

AM015JP



Francisco Martínez Moreno

Arquitecto



ÍNDICE

TÍTULO 1.- MEMORIA DEL BORRADOR	1
CAPÍTULO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.	1
Artículo 1.1.1.- Agentes.	1
Artículo 1.1.2.- Objeto de esta Innovación del planeamiento urbanístico.	1
Artículo 1.1.3.- Normativa de referencia.	1
Artículo 1.1.4.- Antecedentes.	1
Artículo 1.1.5.- Ámbito de la actuación.	2
Artículo 1.1.6.- Determinaciones del planeamiento vigente.	2
Artículo 1.1.7.- Estado actual del desarrollo urbanístico.	4
Artículo 1.1.8.- Conveniencia y oportunidad.	4
Artículo 1.1.9.- Competencia y procedimiento.	5
Artículo 1.1.10.- Diagnóstico de la situación actual.	5
Artículo 1.1.11.- Criterios y objetivos del planeamiento.	5
CAPÍTULO 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.	6
Artículo 1.2.1.- Objetivos del planeamiento urbanístico.	6
Artículo 1.2.2.- Alcance y contenido de la Innovación.	6
Artículo 1.2.3.- Alternativas de ordenación, criterios de selección y propuesta de ordenación.	6
Artículo 1.2.4.- Criterios de selección de alternativas.	6
Artículo 1.2.5.- Propuesta de ordenación.	7
CAPÍTULO 3.- PLANOS.	9
Artículo 1.3.1.- Informe de la Consejería de agricultura, pesca y medio ambiente. Rambla del Hornillo.	9
Artículo 1.3.2.- Ámbito de la actuación.	9
Artículo 1.3.3.- Determinaciones del PGOU actual.	9
Artículo 1.3.4.- Propuesta de clasificación de suelo.	9
Artículo 1.3.5.- Propuesta de ordenación.	9



TÍTULO 1.- MEMORIA DEL BORRADOR

CAPÍTULO 1.- MEMORIA INFORMATIVA.

Artículo 1.1.1.- Agentes.

Se redacta la presente **INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUÉRCAL-OVERA** a petición de:

Ayuntamiento de Huércal-Overa
Avda. Guillermo Reina, 7
04.600 Huércal-Overa (Almería)
CIF: P-0405300-E

Es el redactor de este documento el Arquitecto Francisco Martínez Moreno, adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número 72, por encargo del promotor.

La normativa urbanística vigente del municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

Se redacta el presente documento de BORRADOR para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

Artículo 1.1.2.- Objeto de esta Innovación del planeamiento urbanístico.

Es el objeto de esta Innovación adaptar las determinaciones del Área de Reparto 4 del PGOU de Huércal-Overa tras el deslinde de la Rambla del Hormillo con el consiguiente establecimiento del área de Dominio Público Hidráulico de la misma.

Artículo 1.1.3.- Normativa de referencia.

Constituye la normativa de referencia para el desarrollo de este documento la las siguientes:

- Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2.006, de 16 de mayo, de modificación de Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- RDL 2/2.008, de 20 de junio, del Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 11/2.008, de 22 de enero.
- Reglamento de Planeamiento (R. D. 3.159/1.978).
- Reglamento de Gestión Urbanística (R. D. 3.288/1.978).
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R. D. 2.187/1.978).
- Decreto 72/1.992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, aprobada definitivamente en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de julio de 2007, anuncio de 23 de septiembre de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, BOJA núm. 205, de 18 octubre de 2007. Las Fichas reguladora de los sectores se aprobaron en sucesivas resoluciones publicadas en el BOJA número 93 de 12 de mayo de 2008 y BOJA número 12 de 20 de enero de 2010.

Artículo 1.1.4.- Antecedentes

El Área de Reparto AR-4 consta de tres Sectores de suelo urbanizable, el S-1 de suelo ordenado y los otros dos, S-2 y S-3, de suelo sectorizado.





El lindero norte del área de reparto coincide con el de los sectores S-1 y S-3 lo conforma la Rambla del Hornillo.

En las fichas reguladoras de estos sectores se establece como condición para su desarrollo: *“Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años”*.

Una vez presentados los documentos solicitados, por parte de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente se evacuó informe de fecha de 22 de agosto de 2012, reconociendo la existencia de un cauce perteneciente al dominio público hidráulico denominado Rambla del Hornillo. En dicho informe se indica la zona reconocida como DPH.

Esta zona no coincide con la prevista en el PGOU aprobado, sino que es mucho más amplia, por lo que para el desarrollo de esta área de reparto será necesario ajustar las determinaciones del PGOU a este deslinde. Este reajuste conlleva la clasificación de parte del suelo previsto como urbanizable ordenado y sectorizado de los sectores S-1 y S-3, como suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica.

Además, al variar las superficies de los sectores será necesario ajustar los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad a las nuevas superficies de suelo.

Artículo 1.1.5.- Ámbito de la actuación.

El ámbito de actuación de esta Innovación es la totalidad del Área de Reparto 4, prevista en el PGOU de Huércal-Overa, limitada al este y al sur por el límite del suelo urbano, al oeste por el antiguo trazado de línea del ferrocarril y al norte por la Rambla del Hornillo, según se refleja en correspondiente plano adjunto.

Como se ha comentado en otros apartados, el área de reparto AR-4 está formada por los tres sectores S-1, S-2 y S-3; además los sistemas generales de espacios libres: SG-EL-4.1, SG-EL-4.2, SG-EL-4.3, SG-EL-7.3, SG-EL-7.4 y SG-EL-22; los sistemas generales de viario: SG-V-2.1, SG-V-2.2 y SG-V-2.3; y por último los sistemas generales de equipamiento SG-EQ-2; SG-EQ-3 y SG-EQ-5.

Artículo 1.1.6.- Determinaciones del planeamiento vigente.

El área de reparto AR-4 está formada por tres sectores urbanizables con los consiguientes Sistemas generales adscritos de espacios libres, equipamientos y viario.

A continuación se recogen las fichas de los tres sectores vigentes en el PGOU:



SUELO URBANIZABLE ORDENADO				SECTOR
NUCLEO:	HUÉRCAL-OVERA			SECTOR-1
ÁREA DE REPARTO:	A.R.-4	USOS:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,42 UA/m²

ORDENACION ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²s	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²
RESIDENCIAL	42.079,7	0,645	27.141,42	22.141,42	5.000,00	30%	6.642,43
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESIÓN UAs	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAs	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	24.285,18	15.906,13	2.428,52	55	231	15.742,13	5.950,53

ORDENACION PORMENORIZADA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m²	m² parcela/100 m² parcela
VIVIENDA LIBRE	15.499	1,00	15.499	4	Espacios Libres	4.207,97	
VIVIENDA PROTEGIDA	6.642	0,57	3.786		Equipamiento	9.316,26	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	5.000	1,00	5.000				
					TOTAL	13.524,23	
TOTAL	27.141		24.285				49.8288

GESTION			PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN		PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ORDENADO PGOU		

ORDENACION		DETERMINACIONES VINCULANTES:
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 ala L.O.U.A. Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrologico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años. Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.		La reserva de equipamiento docente se encuentra localizado en planos. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.1, SG-EL-4.1, SG-EL-4.2, SG-EL-22 y SG-EO-5 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4 A partir de la aprobación del SECTOR tendrán un plazo de UN año para obtener la aprobación del proyecto de urbanización y la calificación provisional de las Viviendas Protegidas. TRES años más para terminar la urbanización y las Viviendas Protegidas.

Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				SECTOR
NUCLEO:	HUÉRCAL-OVERA			SECTOR-2
ÁREA DE REPARTO:	A.R.-4	USOS:	RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,42 UA/m²

ORDENACION ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²s	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²
RESIDENCIAL	81.130	0,60	48.677,70	43.809,93	4.867,77	30%	13.142,98
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESIÓN UAs	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENAs	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	43.026,22	30.666,95	4.302,62	54	438	21.313,88	8.056,55

ORDENACION PORMENORIZADA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES PONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m²	m² parcela/100 m² parcela
VIVIENDA LIBRE	30.667	1,00	30.667	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	40
VIVIENDA PROTEGIDA	13.143	0,57	7.492		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	4.868	1,00	4.868				
					TOTAL	19.471,08	
TOTAL	48.678		43.026				

GESTION			PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 L.O.U.A		PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL		

ORDENACION		DETERMINACIONES VINCULANTES:
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:		
El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2, siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones. Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.		La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.2, SG-EQ-2 y SG-EL-7.4 ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR

NUCLEO:

HUÉRCAL-OVERA

IDENTIFICACION:

SECTOR-3

AREA DE REPARTO:

A.R.-4

USOS:

RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTO MEDIO:

0,42 UA/m²

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m²/m²	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²	% EDIFICABILIDAD VPQ	TECHO VIVIENDAS DE VPQ m²
RESIDENCIAL	81.284	3,60	46.770,61	43.893,55	4.877,06	30%	13.168,06

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAz DEL SECTOR	10% CESION UAz	DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	43.108,34	30.725,48	4.310,83	54	439	21.354,56	6.072,02

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²/suelo/100 m²fecto
VIVIENDA LIBRE	30.725	1,00	30.725	Se fija en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	-
VIVIENDA PROTEGIDA	13.168	0,5	7.506		Equipamiento	-	-
TERCIARIO COMPATIBLE INDUS.	4.877	1,00	4.877		TOTAL	19.508,24	40
TOTAL	48.771		43.108				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:

Se fija en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m²; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCLANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.3; SG-EL-4.3; SG-EL-7.3 y SG-EQ-3

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa

Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa

Debido a las razones expuestas en el apartado anterior, las determinaciones indicadas no se corresponden con la realidad física del territorio en que se enmarcan, por lo que es necesario adaptarlas a los nuevos valores.

Los sistemas generales adscritos a los sectores no son proporcionales a los aprovechamientos correspondientes, por lo que el PGOU prevé la compensación económica entre ellos para garantizar la equidistribución de cargas y beneficios del planeamiento.

Artículo 1.1.7.- Estado actual del desarrollo urbanístico.

Los sectores S-2 y S-3 de suelo urbanizable sectorizado, no se han desarrollado hasta el momento.

En cuanto al Sector 1, en su momento se constituyó la Junta de Compensación y además se presentó el estudio hidráulico e hidrológico, como requería el PGOU. El proyecto de urbanización se encuentra redactado con las premisas previstas en PGOU, pero debido a los cambios necesarios como consecuencia del deslinde la Rambla del Hornillo, se está pendiente de adaptarlo a las determinaciones definitivas de esta Innovación.

Artículo 1.1.8.- Conveniencia y oportunidad.

Dado el contenido de la Innovación, que no altera las determinaciones del Plan General sino que se pretende adaptarlas al deslinde del terreno, la conveniencia y oportunidad vienen determinados por la necesidad de poner en valor y sentar las bases para que los sectores de esta área de reparto se puedan desarrollar.

La conveniencia viene dada porque es ahora cuando se han completado las determinaciones del PGOU con el deslinde del terreno y, por tanto, con el establecimiento pormenorizado de la clase de suelo que corresponde a las inmediaciones de la Rambla del Hornillo.

En cuanto a su oportunidad, es porque es una necesidad imperiosa adecuar el PGOU para que se pueda continuar con el desarrollo del municipio, ya que esta área de reparto estaba prevista que se hiciera en el primer cuatrienio y ya ha pasado. Además, los promotores de estos sectores, especialmente el S-1, están en disposición de empezar las obras de urbanización lo antes posible.

Por otra parte, el PGOU contempla mayores cesiones de suelo para equipamientos de las que prevé la LOUA con el objeto de disponer de una parcela de terreno lo suficientemente amplia para poder construir





un nuevo Instituto y así cubrir las carencias actuales del municipio en materia educativa. Esta parcela se encontraría en el Sector S-1 y para la que se ha iniciado la redacción del correspondiente proyecto.

En consecuencia, se trataría de desbloquear el proceso urbanizador para poner a disposición del municipio estos terrenos, tanto residenciales como terciarios, y además, servir de base para que se pueda completar la red de equipamientos docente.

Artículo 1.1.9.- Competencia y procedimiento.

El régimen de las innovaciones de la ordenación establecida en los instrumentos de planeamiento viene regulado por el Art. 36 de la LOUA. En el apartado 1 se prevé que puedan ser mediante revisión o modificación, en nuestro caso se trata de una modificación con un ámbito de actuación muy reducido.

La presente Innovación del PGOU viene avalada y cumple con las determinaciones de los artículos 36, 37 y 38 de Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía referentes al régimen, revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento.

Esta Innovación se integra dentro de las Modificaciones previstas en el Art. 37.

Esta Innovación, aunque es de reducido ámbito, entra de lleno en las que alteran la Ordenación Estructural, ya que modifica la clasificación del suelo. Los terrenos colindantes con la rambla incluidos en el deslinde como Dominio Público Hidráulico y que no coinciden con el indicado en el vigente plan, pasarán de suelo urbanizable a incluirse en la clase de suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica dentro de la Red Hidrográfica. Reduciéndose consecuentemente del suelo clasificado como urbanizable.

En cuanto al aprovechamiento, la modificación mantiene las mismas unidades de aprovechamiento en toda el área de reparto, si bien, al haberse reducido la superficie de suelo aumenta un poco el aprovechamiento medio.

Además no se dan las previsiones del artículo 37 referente al concepto y procedencia de la revisión del planeamiento, sino las de modificación puntual.

La Ley 2/2012, en su Disposición transitoria segunda. Modificaciones de planeamiento relativas a densidad, establece que: *“...toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.”* En nuestro caso, el aumento de edificabilidad es prácticamente insignificante respecto al existente, como se justifica más adelante, por lo que no representa alteración de la ordenación estructural.

En cuanto al contenido documental de la Innovación se sigue el apartado 2.b del artículo 36 aportando documentos refundidos que incluyen las determinaciones de esta.

El procedimiento de aprobación de las innovaciones viene regulado por el apartado 2.c del artículo 36 de la LOUA. En nuestro caso se trata de una modificación que altera la Ordenación estructural, por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Consejería según el artículo 31.1 de la LOUA.

Artículo 1.1.10.- Diagnóstico de la situación actual.

La situación actual es de bloqueo del desarrollo del PGOU de Huércal-Overa, ya que hasta que no se adecúe al deslinde de la rambla no se puede proseguir con el proceso urbanizador de dos sectores, el S-1 y el S-2, incluidos en la programación del primer cuatrienio ya cumplido, y del S-3 incluido en el segundo cuatrienio.

Esto es especialmente acuciante cuando el S-1 es de suelo ordenado y solo precisa de la presentación del proyecto de urbanización ya redactado, y sus propietarios están en disposición comenzar las obras en breve.

Artículo 1.1.11.- Criterios y objetivos del planeamiento

Los criterios y objetivos a seguir en la redacción de esta innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa son los derivados del diagnóstico anterior.

Encajando estos cambios en una modificación que contemple el menor impacto posible, ya que hay un convenio urbanístico firmado para el desarrollo del S-1.



CAPÍTULO 2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Artículo 1.2.1.- Objetivos del planeamiento urbanístico.

El objetivo de esta Innovación del PGOU de Huércal-Overa es el de adecuar el planeamiento vigente a la realidad física del terreno, reduciendo el suelo urbanizable y aumentando el suelo no urbanizable de especial protección.

La presente Innovación del PGOU viene avalada y cumple con las determinaciones de los artículos 36, 37 y 38 de Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía referentes al régimen, revisión y modificación de los instrumentos de planeamiento.

Esta Innovación se integra dentro de las Modificaciones previstas en el Art. 37.

Artículo 1.2.2.- Alcance y contenido de la Innovación.

Los beneficios que aporta la ordenación propuesta se centran en unificar la imagen de ciudad del municipio, a la vez que elimina un trato discriminatorio de una parte de la población respecto a los colindantes en cuanto a la ocupación de parcela, como se ha indicado en la Memoria informativa.

Por otro lado, es intención de algunos de los propietarios afectados edificar en las parcelas sustituyendo la edificaciones existentes, por lo que de no tramitarse este documento se perpetuarían la disparidad de ordenación, la discontinuidad de alineaciones y la discriminación entre parcelas de la misma acera de una calle.

Además, esta Modificación no supone ningún perjuicio para ningún elemento del municipio, como se ha justificado.

Con todo ello, queda justificado el beneficio que aporta este documento al conjunto del municipio de Turre, sin alterar ni afectar ningún otro elemento.

Artículo 1.2.3.- Alternativas de ordenación, criterios de selección y propuesta de ordenación.

Ante la situación actual analizada, en cualquier caso, se parte de la base de cambiar la clasificación del suelo hasta el nuevo deslinde del DPH, reduciendo el suelo urbanizable e integrando parte de los terrenos incluidos en T-500 en el conjunto del Sistema General de espacios libres.

Cabe la posibilidad de intervenir según distintas alternativas de ordenación, que a continuación pasamos a definir:

1. Al tratarse de una modificación de varios sectores y sistemas generales, se podría cambiar el sistema de actuación pasando al de cooperación con un mayor intervención municipal, para desarrollar las infraestructuras y dotaciones previstas. Respetar el aprovechamiento medio con la reducción de edificabilidad, pero manteniendo la superficie de los sistemas generales y compensando el ayuntamiento económicamente a los sectores por esta reducción.
2. En cuanto a la ordenación de los sectores, reajustar sus superficies manteniendo el Aprovechamiento medio inicial, con la consiguiente reducción del aprovechamiento objetivo y, en consecuencia, una reducción del suelo para sistemas generales para cumplir con la equidistribución de cargas y beneficios previstos en el planeamiento vigente.
3. Otra ordenación alternativa es reajustar las superficies de los sectores manteniendo los parámetros de número de viviendas y aprovechamiento objetivo del área de reparto, redistribuyéndolos entre los sectores en la misma proporción. En consecuencia, se mantendrían las superficies de sistemas generales.

Artículo 1.2.4.- Criterios de selección de alternativas.

La selección de la alternativa de la ordenación más adecuada se rige por los criterios establecidos en el artículo 36.2.a de la LOUA, en concreto, mejorar el bienestar de la población mejorando la capacidad de las infraestructuras y servicios, así como de las dotaciones y funcionalidad de las mismas.

Las alternativas 1 y 2 suponen la redacción de un nuevo convenio con el sector S-1, puesto que se reduciría su aprovechamiento.

La 1 supone una actitud intervencionista municipal, con la consiguiente desembolso económico para compensar la desproporción de sistemas generales adscritos.

La alternativa 2 representa una reducción de los sistemas generales para mantener los parámetros urbanísticos del PGOU vigente, con el consiguiente menoscabo de la capacidad y funcionalidad establecidas en el PGOU.

Por último, la alternativa 3 es la más razonable, ya que se mantienen los sistemas generales, el aprovechamiento objetivo del área de reparto y el número máximo de viviendas. Esta alternativa conlleva un pequeño aumento de Aprovechamiento Medio, quedando en 0,4358 UA/m² aunque es inferior a otras áreas



de reparto que llegan a 0,55952 UA/m². Además, se mantiene la vigente proporción entre sistemas generales y aprovechamiento.

Artículo 1.2.5.- Propuesta de ordenación.

La presente Innovación del PGOU de Huércal-Overa supone la reclasificación de parte de suelo urbanizable a suelo no urbanizable de especial protección y adaptar los parámetros urbanísticos manteniendo el aprovechamiento objetivo del área de reparto AR-4.

La reclasificación del suelo objeto de esta modificación consiste en aumentar el suelo no urbanizable de especial protección perteneciente a la Red Hidrográfica hasta el definido Dominio público hidráulico de la Rambla del Hornillo. Incluyendo al superficie del puente que la cruza, aunque se mantiene la ejecución de las obras con las mismas características, dimensiones y capacidad actuales.

La superficie de suelo para sistemas generales de espacios libres y equipamientos se mantienen escrupulosamente.

La superficie de los sectores pasa de los 204.493,57m² iniciales a los 196.355,26m² de la ordenación propuesta, con una reducción de 8.138,31m² de suelo.

Se corrige un error en el cómputo de la superficie del sector 2 pasando de 81.129,50 m² a los 81.488,33 m².

Se respetan los valores actuales del área de reparto de aprovechamiento objetivo y número máximo de viviendas, con ello se mantiene la proporcionalidad de sistemas generales vigente.

Al reducirse la superficie de los sectores el aprovechamiento medio pasa desde 0,42 hasta las 0,4358UA/m².

Este aprovechamiento medio se aplica por igual a los tres sectores, con lo que se reduce el aprovechamiento de los sectores 1 y 3 aumenta el del sector 2

Se aumenta la densidad de viviendas hasta 58,5 y 56 viviendas por hectárea, en lugar de las iniciales 55 y 54.

Las ordenación propuesta se resumen en las nuevas fichas de los tres sectores del área de reparto AR-4, que se adjuntan a continuación.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO							SECTOR
NÚCLEO HUÉRCAL-OVERA			IDENTIFICACIÓN: SECTOR S-1				
ÁREA DE REPARTO: AR-4			USOS: RESIDENCIAL		APROVECHAMIENTO MEDIO 0,4358 UA/m²		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL m² suelo	EDIFICABILIDAD m²/m²s	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMP. INDUSTRIAL m²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS VPO m²
RESIDENCIAL	36.781,29	0,676	24.851,78	19.851,78	5.000,00	30%	5.955,53
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SECTOR UAo	CESIÓN 10% UAo	DENSIDAD MAX. Vviv/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECH. SUBJETIVO SS. GG. ADSCRITOS
0,4358	22.290,90	14.425,07	2.229,09	58,5	215	14.372,68	5.636,75
ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES CONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m²	m²/suelo/100m²techo
VIVIENDA LIBRE	13.896,25	1,00	13.896,25	4	Espacios libres	4.473,36	
VIVIENDA PROTEGIDA	5.955,53	0,57	3.394,65		Equipamiento	8.434,80	
TERCIARIO COMPATIBLE/IND.	5.000,00	1,00	5.000,00				
TOTAL	24.851,78		22.290,90		TOTAL	12.908,16	
GESTIÓN				PROGRAMACIÓN			
SISTEMA DE GESTIÓN		COMPENSACIÓN		PRIMER CUATRIENIO			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		ORDENADO PGOU					
ORDENACIÓN							
CONDICIONES DE DESARROLLO				DETERMINACIONES VINCULANTES			
Sujeto a convenio, en el que será para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga a la LOUA. Aportación de anexo de infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.				La reserva de equipamiento docente se encuentra localizada en los planos.			
				SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.1; SG-EL-4.1; SG-EL-4.2; SG-EL-22 y SG-EQ-5.			
				ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DCE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4			
				A partir de la aprobación del SECTOR tendrán un plazo de UN año para obtener la aprobación del proyecto de urbanización y la calificación provisional de las Viviendas Protegidas.			
Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa							





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							SECTOR
NÚCLEO HUÉRCAL-OVERA			IDENTIFICACIÓN:			SECTOR S-2	
ÁREA DE REPARTO: AR-4			USOS: RESIDENCIAL		APROVECHIMIENTO MEDIO 0,4358 UA/m²		
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL							
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL m² suelo	EDIFICABILIDAD m²/m²s	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMP. INDUSTRIAL m²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS VPO m²
RESIDENCIAL	81.488,33	0,622	50.681,29	45.613,16	5.068,13	30%	13.683,95
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SECTOR UAs	CESIÓN 10% Uao	DENSIDAD MAX. Vivi/Ha	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECH. SUBJETIVO SS. GG. ADSCRITOS
0,4358	44.797,19	31.958,50	4.479,72	56	456	21.313,88	8.358,98
ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES CONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCIÓN	SUP. SUELO m²	m²suelo/100m²techo
VIVIENDA LIBRE	31.929,21	1,00	31.929,21	Se fijará en el planeamiento de desarrollo	Espacios libres		
VIVIENDA PROTEGIDA	13.683,95	0,57	7.799,85		Equipamiento		
TERCIARIO COMPATIBLE/IND.	5.068,13	1,00	5.068,13				
TOTAL	50.681,29		44.797,19		TOTAL	20.272,52	40
GESTIÓN					PROGRAMACIÓN		
SISTEMA DE GESTIÓN		Se fijará en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA			PRIMER CUATRIENIO		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		PLAN PARCIAL					
ORDENACIÓN							
CONDICIONES DE DESARROLLO				DETERMINACIONES VINCULANTES			
El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000m², siempre que se asegure la continuidad de de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.				La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.			
Aportación de anexo de infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.				SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.2; SG-EL-7.4 y SG-EQ-2.			
				ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DCE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4			
Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa							

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							SECTOR	
NÚCLEO HUÉRCAL-OVERA			IDENTIFICACIÓN: SECTOR S-3					
ÁREA DE REPARTO: AR-4			USOS: RESIDENCIAL		APROVECHIMIENTO MEDIO 0,4358 UA/m²			
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL								
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL m² suelo	EDIFICABILIDAD m²/m²s	TECHO MÁXIMO m²	TECHO RESIDENCIAL m²	TECHO TERCIARIO COMP. INDUSTRIAL m²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS VPO m²	
RESIDENCIAL	78.085,70	0,628	49.023,23	44.120,91	4.902,32	30%	13.236,27	
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m²s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO SECTOR UAs	CESIÓN 10% UAo	DENSIDAD MAX. ViviHa	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	APROVECH. SUBJETIVO SS. GG. ADSCRITOS	
0,4358	43.331,63	30.624,03	4.333,16	56	437	21.353,31	8.374,45	
ORDENACIÓN PORMENORIZADA								
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	TECHO MÁXIMO m²	COEFICIENTES CONDERACIÓN USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MÁXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES SUP. SUELO m²			m²suelo/100m²techo
VIVIENDA LIBRE	30.884,64	1,00	30.884,64	Se fijará en el planeamiento de desarrollo	Espacios libres	-		
VIVIENDA PROTEGIDA	13.236,27	0,57	7.544,67		Equipamiento	-		
TERCIARIO COMPATIBLE/IND.	4.902,32	1,00	4.902,32					
TOTAL	49.023,23		43.331,63		TOTAL	19.609,29		40
GESTIÓN								
SISTEMA DE GESTIÓN			Se fijará en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA			PROGRAMACIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			PLAN PARCIAL			SEGUNDO CUATRIENIO		
ORDENACIÓN								
CONDICIONES DE DESARROLLO				DETERMINACIONES VINCULANTES				
Sujeto a convenio, en el que será para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga a la LOUA.				La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.				
Aportación de anexo de infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.				SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS: SG-V-2.3; SG-EL-4.3; SG-EL-7.3 y SG-EQ-3.				
				ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO DCE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4				
Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa								

Huércal-Overa, 3 de marzo de 2016

Francisco Martínez Moreno. Arquitecto



Francisco Martínez Moreno
Arquitecto

AM015JP
Borrador de Memoria - 8



CAPÍTULO 3.- PLANOS.

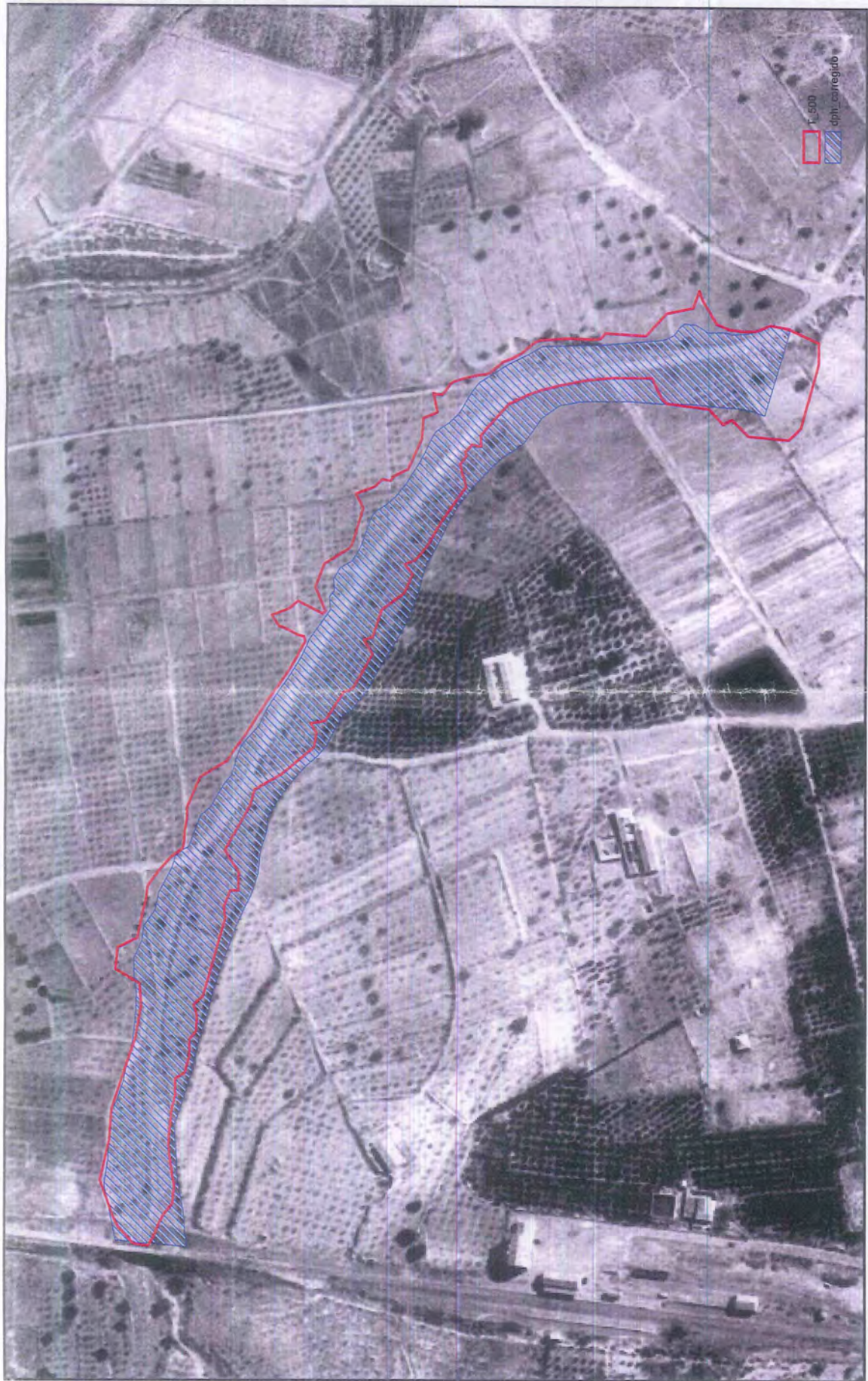
Artículo 1.3.1.- Informe de la Consejería de agricultura, pesca y medio ambiente. Rambla del Hornillo.

Artículo 1.3.2.- Ámbito de la actuación.

Artículo 1.3.3.- Determinaciones del PGOU actual.

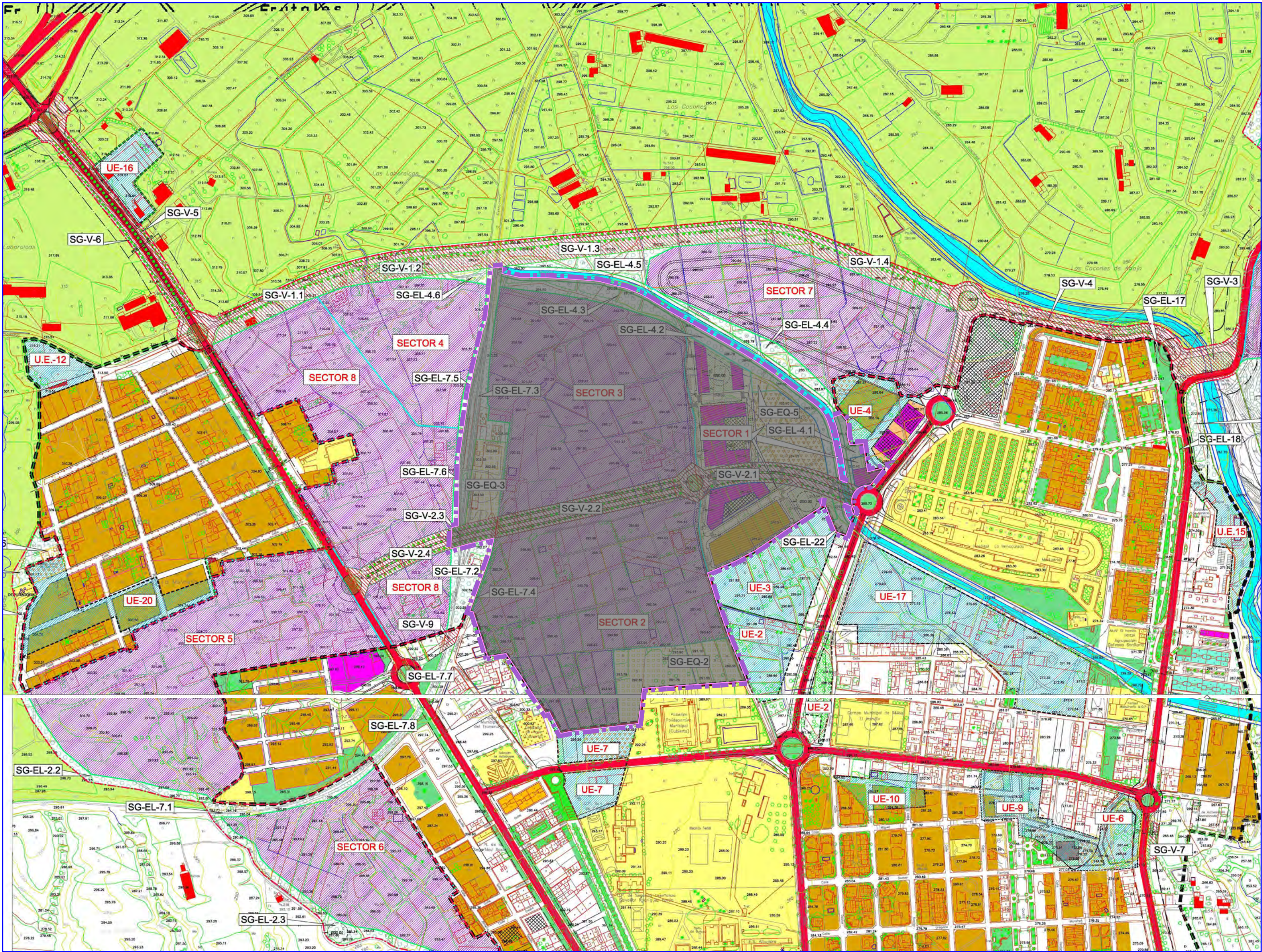
Artículo 1.3.4.- Propuesta de clasificación de suelo.

Artículo 1.3.5.- Propuesta de ordenación.



JUNTA DE ANDALUCÍA		CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE		Título:		Escala:		N W E S	
		Dirección General de Planificación y Gestión		D.P.H. - Ortofotografía Digital Histórica, Vuelo 1984-85		1:2.000			
		del Dominio Público Hidráulico		Expediente:		Fecha:			
				AL-32.620		Término Municipal:		20/08/2012	
						Huércal-Overa (Almería)			





El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Referencia:
AM015JP

Proyecto
INNOVACIÓN PGOU HUÉRCAL-OVERA
Área de reparto AR-4- Huércal-Overa (Almería)

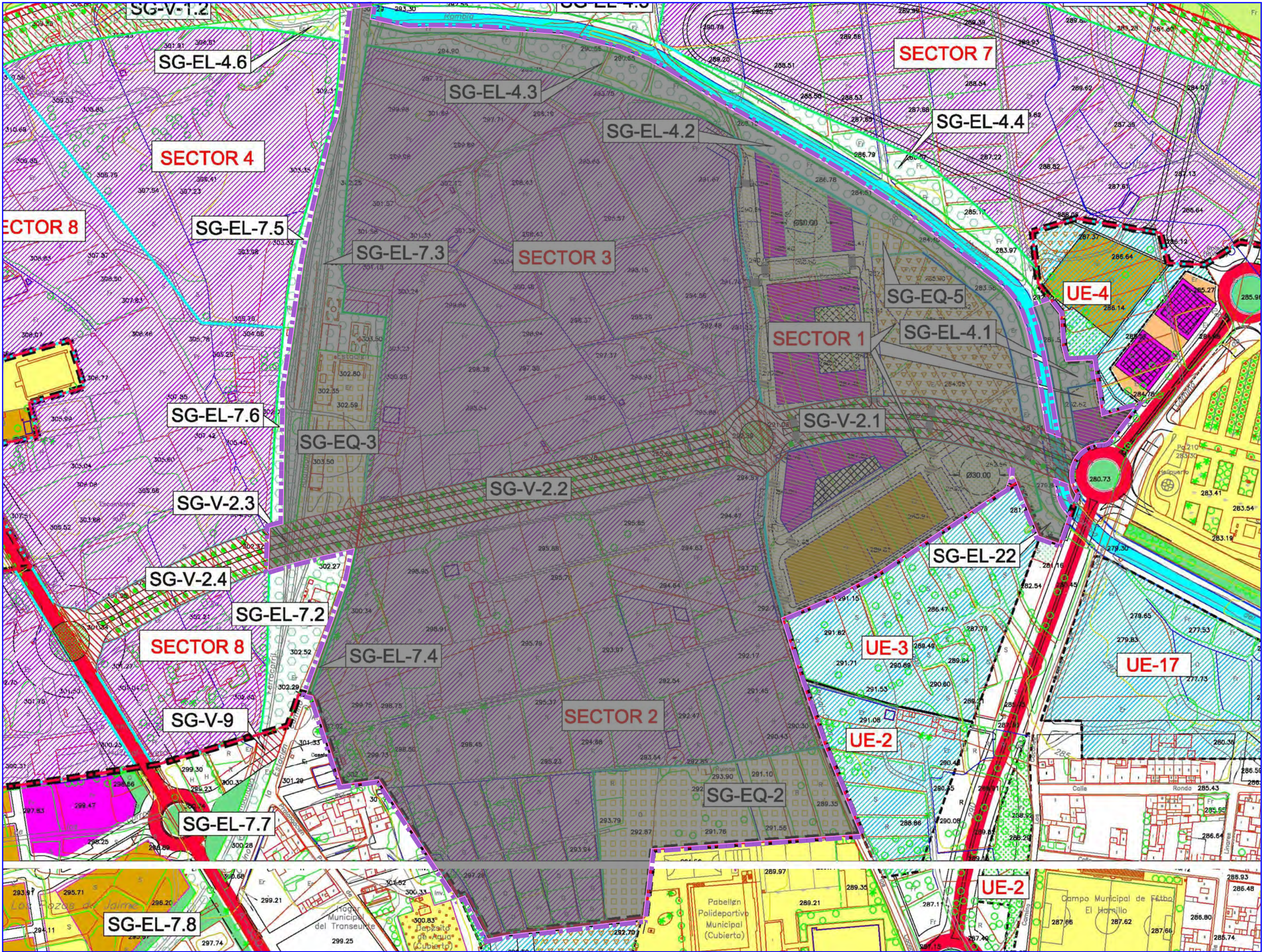
Promotores:
AYTO. DE HUÉRCAL-OVERA

Denominación:
0 SITUACIÓN

Escala:

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto
Francisco Martínez Moreno
Telf: 950.120.001, Fax: 950.431.451, Info@Marquitectura.com
Plaza Nueva, 6, Bº, 04.800 Albox (Almería)

FMarquitectura



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Referencia:
AM015JP

Proyecto
INNOVACIÓN PGOU HUÉRCAL-OVERA
Área de reparto AR-4- Huércal-Overa (Almería)

Promotores:
AYTO. DE HUÉRCAL-OVERA

Denominación:
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

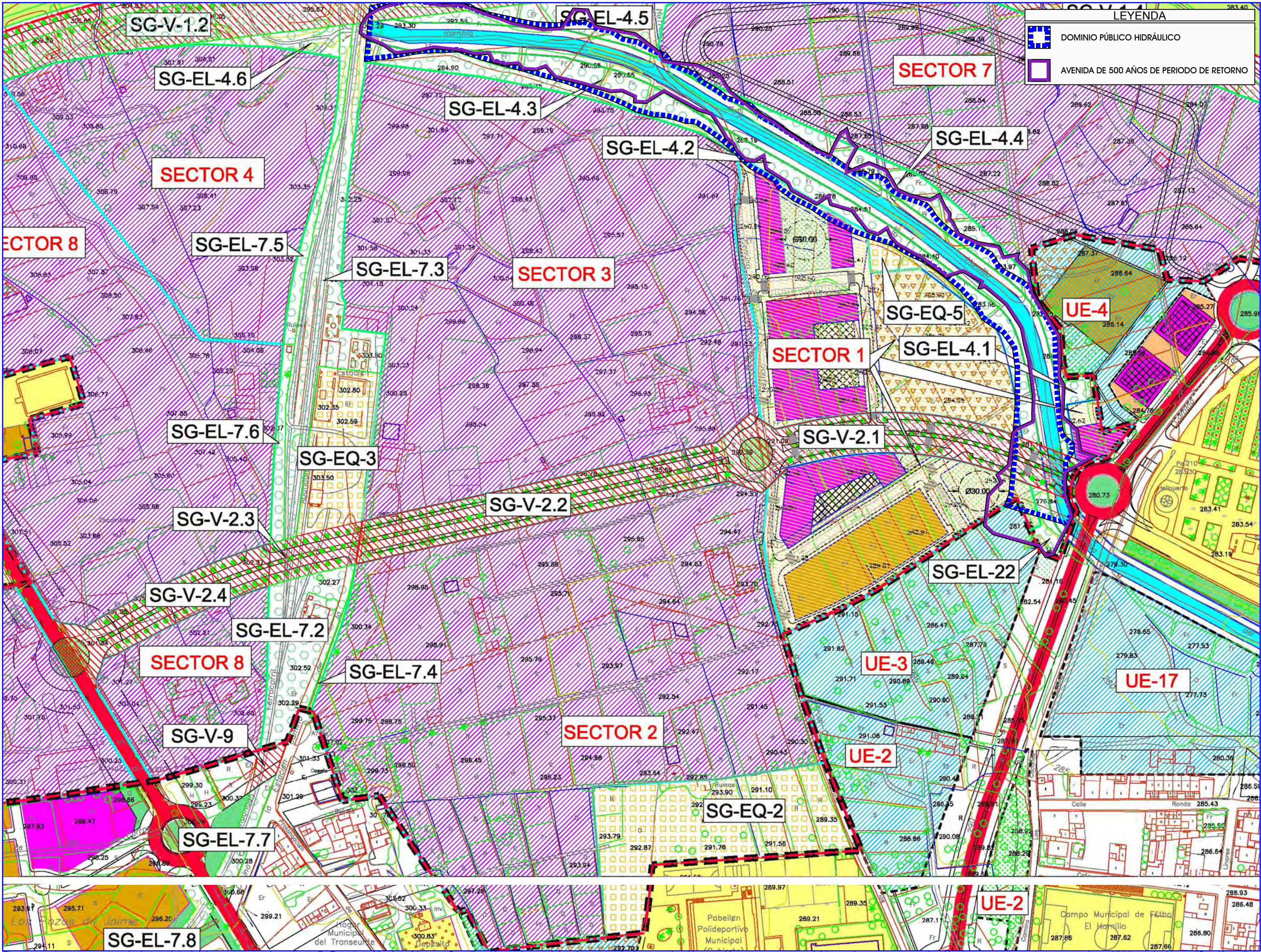
Escala:
1/2.500

Plano número:
1

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto


Tuentuarch

Tel: 950.120.001; Fax: 950.431.451; info@marquitectura.com
Plaza Nueva, 6, Bajo. 04.800 Albox (Almería)



El presente documento es copia de su original del que es autor el arquitecto D. Francisco Martínez Moreno. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa y expresa autorización de su autor; en todo caso, queda prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

Proyecto

INNOVACIÓN PGOU HUÉRCAL-OVERA

Área de reparto AR-4- Huércal-Overa (Almería)

Referencia:

AM015JP

Promotores:

AYTO. DE HUÉRCAL-OVERA

PGOU ACTUAL: DESLINDE RAMBLA HORNILLO

Denominación:

2

Francisco Martínez Moreno

Arquitecto

Tuercal

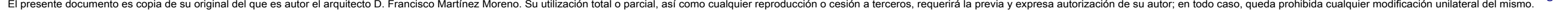
Tel: 950.120.001; Fax: 950.431.451; info@arquitectura.com

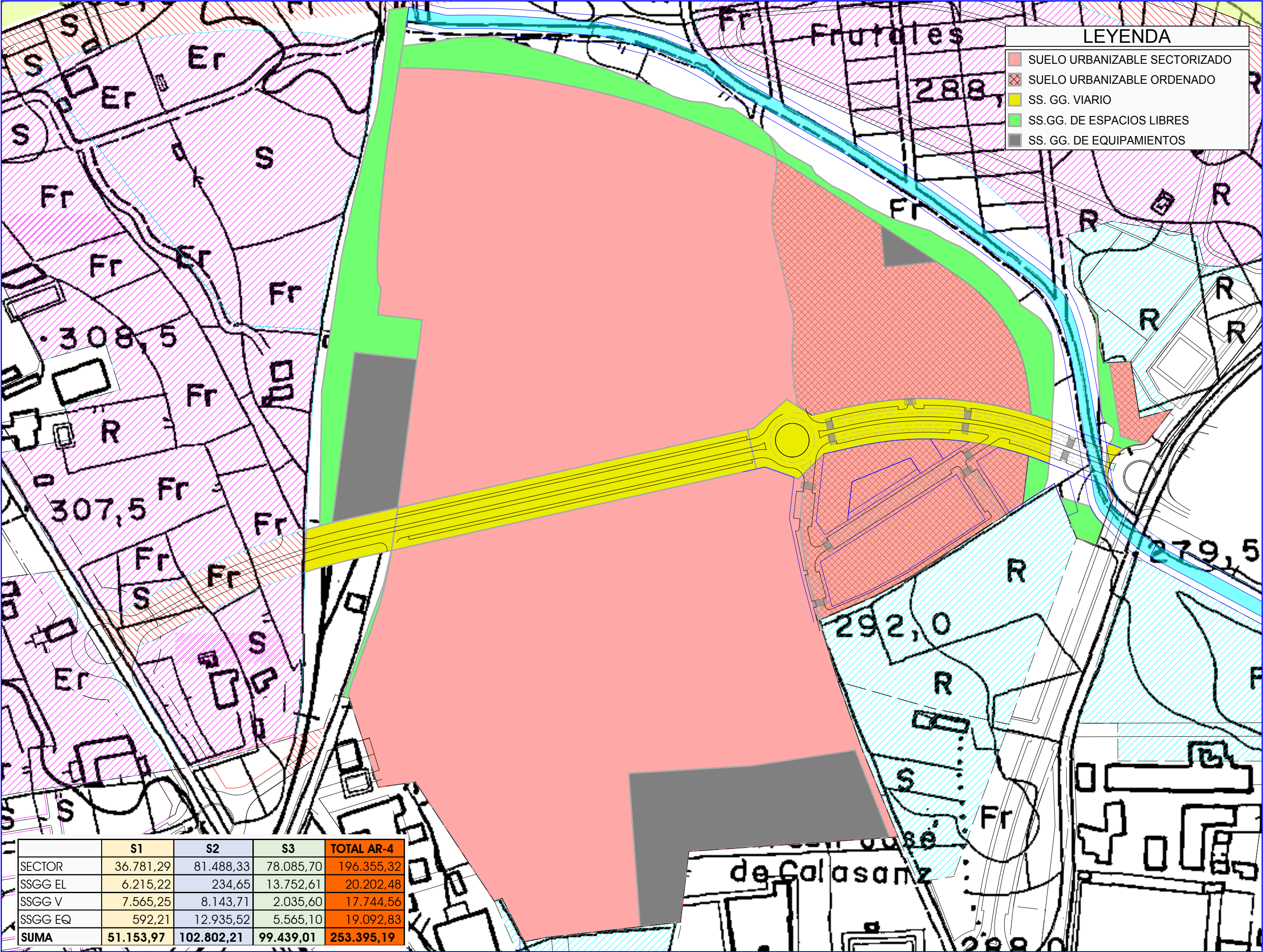
Plaza Nueva, 6, Bº, 04.800 Albox (Almería)

FMarquitectura

Escala:

1/2.500





	S1	S2	S3	TOTAL AR-4
SECTOR	36.781,29	81.488,33	78.085,70	196.355,32
SSGG EL	6.215,22	234,65	13.752,61	20.202,48
SSGG V	7.565,25	8.143,71	2.035,60	17.744,56
SSGG EQ	592,21	12.935,52	5.565,10	19.092,83
SUMA	51.153,97	102.802,21	99.439,01	253.395,19

LEYENDA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SS. GG. VIARIO

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES

SS. GG. DE EQUIPAMIENTOS

Referencia:
AM015JP

Proyecto
INNOVACIÓN PGOU HUÉRCAL-OVERA
Área de reparto AR-4- Huércal-Overa (Almería)

Promotores:
AYTO. DE HUÉRCAL-OVERA

Francisco Martínez Moreno
Arquitecto
tuertu

Denominación:
4

Plano número:
4

Escala:
1/2.500

Tel: 950.120.001, Fax: 950.431.451, info@FMarquitectura.com
Plaza Nueva, 6, Bojío, 04.800 Almería

FMarquitectura