



EXPEDIENTE: 2025/053410/003-581/00003

ASUNTO: Estudio de Detalle para REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN PLAZA PACO BERNAL.
APROBACIÓN INICIAL.

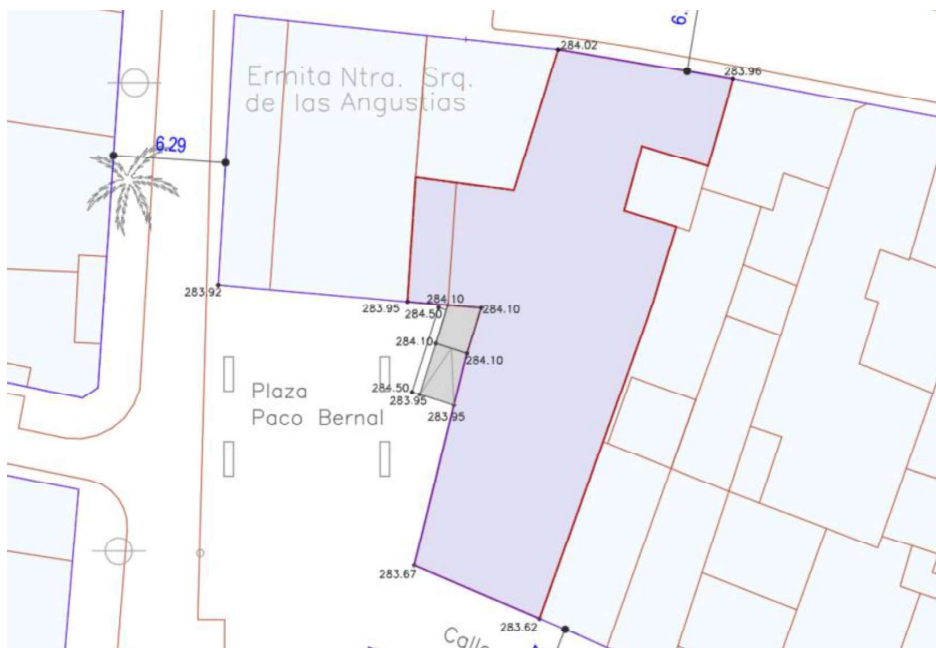
DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2026, aprobó inicialmente el Estudio de Detalle para REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN PLAZA PACO BERNAL (Referencia Catastral 3589102WG9338N0001WP; Finca Registral 10280), según documento redactado por el Arquitecto D. José Cristóbal Valera García y promovido por la Real Hermandad de Nuestra Señora de las Angustias y San Juan (Paso Blanco), representada por su Hermano Mayor, D. Miguel Ballesta Ballesteros.

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	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	1/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



E Detalle Plaza Paco Bernal



ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NÚCLEO URBANO DE HUÉRCAL-OVERA. ALMERIA

C/ SANTO SEPULCRO, 71, ESQ PZ. PACO BERNAL DE HUERCAL-OVERA. ALMERIA

PROMOTOR: COFRADIA DEL PASO BLANCO DE HUERCAL-OVERA
FECHA: COTUBRE DE 2025

C/ Juan XXIII, 1 – Local 1
CP 04600 Huércal-Overa. Almería
Tfno: 950 61 65 88 Móvil: 647 95 19 92
E.mail: jose@unoarquitectura.com
www.unoarquitectura.com

ARQUITECTURA
UNO

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	2/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

INDICE

MEMORIA

I.- Memoria informativa

1. Encargo
2. Equipo técnico
3. Antecedentes
4. Objeto
5. Ámbito de actuación
6. Base legal
7. Formulación

II.- Memoria justificativa de la propuesta

- 2.1. Justificación legal del Estudio de Detalle
 - 2.1.1. Sobre el régimen del Suelo
 - 2.1.2. Sobre la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle
 - 2.1.3. Sobre sus contenidos
- 2.2. Justificación de la Ordenación pormenorizada
 - 2.2.1. Condiciones de aprovechamiento
- 2.3. Documentación
- 2.4. Tramitación
- 2.5. Condiciones de aprovechamiento

ANEXO 1.- JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD

ANEXO 2.- COORDENADAS UTM DE LA ORDENACION PROPUESTA

ANEXO 3.- ESCRITURA DE PROPIEDAD

ANEXO 4.- CONVENIO DE COLABORACION

PLANOS

- P.1.- Situación.
- P.2.- Normativa Vigente. Plano de Alineaciones y Alturas PGOU de Huércal-Overa
- P.3.- Ordenación Propuesta según Estudio de Detalle
- P.4.- Ordenación Propuesta. Acceso al edificio

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

1

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	3/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



I. MEMORIA INFORMATIVA

1.- ENCARGO

Se redacta el presente Estudio de Detalle de alineaciones y rasantes en C/ Santo Sepulcro, 72, esquina con plaza Paco Bernal-Paso Blanco de Huércal-Overa (Almería), por encargo de D. Miguel Ballesta Ballesteros, con NIF: 23249856 E, que actúa en nombre y representación, como Hermano Mayor de la “Real, Ilustre y Venerable Cofradía de nuestra Sra. de las Angustias, San Juan, Jesús en su tercera caída, la preciosísima Sangre de Nuestro Señor y Nuestro Padre Jesús de Pasión Cautivo” PASO BLANCO de Huércal-Overa, con domicilio social en Pz. Paco Bernal, 1 de Huércal-Overa, con CIF: G 04218962, como propietaria único de los terrenos y edificaciones sobre las que se actúa.

2.- EQUIPO TÉCNICO

Este documento es redactado por D. **José Valera García**, arquitecto adscrito al Colegio Oficial de Arquitectos de Almería, con el número de colegiado 244, **DNI 23.240.599 L** y domicilio en C/ Juan XXIII, 1 de Huércal-Overa. Almería.

3.- ANTECEDENTES

En el año 2021 los solicitantes, adquieren por escritura de compraventa una finca urbana de dos plantas de altura, en mal estado de conservación, ubicada en Calle Sepulcro, 71, anexa a la Ermita de San Juan “sede del Paso Blanco”. Fican registral Nº 10.280 de Huércal-Overa.

El objeto de esta compra es la construcción de dependencias anexas a la Ermita de San Juan, procediendo a demoler la edificación existente en la propiedad adquirida. En el año 2024 se firma un convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa y la Hermandad del Paso Blanco para la creación de una casa museo de la Semana Santa, con el objetivo de dotar de un espacio para la exposición del patrimonio cultural y religioso de la Hermandad, contribuyendo a un mayor conocimiento y difusión de la Semana Santa de Huércal-Overa, por ser el evento con mayor capacidad de atracción de visitantes del municipio.

Con este documento se pretende modificar las alineaciones de la edificación y las rasantes del espacio público “Plaza Paco Bernal” para dotar de un acceso accesible al nuevo edificio que albergará la casa museo de la Hermandad.

4.- OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es REAJUSTAR LAS ALINEACIONES y RASANTES del espacio público en Plaza Paco Bernal, para ubicar la rampa de acceso al edificio destinado a casa museo de la Cofradía del Paso Blanco, sin que ello pueda derivarse de reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

A tal fin se plantea la cesión de una superficie de suelo privada mayor a la ocupada por la rampa de acceso al edificio, que se incorporará al espacio público de la plaza Paco Bernal.

5.- AMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle afecta parcialmente a la parcela de suelo urbano ubicada en C/ Santo Sepulcro, 71 con referencia catastral 3589102WG9338N0001WP, con una superficie de 316.81 m² y al espacio urbano denominado Plaza Paco Bernal.

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	4/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)



GOBIERNO DE ESPAÑA

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: 3589102WG9338N0001WP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTO SEPULCRO 72
04600 HUERCAL-OVERA [ALMERÍA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 554 m²
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

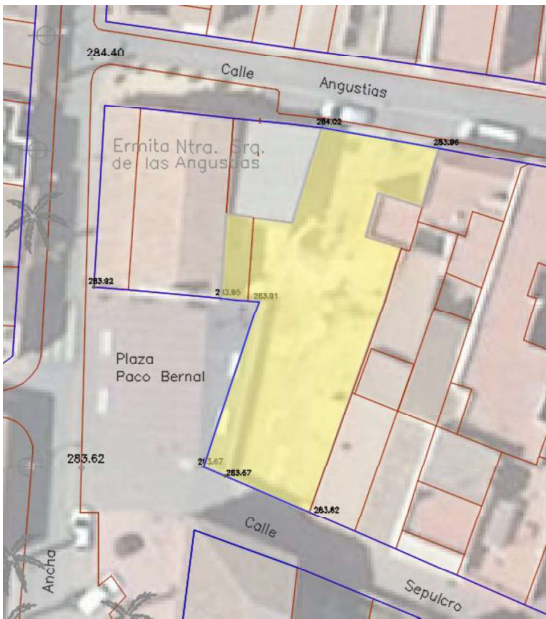
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	91
COMERCIO	E/00/01	92
APARCAMIENTO	E/01/01	132
VIVIENDA	E/01/01	132
ALMACEN	E/01/01	132
VIVIENDA	E/02/01	16

PARCELA

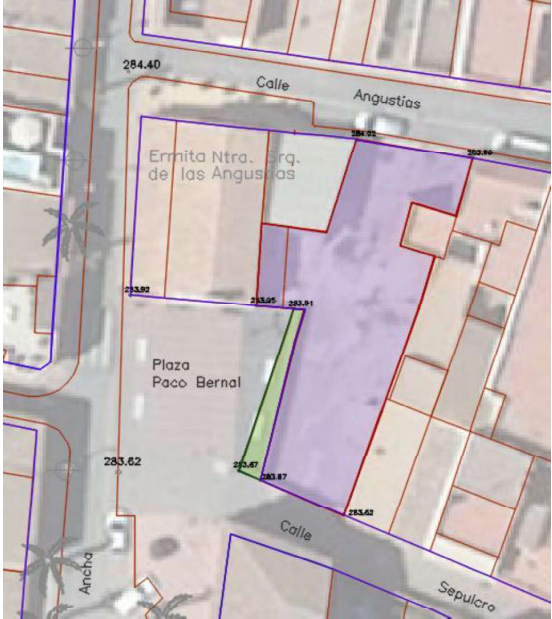
Superficie gráfica: 304 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



Planta general parcela original



Planta general parcela modificada y Superficie cedida

6.- BASE LEGAL

- La base legal para la redacción de este documento la constituye la siguiente legislación:
- Ley 7/2.021, de 1 de diciembre, de Impulso para las Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA)
 - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, del Reglamento de General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre LISTA.

José Valera García
ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	5/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

- Ley 7/195, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.
- Decreto 72/1.992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se aprueba el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La normativa de referencia para el desarrollo de este documento la constituye:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

7.- FORMULACIÓN

La formulación de este documento, se redacta por iniciativa privada en base al apartado 2. artículo 98 del Decreto 550/2022 y se ajusta a las determinaciones establecidas en el Art. 94 del Reglamento General de la LISTA, que establece:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

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.

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

4

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	6/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. MEMORIA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL ESTUDIO DE DETALLE

2.1.1 SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO

El suelo de las parcelas sobre las que actua este Estudio de Detalle, están clasificados por el planeamiento vigente (PGOU 2010 de Huércal-Overa) como SUELO URBANO CONSOLIDADO (la parcela de uso privativo) y como ESPACIOS PUBLICO VIARIO la parcela pública.



SUELO URBANO CONSOLIDADO

(A) APLICACION DIRECTA DE ORDENANZAS

- ORDENANZA - 1
CASCO HISTORICO
- ORDENANZA - 2
AMPLIACION DE CASCO
- ORDENANZA - 4
EDIFICACION AISLADA
- ORDENANZA - 5
ENSANCHE DE HUERCAL OVERA
- ORDENANZA - 6
EDIFICACION INTENSIVA
- ORDENANZA - 7
LA MOLINETA Y LA ATALAYA

(B) AREAS CON MANTENIMIENTO DE LA ORDENACION

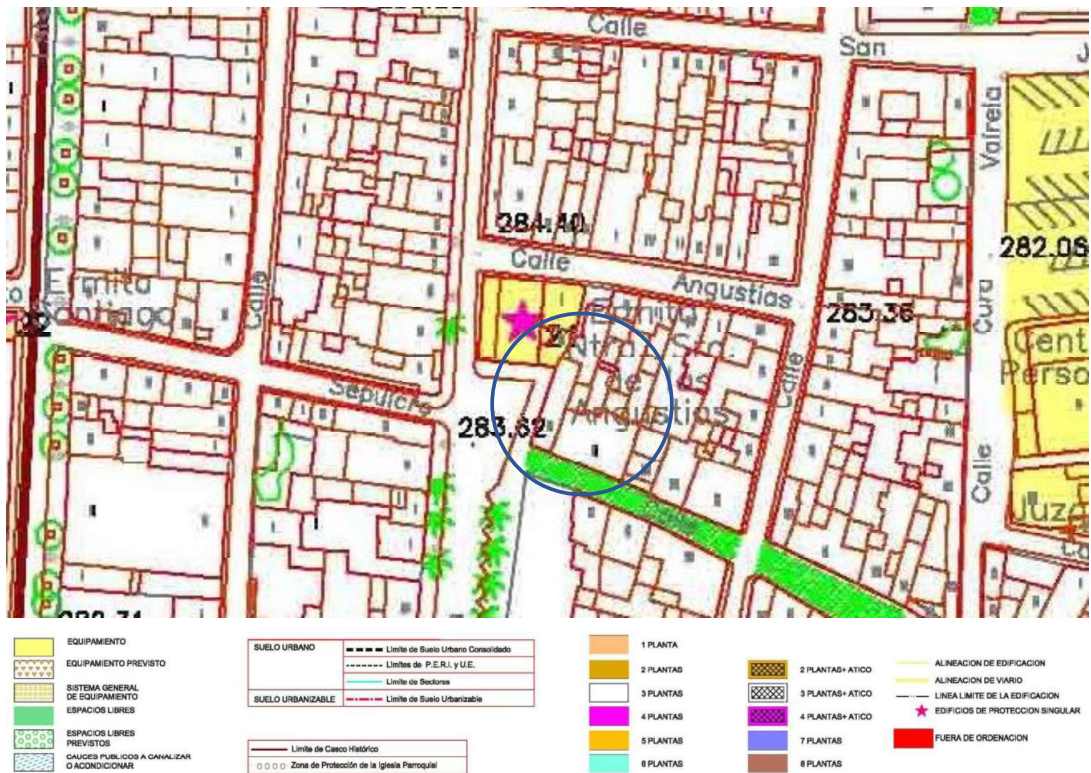
- PLANEAMIENTO VIGENTE

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- ORDENANZA - 3
POBLADO DE COLONIZACION
- A DESARROLLAR CON PLANEAMIENTO

Plano de clasificación del suelo y Ordenanzas PGOU Huércal-Overa

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	7/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Plano de alineaciones y usos del suelo según PGOU de Huercal-Overa.

Así mismo le es de aplicación las siguientes ordenanzas:

ORDENANZA 1- Casco Histórico:

- 1. **Normas de ampliación general:** Se aplicará todo lo establecido en el Capítulo 6. Normas Generales de la Edificación.
- 2. **Usos:** Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.
- 3. **Altura máxima.** El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas, para la parcela objeto de este documento, es de 3 plantas.

Número de plantas	Altura en metros.
3 plantas	11,00 m

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá en ningún caso, un aumento del número de plantas.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

4. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad.
2 plantas	2,0 m ² / m ²
3 plantas	3,0 m ² / m ²
4 plantas	4,0 m ² / m ²

- 5. **Parcela mínima:** Se establece en 60 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.
- 6. **Fachadas.**
 - a) El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	8/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

Para el caso de ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de altura sobre lo edificado, se deberá seguir el ritmo de huecos existentes, justificado mediante fotografía de la fachada actual.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando las alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

- b) Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.
 - c) Se recomienda la utilización de carpintería de madera.
 - d) El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.
 - e) Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.
7. **Vuelos.** En el casco histórico no se permiten vuelos cerrados de obra. Los únicos vuelos autorizables son los balcones y los miradores tradicionales.
Además de lo establecido en las Condiciones Generales en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas comprendidas entre edificaciones con vuelos superiores a 0,80 metros.
Se limita el grosor del vuelo a 12 cm.
8. **Condiciones estéticas.** Se admite el uso de los cierres tradicionales en planta baja con las limitaciones siguientes:
- Longitud máxima: 1,60 m de ancho
 - Uso de materiales tradicionales: forja y madera.
 - Saliente: un máximo de 30 cm. o la mitad de la acera para aquellas muy estrechas.

Se limita el uso de materiales como el aluminio y el azulejo, en fachadas, a las zonas y magnitudes, que previamente justificadas ante el ayuntamiento, éste autorice.

El ladrillo visto quedará limitado en su uso a combinaciones con el enfoscado, siendo este predominante en la fachada, y el ladrillo utilizado preferentemente en los elementos simbólicos.

Se potencia el uso de la teja tradicional, recomendándose en todo el casco y debiendo justificarse su no utilización, siendo sus limitaciones:

- 30% de pendiente máxima
- El vertido de las aguas será directo a la calle o sobre canalón.

2.1.2 SOBRE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con lo establecido en punto 1 del art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 (LISTA) según el cual:

“Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o ...”

2.1.3 SOBRE SUS CONTENIDOS

Según determinan el apdo. 2 del art. 94 del Reglamento General de la Ley la LISTA:

“Los Estudios de Detalle, en ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito.

Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

- b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que ello pueda derivarse de reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

El presente Estudio de Detalle se ajusta, en su contenido a lo especificado en los anteriores artículos, y por tanto a la legislación urbanística vigente, quedando debidamente justificada su conveniencia y oportunidad.

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

7

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	9/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

2.1 CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Según determina el apdo. 1 y 2b) del art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 LISTA, Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano y para ello podrán:

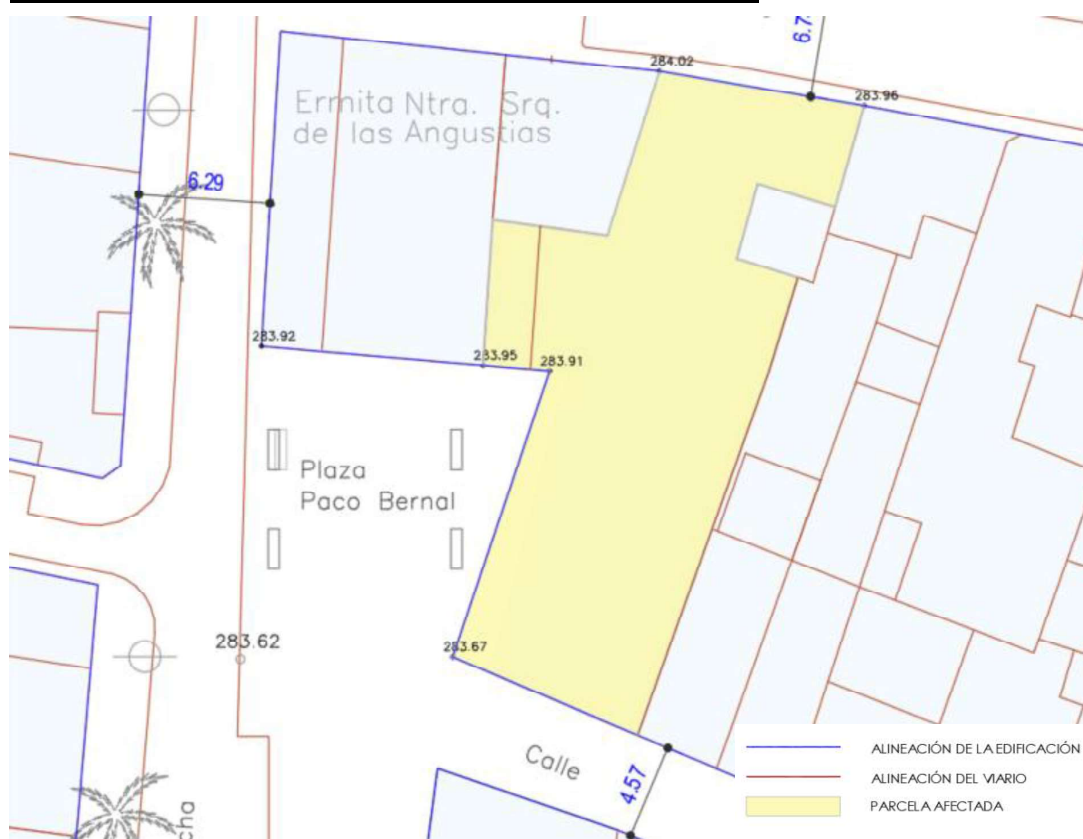
- b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que ello pueda derivarse de reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto redefinir las alineaciones y rasantes del espacio público denominado plaza Paco Bernal, para disponer de una rampa de acceso al edificio destinado a casa museo de la Cofradía del Paso Blanco.

Se plantea modificar las alineaciones y rasantes entre la parcela propiedad del Paso Blanco y la plaza Paco Bernal; ceder al ayuntamiento una superficie de suelo privativo mayor a la destinada para acceso a la futura Casa Museo del Paso Blanco, incorporándola a la plaza Paco Bernal, sin variar los parámetros urbanísticos básicos de la parcela, volúmenes de la edificación, la altura máxima permitida, ni menoscabar la funcionalidad de los espacios públicos con la nueva ordenación.

A continuación se muestra una comparativa entre la ordenación actual y la propuesta, con el objeto de determinar que no se aumenta aprovechamiento privativo, se disminuye la superficie de espacios libres, ni menoscaba su funcionalidad con la nueva ordenación.

ESQUEMA DE ORDENACION ACTUAL SEGÚN PGOU. Huércal-Overa



José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

8

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	10/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



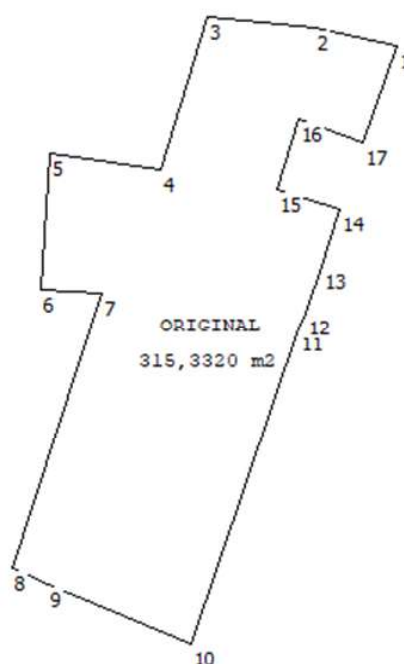
ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PGOU		
ORDENANZA 1. Casco Histórico		
Superficie de Solar		315,35 m ²
Parcela mínima		60 m ²
Altura máxima		11,00 m
Nº máximo de plantas		PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad		3'0 m ² /m ²
Ocupación máx. sobre rasante		100%
Vuelo Máximo		≤ 0.40 m
Grosor del vuelo		≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales		
Aprovechamiento	Por edificabilidad (315,35 m ²) x 3 m ² /m ²	946,05 m ²

COORDENADAS UTM PARCELA ORIGINAL

PARCELA ORIGINAL COORDENADAS UTM. HUSO 30		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593398.7675	4138739.9455
2	593394.6275	4138740.7955
3	593389.2375	4138741.366
4	593386.9022	4138733.6982
5	593381.2659	4138734.4566
6	593380.8173	4138727.6700
7	593383.8775	4138727.476
8	593379.3570	4138713.5261
9	593381.1829	4138712.7557
10	593388.397	4138709.7355
11	593393.8575	4138725.6455
12	593394.1375	4138726.4655
13	593394.9475	4138728.8155
14	593395.9240	4138731.6751
15	593392.6871	4138732.6899
16	593393.8575	4138736.1855
17	593397.0875	4138735.0755



José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

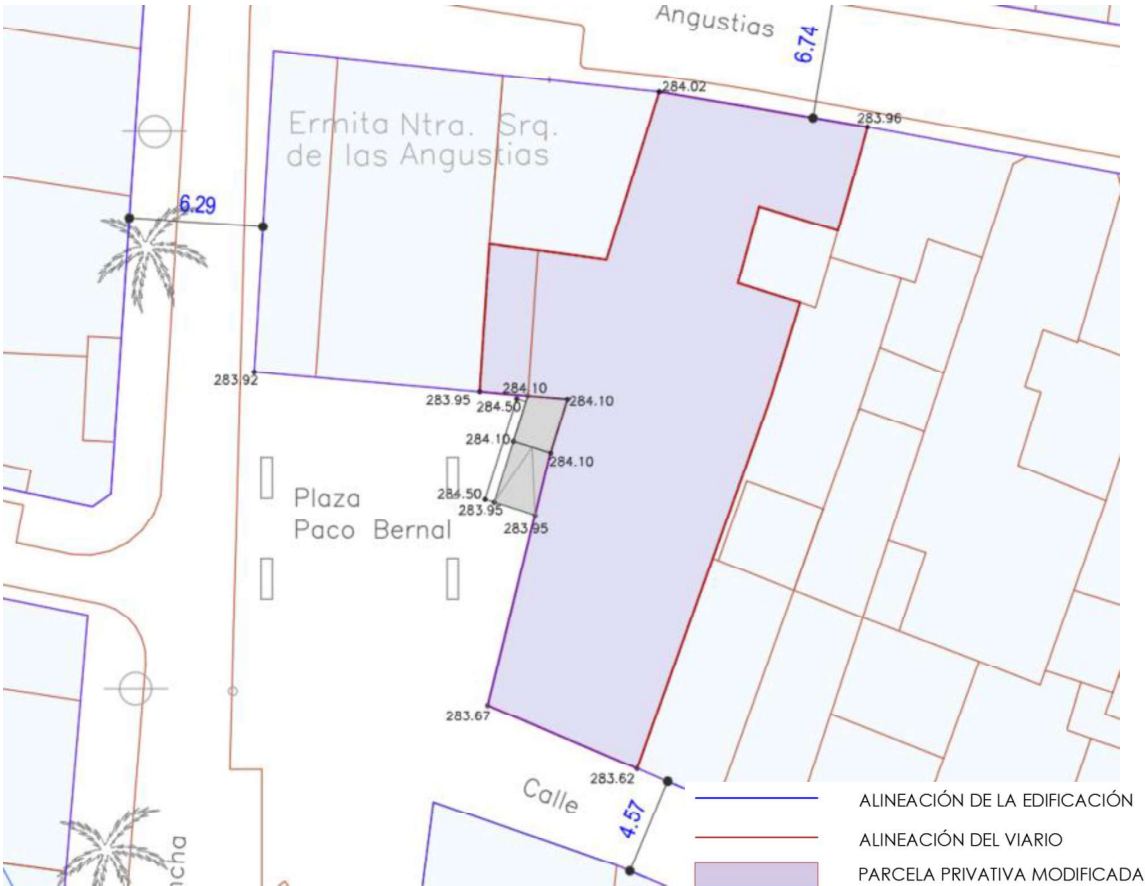
9

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	11/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESQUEMA DE ORDENACION PROPUESTO EN EL ESTUDIO DE DETALLE

La reordenación propuesta se limita a desplazar el lindero entre la parcela de uso privativo y los espacios públicos, con objeto de permitir el acceso a la futura Casa Museo de la Cofradía del Paso Blanco a través de una rampa, sin reducir la superficie de los espacios públicos destinados a la plaza Paco Bernal.



CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE		
ORDENANZA 1. Casco Histórico		
Superficie de Solar		293,54 m²
Parcela mínima		60 m²
Altura máxima		11,00 m
Nº máximo de plantas		PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad		3'0 m²/m²
Ocupación máx. sobre rasante		100%
Vuelo Máximo		≤ 0.40 m
Grosor del vuelo		≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales		
Aprovechamiento	Por edificabilidad (293.54 m²) x 3 m²/m²	880,62 m²

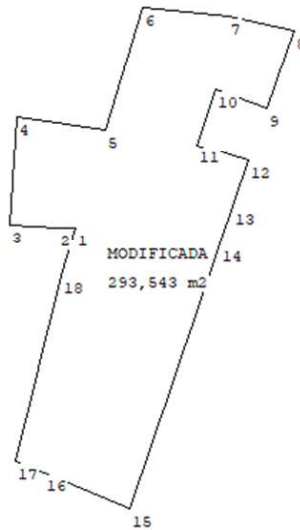
Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETyng==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	12/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETyng==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE		
Parcela Original		315,35 m²
Parcela Modificada		293,54 m²
Superficie Cedida a Espacios Públicos		21,81 m²
Superficie Ocupada por Rampa		13,12 m²
Diferencial Superficie de Espacios Públicos	20,15 m² – 12,44 m² =	+ 8,69 m²

De la comparativa entre la ordenación actual y la propuesta, se puede concluir que no se aumenta el aprovechamiento privativo del solicitante, se aumenta la superficie de espacios públicos y no se menoscaba su funcionalidad.

PARCELA MODIFICADA		HUSO 30
COORDENADAS UTM.		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593385.0176	4138727.4037
2	593383.8775	4138727.476
3	593380.8173	4138727.6699
4	593381.2659	4138734.4565
5	593386.9021	4138733.6981
6	593389.2374	4138741.3659
7	593394.6275	4138740.7955
8	593398.7675	4138739.9455
9	593397.0875	4138735.0755
10	593393.8575	4138736.1854
11	593392.6871	4138732.6898
12	593395.924	4138731.6750
13	593394.9475	4138728.8154
14	593394.1375	4138726.4654
15	593388.397	4138709.7355
16	593383.0259	4138711.9765
17	593381.1829	4138712.7556
18	593384.0958	4138724.4836



Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	13/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

2.4- DOCUMENTACIÓN

Según el apdo 4 del art. 94 del Reglamento General de la LISTA:

“Los estudios de detalle deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escalar adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

El presente documento contiene la documentación precisa para el cumplimiento de lo anterior.

2.5- TRAMITACIÓN

Conforme determina el la Sección 3 de Ley 7/2021, LISTA y art. 112 del Reglamento General de la LISTA, la aprobación del estudio de detalle se ajustará a los siguientes trámites:

- La Aprobación Inicial del Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento se adoptará de oficio a instancia de la persona interesada, acompañada del correspondiente Estudio de Detalle completo en su contenido sustantivo y documental. Art. 112.1 a)
- Se someterá a información pública y audiencia por plazo no inferior a 20 días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. Art. 112.1 b)
- Tras la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento, se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería Competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico. Art. 112.1 c)

Huercal-Overa, octubre de 2025

Fdo: José Valera García

Firmado digitalmente por

VALERA GARCIA JOSE

CRISTOBAL - 23240599L

Fecha: 2025.10.06 12:24:00

+02'00'

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

12

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	14/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO I. JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD

La base legal que regula las condiciones de accesibilidad en las infraestructuras, espacios públicos y establecimientos es la siguiente:

- Decreto 72/1.992, de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se aprueba el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

La Orden TMA/851/2021 y el Decreto 72/1.992, establecen que en un itinerario peatonal accesible, se consideran rampas los planos inclinados destinados a salvar inclinaciones superiores al 6%, el acceso propuesto tiene una pendiente del 5%, no será de aplicación esta normativa.

CTE DB-SUA

1. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad se cumplirán las condiciones funcionales y de dotación de elementos accesibles que se establecen a continuación.

1.1 ACCESIBILIDAD EN EL EXTERIOR DEL EDIFICIO

La parcela dispondrá al menos de un itinerario accesible que comunique una entrada principal al edificio, y en conjuntos de viviendas unifamiliares una entrada a la zona privativa de cada vivienda, con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como aparcamientos exteriores propios del edificio, jardines, piscinas, zonas deportivas, etc.

Desnivel entre la vía pública y la parcela.

- En caso que se produjera una diferencia de rasantes entre el espacio público urbanizado y la parcela, el desnivel deberá ser resuelto dentro de los límites de la parcela (artículo 24, punto 2 de la Orden TMA/851/2021). En este caso el desnivel deberá ejecutarse de acuerdo a las condiciones de accesibilidad en edificación establecidas en el DBSUA y no a las establecidas para el espacio urbano.
- En el supuesto de que la intervención se realice invadiendo el espacio urbano y acogiendo a lo establecido en los apartados 4, 5 y 6 del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el elemento a ejecutar para resolver el desnivel estará "adscrito al edificio" y por tanto también tendrá que cumplir lo establecido en el DBSUA y no lo establecido para el espacio urbano.

De los párrafos anteriores se deduce que la intervención a realizar invadiendo el espacio urbano, se considerará adscrita al edificio, y deberá cumplir lo establecido en el DB-SUA, por tanto deberá tener las condiciones para considerarlo un itinerario accesible que comunique la entrada principal del edificio con la vía pública.

ITINERARIO ACCESIBLE.

Desniveles: Los desniveles se salvarán mediante rampa accesible conforme al apartado 4 SUA-1.

4.3. RAMPAS

1. Los itinerarios cuya pendiente exceda del 4% se consideran rampa a efectos de este DB-SUA, y cumplirán lo que se establece en los apartados que figuran a continuación, excepto los de uso restringido y los de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas. Estas últimas deben satisfacer la pendiente máxima que se establece para ellas en el apartado 4.3.1 siguiente, así como las condiciones de la Sección SUA 7.

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	15/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

ANEXO I. JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD

En la siguiente tabla se justifica las determinaciones del CTE DB-SUA.

RAMPAS DE ITINERARIOS ACCESIBLES (Rgto. Art. 72. DB-SUA 1)			
		DB-SUA	ESTUDIO DE DETALLE
Directriz		Recta o curvatura de $R \geq 30,00$ m	RECTA
Anchura		$\geq 1,20$ m	1.83 m
	Tramos de longitud $< 3,00$ m	10,00 %	5 %
Pendiente longitudinal (proyección horizontal)	Tramos de longitud $\geq 3,00$ m y $< 6,00$ m	8,00 %	
	Tramos de longitud $\geq 6,00$ m	6,00 %	
Pendiente transversal		≤ 2 %	1.00 %
Longitud máxima de tramo (proyección horizontal)		$\leq 9,00$ m	3.00 m
	Ancho	$\geq$ Ancho de rampa	1.83 m
	Fondo	$\geq 1,50$ m	2.00 m
Mesetas	Espacio libre de obstáculos	---	
	☒ Fondo rampa acceso edificio	---	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	Anchura rampa
	Longitud	---	
Distancia desde la arista de la rampa a una puerta o a pasillos de anchura inferior a 1,20 m		$\geq 1,50$ m	>2.00 m
Pasamanos:			
- Las rampas que pertenezcan a un itinerario accesible, salven un desnivel > 18.5cm y cuya pendiente sea $\geq 6\%$, dispondrán de un pasamanos continuo en todo su recorrido, incluido mesetas, en ambos lados. - Las rampas que salven un desnivel ≥ 55 cm y cuya pendiente sea $\geq 6\%$, dispondrán de un pasamanos continuo al menos en un lado.			Desnivel 15 cm Pendiente 5%
	Dimensión sólido capaz	---	
Pasamanos	Altura	De 0,90 m a 1,10 m De 0,65 m a 0,75 m	
	Prolongación en los extremos a ambos lados (tramos ≥ 3 m)	$\geq 0,30$ m	
Altura de zócalo o elemento protector lateral en bordes libres (*)		$\geq 0,10$ m	Desnivel 15cm <18.5 cm
En rampas de ancho $\geq 4,00$ m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.			
(*) En desniveles $\geq 0,185$ m con pendiente ≥ 6 %, pasamanos a ambos lados y continuo incluyendo mesetas y un zócalo o elemento de protección lateral			
El pasamanos es firme y fácil de asir, separado del menos 0,04 m y su sistema de sujeción no interfiere el paso continuo de la mano. Se disponen de pasamanos continuos a ambos lados y diferenciados cromáticamente de las superficies del entorno.			
Las rampas que salven una altura $\geq 0,55$ m., disponen de barandillas o antepechos coronados por pasamanos.			

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	16/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

ANEXO I. JUSTIFICACION ACCESIBILIDAD

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: PIEDRA NATURAL
Color: CREMA
Resbaladidad: CLASE 2. $35 < R_d \leq 45$

Pavimentos de rampas

Material: PIEDRA NATURAL
Color: CREMA
Resbaladidad: CLASE 2. $35 < R_d \leq 45$

Pavimentos de escaleras

Material:
Color:
Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:
Color:

☒ 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.

☐ 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.

OBSERVACIONES

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, aún 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.

José Valera García

ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

3

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	17/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

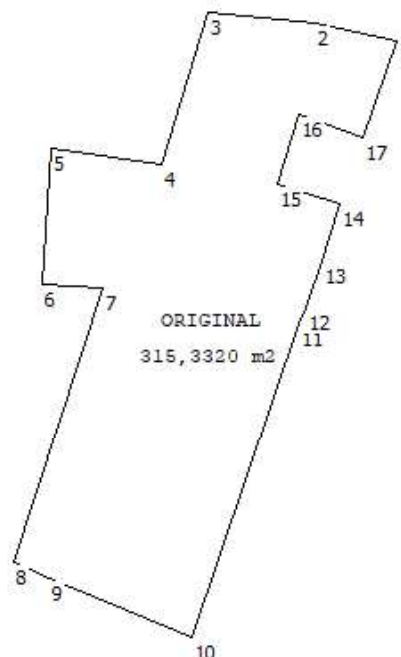


ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

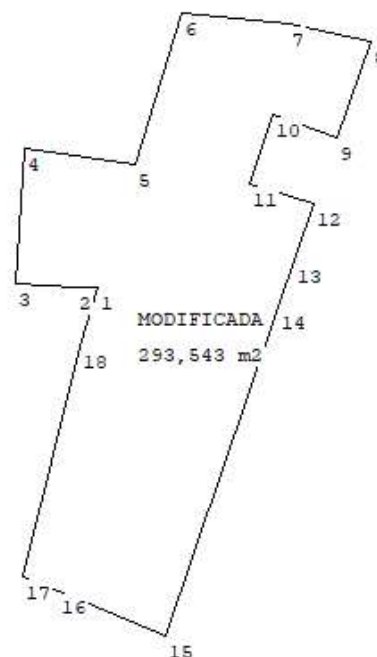
C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)

ANEXO II. COORDENADAS UTM DE LA ORDENACION

PARCELA ORIGINAL		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593398.7675	4138739.9455
2	593394.6275	4138740.7955
3	593389.2375	4138741.366
4	593386.9022	4138733.6982
5	593381.2659	4138734.4566
6	593380.8173	4138727.6700
7	593383.8775	4138727.476
8	593379.3570	4138713.5261
9	593381.1829	4138712.7557
10	593388.397	4138709.7355
11	593393.8575	4138725.6455
12	593394.1375	4138726.4655
13	593394.9475	4138728.8155
14	593395.9240	4138731.6751
15	593392.6871	4138732.6899
16	593393.8575	4138736.1855
17	593397.0875	4138735.0755



PARCELA MODIFICADA		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593385.0176	4138727.4037
2	593383.8775	4138727.476
3	593380.8173	4138727.6699
4	593381.2659	4138734.4565
5	593386.9021	4138733.6981
6	593389.2374	4138741.3659
7	593394.6275	4138740.7955
8	593398.7675	4138739.9455
9	593397.0875	4138735.0755
10	593393.8575	4138736.1854
11	593392.6871	4138732.6898
12	593395.924	4138731.6750
13	593394.9475	4138728.8154
14	593394.1375	4138726.4654
15	593388.397	4138709.7355
16	593383.0259	4138711.9765
17	593381.1829	4138712.7556
18	593384.0958	4138724.4836



José Valera García

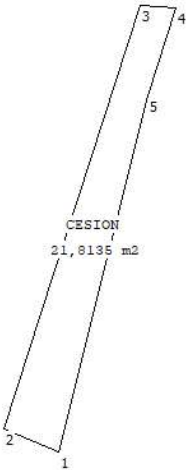
ARQUITECTO. C/ Juan XXIII, 1. 04600 Huércal-Overa. Almería

1

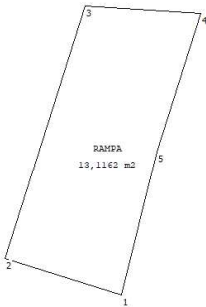
Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	18/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



SUPERFICIE CEDIDA		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593381.1829	4138712.7556
2	593379.3570	4138713.526
3	593383.8775	4138727.476
4	593385.0176	4138727.4037
5	593384.0958	4138724.4836



RAMPA ACCESO		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593383.4072	4138721.7110
2	593381.0609	4138722.4457
3	593382.6729	4138727.5524
4	593385.0176	4138727.4037
5	593384.1389	4138724.6200



INDICE

MEMORIA

I.- Memoria informativa

- 1. Contenido y alcance
- 2. Antecedentes
- 3. Objeto
- 4. Ámbito de actuación

II.- Ordenación Propuesta

- 2.1. Esquema de ordenación actual según PGOU
- 2.2. Esquema de ordenación propuesta en el ED
- 2.3. Documentación
- 2.4. Tramitación

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	20/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.- CONTENIDO Y ALCANCE

La ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía LISTA establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Según determina el apdo. 1 y 2b) del art. 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 LISTA, Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano y para ello podrán:

- b) *Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.*

2.- ANTECEDENTES

En el año 2021 los solicitantes, adquieren por escritura de compraventa una finca urbana de dos plantas de altura, en mal estado de conservación, ubicada en Calle Sepulcro, 71, anexa a la Ermita de San Juan “sede del Paso Blanco”. Fican registral Nº 10.280 de Huércal-Overa.

El objeto de esta compra es la construcción de dependencias anexas a la Ermita de San Juan, procediendo a demoler la edificación existente en la propiedad adquirida. En el año 2024 se firma un convenio de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa y la Hermandad del Paso Blanco para la creación de una casa museo de la Semana Santa, con el objetivo de dotar de un espacio para la exposición del patrimonio cultural y religioso de la Hemandad, contribuyendo a un mayor conocimiento y difusión de la Semana Santa de Huércal-Overa, por ser el evento con mayor capacidad de atracción de visitantes del municipio.

Con este documento se pretende modificar las alineaciones de la edificación y las rasantes del espacio público “Plaza Paco Bernal” para dotar de un acceso accesible al nuevo edificio que albergará la casa museo de la Hermandad.

4.- OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es REAJUSTAR LAS ALINEACIONES y RASANTES del espacio público en Plaza Paco Bernal, para ubicar la rampa de acceso al edificio destinado a casa museo de la Cofradía del Paso Blanco, sin que ello pueda derivarse de reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

A tal fin se plantea la cesión de una superficie de suelo privada mayor a la ocupada por la rampa de acceso al edificio, que se incorporará al espacio público de la plaza Paco Bernal.

5.- AMBITO DE ACTUACIÓN

El Estudio de Detalle afecta parcialmente a la parcela de suelo urbano ubicada en C/ Santo Sepulcro, 71 con referencia catastral 3589102WG9338N0001WP, con una superficie de 316.81 m² y al espacio urbano denominado Plaza Paco Bernal.

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	21/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3589102WG9338N0001WP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL SANTO SEPULCRO 72
04600 HUERCAL-OVERA (ALMERÍA)

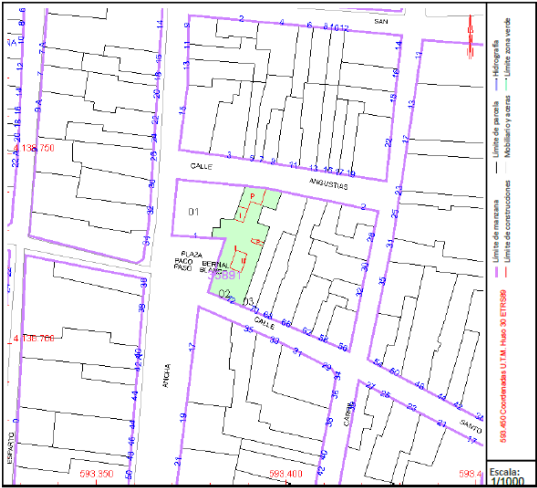
Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 554 m2
Año construcción: 1940

CONSTRUCCIÓN

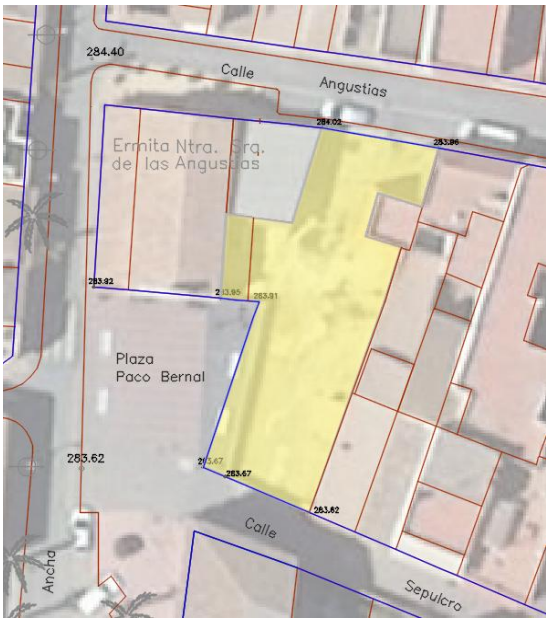
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	E/00/01	91
COMERCIO	E/00/01	91
APARCAMIENTO	E/00/01	92
VIVIENDA	E/01/01	132
ALMACEN	E/01/01	132
VIVIENDA	E/02/01	16

PARCELA

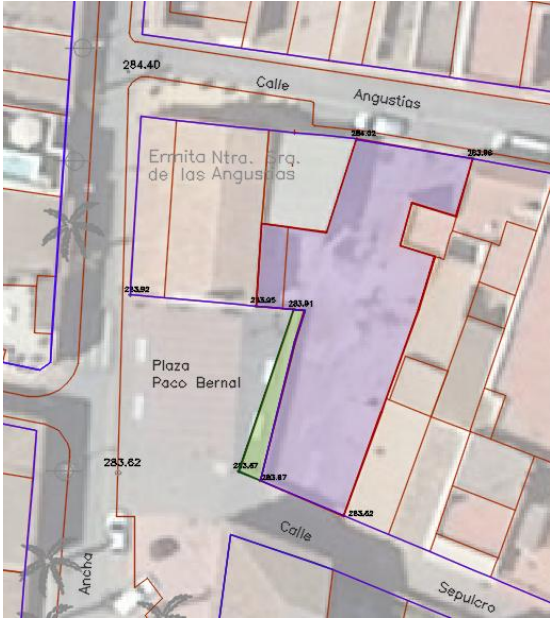
Superficie gráfica: 304 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"



Planta general parcela original



Planta general parcela modificada y Superficie cedida

ARQUITECTO: José Valera García

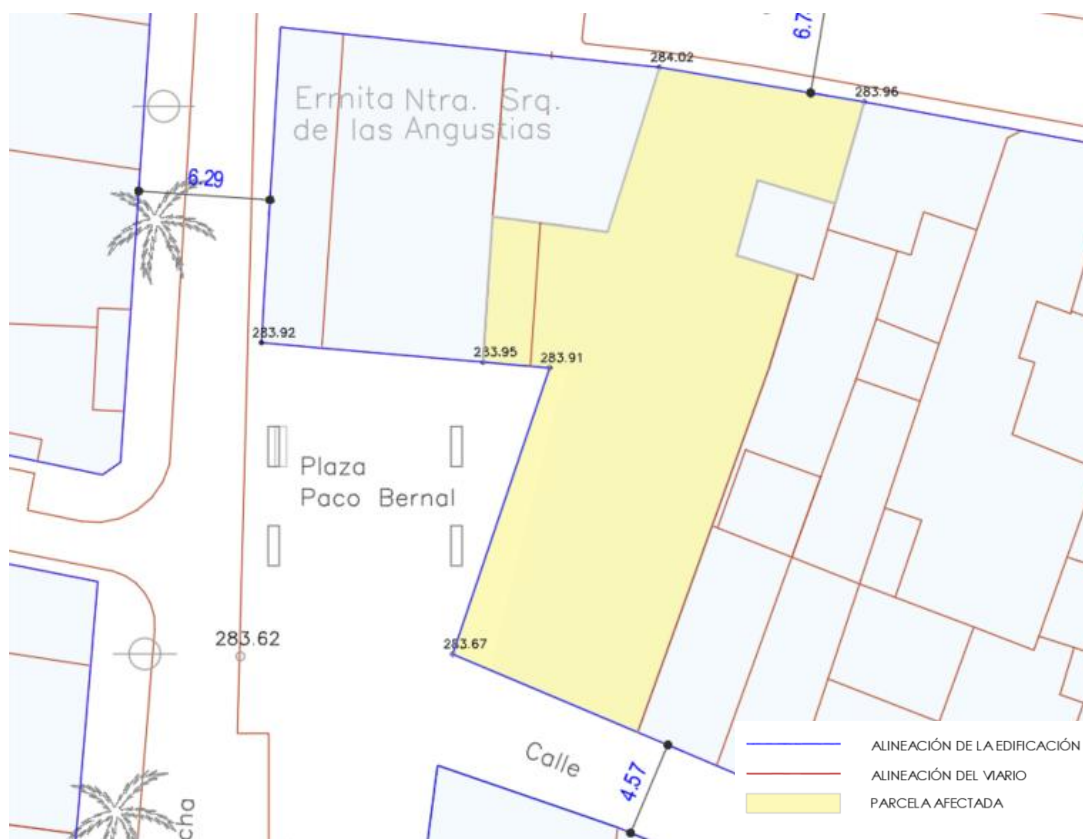
3

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	22/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



II. ORDENACIÓN PROPUESTA

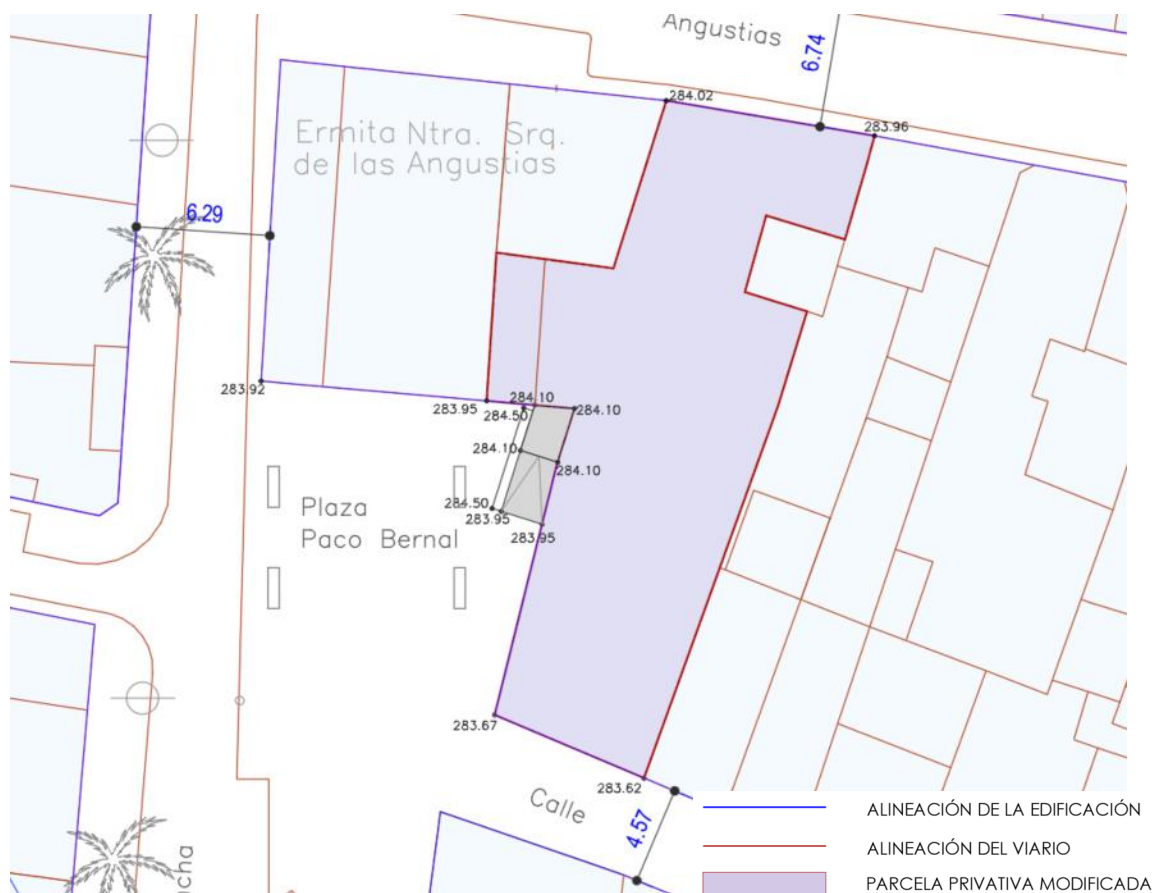
2.1. ESQUEMA DE ORDENACION ACTUAL SEGÚN PGOU. Huércal-Overa



CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PGOU		
ORDENANZA 1. Casco Histórico		
Superficie de Solar		315,35 m ²
Parcela mínima		60 m ²
Altura máxima		11,00 m
Nº máximo de plantas		PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad		3'0 m ² /m ²
Ocupación máx. sobre rasante		100%
Vuelo Máximo		≤ 0.40 m
Grosor del vuelo		≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales		
Aprovechamiento	Por edificabilidad (315,35 m ²) x 3 m ² /m ²	946,05 m ²

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	23/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La reordenación propuesta se limita a desplazar el lindero entre la parcela de uso privativo y los espacios públicos, con objeto de permitir el acceso a la futura Casa Museo de la Cofradía del Paso Blanco a través de una rampa, sin reducir la superficie de los espacios públicos destinados a la plaza Paco Bernal.

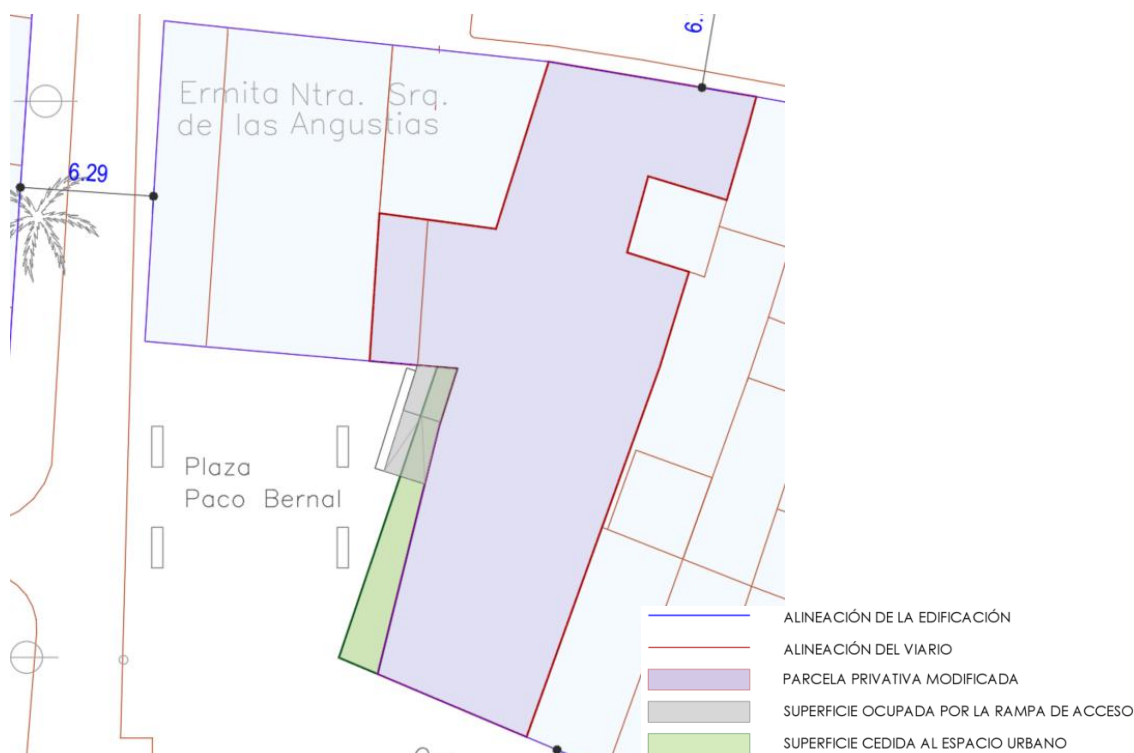


CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE		
ORDENANZA 1. Casco Histórico		
Superficie de Solar		293,54 m ²
Parcela mínima		60 m ²
Altura máxima		11,00 m
Nº máximo de plantas		PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad		3'0 m ² /m ²
Ocupación máx. sobre rasante		100%
Vuelo Máximo		≤ 0.40 m
Grosor del vuelo		≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales		
Aprovechamiento	Por edificabilidad (293.54 m ²) x 3 m ² /m ²	880,62 m²

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHf8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	24/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHf8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

ESTUDIO DE DETALLE PARA REDEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES EN EL NUCLEO URBANO DE HUERCAL-OVERA

C/ Santo Sepulcro, 72 de Huércal-Overa. (ALMERIA)



CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE		
Parcela Original		315,35 m ²
Parcela Modificada		293,54 m ²
Superficie Cedida a Espacios Públicos		21,81 m ²
Superficie Ocupada por Rampa		13,12 m ²
Diferencial Superficie de Espacios Públicos	20,15 m ² – 12,44 m ² =	+ 8,69 m ²

De la comparativa entre la ordenación actual y la propuesta, se puede concluir que no se aumenta el aprovechamiento privativo del solicitante, se aumenta la superficie de espacios públicos y no se menoscaba su funcionalidad.

2.4- DOCUMENTACIÓN

Según el apdo 4 del art. 94 del Reglamento General de la LISTA:

“Los estudios de detalle deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.*
- Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escalar adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.*
- Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

El presente documento contiene la documentación precisa para el cumplimiento de lo anterior.

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17	
Observaciones		Página	25/30	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.5- TRAMITACIÓN

Conforme determina el la Sección 3 de Ley 7/2021, LISTA y art. 112 del Reglamento General de la LISTA, la aprobación del estudio de detalle se ajustará a los siguientes trámites:

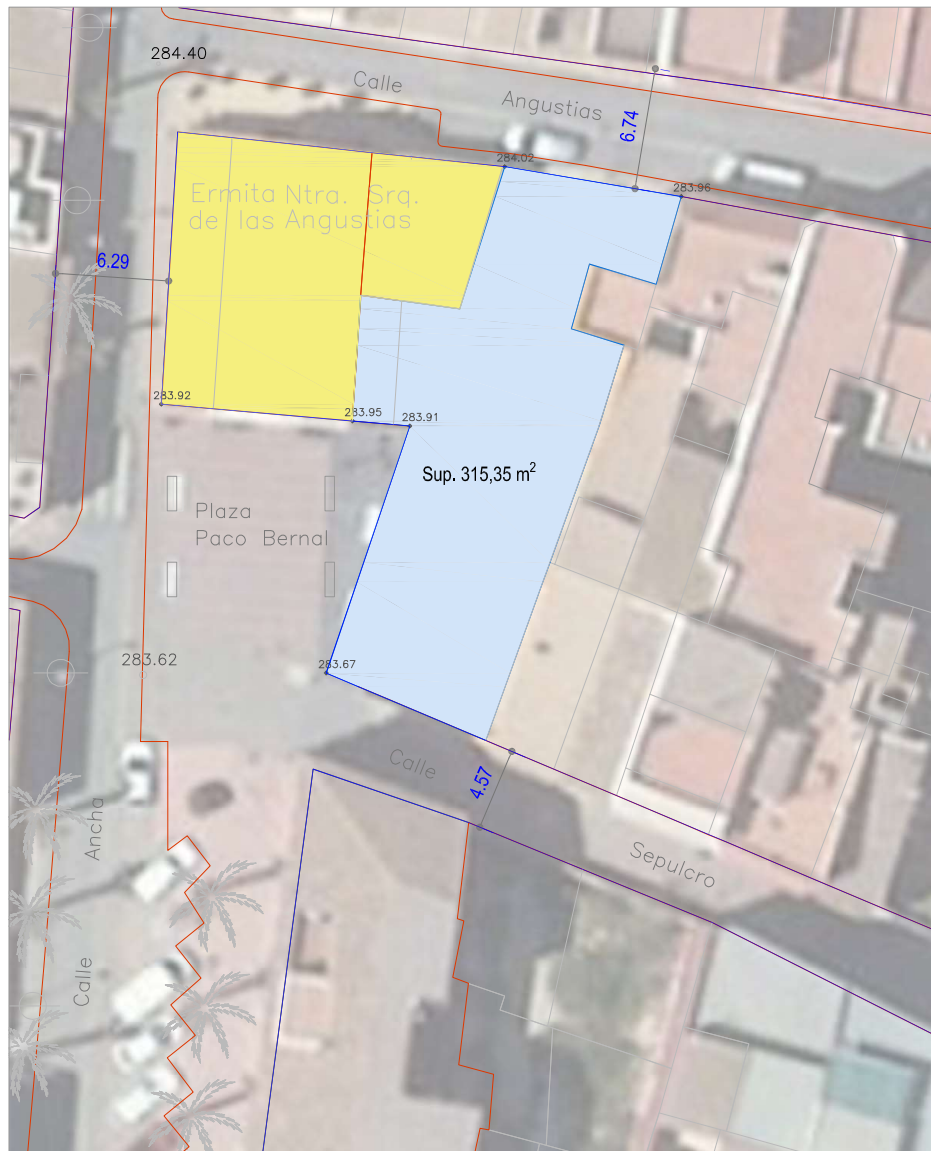
- La Aprobación Inicial del Estudio de Detalle por parte del Ayuntamiento se adoptará de oficio a instancia de la persona interesada, acompañada del correspondiente Estudio de Detalle completo en su contenido sustantivo y documental. Art. 112.1 a)
- Se someterá a información pública y audiencia por plazo no inferior a 20 días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. Art. 112.1 b)
- Tras la Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento, se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería Competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico. Art. 112.1 c)

Huercal-Overa, octubre de 2025

Fdo: José Valera García

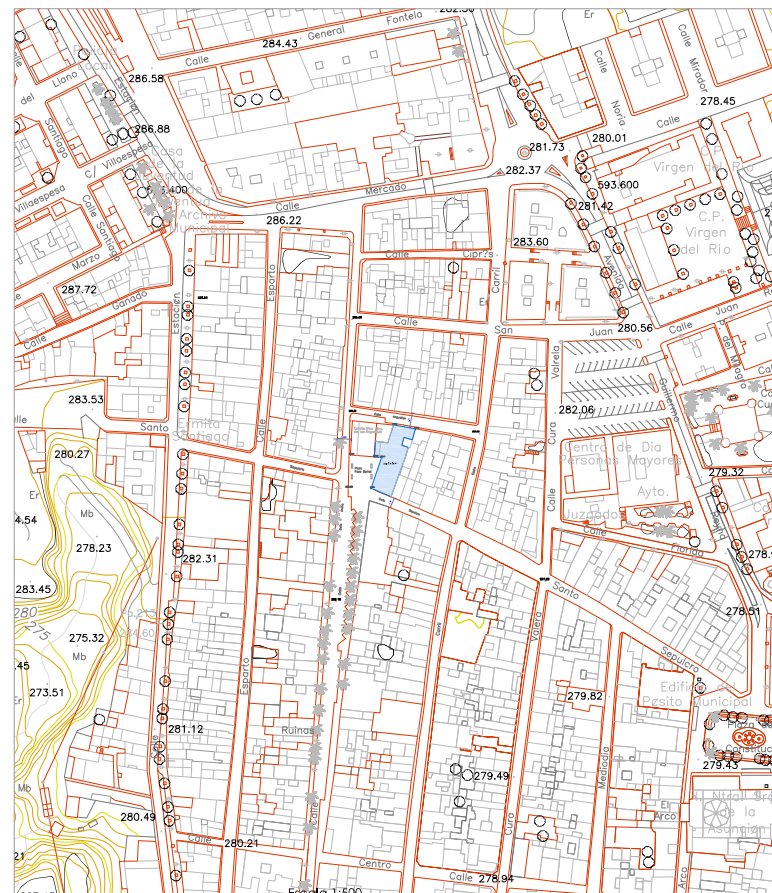
Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	26/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Plano de situación según PGOU 2010 DE HUERCAL-OVERA

Escala 1:250



ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES DE PARCELA EN SUELO URBANO DE HUERCAL-OVERA

UBICACIÓN C/ SANTO SEPULCRO, 72 DE HUERCAL-OVERA. ALMERIA
PROMOTOR COFRADIA DEL PASO BLANCO

PLANO DE SITUACION

UNO

C/ Juan XXIII, Local 1
C/ 14000, Huerca-Overa, Almería
Tel: 951 65 88 60-61 67 72 19 92
Email: unoarquitectura.com
www.unoarquitectura.com

ARQUITECTO:



JOSE VALERA GARCIA

Firmado digitalmente por
VALERA GARCIA JOSE
CRISTOBAL - 23240599L
Fecha: 2025.10.06 12:26:33
+02'00'

01

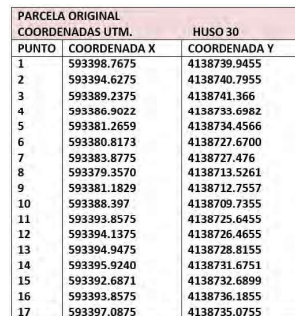
EXPEDIENTE
24UNO-016

FECHA
SEPTIEMBRE 2025

ESCALA
1/1500

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHIf8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	27/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHIf8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





LEGENDA		LEGENDA	
	EQUIPAMENTO		1 PLANTA
	EQUIPAMENTO PREVISTO		2 PLANTAS
	SISTEMA GERAL DE EQUIPAMENTO		3 PLANTAS
	ESPAÇOS LIVRES		4 PLANTAS
	ESPAÇOS LIVRES PREVISIVOS		5 PLANTAS
	CALCULO POR COTA QUALQUER O NODORICIONADO		6 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		7 PLANTAS
	Limite de Estado Urbanculo		8 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		9 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		10 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		11 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		12 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		13 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		14 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		15 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		16 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		17 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		18 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		19 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		20 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		21 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		22 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		23 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		24 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		25 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		26 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		27 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		28 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		29 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		30 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		31 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		32 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		33 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		34 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		35 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		36 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		37 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		38 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		39 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		40 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		41 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		42 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		43 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		44 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		45 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		46 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		47 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		48 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		49 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		50 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		51 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		52 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		53 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		54 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		55 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		56 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		57 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		58 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		59 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		60 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		61 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		62 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		63 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		64 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		65 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		66 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		67 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		68 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		69 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		70 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		71 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		72 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		73 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		74 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		75 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		76 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		77 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		78 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		79 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		80 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		81 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		82 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		83 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		84 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		85 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		86 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		87 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		88 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		89 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		90 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		91 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		92 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		93 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		94 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		95 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		96 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		97 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		98 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		99 PLANTAS
	Limite de Estado Urbano		100 PLANTAS

ALINEADO DE EDIFICACAO

ALINEADO DE VARIO

ALINHAMENTO DA REDE VIARIA

ESPARGO DE PROTECCAO SINGULAR

FUERA DE ORDENACAO

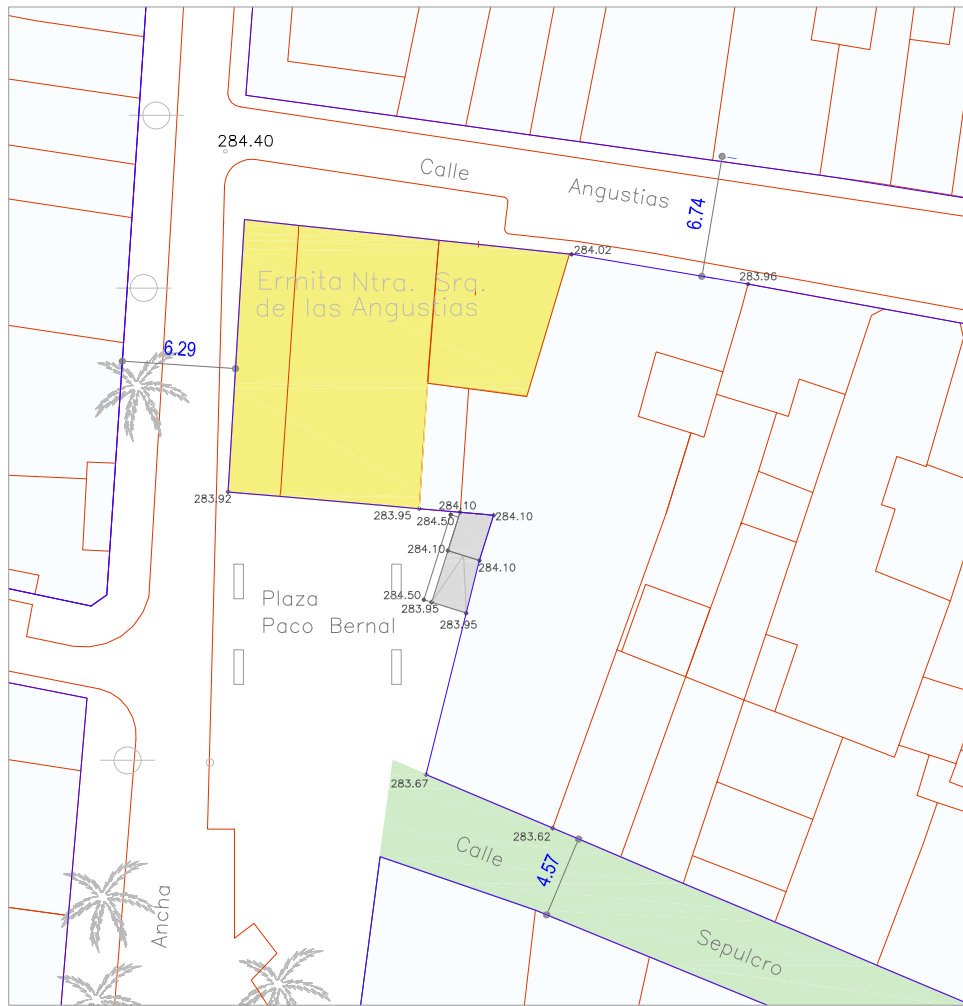
CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN PGOU		
ORDENANZA 1. Casco Histórico		
Superficie de Solar		315,35 m ²
Parcela mínima		60 m ²
Altura máxima		11,00 m
Nº máximo de plantas		PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad		3'0 m ² /m ²
Ocupación máx. sobre rasante		100%
Vuelo Máximo		≤ 0.40 m
Grosor del vuelo		≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales		
Aprovechamiento	Por edificabilidad (315,35 m ²) x 3 m ² /m ²	946,05 m²

UBICACIÓN PROMOTOR C/ SANTO SEPULCRO, 72 DE HUERCAL-OVERA, ALMERIA
COFRADIA DEL PASO BLANCO
ORDENACIÓN ACTUAL SEGÚN PGOU 2010

 C/ Juan XXIII, Local 1 01000, Huercal-Overa, Almería Tlf: +34 951 68 5044 / 47 82 19 92 e-mail: proyectos@arquitecta.com www.unoarquitectura.com	ARQUITECTO:  JOSE VALERA GARCIA	02
EXPEDIENTE 24UNO-016	FECHA SEPTIEMBRE 2025	ESCALA 1/250

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHIf8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	28/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHIf8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



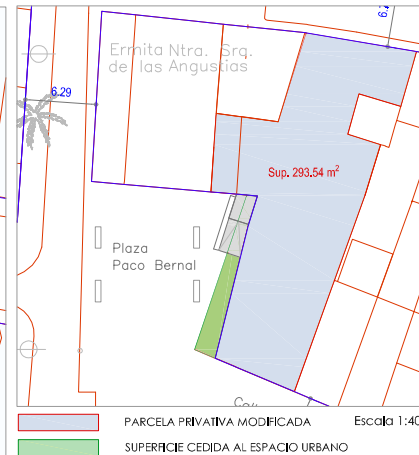


PLANO DE ALINEACIONES PROPUESTAS EN EL ESTUDIO DE DETALLE

Escala 1:250

- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN DEL VÍARIO
- 3 PLANTAS DE ALTURA
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- ⑤ APLICACIÓN DIRECTA DE ORDENANZAS
 - ORDENANZA 1. CASCO HISTÓRICO
 - ORDENANZA 2. AMPLIACIÓN DE CASCO
 - ORDENANZA 3. EDIFICACIÓN MEDIANA
 - ORDENANZA 4. EDIFICACIÓN DE EDIFICIO ORDEN
 - ORDENANZA 5. EDIFICACIÓN DE EDIFICIO ORDEN
 - ORDENANZA 6. LA MEDIANEA Y LA ALIENADA
 - ORDENANZA 7. LA MEDIANEA Y LA ALIENADA
 - ⑥ ÁREAS CON MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN
 - PLANEAMIENTO VISIÓN



PARCELA MODIFICADA		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593385.0176	4138727.4037
2	593383.8775	4138727.476
3	593380.8173	4138727.6699
4	593381.2659	4138734.4565
5	593386.9021	4138733.6981
6	593389.2374	4138741.3659
7	593394.6275	4138740.7955
8	593398.7675	4138739.9455
9	593397.0875	4138735.0755
10	593393.8575	4138736.1854
11	593392.6871	4138732.6898
12	593395.924	4138731.6750
13	593394.9475	4138728.8154
14	593394.1375	4138726.4654
15	593388.397	4138709.7355
16	593383.0259	4138711.9765
17	593381.1829	4138712.7556
18	593384.0958	4138724.4836

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	
Parcela Original	315,35 m ²
Parcela Modificada	293,54 m ²
Superficie Cedida a Espacios Públicos	21,81 m ²
Superficie Ocupada por Rampa	13,12 m ²
Diferencial Superficie de Espacios Públicos	20,15 m ² - 12,44 m ² = + 8,69 m ²

CONDICIONES URBANÍSTICAS SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE	
ORDENANZA 1. Casco Histórico	
Superficie de Solar	293,54 m ²
Parcela mínima	60 m ²
Altura máxima	11,00 m
Nº máximo de plantas	PB-2 Planta
Condiciones de edificabilidad	3'0 m ² /m ²
Ocupación máx. sobre rasante	100%
Vuelo Máximo	≤ 0.40 m
Grosor del vuelo	≤ 0.12 m
No se permiten vuelos cerrados, los únicos vuelos autorizados serán los balcones y miradores tradicionales	
Aprovechamiento	Por edificabilidad (293.54 m ²) x 3 m ² /m ² = 880,62 m ²

ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES DE PARCELA EN SUELO URBANO DE HUERCAL-OVERA

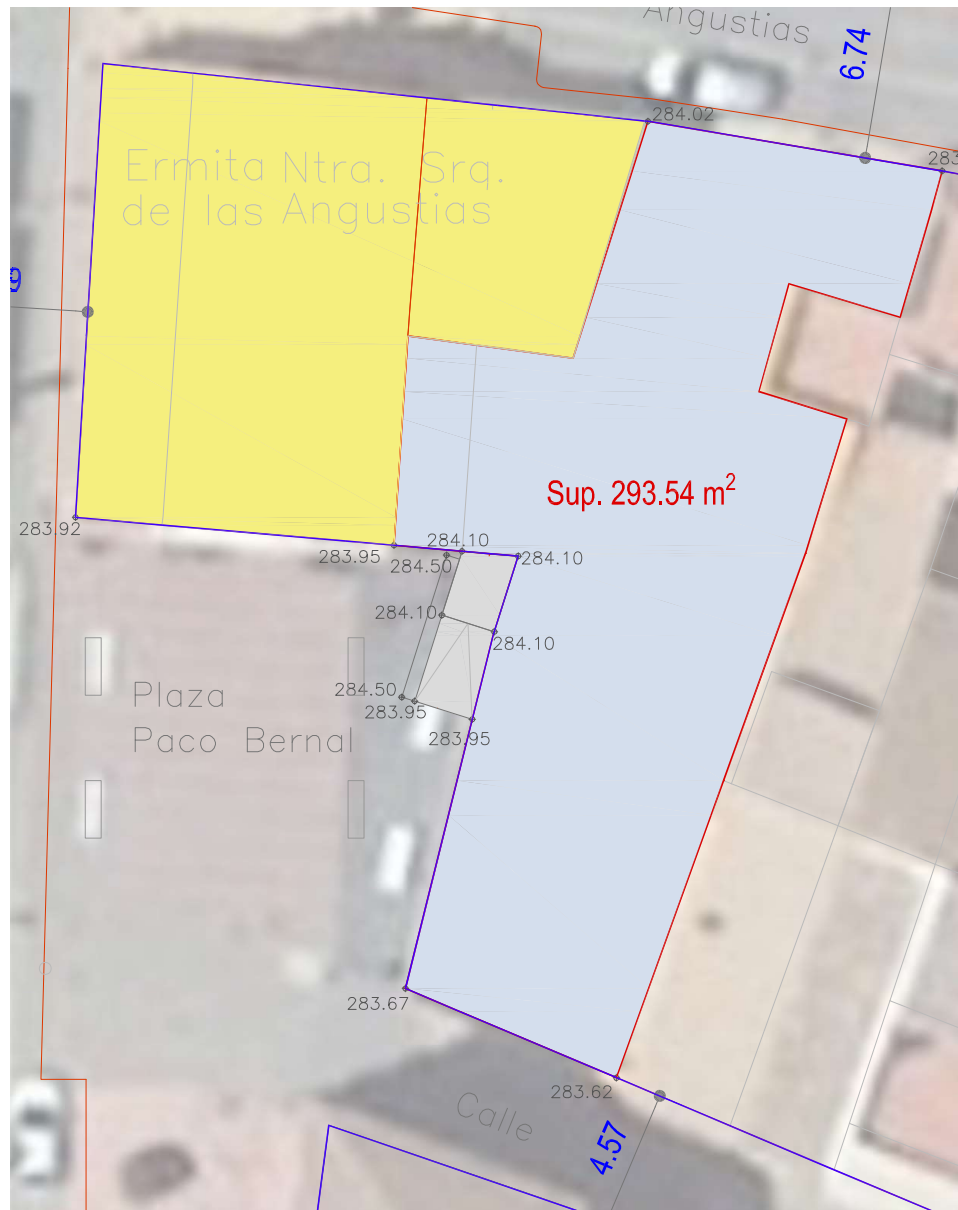
UBICACIÓN C/ SANTO SEPULCRO, 72 DE HUERCAL-OVERA. ALMERIA
PROMOTOR COFRADIA DEL PASO BLANCO

ORDENACION PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE

	ARQUITECTO:	
	JOSE VALERA GARCIA	
EXPEDIENTE	FECHA	ESCALA
24UÑO-016	SEPTIEMBRE 2025	1/250

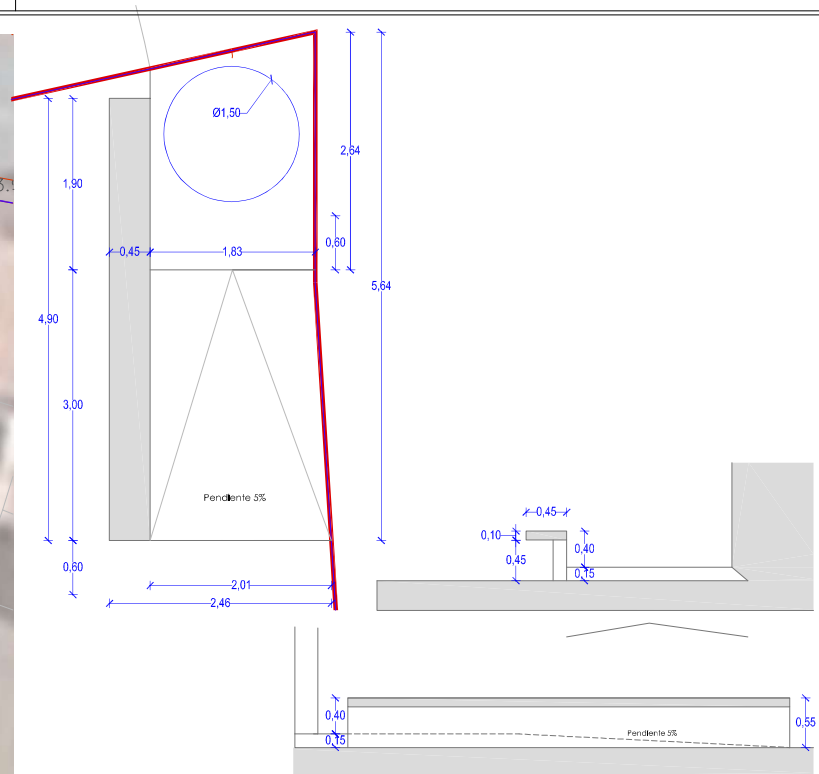
Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	29/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Condiciones Urbanísticas de las Parcelas según PGOU 2019 DE ZURGENA

Escala 1:150



- ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ALINEACIÓN DEL VIARIO
- PARCELA PRIVATIVA MODIFICADA
- SUPERFICIE RAMPA ACCESO AL EDIFICIO

RAMPA ACCESO		
COORDENADAS UTM.		HUSO 30
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	593383.4072	4138721.7110
2	593381.0609	4138722.4457
3	593382.6729	4138727.5524
4	593385.0176	4138727.4037
5	593384.1389	4138724.6200

ESTUDIO DE DETALLE PARA DEFINIR ALINEACIONES Y RASANTES DE PARCELA EN SUELO URBANO DE HUERCAL-OVERA

UBICACIÓN C/ SANTO SEPULCRO, 72 DE HUERCAL-OVERA. ALMERIA
PROMOTOR COFRADÍA DEL PASO BLANCO

ORDENACIÓN PROPUESTA. ACCESO AL EDIFICIO



ARQUITECTO:

[Signature]

JOSE VALERA GARCIA

04

EXPEDIENTE
24UNO-016

FECHA
SEPTIEMBRE 2025

ESCALA
1/150

Código Seguro De Verificación	7W5EurLMMHif8rMKeETymg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	12/03/2026 11:44:17
Observaciones		Página	30/30
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/7W5EurLMMHif8rMKeETymg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

