el presente documento y la superficie construida máxima autorizada, se ajustará mediante retranqueos permitidos, patios interiores, terrazas que no computen al 100%, soportales, etc. En cualquier caso, se respetarán las superficies máximas por usos del cuadro a.6.2.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	10/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La presente Modificación del Estudio de Detalle cumple con las determinaciones de lo establecido en la LISTA, artículo 62, ya que tiene por objeto completar, adaptar y modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecida en la normativa detallada dentro del suelo urbano la UE-6 de Huercal Overa.

No se modifica el uso urbanístico del suelo, ni se altera la edificabilidad máxima prevista inicialmente, ni el número de viviendas máximo previsto; tampoco incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones ni a otros suelos no incluidos en su ámbito.

La presente Modificación Estudio de Detalle se ajusta a lo establecido en el punto c) del Artículo 94 del reglamento LISTA ya que tiene por objeto la ordenación de los volúmenes establecida en el instrumento de ordenación.

A continuación, se acompaña:

- a) Ficha Reguladora UE-6 vigente.
- b) Parcelación según Estudio de Detalle vigente.
- c) Parcelación según Estudio de Detalle Modificado.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	11/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a. FICHA REGULADORA UE-6 VIGENTE.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				ÁREAS DE REFORMA INTERIOR			
NÚCLEO: HUERCAL-OVERA		IDENTIFICACIÓN: UE-6		RESIDENCIAL		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,8583 UA/m2	
ÁREA DE REPARTO: AR-UE-6		USOS:		RESIDENCIAL		APROVECHAMIENTO MEDIO:	
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M2 SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² /m ² s	TECHO MÁXIMO m ²	TECHO RESIDENCIAL m ²	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m ²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ²
RESIDENCIAL	21.773	1,10	23.950,30	18.433,30	5.517,00	66,4%	12.239,71
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UA _s DEL SECTOR	10% CESIÓN UA _s	DENSIDAD MÁXIMA VIV/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,8583	18.687,22	16.818,50	1.868,72	95	207	0	--
ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO RESIDENCIAL m ²	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	ALTURA MÁXIMA N° PLANTAS	DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m ²	m ² suelo/100 m ² techo
VIVIENDA LIBRE	6.193,59	1,00	6.193,59		Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	12.239,71	0,57	6.976,64		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE/INDUS.	5.517,00	1,00	5.517,00	5			
TOTAL	23.950,30		18.687,22		TOTAL	7.185,09	30,0000
GESTIÓN							
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN			PROGRAMACIÓN			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE			PRIMER CUATRINIO			
ORDENACIÓN							
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:							
Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga a la L.O.U.A. Área discontinua con 2,654 m2 de zona verde situada en la zona denominada de "El Calvario". El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento. Las dotaciones e regularán conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.							
DETERMINACIONES VINCULANTES: ORDENANZA DE APLICACIÓN: Ensanche de Huercal-Overa (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha). USO CARACTERÍSTICO: Plurifamiliar. Las manzanas ubicadas junto a Montecastillo la edificación no podrá sobrepasar en ningún punto la altura de los edificios colindantes y la edificabilidad máxima de 4,65 m2/m2 en las manzanas de 5 plantas. Las reservas para equipamientos, espacios libres y viales se encuentran localizados en planos. Estas cumplen con los parámetros del art. 17,1 de la LOUA. El estudio de detalle tiene por objeto la localización del suelo dotacional público y la localización del suelo destinado a V.P.O.							

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	12/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



b. PARCELACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE VIGENTE

Conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, aparecen las siguientes parcelas edificables, así como las zonas verdes y viales de cesión al Ayuntamiento, todo ello conforme al siguiente cuadro de superficies:

	SUPERFICIE	TECHO MAX. m2t	TECHO RESID. m2t	TECHO TERCIARIO m2t	TECHO VPO m2t	e m2/m2	Nº máx. viviendas
Parcela 1	1.918,00 m2	7.473,15 m2	5.643,27 m2	1.829,88 m2	5.643,27 m2	3,896	60
Parcela 2	2.263,00 m2	8.725,60 m2	6.596,44 m2	2.129,16 m2	6.596,44 m2	3,855	72
Parcela 3	3.060,00 m2	7.751,55 m2	6.193,59 m2	1.557,96 m2	0,00 m2	2,533	75
Total Parcelas netas:	7.241,00 m2 (1)	23.950,30 m2 e=1,10m2/m2	18.433,30 m2	5.517,00 m2	12.239,71 m2		207
Parcela 4: Equipamiento	797,00 m2	Según PGOU					
Parcela 5: Equipamiento	1.230,00 m2	0,00 m2					
Parcela 6: Zonas Libres	401,00 m2						
Parcela 7: Zonas Libres	397,00 m2						
Parcela 8: Zonas Libres	1.383,00 m2						
Parcela 9: Equipamiento	340,00 m2	0,00 m2					
Parcela 10: Zonas Libres (SG-EL-1)	2.654,00 m2						
Total Equipamientos y Zonas Verdes:	7.202,00 m2 > 7.185,09 m2 mínimo						
Red Viaria:	7.330,00 m2						
Total Red Viaria:	7.330,00 m2						
Total Cesiones:	14.532,00 m2 (2)						
TOTAL UE-6	21.773,00 m2 (1)+(2)						207

119 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las únicas parcelas resultantes, las parcelas 1, 2 y 3 tendrán como ordenanza de aplicación la Ordenanza V del PGOU, Ensanche de Huerca Overa, al ser la más próxima salvo en lo referente a la altura y edificabilidad de las parcelas que tendrán especificado en el cuadro anterior.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	13/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c. PARCELACIÓN SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE UE-6 MODIFICADA

Conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, aparecen las siguientes parcelas edificables, así como las zonas verdes y viales de cesión al Ayuntamiento, todo ello conforme al siguiente cuadro de superficies:

	SUPERFICIE	TECHO MAX. m2t	TECHO RESID. m2t	TECHO TERCIARIO m2t	TECHO VPO m2t	e m2/m2	Nº máx. vvdas.	Alturas
Parcela 1	1.918,00 m2	7.473,15 m2	5.643,27 m2	1.829,88 m2	5.643,27 m2	3,896	60	PB+4
Parcela 2	2.263,00 m2	8.725,60 m2	6.596,44 m2	2.129,16 m2	6.596,44 m2	3,855	72	PB+4
Parcela 3	2.931,00 m2	7.751,55 m2	6.193,59 m2	1.557,96 m2	0,00 m2	2,645	75	PB+8+Ático (32,50 m)
Total Parcelas netas:	7.112,00 m2 (1)	23.950,30 m2 e=1,10m2/m2	18.433,30 m2	5.517,00 m2	12.239,71 m2		207	
Parcela 4: Equipamiento	797,00 m2	Según PGOU						
Parcela 5: Equipamiento	1.230,00 m2	0,00 m2						
Parcela 6: Zonas Libres	401,00 m2							
Parcela 7: Zonas Libres	397,00 m2							
Parcela 8: Zonas Libres	1.383,00 m2							
Parcela 9: Equipamiento	340,00 m2	0,00 m2						
Parcela 10: Zonas Libres (SG-EL-1)	2.654,00 m2							
Total Equipamientos y Zonas Verdes:	7.202,00 m2 > 7.185,09 m2 mínimo							
Red Viaria:	7.459,00 m2							
Total Red Viaria:	7.459,00 m2							
Total Cesiones:	14.644,00 m2 (2)							
TOTAL UE-6	21.773,00 m2 (1)+(2)							

119 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las únicas parcelas resultantes, las parcelas 1, 2 y 3 tendrán como ordenanza de aplicación la Ordenanza V del PGOU, Ensanche de Huercal Overa, al ser la más próxima salvo en lo referente a la altura y edificabilidad de las parcelas que tendrán especificado en el cuadro anterior.

Las alineaciones y volúmenes previstos para la parcela 3 son los determinados en los planos que acompañan al presente documento.

207

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	14/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



a.8. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

La Parcela 3 objeto del presente documento pertenece actualmente a la mercantil Torres La Noria S.L.U., empresa del Grupo DIZU, representada por José Díaz Sánchez como administrador único.

En este caso, al ser la propiedad registral del solar distinta a la promotora del Modificado del Estudio de Detalle, se acompaña documento de conformidad.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	15/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

D. José Díaz Sánchez con DNI 23.24 [REDACTED], Administrador Único de la mercantil Torres la Noria S.L.U. con CIF B10897791 y domicilio en Plaza Mayor, 21, 04600 Huerca Overa (Almería), como propietario del solar (Parcela 3) incluida en la UE-6 del PGOU de Huerca Overa.

MANIFIESTO:

- 1) Que soy concededor del Modificado del Estudio de Detalle de la UE-6, que Dizu S.L. va a tramitar para su aprobación ante el Ayuntamiento de Huerca Overa.
- 2) Que muestro mi conformidad con el mismo, en todos sus términos a los efectos de darme por notificado durante el periodo de exposición pública exigido por la tramitación, previo a su aprobación.

**TORRES
LA
NORIA
B-10897791**

Por Torres la Noria S.L.U. Fdo:
José Díaz Sánchez

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	16/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

a.9. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Conforme a lo establecido en la LISTA, la documentación de los instrumentos de planeamiento deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará en partidas el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente Modificación del Estudio de Detalle no aumenta la edificabilidad máxima prevista ni el número de viviendas, ni ningún otro parámetro que suponga modificación o nuevas implantaciones de servicios urbanísticos ni dotaciones de nuevos suelos de uso público: zonas verdes, equipamiento, etc...

Por tanto, la incidencia económica de la aprobación de la Modificación del Estudio de Detalle no tiene repercusión económica alguna para las distintas Haciendas Públicas.

a.10. TRAMITACIÓN

Corresponde la aprobación inicial y definitiva a la Corporación local en cuyo ámbito territorial se vaya a desarrollar.

La tramitación de los Estudios de Detalle se hará de acuerdo con el Reglamento LISTA, Aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, se notificará a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y se publicará, en el Boletín Oficial de la provincia el acuerdo aprobatorio.

a.11. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En cumplimiento de la legislación vigente, esta propuesta de MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE se someterá a información pública en la forma legalmente prevista por plazo que legalmente esté estipulado, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cual se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huerca Overa, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.

Durante el periodo de información pública, el documento aprobado inicialmente estará disponible en la sede electrónica o página Web del Excmo. Ayuntamiento de Huerca Overa.

Se llamará a trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en su ámbito. El llamamiento se realizará a cuantos figures como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

En Almería, enero de 2024

Fdo.  José María García Ramírez
GyS Arquitectos S.L.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	17/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO DE LA NORMA DE ACCESIBILIDAD

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	18/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
 FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* 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)

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	19/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

Modificación de Estudio de Detalle

ACTUACIÓN

Modificación de Estudio de Detalle

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	42 (1 adaptada)
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

Parcela 3. Estudio de Detalles UE-6. Huercal Overa

TITULARIDAD

Promociones Dizu S.L.

PERSONA/S PROMOTORA/S

Promociones Dizu S.L.

PROYECTISTA/S

GyS Arquitectos S.L.P.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	20/43	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

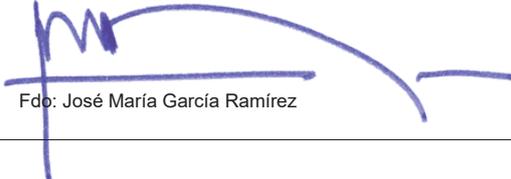
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

<input checked="" type="checkbox"/>	Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
<input type="checkbox"/>	Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
<input type="checkbox"/>	Ficha III. Edificaciones de viviendas
<input type="checkbox"/>	Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
<input type="checkbox"/>	Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
<input type="checkbox"/>	Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
<input type="checkbox"/>	Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
<input type="checkbox"/>	Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
<input type="checkbox"/>	Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
<input type="checkbox"/>	Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
<input type="checkbox"/>	Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
<input type="checkbox"/>	Tabla 8. Centros de enseñanza
<input type="checkbox"/>	Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
<input type="checkbox"/>	Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
<input type="checkbox"/>	Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
<input type="checkbox"/>	Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
<input type="checkbox"/>	Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

--

FECHA Y FIRMA

En Almería a enero de 2024

Fdo: José María García Ramírez

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	21/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
<p>Descripción de los materiales utilizados</p> <p><u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Hormigón Color: Gris Resbaladicidad: C-3</p> <p><u>Pavimentos de rampas</u> Material: Hormigón Color: Gris Resbaladicidad: C-3</p> <p><u>Pavimentos de escaleras</u>. No se contemplan Material: Color: Resbaladicidad:</p> <p><u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u>. No se contemplan 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)

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	22/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

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		2,00 m	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	---		≤ 6,00%	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00%	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)	---	≤ 0,12 m		0,10 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	---		Si	
(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 type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	Si	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	Si	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	Si	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	Si	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado	Si	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	Si	
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	Si	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---	Si	
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	---	Si
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	Si
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 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	---	
PUNTES 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		

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	23/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 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
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	≥ 200 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		---	R ≥ 50 m
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° ≤ α ≤ 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	≥ 0,90 m	
		≥ 1,10 m (1)	≥ 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 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
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.				
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)				
Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---	

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	24/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	
			= 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 ≥ 1,10 m	≥ 0,90 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

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	

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	25/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	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 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		Si
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		1 de 40 plazas
	(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	∅ ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	
	Orificios en áreas de uso peatonal		∅ ≥ 0,01 m	---	
	Orificios en calzadas		∅ ≥ 0,025 m	---	
	Distancia a paso de peatones		∅ ≥ 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	---	
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	
		Ancho	≥ 0,80 m	---	
		Fondo	≥ 0,50 m	---	

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	26/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	$\varnothing \geq 1,50$ m	---		
---	---------------------------	-----	--	--

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	$\geq 1,80 \times 2,50$ m	$\geq 1,50 \times 2,30$ m		
	Anchura libre de itinerario	$\geq 1,80$ m	$\geq 1,50$ m		
	Pendiente	Longitudinal	$\leq 6,00$ %	$\leq 6,00$ %	
		Transversal	$\leq 2,00$ %	$\leq 1,00$ %	

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, iluminación...)		$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		$\leq 0,15$ m	---	
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ 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	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ 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	$\leq 1,50$ m	---
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	---
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ 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.		---	$\leq 0,80$ m	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		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		$\varnothing \geq 1,50$ m	---
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ 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		$\varnothing \geq 1,50$ m	---
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	27/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



	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	---		
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		
	Espacio lateral transferencia		≥ 0,80 m	---		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de 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		---	≤ 105°		
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		
	Espacio libre al lado del banco		≥ ∅ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		
Bolardos (1)	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	---		
		Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	---		
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	---		

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	28/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



OBSERVACIONES

El vial C/ Doctor Fleming tiene un tramo de pendiente ligeramente superior al 6,00% (6,76%). Esta pendiente no se puede modificar ya que una de dos puntos ya existentes con unas cotas prefijadas y que no se pueden alterar:

- C/ Carretera
- C/ Doctor Grande Covián

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

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.

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.

En cualquier caso, aun 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.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	29/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

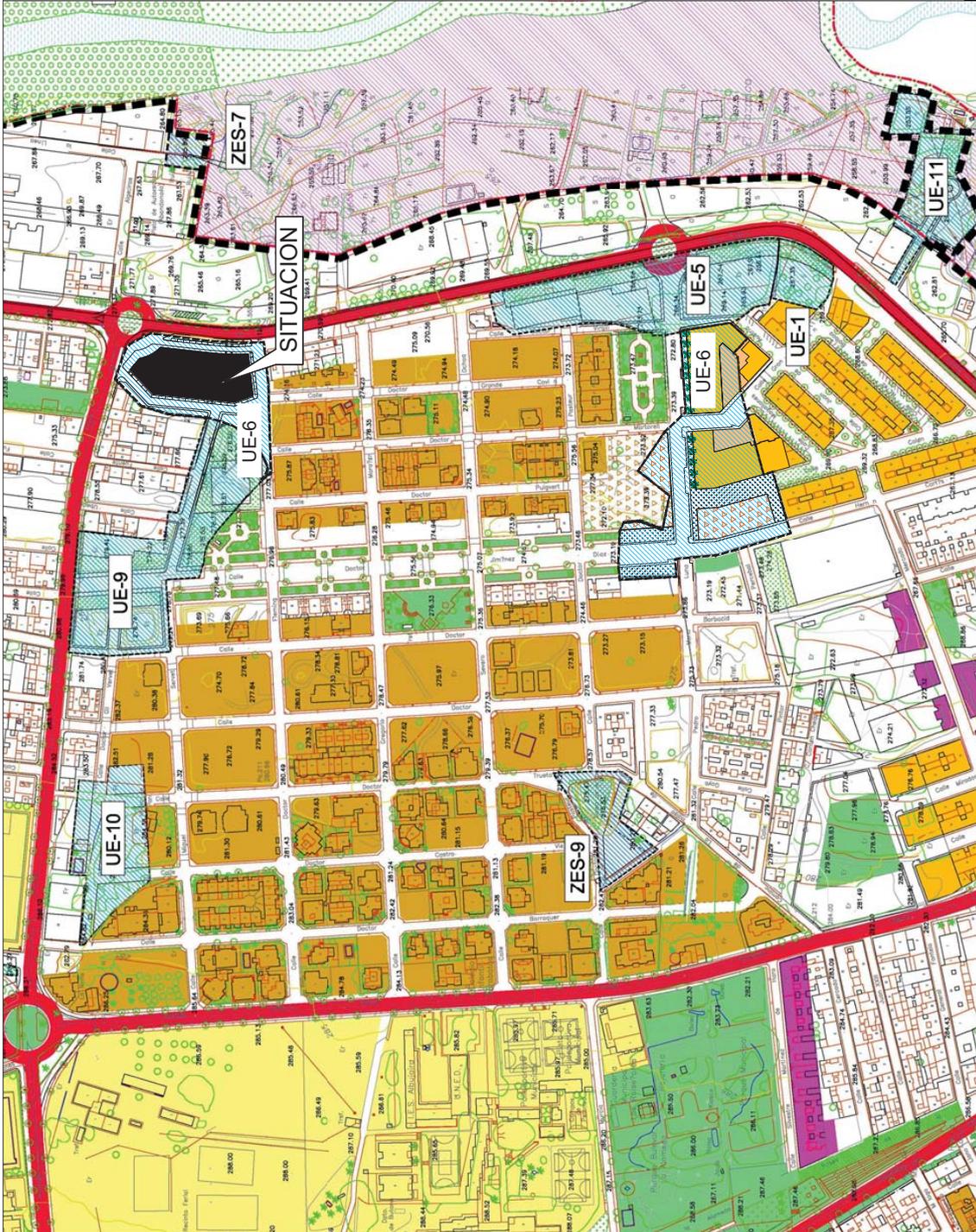
b) PLANOS

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	30/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

b) PLANOS

- b.1. Situación. e: 1/2000.
- b.2. Ordenación actual. e: 1/500.
- b.3. Topográfico actualizado. e: 1/300.
- b.4. Ordenación propuesta. e: 1/300.
- b.5. Ordenación pormenorizada propuesta. Plantas. e: 1/500.
- b.6. Ordenación pormenorizada propuesta. Alzados y sección. e: 1/300.
- b.7. Secciones transversales. e: 1/100.
- b.8. Perfiles longitudinales de calles. e: 1/300 y 1/150.

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	31/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6
 SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVEIRA (ALMERÍA)

PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.**

SITUACION

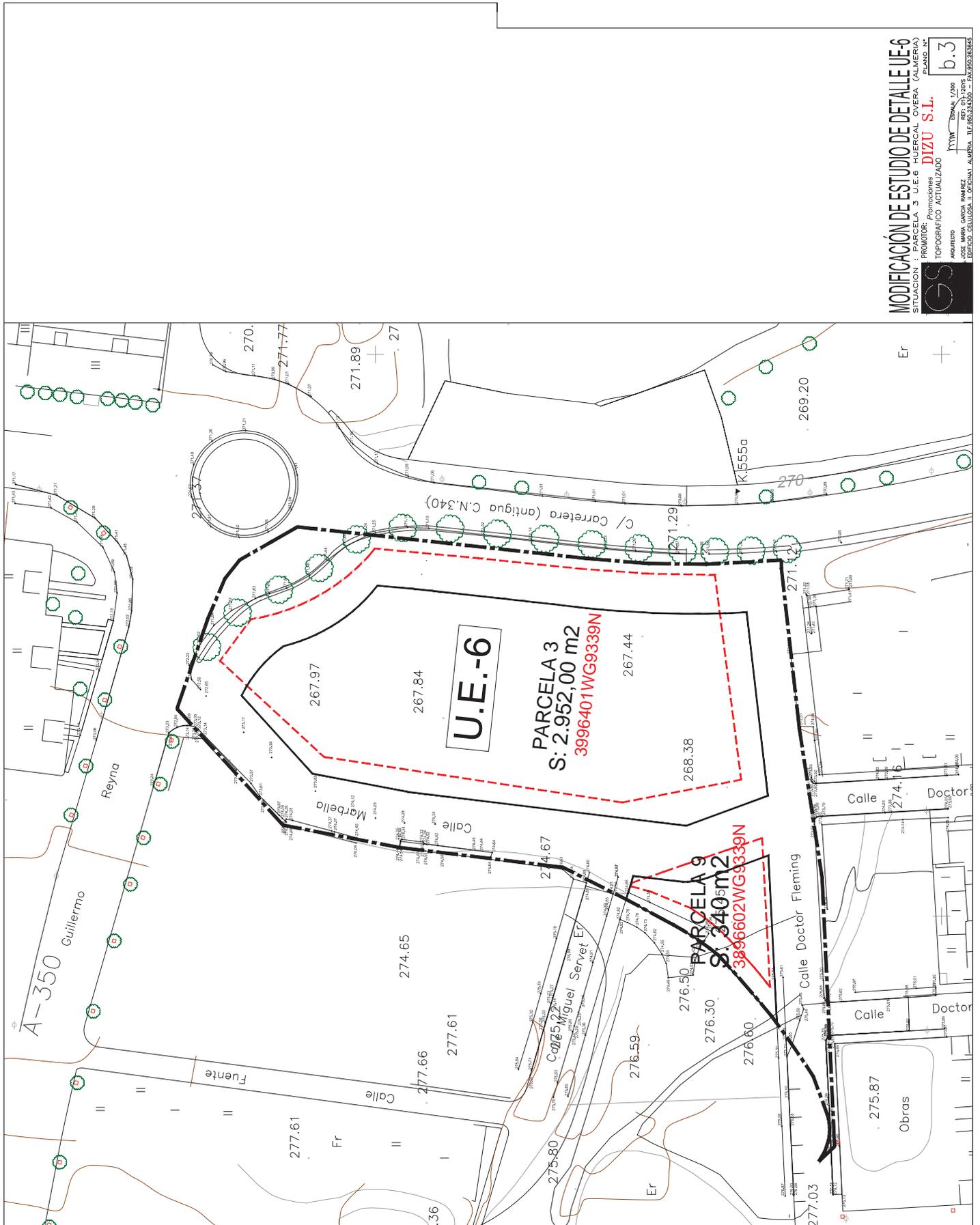
ESCALA: 1/2000
 ARQUITECTO
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645

PLANO: N.º

b.1

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	32/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6
 SITUACIÓN : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERÍA)
 PROMOTOR: Promotores **DIZU S.L.**
 TOPOGRAFICO ACTUALIZADO

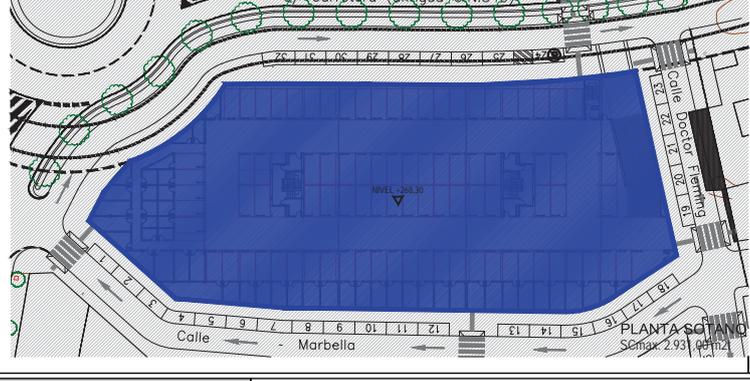
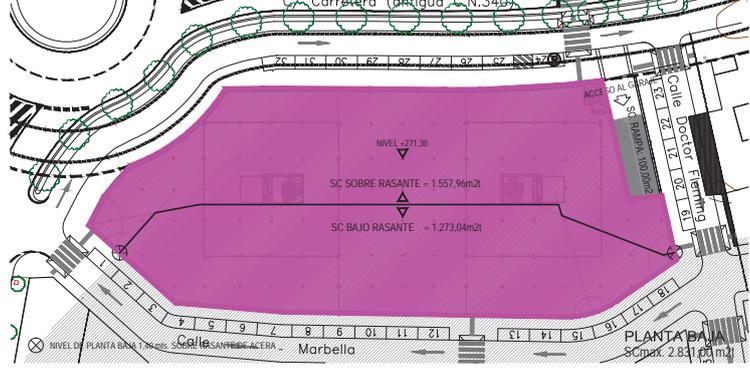
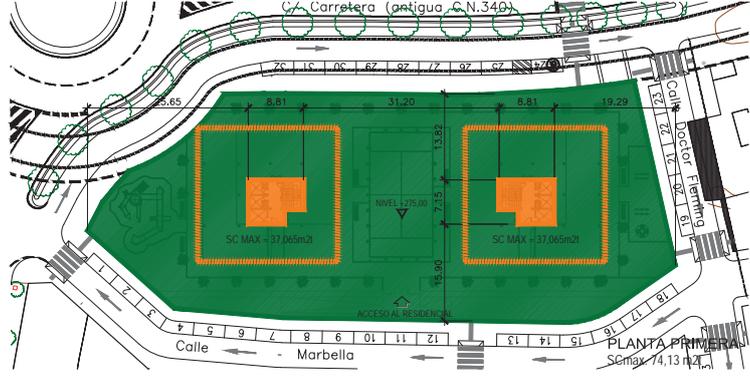
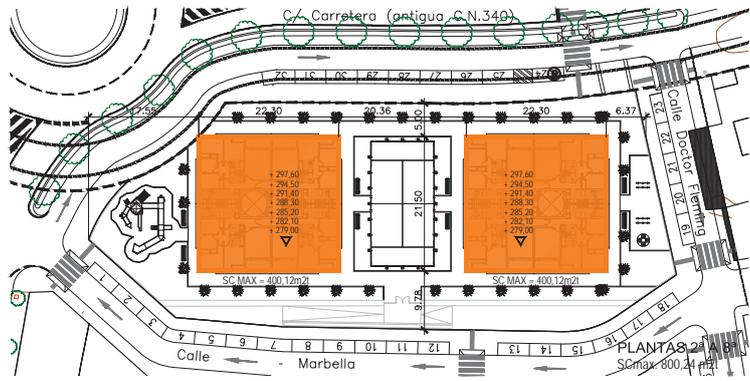
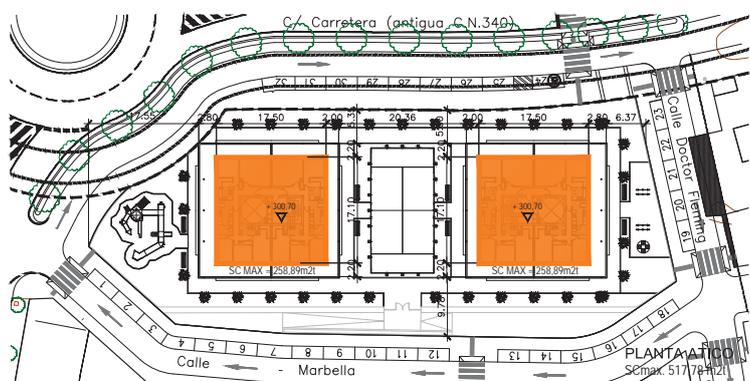
PROYECTO
 JOSÉ MARÍA GARCÍA RAMÍREZ
 EDIFICIO: CELUOSA II, OFICINA: ALMERÍA. TEL: 950234300 - FAX: 950283845



b.3

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	34/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%20om7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





	SC USO VIVIENDA	SC USO TERCIARIO	SC USO GARAJE	
PLANTA SOTANO	0,00 m2l	0,00 m2l	2.931,00 m2l	
PLANTA BAJA	0,00 m2l	2.831,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 1ª	74,13 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 2ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 3ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 4ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 5ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 6ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 7ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA 8ª	800,24 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
PLANTA ATICO	517,78 m2l	0,00 m2l	0,00 m2l	
TOTAL	6.193,59 m2l	2.831,00 m2l	2.931,00 m2l	11.955,59 m2l

	m2l SOBRE RASANTE	m2l BAJO RASANTE	m2l TOTAL
USO RESIDENCIAL	6.193,59m2l	0,00 m2l	6.193,59 m2l
USO TERCIARIO	1.557,96 m2l	1.273,04 m2l	2.831,00 m2l
USO GARAJES	0,00 m2l	2.931,00 m2l	2.931,00 m2l
	7.751,55 m2l	4.204,04 m2l	11.955,59 m2l

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

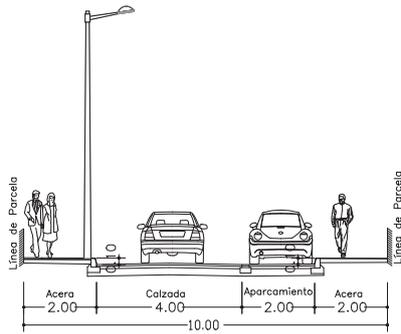
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERIA)
 PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.** PLANO N.º
 ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
 PLANTAS ARQUITECTO **GS** ESCALA: 1/500
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ REF: 01-120YS
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645

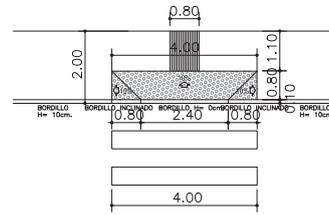
Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	36/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



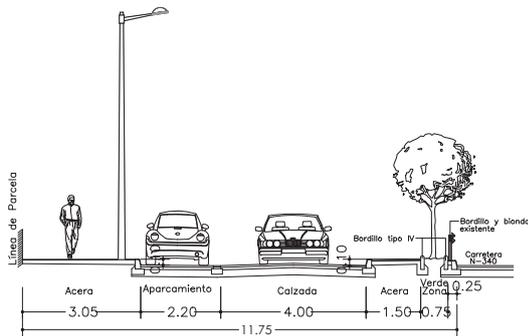
SECCION TIPO 1-1



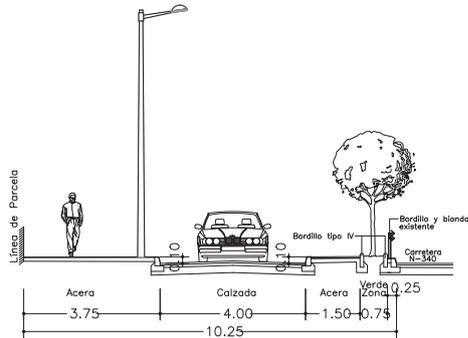
DETALLE DE PASO DE CEBRA



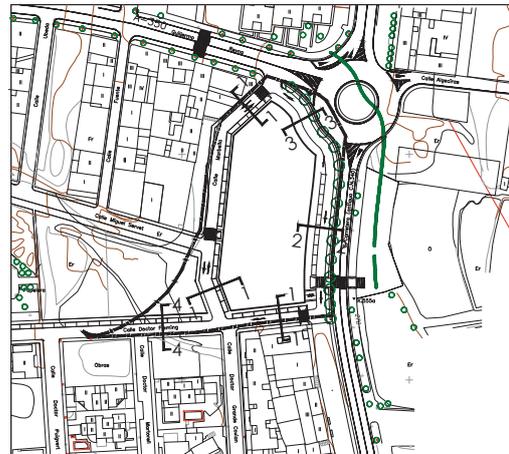
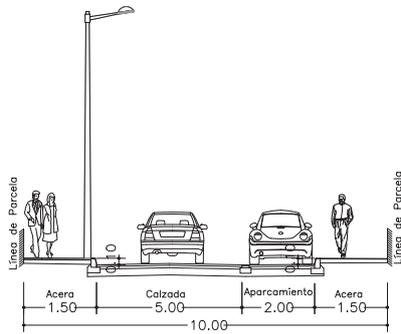
SECCION TIPO 2-2



SECCION TIPO 3-3



SECCION TIPO 4-4



MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERIA)

PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.**

PLANO N°



RED VIARIA
SECCIONES TRANSVERSALES
ARQUITECTO

ESCALA: 1/100

b.7

JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA

REF: 01-12GYS

TLF.950.234300 - FAX.950.263645

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	38/43
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



c) RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21	
Observaciones		Página	40/43	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La presente Modificación del Estudio de Detalle tiene como objeto la REORDENACION DE VOLÚMENES de la parcela nº 3, sin aumentar en ningún caso en nº de viviendas o edificabilidad prevista por el PGOU y por el Estudio de Detalle aprobado.

Dada la forma irregular de la parcela y su situación singular en C/ Carretera (antigua CN 340) junto a la rotonda de nueva ejecución que une éstas con la Av. Guillermo Reyna, se pretende desarrollar una edificación también SINGULAR, configurada por una planta baja de uso terciario con ocupación del 100% de la parcela y sobre ésta un gran espacio libre privado destinado a diferentes usos comunitarios como pistas de padel, zona de juegos infantiles, zonas de estancias y reunión, zonas verdes, etc... así como para los accesos al edificio destinado a uso residencial.

Sobre esta cubierta comunitaria se desarrollaría el edificio de uso residencial formado por dos volúmenes de forma casi cuadrada de 22,30 x 21,50 m., separados 20,36 m. y con 8 plantas y ático sobre el nivel de la cubierta comunitaria.

Como ya se ha dicho se mantiene la superficie construida máxima de la parcela (7.751,55 m2), manteniéndose igualmente uso terciario y residencial.

Del resultado del desarrollo del proyecto no se modifican las superficies techos destinadas a uso residencial y a uso comercial.

	Techo Residencial	Techo Comercial	Total
	m2t	m2t	m2t
Estado Actual E.D.	6.193,59	1.557,96	7.751,55
Modificación E.D.	6.193,59	1.557,96	7.751,55

El porcentaje de reserva de viviendas protegidas se mantiene (66,40%), por lo que no supone este hecho una modificación estructural.

En este caso la VPO se encuentra ya construida y desarrollada en las parcelas 1 y 2, por lo que se ha mantenido el techo previsto (12.239,71 m2t).

Respecto del retranqueo de la edificación a la CN340, se mantiene la línea de edificación a 15,50 m. del eje de dicha carretera, ajustándose este retranqueo en la zona de la rotonda, ya que la línea de edificación marcada en el PGOU no coincide con la línea de retranqueo exigida por Dirección General de Carreteras, que es de 15,50 m. medida desde el eje del carril circular existente en la rotonda. Esto afecta a la superficie neta de la parcela 3. Asimismo, se ha ajustado la alineación de C/ Marbella respetando el ancho previsto de esta (10 m), desde las edificaciones existentes. Igualmente se modifica el trazado de esta calle en su encuentro con la C/ Doctor Grande Covían. Por todo ello, se pasa de los 3.060,00 m2 a los 2.931,00 m2 con la presente modificación, lo que supone una disminución de 129,00 m2.

Igualmente, por indicaciones de la Dirección General de Carreteras se ha eliminado el acceso previsto a la rotonda desde la vía de servicio. Se subsana esta circunstancia prolongando la vía de servicio hasta la C/ Marbella.

RESUMEN EJECUTIVO

Finalmente, no se modifican el resto de parámetros y determinaciones tanto del contenido del Proyecto de Urbanización 2ª fase por ejecutar, como el Estudio de Detalle en aquellos aspectos no contemplados en la presente modificación.

DETERMINACIONES PROPUESTAS POR LA PRESENTE INNOVACIÓN

FICHA REGULADORA DE LA UE-6 MODIFICADA.

Conforme a las determinaciones del presente Estudio de Detalle, aparecen las siguientes parcelas edificables, así como las zonas verdes y viales de cesión al Ayuntamiento, todo ello conforme al siguiente cuadro de superficies:

Parcela	SUPERFICIE	TECHO MAX. m2t	TECHO RESID. m2t	TECHO VPO m2t	TECHO VPO m2t	TECHO VPO m2t	TECHO VPO m2t	Nº viviendas	Alturas
Parcela 1	1.918,00 m2	7.473,15 m2	5.643,27 m2	1.829,88 m2	5.643,27 m2	3.898	60	PB+4	
Parcela 2	2.263,00 m2	8.725,60 m2	6.596,44 m2	2.129,16 m2	6.596,44 m2	3.865	72	PB+4	
Parcela 3	2.591,00 m2	7.751,55 m2	6.193,59 m2	1.557,96 m2	0,00 m2	2.645	75	PB+Alcoo (0,50m)	
Total Parcelas netas:	7.112,00 m2 (1)	23.950,30 m2	18.433,30 m2	5.517,00 m2	12.239,71 m2		207		
		±1,10m2/m2							
Parcela 4. Equipamiento	797,00 m2								
Parcela 5. Equipamiento	1.250,00 m2								
Parcela 6. Zonas Libres	471,00 m2								
Parcela 7. Zonas Libres	36,00 m2								
Parcela 8. Zonas Libres	1.363,00 m2								
Parcela 9. Equipamiento	340,00 m2								
Parcela 10. Zonas Libres (SG-EL-1)	2.654,00 m2								
Total Equipamientos y Zonas Verdes:	7.202,00 m2 > 7.185,09 m2 mínimo								
Red Vial:	7.456,00 m2								
Total Red Vial:	7.456,00 m2								
Total Cesiones:	11.644,00 m2 (2)								
TOTAL UE-6	21.773,00 m2 (1)+(2)						207		

119 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las únicas parcelas resultantes, las parcelas 1, 2 y 3 tendrán como ordenanza de aplicación la Ordenanza V del PGOU, Enanche de Huerca Overa, al ser la más próxima a las parcelas 1, 2 y 3.

Las submisiones y volúmenes previstos para la parcela 3 son los determinados en los planos que acompañan al presente documento.

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERIA)

PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.**

MEMORIA

ARQUITECTO

JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ

EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645



PLANO Nº

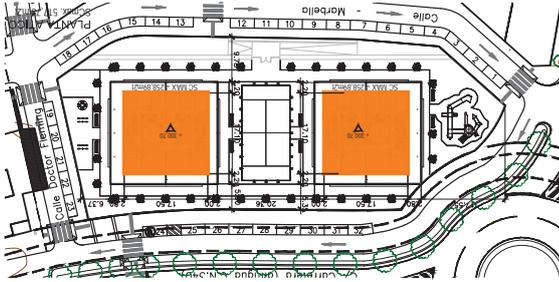
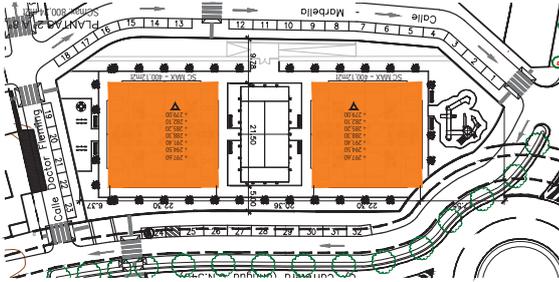
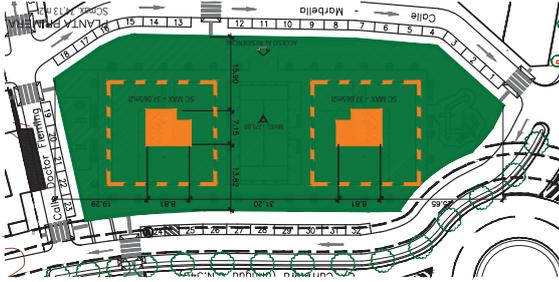
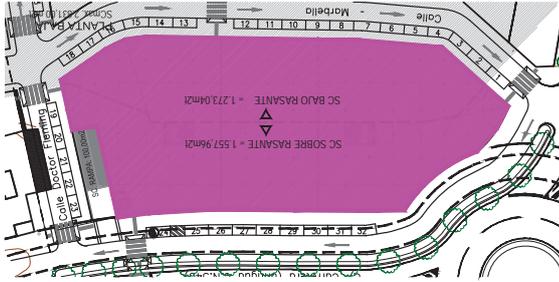
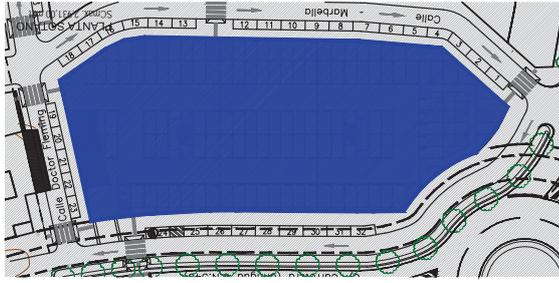
1

ESCALA: SE

REF: 01-12GYS

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	41/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- USO RESIDENCIAL
- USO TERCARIO
- USO GARAJES
- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

m2	7.751,55 m2	4.204,04 m2	11.955,59 m2
m2	0,00 m2	2.931,00 m2	2.931,00 m2
m2	1.557,96 m2	1.273,04 m2	2.831,00 m2
m2	6.193,59m2	0,00 m2	6.193,59 m2
m2	TOTAL	BAJO RASANTE	TOTAL

USO VIVIENDA	USO TERCARIO	USO GARAJE	PLANTA SOTANO	PLANTA BAJA	PLANTA 1ª	PLANTA 2ª	PLANTA 3ª	PLANTA 4ª	PLANTA 5ª	PLANTA 6ª	PLANTA 7ª	PLANTA 8ª	PLANTA ATICO	TOTAL
0,00 m2	2.931,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	2.831,00 m2	74,13 m2	800,24 m2	800,24 m2	800,24 m2	800,24 m2	800,24 m2	800,24 m2	800,24 m2	517,78 m2	6.193,59 m2
0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	2.831,00m2
0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	0,00 m2	11.955,59 m2

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERIA)

PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.**
 ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
 PLANTAS
 ARQUITECTO
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645



RESUMEN EJECUTIVO

PLANO N.º
3

ESCALA: 1/1000
 REF: 01-12GYS

Código Seguro De Verificación	mJ+om7B9I7F4BuaNVUrnLw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	13/01/2025 14:01:21
Observaciones		Página	43/43
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/mJ%2Bom7B9I7F4BuaNVUrnLw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

