

# Índice General

<b>1. MEMORIA INFORMATIVA</b> .....	<b>2</b>
1.1. Encargo.....	2
1.2. Equipo técnico.....	2
1.3. Antecedentes.....	2
1.4. Objeto.....	2
1.5. Ámbito de actuación.....	2
1.6. Formulación.....	3
1.7. Estructura de la propiedad del suelo.....	3
1.8. Determinaciones del planeamiento superior.....	4
1.9. Medio Físico: características naturales del territorio.....	6
1.9.1. Orografía.....	8
1.9.2. Subsuelo.....	8
1.9.3. Vegetación.....	8
1.9.4. Edificaciones existentes.....	8
1.10. Red viaria e infraestructuras.....	9
<b>2. MEMORIA DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>10</b>
2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.....	10
2.2. Objetivos y criterios de ordenación.....	10
2.3. Descripción de la solución propuesta.....	10
2.4. Justificación de la solución adoptada.....	10
2.5. Condiciones de aprovechamiento.....	11
2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.....	11
<b>3. ANEXO: PLANOS</b> .....	<b>12</b>



## 1. MEMORIA INFORMATIVA

### 1.1. Encargo.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa (Almería) por encargo de **D. Juan Parra Parra**, como propietario mayoritario del ámbito de actuación de este documento, en concreto del 86,5% del suelo.

### 1.2. Equipo técnico.

El redactor de este documento es **D. Francisco Martínez Moreno**, arquitecto adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número 72, con domicilio profesional en Plaza Nueva, 6, Bajo de Albox (Almería).

### 1.3. Antecedentes.

El anterior propietario de la parcela 1, permitió al Ayuntamiento un paso en el vértice de su propiedad, sin que se produjera la cesión de la propiedad del suelo ocupado, situación que no está recogida por el planeamiento general vigente.

Con este documento se pretende actualizar el planeamiento reconociendo la situación de facto, a la vez que se adecúan los espacios públicos al uso adecuado a la normativa de accesibilidad.

### 1.4. Objeto.

Es objeto de este Estudio de Detalle adecuar la ordenación pormenorizada vigente a la realidad física del entorno y del trazado del viario existente, eliminando el viario de nueva apertura propuesto entre el suelo urbano consolidado y no consolidado.

La actuación sobre la ordenación deberá reestablecer la alineación de los viales transversales.

### 1.5. Ámbito de actuación.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle son las parcelas 1 y 2, indicadas en los planos adjuntos situadas en la zona Este del El Saltador y que se corresponden respectivamente con parte de las siguientes referencias catastrales: 04053A02300364 y 04053A02300365, según se detalla en los planos y cuadro de superficies adjuntos.

La parcela 2 se incluye en este documento para su participación y efectos aunque en realidad prácticamente no se ve afectada.

---

## 1.6. Formulación.

---

La formulación de este documento, de conformidad con la legislación vigente, se redacta por iniciativa particular de los propietarios de los terrenos afectados.

El documento se ajusta a las determinaciones establecidas en el artículo 15 de la LOUA, en el que se contempla que esta figura de planeamiento de desarrollo tendrá por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento superior en áreas de suelo urbano de ámbito reducido y para ello podrá:

- a) *Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de volúmenes, **el trazado local del viario secundario** y la localización del suelo dotacional público.*
- b) ***Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.***

Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- b) *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- d) *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Así mismo, se fundamenta en el PGOU de Huércal-Overa, que en su Art. 7 establece que: *el desarrollo del Plan se realizará mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano*; en su Art. 10: *Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido*; por último, en su Art. 45: *que las alineaciones y rasantes contenidas en la ordenación pormenorizada del PGOU podrán modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.*

---

## 1.7. Estructura de la propiedad del suelo.

---

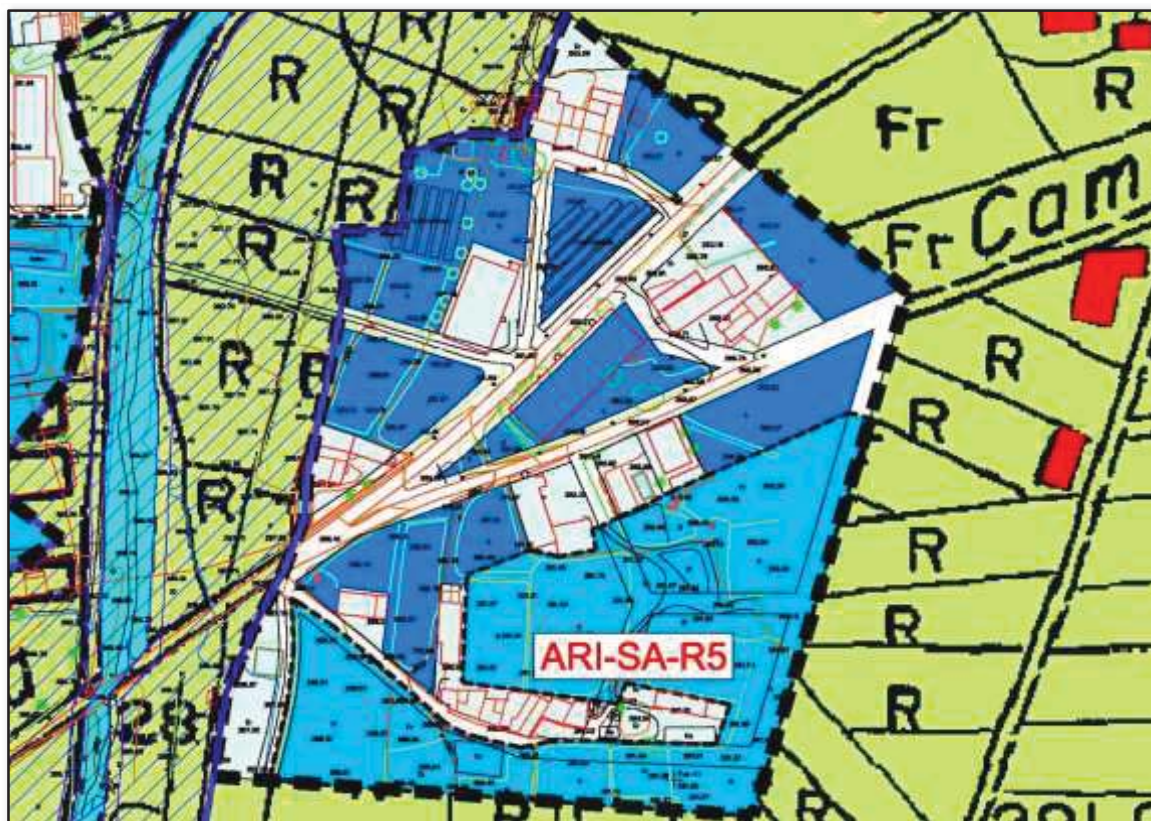
En el siguiente cuadro se indican los propietarios, referencias catastrales y superficies vinculadas, aunque su propiedad es mayor.

<b>CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES</b>				
Parcela	Referencia catastral de parcela	Propietario	Superficie	Porcentaje
<b>1</b>	<b>04053A02300364</b>	<b>Juan Parra Parra</b>	5.157,67 m <sup>2</sup>	86,5%
<b>2</b>	<b>04053A02300365</b>	<b>María Parra Giménez</b>	807,10 m <sup>2</sup>	13,5%
		<b>M<sup>a</sup> Dolores Giménez Parra</b>		
		<b>Dolores Parra Giménez</b>		
		<b>Juan I. Parra Giménez</b>		
		<b>Francisco Parra Giménez</b>		
<b>SUMA</b>			<b>5.964,77 m<sup>2</sup></b>	<b>1,00 m<sup>2</sup></b>

Dado que el documento solo afectará al interior de la parcela 1, las obras de urbanización correrán a cargo de su propietario, excepto el viario existente que ejecutará cada propietario en su frente. Por todo ello, no es necesario establecer ningún sistema de gestión ni ningún Proyecto de Compensación ni de Reparcelación, cediendo cada propietario la parte de ampliación del viario que le corresponda.

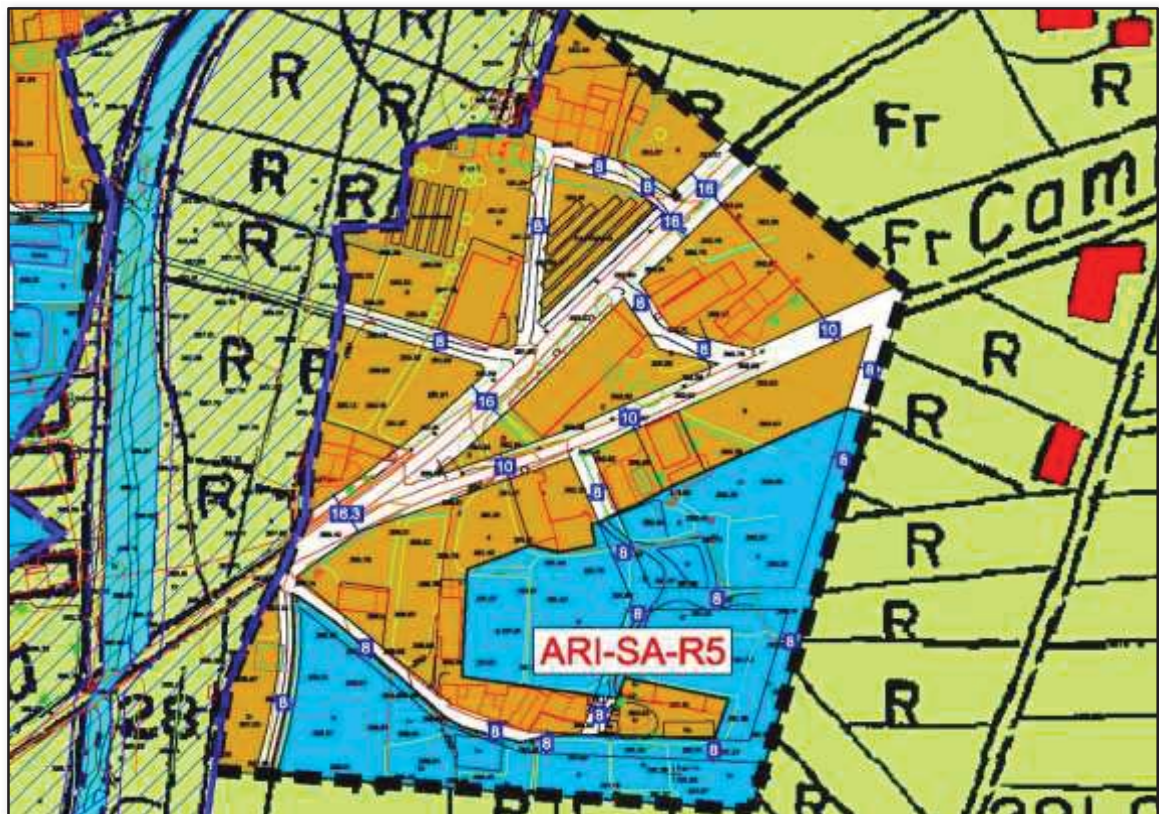
**1.8. Determinaciones del planeamiento superior.**

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano E-8 de Ordenación Estructura de El Saltador.



Como se puede apreciar, las parcelas que nos ocupan están clasificadas como **SUELO URBANO**. De ellas, una gran parte (2.033,55 m<sup>2</sup>) en la categoría de **CONSOLIDADO** en color celeste y el resto (1.963,49 m<sup>2</sup>) en la categoría de **NO CONSOLIDADO** en azul intenso. Ambas categorías están separadas por la apertura de un vial nuevo de trazado en dos tramos oblicuos.

En la siguiente imagen se reproduce parte del plano P-8 de Ordenación Pormenorizada de El Saltador, indicación del ancho de los viales (8, 10 y 16m) y de la altura máxima de la edificación de dos plantas.



Sin embargo, la ordenación pormenorizada de las parcelas objeto de este documento prevista en el vigente Plan General, no contempla el trazado actual con dos calles que se encuentran en un ángulo muy cerrado, lo que dificulta el uso y la accesibilidad a la zona, sin contemplar un tramo de calle que facilita el giro y la unión entre las calles existentes.

Por otro lado, el dimensionamiento de los viales actuales es muy estrecho, por lo que el Plan prevé su ampliación a partir del eje del actual hacia ambos lados. Al no estar las parcelas incluidas en ninguna Unidad de Ejecución, ni Área de reforma interior (ARI), cada parcela deberá hacerse cargo de las obras de urbanización a que de frente.

En el caso del suelo urbano no consolidado, al no estar incluido en ningún ARI, ni unidad de ejecución, deberá ceder el 10% de la edificabilidad de manera

individual, ya sea en suelo o mediante su compensación económica.

Dentro del ámbito de la actuación y una vez actualizada la ordenación sobre la cartografía con el trazado vigente, se han determinado las superficies de las parcelas de suelo urbano en las cantidades indicadas arriba.

Todo esto se recoge en el siguiente cuadro de superficies:

<b>CUADRO GENERAL DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES RESULTANTES POR USOS</b>									
Parcela	Referencia catastral	Propietario	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Suma	%	Viaro	%	Total parcela
1	04053A02300364	Juan Parra Parra	1.564,32 m <sup>2</sup>	1.963,49 m <sup>2</sup>	3.527,81 m <sup>2</sup>	68%	1.629,86 m <sup>2</sup>	32%	5.157,67 m <sup>2</sup>
2	04053A02300365	María Parra Giménez	469,23 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	469,23 m <sup>2</sup>	58%	337,87 m <sup>2</sup>	42%	807,10 m <sup>2</sup>
		M <sup>ra</sup> Dolores Giménez Parra							
		Dolores Parra Giménez							
		Juan I. Parra Giménez							
		Francisco Parra Giménez							
Diego Parra Giménez									
<b>SUMA</b>			<b>2.033,55 m<sup>2</sup></b>	<b>1.963,49 m<sup>2</sup></b>	<b>3.997,04 m<sup>2</sup></b>	<b>67%</b>	<b>1.967,73 m<sup>2</sup></b>	<b>33%</b>	<b>5.964,77 m<sup>2</sup></b>

En este documento se actualiza la situación recogiendo el trazado viario existente y respetando las superficies asignadas a cada clase y categoría de suelo.

La ordenanza de aplicación en estas parcelas es la de *Núcleos con actividad ganadera*.

### 1.9. Medio Físico: características naturales del territorio.

Como se aprecia en las fotos adjuntas, la zona se puede calificar como transición entre el área rural y la urbana, con instalaciones agrícolas y ganaderas intercaladas con vivienda unifamiliar vinculada a la actividad. En consecuencia, dispone de caminos asfaltados de ancho variable entre 5,40 y 3,50 m, careciendo de acerado, que se distingue en la siguiente ortofoto:



El trazado y pendiente de las calzadas es correcto a excepción del tramo que une los dos viales, cerca del vértice de unión, que su pendiente está entre el 10 y el 13%, como se aprecia en las dos fotos siguientes.

**Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa** **AU010JP**



Las siguientes imágenes se corresponden con los viales y las edificaciones existentes.





### 1.9.1. Orografía.

Los terrenos del ámbito de esta actuación son sensiblemente llanos con una ligera pendiente de este a oeste.

Sus características son adecuadas para uso que tienen que se pretende ampliar.

### 1.9.2. Subsuelo.

Se está pendiente de la redacción del estudio geotécnico del subsuelo de las parcelas del ámbito de la actuación, para determinar con precisión sus prestaciones.

A pesar de ello, se ha procedido a la inspección de los terrenos y las edificaciones colindantes, en las que no se observa ninguna patología, por lo que teniendo en cuenta que la tipología edificatoria tradicional a base de muros de carga, se considera que la tensión admisible del terreno es suficientemente alta como para soportar las cargas de la edificación prevista.

No se ha detectado nivel freático.

La permeabilidad del terreno es media, garantizando el drenaje de las aguas que no se evacuen por superficie a través de los viales.

### 1.9.3. Vegetación.

La única vegetación que dispone el terreno es la plantación de unos olivos y palmeras como jardinería complementaria a la edificación existente. Por lo que su aprovechamiento agrícola es reducido.

### 1.9.4. Edificaciones existentes.

Las parcelas en el ámbito de la actuación de este documento cuentan varias edificaciones consistentes en dos viviendas adosadas configuradas como un solo volumen y otros dos adicionales actualmente en desuso, una nave antiguo criadero de pollos y otro de almacén y cría de animales para autoconsumo.

Además, existen tres silos de grano y pienso para alimento de animales.



Debido a su falta de uso de estas naves está previsto su demolición y la construcción de viviendas con un pequeño huerto particular para autoconsumo.

Todo esto no representa ningún obstáculo para el desarrollo de la zona y puesta en valor como uso residencial intermedio entre urbano y rústico.

---

### **1.10. Red viaria e infraestructuras.**

---

Como ya se ha mencionado, el viario actual dispone de pavimentación de calzada y de casi todos los servicios urbanísticos.

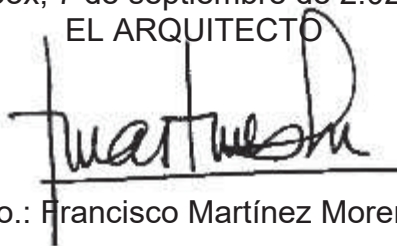
En cuanto a la red viaria, carece de encintado de aceras y zona de aparcamiento de vehículos. Además, la zona carece de alcantarillado, por lo que la construcción requerirá la disposición de fosas sépticas individuales para el tratamiento de residuos.

En el topográfico adjunto se indica el trazado viario, las zonas pavimentadas y edificaciones.

En conclusión, los terrenos reúnen todas las condiciones necesarias para recibir las edificaciones previstas.

Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Martínez Moreno

## **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

### **2.1. Conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.**

La conveniencia y oportunidad de este planeamiento de desarrollo vienen determinados por la necesidad de corregir los mencionados errores del anterior documento.

Todo esto supondrá la puesta en valor de la zona actualmente degradada, dando lugar a rellenar los vacíos de trama urbana con trazado viario dimensionado adecuadamente y accesible.

La redacción de este documento se apoya en los artículos 7, 10 y 45 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Huércal-Overa, para el desarrollo del suelo urbano y en concreto del núcleo de El Saltador.

### **2.2. Objetivos y criterios de ordenación.**

El objetivo fundamental del presente Estudio de Detalle es el de adecuar el trazado del viario y las parcelas edificables a la realidad física de la zona con las alineaciones marcadas por el PGOU de Huércal-Overa.

Por otro lado, los criterios de la ordenación se basan en los preceptos de la LOUA para esta figura de desarrollo de planeamiento, no alterando el aprovechamiento máximo establecido.

### **2.3. Descripción de la solución propuesta.**

La solución propuesta tiene como objetivo el adecuar el planeamiento vigente a la realidad física de la zona que, por ende, es más funcional que la prevista en el PGOU.

La opción adoptada consiste en eliminar el viario previsto que separa el suelo urbano consolidado del no consolidado. Desplazando esa superficie hacia en encuentro de los dos viales existentes al oeste y facilitando de este modo la permeabilidad y accesibilidad de la zona.

La propuesta se ha dimensionado de modo que las superficies de suelo y como consecuencia la edificabilidad y aprovechamiento permanezcan inmutables antes y después de la intervención.

Esto es posible porque la apertura del nuevo vial es innecesaria debido a que el fondo de la manzana permite un óptimo aprovechamiento e implantación de las edificaciones futuras, sin que haya que abrir nuevos viales de acceso.

El redimensionamiento de los viales previstos en el PGOU, se han trazado a partir del eje de los actuales, ampliándolos desde este a ambos lados, con lo que el reparto es más equitativo y afecta por igual a todos los propietarios.

### **2.4. Justificación de la solución adoptada.**

La solución adoptada viene justificada por la necesidad de adecuar el planeamiento a la realidad física de la zona y a los viales existentes. Esto no altera las condiciones globales de uso y aprovechamiento. Manteniendo las superficies de las parcelas y en consecuencia las edificabilidades actuales. Además, esta intervención se circunscribe a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

El documento solo altera el suelo urbano no consolidado, manteniendo invariable el suelo urbano consolidado y por tanto, no altera la ordenación estructural del PGOU.

La solución se ajusta a las determinaciones del artículo 15 de la LOUA, en tanto que solo ordena el volumen edificatorio dentro de las determinaciones del PGOU en cuanto altura máxima y ocupación. Además, no altera el aprovechamiento urbanístico, ni reduce el suelo dotacional público, ni afecta a las condiciones de los terrenos colindantes.

---

## 2.5. Condiciones de aprovechamiento.

---

Para establecer el aprovechamiento actual de cada parcela se ha procedido en primer lugar a trazar la ordenación del PGOU sobre el levantamiento de los terrenos y trazar el viario manteniendo el eje actual de los mismos según se aprecia en los planos de Ordenación pormenorizada del Plan. A partir de esta ordenación se han medido las parcelas resultantes para mantenerlas en la propuesta.

Las condiciones de aprovechamiento no se verán alteradas ya que el presente Estudio de Detalle no altera las superficies de suelo de uso residencial consolidado, ni no consolidado.

Como consecuencia, al mantener las superficies de suelo, también mantiene la edificabilidad asignada.

---

## 2.6. Obras de urbanización y servicios de referencia.

---

Las únicas obras de urbanización que precisa esta actuación es la ejecución de completar los viales actuales con recorridos peatonales y la ubicación de franjas de aparcamiento.

En la ejecución de estas, se corregirán las rasantes del tramo que une los viales existentes hasta conseguir una pendiente del 6%, como se observa en el plano de perfiles del terreno expresados en ‰.

Las obras consistirán en la calzada y la franja desde esta a la alineación, lo que supone una actuación de escasa cuantía, por lo que se prevé que se incluya en los proyectos de edificación, con una ejecución simultánea, ya que no afectaría a la funcionalidad de los viales actuales.

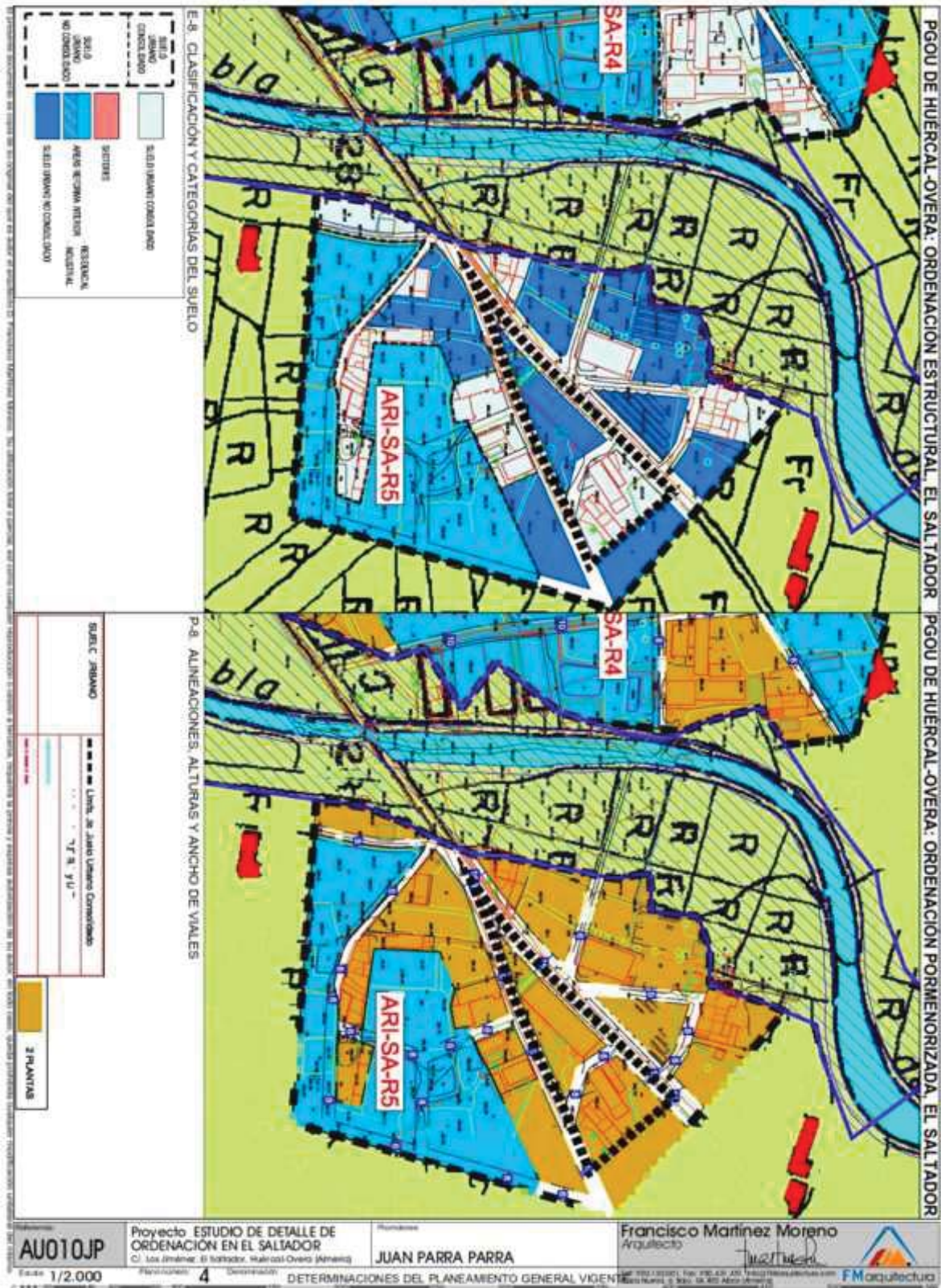
Albox, 7 de septiembre de 2.020.

EL ARQUITECTO



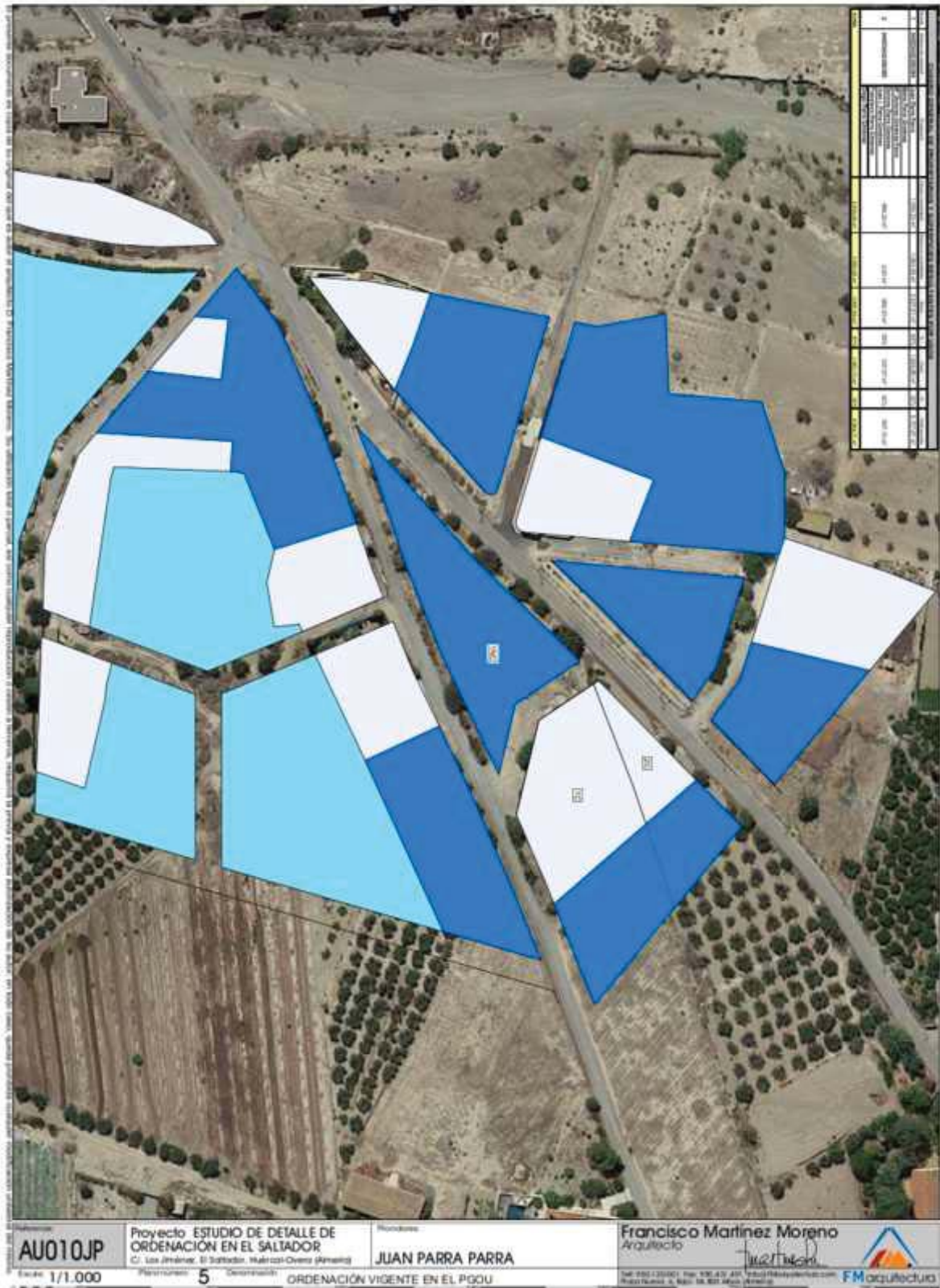
Fdo.: Francisco Martínez Moreno





Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa

AU010JP



Estudio de Detalle de alineaciones en El Saltador de Huércal-Overa

AU010JP

