

Determinaciones

- Memoria descriptiva y justificativa

- Datos del encargo

Regulación Específica:

El presente Estudio de Detalle ha sido realizado por encargo de:

1.- Nombre del Encargante: Promociones Santa Brbara S.L.

2.- C.I.F. B-04111035

3.- Domicilio: Carretera Nacional 340 Edificio Santa Brbara, Local 4 Huerca-Overa (Almera)

El representante de la mercantil encargante es D. Juan Berbel Lpez, con D.N.I. N:

75.202.490-B y domiciliado en C/Balsa de Arriba, en el municipio de Huerca-Overa (Almera)

- Antecedentes y justificacin de su formulaci

Regulación Específica:

Este Estudio de Detalle afecta a la totalidad del rea de Reparto Interior UE-4 del Plan General de Huerca-Overa, y es redactado con el fin de efectuar la apertura de nuevos viales, la ordenacin de los volmenes edificatorios y la localizacin del suelo dotacional pblico, cumpliendo las determinaciones reflejadas en el Plan General de Ordenacin Urbanstica de Huerca-Overa, aprobado por la Comisin Provincial de Urbanismo, en resolucin de fecha 19 de Octubre de 2.006, publicado en el BOJA de fecha 7 de Junio de 2.007 y resolucin de 20 de Julio de 2.007, publicado en el BOJA de fecha 18 de Octubre de 2.007. Por tanto, se justifica la formulacin del Estudio de Detalle como medio para el fin que se pretende.

- Descripcin del conjunto delimitado y su entorno

- Descripcin general

Regulación Específica:

El terreno objeto de ordenación se encuentra sito en la Avenida Dr. Ana Parra, Huerca-Overa (Almería). Limita al Este con C/Sin Nombre, al Sur con Avenida Dr. Ana Parra y en el resto de frentes con finca de la misma propiedad y con finca de propiedad privada. El entorno urbano, que forma parte de la zona de ensanche de Huerca-Overa, está constituido por un tejido urbano heterogéneo formado por diversos viales y edificaciones residenciales con viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Topográficamente, la zona a ordenar, presenta desniveles propios de su uso pasado dedicado a actividades agrícolas, aunque actualmente dicha actividad ha cesado y se encuentra cubierta por capas vegetales de monte bajo.

- Edificaciones existentes

Regulación Específica:

En la parcela no se encuentra ninguna edificación

- Parcelario existente, propietarios y superficies

Regulación Específica:

De acuerdo con las mediciones y levantamientos planimétricos realizados, la superficie de la finca existente, descrita en la correspondiente documentación gráfica, es la siguiente: SUPERFICIE TOTAL DELIMITADA..... 8.800,00 M²

Por último, la relación de propietarios actuales de las mismas y sus datos de identificación, es la siguiente:

- 1.- Nombre del Encargante: Promociones Santa Bárbara S.L.
- 2.- C.I.F. B-04111035
- 3.- Domicilio: Carretera Nacional 340 Edificio Santa Bárbara, Local 4 Huerca-Overa (Almería)

- Determinaciones del Planeamiento vigente

Regulación Específica:

Las determinaciones de las P.G.O.U. de Huerca-Overa, para el ámbito de este Estudio de Detalle, son las siguientes:

- Proyecto: Estudio de detalle de reforma Interior Ue-4
Situación: Avenida Dr. Ana Parra, Huerca-Overa (Almería)
Promotor: Promociones Santa Bárbara S.L.
Arquitecto: D. José Luis Martínez Navarro

- Descripción y justificación de la ordenación propuesta.

- Objeto del Estudio de Detalle y ordenación de alineaciones y rasantes

Regulación Específica:

El instrumento urbanístico del Estudio de Detalle, según lo regulado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, tiene por objeto según su artículo 15.1 en: "Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del Planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los 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 pueden, artículo 15.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

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.
La ordenación de las alineaciones en el presente Estudio de Detalle son las descritas en la correspondiente documentación gráfica.

- Ordenanzas reguladoras

Regulación Específica:

Ordenación:

- Condiciones para su desarrollo. Sujeto a convenio, en el que ser 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. Las dotaciones se regularán conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

- Determinaciones vinculantes.

- Ordenanza de aplicación: Ensanche de Huerca-Overa (en todo lo que no contradiga los parámetros de la siguiente ficha.

- Uso característico: Plurifamiliar 3 plantas/ Unifamiliar 2 plantas.

- Justificación al cumplimiento de la Legislación

Regulación Específica:

El presente Estudio de Detalle se ha redactado siguiendo las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y cumple las indicaciones del Planeamiento vigente, que es el legítimo instrumento regulador de las condiciones urbanísticas del solar que nos concierne.

Las características urbanísticas y de cumplimiento de la legislación del suelo del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

- 1.- No provoca un aumento de las determinaciones establecidas en el PGOU de Huerca- Overa, en cuanto a la edificabilidad, usos permitidos, ni reduce la superficie de uso y dominio público, ni disminuye los anchos de calles establecidos en el planeamiento superior.
- 2.- No ocasiona perjuicio, ni altera las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- 3.- No zonifica, ni establece nuevas Ordenanzas.

La aprobación del presente documento por parte del Excmo. Ayuntamiento de Huerca- Overa habilita a la segregación de parcelas siempre de las cumplan con una parcela mínima de 80,00 m² y un diámetro inscrito de 5,00 m. en las parcelas resultantes del presente Estudio de Detalle.

- Determinaciones no reguladas
- Características generales adaptadas al ED
- Superficie parcela mínima uso residencial
- Superficie parcela mínima vial
- Unidades de aprovechamiento objetivo por parcelas
- Superficie
- Edificabilidad
- Tipo
- N de plantas
- N máximo Viviendas
- Plazas de aparcamiento público en viales
- Dimensiones

- N plazas

- Determinaciones particulares de la ordenanza

- Tipo de ordenanza

- Ordenanza 5: Ensanche de Huercal-Overa

- Usos

- Parcela mínima

- Altura máxima

- Condiciones de edificabilidad.

- Unidades

- m²

- Plantas

- m²t

- Viviendas

- Plazas

- m

- m²/m²