



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 inicial.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Resumen Ejecutivo presentado por la mercantil Dizu, S.L, con Registro de Entrada núm. 11476/2024, para su publicación en la Sede electrónica del Ayuntamiento de Huércal-Overa, se corresponde con el incluido en el documento técnico del Modificado de Estudio de Detalle dentro del Suelo Urbano ARI-UE-6 del PGOU de Huércal-Overa, que fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2024.

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	I3pHHhWPokD00xUxWtysQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	25/10/2024 14:44:22	
Observaciones		Página	1/4	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/I3pHHhWPokD00xUxWtysQ%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 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 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.

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:

	SUPERFICIE	TECHO MAX. m2t	TECHO RESID. m2t	TECHO TERCIARIO m2t	TECHO VPO m2t	e m2/m2	Nº máx. vvdas.	Aturas
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							
Parcela 5: Equipamiento	1.230,00 m2	Según PGOU						
Parcela 6: Zonas Libres	401,00 m2	0,00 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)						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.
Las alineaciones y volúmenes previstos para la parcela 3 son los determinados en los planos que acompañan al presente documento.

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

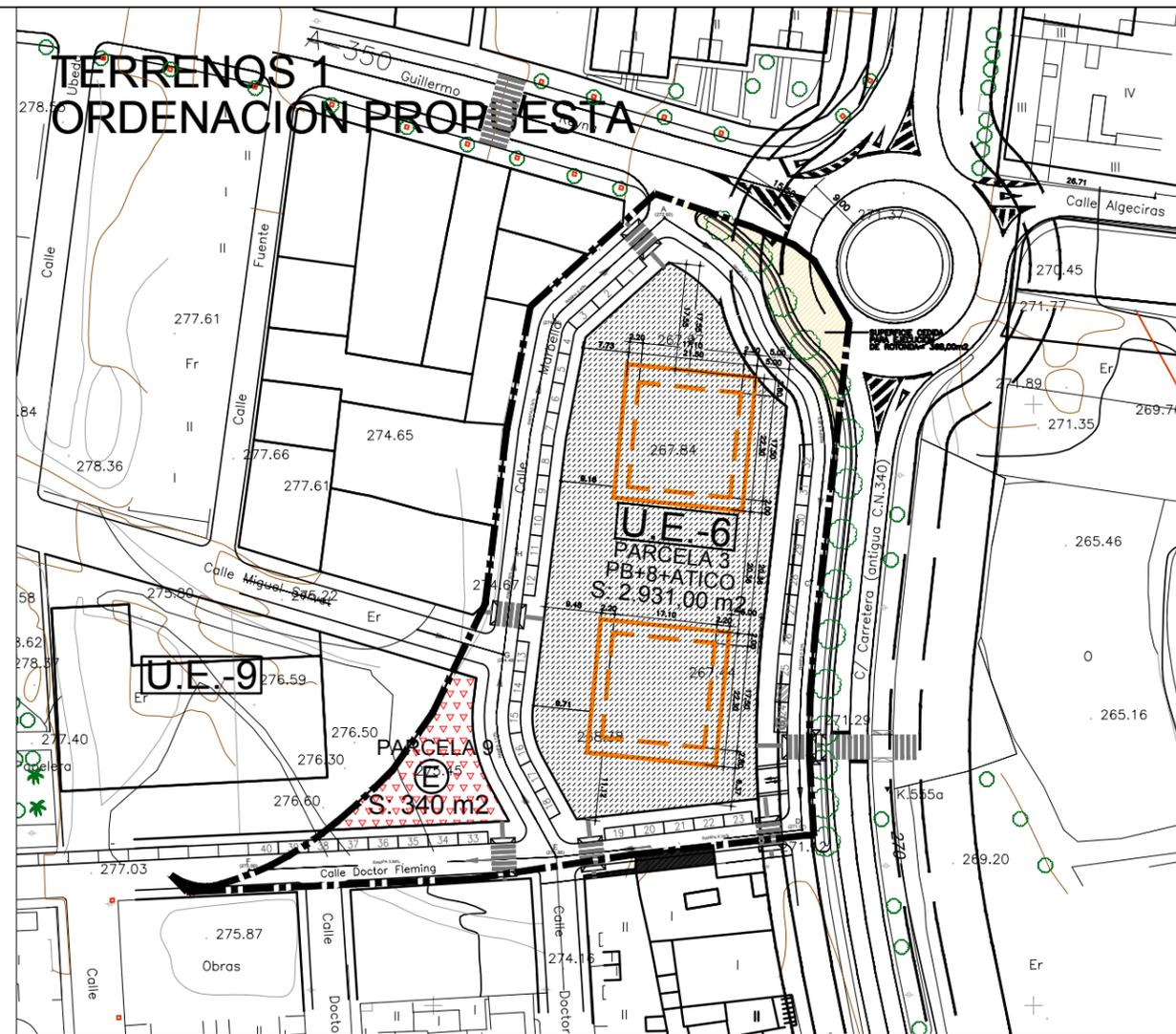
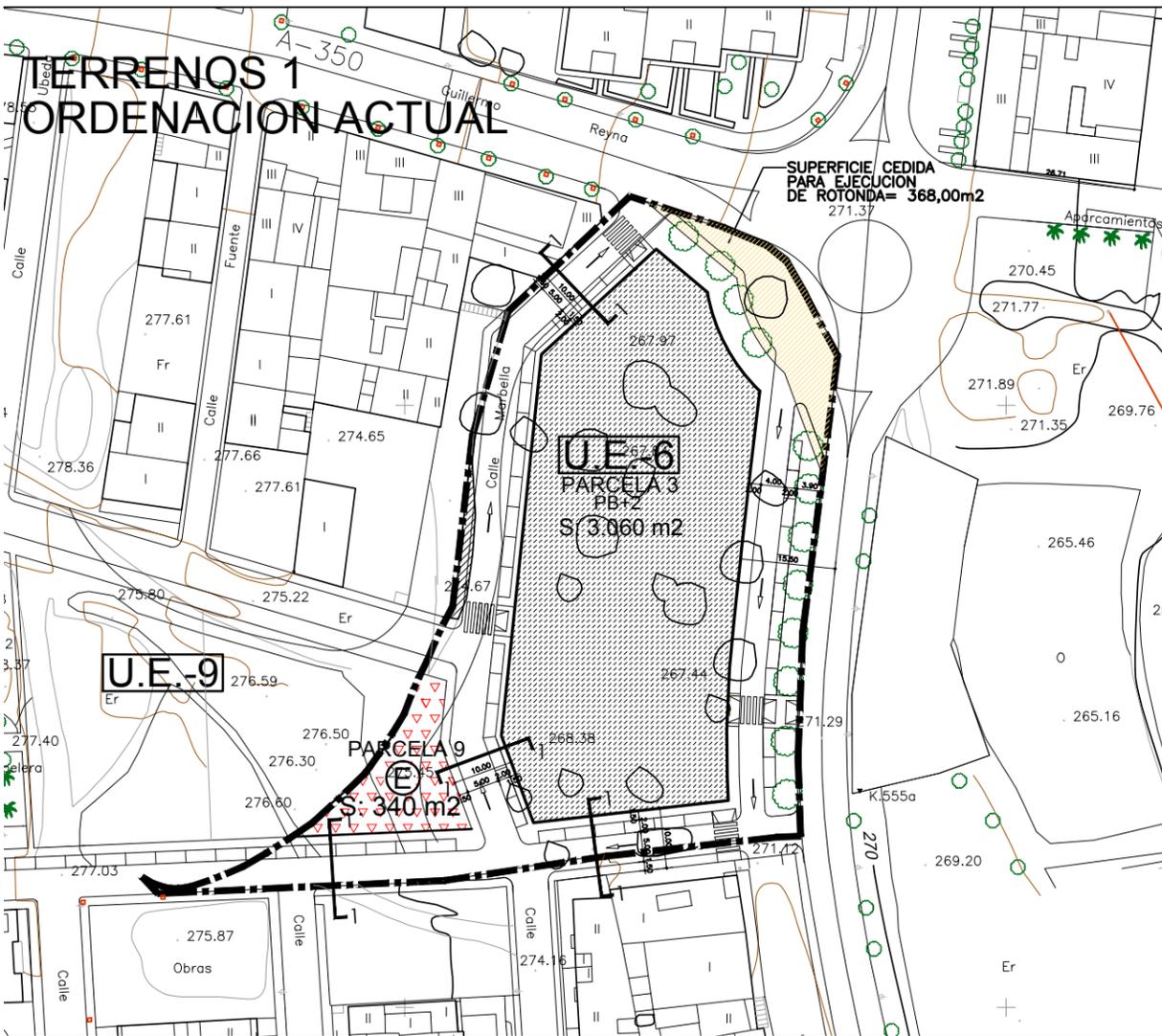
SITUACION : PARCELA 3 U.E.6 HUERCAL OVERA (ALMERIA)



PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.** PLANO N° 1
 MEMORIA
 ARQUITECTO: JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645
 ESCALA: SE
 REF: 01-12GYS

Código Seguro De Verificación	I3pHHhaWPokD00xUxWtysQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	25/10/2024 14:44:22
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Página	2/4		
Observaciones					
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/I3pHHhaWPokD00xUxWtysQ%3D%3D				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				





CUADRO DE SUPERFICIES AREA U.E.-6

TERRENOS	Superficie	TECHO MAX. m2	TECHO RESERVA m2	TECHO TERCERO m2	TECHO IPO m2	m ² /m ²	Numero Máximo Vv.
TERRENOS 1:	6.502,00m ²						
TERRENOS 2:	12.617,00m ²						
TERRENOS EXTERNOS SG-EL-1:	2.654,00m ²						
TOTAL U.E.-6	21.773,00m²						

Parcela	Superficie	TECHO MAX. m2	TECHO RESERVA m2	TECHO TERCERO m2	TECHO IPO m2	m ² /m ²	Numero Máximo Vv.
PARCELA 1:	1.918,00m ²	7.473,15m ²	5.643,27m ²	1.829,88m ²	5.643,27m ²	3,896	60
PARCELA 2:	2.263,00m ²	8.725,80m ²	6.596,44m ²	2.129,16m ²	6.596,44m ²	3,855	72
PARCELA 3:	3.060,00m ²	7.751,55m ²	6.183,59m ²	1.567,96m ²	0,00m ²	2,533	75
TOTAL PARCELAS NETAS:	7.241,00m² (1)	23.950,50m²	18.433,30m²	5.517,00m²	12.239,71m²		207

NOTA: ALINEACIONES INTERIORES NO VINCULANTES EN LOS PROYECTOS DE EDIFICACION: ALINEACION DE FACHADA DE LAS PLANTAS 1ª A 4ª. LA PLANTA BAJA PODRA ALINEARSE A VAL EN TODO EL SOLAR PARA OCULTAR MEDIANERAS DE PLANTA BAJA EXISTENTES EN SOLARES CONTIGUOS.

CUADRO DE SUPERFICIES AREA U.E.-6. PROPUESTA

TERRENOS	Superficie	TECHO MAX. m2	TECHO RESERVA m2	TECHO TERCERO m2	TECHO IPO m2	m ² /m ²	Numero Máximo Vv.
TERRENOS 1:	6.502,00m ²						
TERRENOS 2:	12.617,00m ²						
TERRENOS EXTERNOS SG-EL-1:	2.654,00m ²						
TOTAL U.E.-6	21.773,00m²						

Parcela	Superficie	TECHO MAX. m2	TECHO RESERVA m2	TECHO TERCERO m2	TECHO IPO m2	m ² /m ²	Numero Máximo Vv.
PARCELA 1:	1.918,00m ²	7.473,15m ²	5.643,27m ²	1.829,88m ²	5.643,27m ²	3,896	60
PARCELA 2:	2.263,00m ²	8.725,80m ²	6.596,44m ²	2.129,16m ²	6.596,44m ²	3,855	72
PARCELA 3:	3.060,00m ²	7.751,55m²	6.183,59m²	1.567,96m²	0,00m ²	2,645	75
TOTAL PARCELAS NETAS:	7.241,00m² (1)	23.950,50m²	18.433,30m²	5.517,00m²	12.239,71m²		207

NOTA: LAS ALINEACIONES Y VOLUMENES DE LA PARCELA 3 SON LAS INDICADAS EN PLANOS

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE UE-6

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

PROMOTOR: Promociones **DIZU S.L.** PLANO N° **2**

ORDENACION ACTUAL Y PROPUESTA

ARQUITECTO: **JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ** ESCALA: 1/1000

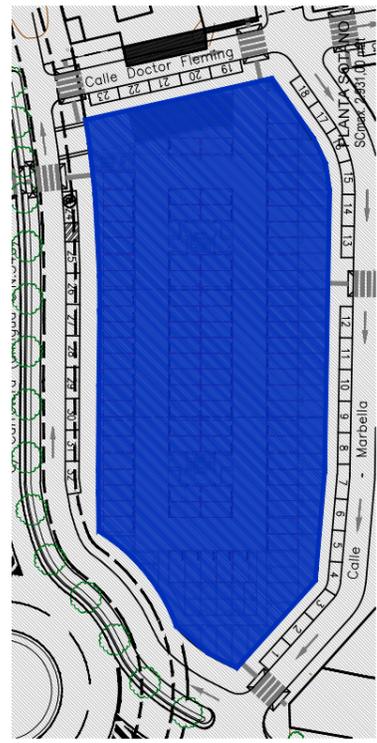
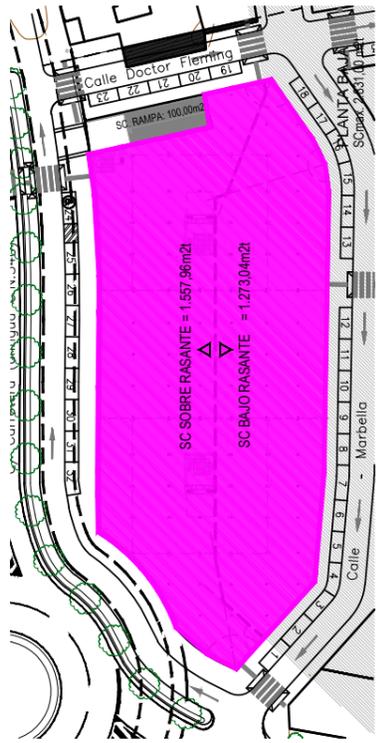
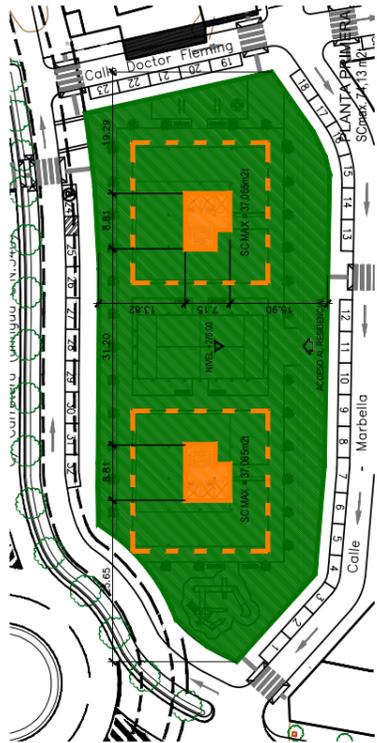
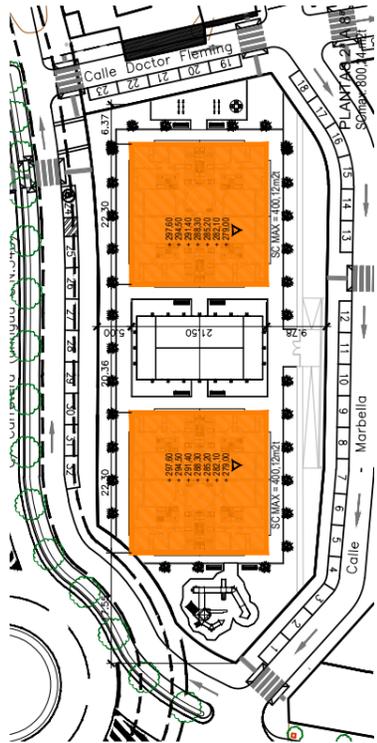
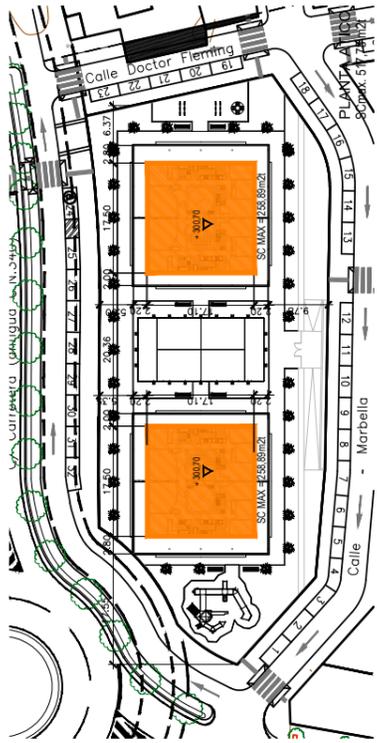
EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645

REF: 01-12GYS

Código Seguro De Verificación	I3pHHhWPokD00xUxWtysQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	25/10/2024 14:44:22
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/I3pHHhWPokD00xUxWtysQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



RESUMEN EJECUTIVO



	SC USO VIVIENDA	SC USO TERCARIO	SC USO GARAJE
PLANTA SOTANO	0,00 m2t	0,00 m2t	2.931,00 m2t
PLANTA BAJA	0,00 m2t	2.831,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 1ª	74,13 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 2ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 3ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 4ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 5ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 6ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 7ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA 8ª	800,24 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
PLANTA ATICO	517,78 m2t	0,00 m2t	0,00 m2t
TOTAL	6.193,59 m2t	2.831,00m2t	2.931,00 m2t
		11.955,59 m2t	

m2t	BAJO RASANTE	m2t	TOTAL
6.193,59m2t	0,00 m2t	6.193,59 m2t	
1.557,96 m2t	1.273,04 m2t	2.831,00 m2t	
0,00 m2t	2.931,00 m2t	2.931,00 m2t	
7.751,55 m2t	4.204,04 m2t	11.955,59 m2t	

- USO RESIDENCIAL
- USO TERCARIO
- USO GARAJES
- 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°
 ORDENACION PORMENORIZADA PROPUESTA
 PLANTAS
 ARQUITECTO
 JOSE MARIA GARCIA RAMIREZ
 EDIFICIO CELULOSA II OFICINA1 ALMERIA TLF.950.234300 - FAX.950.263645

ESCALA: 1/1000
 REF: 01-12GYS
 ESCALA: 1/1000
 3

Código Seguro De Verificación	I3pHHhaWPokD00xUxWtysQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	25/10/2024 14:44:22
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/I3pHHhaWPokD00xUxWtysQ%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

