



EXPEDIENTE: 2025/053410/003-557/00001

ASUNTO: Admisión a trámite Avance (Borrador) del Plan de Reforma Interior del AR-UE-AT-9 del PGOU de Huércal-Overa.

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General para hacer constar que, por acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria de fecha 5 de junio de 2026, se admitió a trámite el documento de Avance (Borrador) del Plan de Reforma Interior del Área de Reparto UE-AT-9 “La Atalaya” del PGOU de Huércal-Overa, redactado por el Arquitecto D. Lamberto Ribera Carretero de fecha 12 de mayo de 2026, acompañado del Documento Ambiental Estratégico (DAE), del Anexo de Memoria de Cribado Valoración de Impacto en la Salud, de fecha 25 de Noviembre 2025, redactados por la Ambientóloga D^a Cristina Molina Molina, así como del Estudio Acústico, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. José Miguel Ortiz Pardo, de fecha 19 de noviembre de 2025, promovido por el Ayuntamiento de Huércal-Overa.

Se incorpora al AVANCE (Borrador) del Plan de Reforma Interior (PRI) la presente diligencia expedida por la Secretaria General Dña. Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	1/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

AVANCE (BORRADOR)
PLAN DE REFORMA INTERIOR
U.E. AT-9 “LA ATALAYA”
HUÉRCAL-OVERA (ALMERÍA)



Mayo 2026



Promotor.
Excmo. Ayuntamiento de
Huércal-Overa (Almería).
P-0405300-E

Técnico Redactor.
Arquitecto
Lamberto Ribera Carreto
Colegiado COAS n.º 2.504


Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	2/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTO I. MEMORIA..... 3**1.- GENERALIDADES 3**

1.1.-	Objeto y alcance del documento.....	3
1.2.-	Peticionario y técnico redactor.....	3
1.3.-	Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento.....	3
1.4.-	Contenido del Avance del Plan de Reforma Interior.....	4
1.5.-	Antecedentes.....	5

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO: 9

2.1.-	Zona de actuación.....	9
2.2.-	Estructura de la propiedad del suelo.....	9
2.3.-	Planeamiento vigente.....	10
2.4.-	Características Naturales del territorio.....	11
2.4.1.-	Marco regional y enfoque.....	12
2.4.1.-	Medio físico.....	12
2.4.1.1.-	Características topográficas.....	12
2.4.1.2.-	Características Geológicas y Geomorfológicas.....	12
2.4.1.3.-	Edafología.....	13
2.4.1.4.-	Climatología.....	13
2.4.1.5.-	Hidrología - Hidrogeología.....	15
2.4.2.-	Medio biótico.....	15
2.4.2.1.-	Vegetación.....	15
2.4.2.2.-	Fauna.....	16
2.4.2.3.-	Espacios protegidos.....	16
2.4.2.4.-	Patrimonio natural.....	16
2.4.2.1.-	Paisaje.....	16
2.4.3.-	Sismicidad y condiciones constructivas.....	16
2.5.-	Afecciones derivadas de la planificación territorial, y de la legislación sectoriales.....	17
2.5.1.-	Afecciones derivadas de la planificación territorial.....	17
2.5.1.1.-	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).....	17
2.5.1.2.-	Planificación subregional. P.O.T.L.A. Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense. 17	
2.5.1.3.-	P.G.O.U. Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.....	18
2.5.1.4.-	Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.....	18
2.5.2.-	Dominio público hidráulico.....	19
2.5.3.-	Suelos contaminados.....	19
2.5.4.-	Patrimonio arqueológico.....	19
2.5.5.-	Incidencia sobre el cambio climático.....	19
2.6.-	Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.....	20
2.6.1.-	Edificaciones existentes.....	20
2.6.1.-	Otras construcciones existentes.....	22
2.6.2.-	Infraestructuras existentes.....	22
2.6.2.1.-	Red viaria.....	22

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	3/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.6.2.2.- *Abastecimiento* 22

2.6.2.3.- *Saneamiento* 22

2.6.2.4.- *Redes eléctricas* 22

2.7.- Valoración y diagnóstico de la problemática urbana 22

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN **24**

3.1.- Criterios de la propuesta de ordenación 24

3.2.- Descripción de la ordenación propuesta 24

3.3.- Líneas de actuación y alternativas de actuación 25

3.4.- Descripción de las alternativas de ordenación 25

3.4.1.- *Alternativa 0* 27

3.4.2.- *Alternativa 1* 28

3.4.3.- *Alternativa 2* 29

3.4.4.- *Alternativa 3* 30

3.4.5.- *Alternativa adoptada. Justificación* 30

3.5.- Limitación de superficies edificables 32

3.6.- Usos globales, pormenorizados, compatibles y alternativos 33

3.7.- Dotaciones 33

3.8.- Sistema de actuación 34

3.9.- Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas 35

3.9.1.- *Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta* 35

3.9.2.- *Datos del aprovechamiento del ámbito previstos en el P.R.I.* 35

3.9.3.- *Condiciones de parcela mínima* 36

3.9.4.- *Dotaciones previstas* 37

3.10.- Redes de comunicación viaria y peatonal 37

3.10.1.- *Conexiones viarias y peatonales* 37

3.10.2.- *Previsión de aparcamientos en vía pública* 37

3.10.3.- *Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada* 37

3.10.4.- *Mobiliario Urbano* 38

3.10.5.- *Condiciones de accesibilidad* 38

3.11.- Infraestructuras 38

3.11.1.- *Redes y galerías de servicio* 38

3.11.2.- *Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios* 38

3.11.3.- *Red de alcantarillado* 39

3.11.4.- *Red de distribución eléctrica* 39

3.11.5.- *Red de alumbrado público* 40

3.11.6.- *Red de telefonía* 40


3.12.- Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad 40

3.13.- Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía. 41

3.14.- Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta 41

3.14.1.- *De la calificación del suelo* 41

3.14.2.- *Unidad de Ejecución. Sistema de actuación* 41

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	4/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.14.3.- Asunción de los gastos de urbanización. 42

4.- ORDENANZAS REGULADORAS..... 43

5.- PLAN DE ETAPAS 43

5.1.- Introducción plan de etapas. 43

5.2.- Orden de la ejecución de las obras..... 44


5.3.- Programa de las actuaciones. 44

6.- CONCLUSIÓN..... 44

7.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA..... 45

7.1.- PLANO DE SITUACIÓN..... 46

7.2.- PLANO DE ALTERNATIVAS. 47

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	5/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

DOCUMENTO I. MEMORIA

1.- GENERALIDADES

1.1.- Objeto y alcance del documento

El objeto del presente documento de Avance del Plan de Reforma Interior (P.R.I.) de la Unidad de Ejecución AT-9 “La Atalaya” del PGOU de Huércal-Overa (Almería) es el de describir y justificar el ámbito de **actuación, recogiendo las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas**

El Plan de Reforma Interior de la UE-AT-9 “La Atalaya” queda sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental, siendo preceptivo la aprobación del presente Avance.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el ámbito UE-AT-9 “La Atalaya” que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Huércal-Overa como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-UE-AT-9, y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1º de la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.” de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

1.2.- Peticionario y técnico redactor


El presente documento se redactada a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa con N.I.F. P-0405300-E, en Av. Guillermo Reyna, 7, 04600 Huércal-Overa, (Almería).

El documento es llevado a cabo por la consultora LAMBSUR s.l., actuando como director y técnico redactor el arquitecto D. Lamberto Ribera Carreto, perteneciente al colegio oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS) con n.º de colegiado 2.504.

1.3.- Justificación de la procedencia de la redacción del presente documento

El Plan de Reforma Interior (PRI), tiene por finalidad establecer la ordenación pormenorizada nueva ordenación en la UE-AT-9 “La Atalaya” estableciendo las necesarias condiciones que permitan el desarrollo del ámbito acordes con las necesidades actuales de implantación para usos residenciales y todo ello dentro de las directrices establecidas en el PGOU de Huércal-Overa (Almería), en conformidad con las determinaciones del mismo, aunando los intereses tanto particulares y colectivos tutelados por la administración actuante.

Sus determinaciones se ajustan a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y al Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y al actual PGOU vigente de Huércal-Overa aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	6/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009.

Y el desarrollo del ámbito que se propone queda también sujeto a la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Los suelos urbanos afectados por el presente P.R.I. corresponden al suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística, que constituyen la Unidad de Ejecución AT-9 "La Atalaya" estaba previsto en el PGOU su desarrollo por el sistema de compensación con previsión de su desarrollo en el segundo cuatrienio, periodo en que no se ha desarrollado por falta de iniciativa privada procediéndose por parte municipal a cambiar el sistema de gestión a cooperación,

El desarrollo del ámbito queda sujeto a Plan de Reforma Interior (P.R.I.) y sujeto a desarrollo por el sistema de cooperación, mediante Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo la calificación que se propone la de uso residencial de características similares a las tipologías recogidas en el PGOU, pero con su ajuste y consideración de tipologías de carácter residencial que den respuesta adecuada a las actuales necesidades de la población dentro de criterios de sostenibilidad ambiental y económica.

La ordenación del ámbito, dentro de las alternativas consideradas, se ajustará a la alternativa que se estime más adecuada para dar respuesta a los objetivos de ordenación y consolidación del ámbito que nos ocupa, dentro de los intereses generales y proponiendo una ordenación del territorio que cubre los objetivos municipales y de los titulares de suelo de la zona de actuación.

1.4.- Contenido del Avance del Plan de Reforma Interior

El presente documento de Avance se desarrolla en los siguientes bloques:

Memoria


- Generalidades
- Información y diagnóstico.
- Ordenación.

Ordenanzas Regulatoras

Plan de Etapas

Documentación grafica

- Situación
- Alternativas

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	7/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.5.- Antecedentes


La zona en la que se recoge en el PGOU el ámbito de la UE-AT-9 “La Atalaya” presenta un vacío urbano con naves y ocupación de parcelas con almacenajes varios y varias edificaciones residenciales unifamiliares, situada en la zona suroeste del núcleo urbano de La Atalaya, quedando un gran porcentaje de suelo sin edificar. El ámbito de la UE-AT-9 “La Atalaya” se ajusta comprendiendo naves industriales existentes y 2 viviendas unifamiliares y zonas de almacenamiento, quedando fuera las viviendas situadas en la zona suroeste.

El ámbito formaba parte de espacio de carácter agrícola en el que se fueron instalando en los años 70-80 distintas edificaciones de carácter industrial y residencial aprovechando su situación entre la carretera N-340, y al camino actualmente denominado Avda. la Atalaya, este ámbito era una prolongación del desarrollo del asentamiento de la Atalaya, constituido en su conjunto por parcelaciones ilegales llevas a cabo entre los años 1973 y 1980.



Vuelo Interministerial año 1977-1986. Fecha foto 01/07/1977

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009, recogándose en el mismo el ámbito de la UE-AT-9 “La Atalaya”, como área de reforma interior, a desarrollar mediante Plan Especial y como sistema de actuación el de compensación.


Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	8/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Vuelo Andalucía esc. 40000 año 1984 - 1985 (F. Fotograma 15/10/1984)



Vuelo Plan Nacional de Ortografía Aérea resolución 0,45 año 2010 - 2011 (F. Fotograma 17/07/2010)

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	9/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Situación actual (ortofoto PNOA 2022)

El ámbito de actuación limita por el noroeste con la carretera N-340A, que ha sido objeto de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa, formando parte del viario municipal.

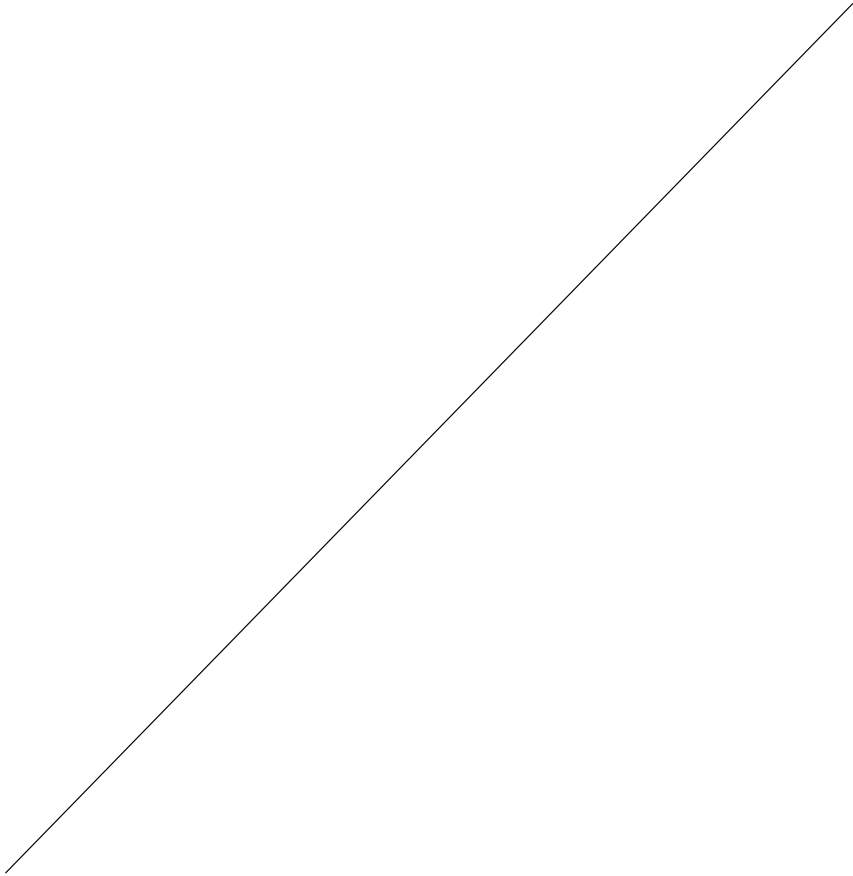



Situación UE-AT-9 en el núcleo La Atalaya. Plano E-2 Ordenación estructural Huércal-Overa. Clasificación del Suelo.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	10/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Detalle ámbito UE-AT-9



Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	11/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE DIAGNOSTICO:

2.1.- Zona de actuación

Los terrenos correspondientes al ámbito de la Unidad de Ejecución UE-AT-9 “La Atalaya” del PGOU de Huércal-Overa (Almería), tienen una superficie según la ficha de las NNUU una superficie de 26.899 m2.

El ámbito este situado al suroeste del núcleo urbano La Atalaya del que forma parte y presenta una configuración irregular con los siguientes linderos o límites:

- Al Noroeste con la Carretera N-340A, antiguo tramo de la actual N-340, actualmente de titularidad municipal.
- Al Noreste con suelo urbano sujeto a desarrollo UE-AT-2.
- Al Sureste con la avenida La Atalaya, suelo urbano con viviendas y suelo rústico.
- Y al Suroeste con suelo rústico.



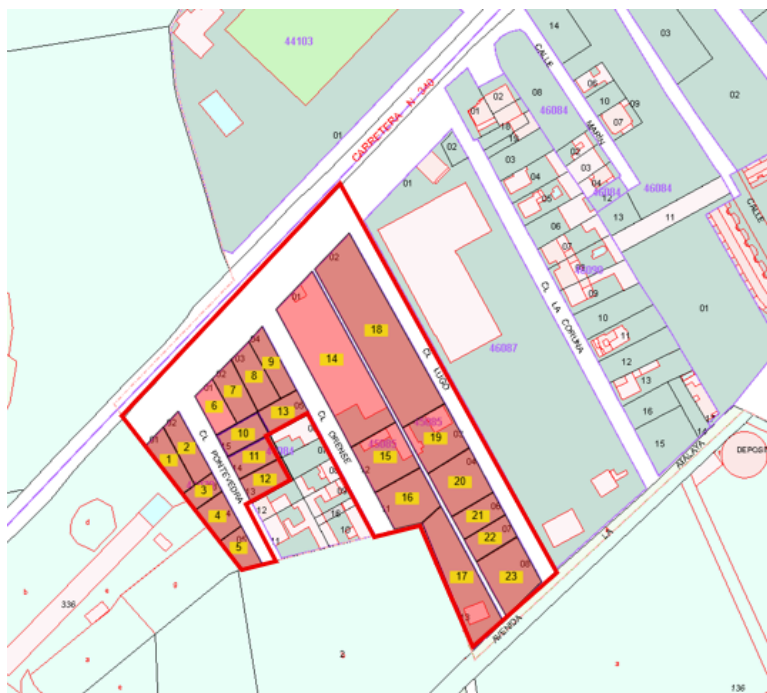
Imagen aérea del ámbito (ortofoto PNOA 2022)

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

El suelo pertenece a distintos propietarios previéndose en PGOU la gestión por compensación, pero ante la inactividad para el desarrollo del ámbito por parte de los propietarios de suelo, se ha procedido por parte municipal a cambiar el sistema de compensación por el de cooperación, cambio actualmente en tramitación.

En la siguiente imagen se recoge las parcelas catastrales que constan en catastro.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	12/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			




Ámbito UE-AT-9 “La Atalaya.” sobre parcelario catastral 2022.

2.3.- Planeamiento vigente

El ámbito de actuación se corresponde con el ámbito denominado UE-AT-9 “La Atalaya” del PGOU de Huércal-Overa (Almería) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009, siendo la clasificación de suelo urbano sujeto a actuación de transformación urbanística (ATU), y acorde con el apartado a) 1ª, de la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor” de la LISTA, la clasificación del suelo es urbano y tiene el régimen que establece la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanísticas delimitadas.

Las condiciones particulares del ámbito quedan recogidas en la siguiente ficha del vigente PGOU de Huércal-Overa, con el cambio de sistema de gestión que se está tramitando para pasar de compensación a cooperación.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	13/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				AREAS DE REFORMA INTERIOR			
NUCLEO: LA ATALAYA				IDENTIFICACION: UE-AT-9			
AREA DE REPARTO: AR-JE-AT-9				USOS: RESIDENCIAL			
USO GLOBAL				APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,44840 UA/m ²			
ORDENACION ESTRUCTURAL							
RESIDENCIAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ² /m ² s	TECHO MAXIMO m ²	TECHO RESIDENCIAL m ²	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m ²	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ²
	28.899	0.50	13.449.58	10.759.87	2.889.92	30%	3.227.90
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CESION UAS	DENSIDAD MAXIMA VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	SISTEMAS GENERALES
0.44840	12.061.59	10.855.43	1.206.16	45	121	0	-
ORDENACION PORMENORIZADA							
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m ²	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAO	ALTURA MAXIMA M ² PLANTAS	DESCRIPCION	DOTACIONES SUP. SUELO m ²	
VIVIENDA LIBRE	7.531.77	1.00	7.531.77		Espacios Libres	2.689.92	
VIVIENDA PROTEGIDA	3.227.90	0.57	1.839.90		Equipamiento	1.452.00	
TERCIARIO COMPATIBLE INDUS.	2.689.92	1.00	2.689.92	2	TOTAL	4.141.92	
TOTAL	13.449.58		12.061.59			30.7669	
GESTION				PROGRAMACION			
SISTEMA DE ACTUACION: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:				COMPENSACION PLAN ESPECIAL			
ORDENACION				CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:			
El uso terciario no podrá ser inferior al 5% del aprovechamiento. Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.				ORDENANZA DE APLICACION: La Molineta y La Atalaya (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha). USO CARACTERISTICO: Unifamiliar.			
				DETERMINACIONES VINCULANTES:			

Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa

2.4.- Características Naturales del territorio.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	14/50
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.4.1.- Marco regional y enfoque.

La zona de estudio se localiza en el término municipal de Huércal-Overa, ubicado en el extremo norte de la comarca del Levante Almeriense, en el límite con la Región de Murcia al este, y con las comarcas andaluzas de Los Vélez al norte, Valle del Almanzora al oeste, Los Filabres-Tabernas al sudoeste y Almería al sur.

Los terrenos sobre los que actúa el presente documento se encuentran situados en el núcleo urbano denominado La Atalaya, del que forman parte.

Los terrenos sobre los que actúa salvo 2 viviendas unifamiliares y dos naves industriales el resto lo conforma suelos sin actividad, presentando un suelo totalmente antropizado, procedentes de suelos rústicos que en la década de 1970 a 1980 fueron objeto de parcelaciones, situándose algunas edificaciones residenciales y naves, quedando bastante suelo sin ocupar.

Por lo tanto, la topografía se mantiene en general sin grandes modificaciones salvo las propias de las actuaciones llevadas en su perímetro y en concreto la ctra. N-340A, y la Avda. La Atalaya.

De lo expuesto se concluye que estamos ante un espacio de terreno que se encuentra actualmente sin uso agrícola y altamente antropizado, con estructura por la parcelación y ocupación del suelo de carácter urbano, pero con deficiencias en infraestructuras y dotaciones.

La calidad ambiental del entorno de la actuación se caracteriza por tener un valor bajo. Este viene derivado, por un lado, de la inexistencia de vegetación natural de importancia ni cursos de agua, y por otro de la degradación, fragmentación y antropización gradual procedente de las actividades desarrolladas en su entorno. La fauna es muy escasa, dada la calidad de los terrenos solamente encontramos ejemplares muy acostumbrados al hombre.

No existen elementos del patrimonio cultural, histórico o antropológico que deban ser conservados.

2.4.1.- Medio físico


2.4.1.1.- Características topográficas.

El terreno del ámbito es en su conjunto prácticamente plano, con una ligera pendiente en la dirección Noroeste-Sureste, de $\approx 1,85\%$. (Elevación $\approx +300$ extremo norte junto ctra N-340 y $\approx +295$ en extremo sur en avda. La Atalaya).

2.4.1.2.- Características Geológicas y Geomorfológicas

El término municipal de Huércal-Overa se encuentra enmarcado en las Cordilleras Béticas, que representan los relieves más occidentales entre las Cordilleras Alpinas Europeas.

En las Cordilleras Béticas se distinguen tradicionalmente las Zonas Internas y las Zonas Externa. Las Zonas Internas están representadas en el núcleo de sierra Nevada donde aparecen deformaciones profundas que afectan al zócalo y están acompañadas de

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	15/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

metaformismo; y las Zonas Externas están formadas por dos áreas diferentes, la Subbética y la Penibética, caracterizadas por una cobertura plegada en la que llegan a desarrollarse mantos de corrimiento.

El municipio se encuentra en la Zonas Internas de las Cordilleras Béticas y encontramos los siguientes conjuntos tectónicos: Complejo Alpujarride, Unidad Almagro-Cucharón y Depósitos Post-Mantos.

La zona de estudio se localiza en el Valle del Almazora sobre aluvial reciente formado por conglomerados, arenas, brechas y cantos sueltos procedentes de las diferentes unidades béticas.

Desde el punto de vista geomorfológico se trata de formas asociadas a aportes coluviales, depósitos relativamente finos que han sufrido un escaso transporte.

2.4.1.3.- Edafología

Los suelos que encontramos en el ámbito de estudio son Fluvisoles calcáreos y Xerosoles cálidos con Regosoles calcáreos, los cuales están desarrollados sobre depósitos aluviales y constituyen vegas dedicadas a regadíos.


Según su capacidad de uso se trata de tierras con moderada a marginal capacidad de uso.

2.4.1.4.- Climatología

Huércal-Overa se enmarca dentro del clima “Mediterráneo Semiárido”, siendo la característica principal de este tipo de ambientes climáticos la escasa pluviometría, con gran irregularidad, concentrándose las precipitaciones solo unos pocos días al año. los meses que menos llueve coincide con la época del año en el que las temperaturas alcanzan los valores más elevados, existiendo un déficit hídrico importante en los meses de verano.

Los factores que determinan las características climáticas de la zona son:

- La latitud. Condiciona la influencia de las elevadas presiones tropicales en verano con la depresión del frente polar en invierno, con predominio en la mayoría de los casos de tiempo anticiclónico, caracterizándose de esta forma los inviernos suaves y veranos cálidos. también influye en número de horas de sol al año (3.000).
- El relieve. El ángulo suroriental del macizo Nevado-Filábride actúa a modo de abrigo de las masas de aire marítimo atlánticas, responsables de la mayor parte de las precipitaciones en otras áreas andaluzas.
- La proximidad al mar. presentándose éste como regulador térmico, siendo además el responsable de las precipitaciones torrenciales cuando en ellos mese otoñales se agudiza la diferencia térmica entre la superficie del mar y la peninsular, aumentando el contacto entre las masas de aire.
- La proximidad al continente africano. en clima mediterráneo semiárido se encuentra influenciado por las masa de aire que atraviesas todo el norte de África.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	16/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

TEMPERATURAS

El mesoclima mediterráneo propio del Levante Almeriense se caracteriza por su carácter suave y templado. No se puede considerar como una zona que exista invierno térmico, ya que la temperatura media del mes más frío no está por debajo de 0°C. Las temperaturas son moderadas, entorno los 17°C. Los meses más cálidos son julio y agosto con una temperatura máxima diaria media de 31°C, mientras que los meses más fríos son diciembre, enero y febrero con temperatura mínima diaria media de 6°C y 7°C.

PLUVIOMETRÍA

El régimen pluviométrico se caracteriza por la irregularidad anual y estacionalidad del volumen de precipitaciones, viniendo determinadas por periodos de torrencialidad "Gota fría", lo que hace que haya alternancia de años húmedos y años secos.

Las precipitaciones máximas coinciden con los meses de primavera (34%), seguidas en cuanto a intensidad por el otoño (31%) e invierno (26%). la precipitación media anual no supera los 400 mm, estableciéndose de 5 a 8 meses la duración del periodo seco.

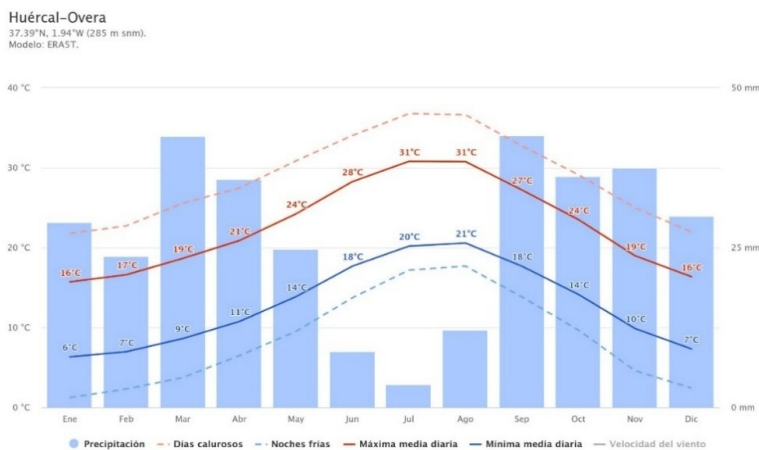


Figura 1. Variables climáticas de Huércal-Overa. Fuente: METEOBLUE

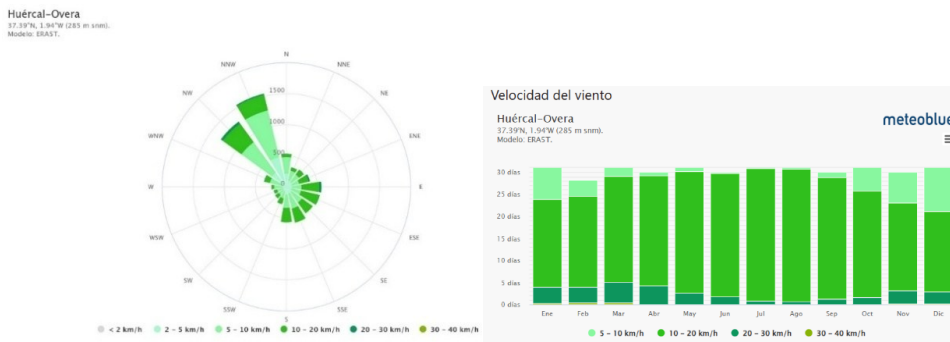
VIENTOS

La orografía de la zona de estudio, su configuración y disposición (oeste-este) canaliza los flujos aéreos de poniente dominantes en estas latitudes templadas. Estos, se adaptan al terreno buscando las cotas más bajas. A su vez, el flujo de levante es más húmedo en la vertiente oriental de la provincia que en su vertiente occidental, donde se transforma en un viento cálido y seco como consecuencia de su circulación por tierra. El flujo de poniente (oeste y suroeste) se hace húmedo en el poniente almeriense, mientras que, en el flanco levantino, tras procesos de recalentamiento adiabático llega con características Föhn, viento mencionado anteriormente que propicia las altas temperaturas estivales.

A lo largo del año se producen cambios en las direcciones de los vientos; así, en invierno, existe un predominio de los vientos septentrionales (N, NNO y NNE), especialmente en invierno; mientras que le siguen en importancia los vientos de poniente (O, ONO) y del segundo cuadrante (SE).

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	17/50
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





2.4.1.5.- Hidrología - Hidrogeología

El municipio de Huércal-Overa se encuadra enmarcado dentro de la Demarcación Hidrográfica del Mediterráneo, y más concretamente en la subcuenca del Almanzora que es la de mayor superficie de la provincia de Almería y por tanto la que obtiene una de las mayores aportaciones hídricas debidas a la precipitación

Por el ámbito de estudio no discurre ningún cauce, siendo el más próximo la rambla Grande que se encuentra a unos 500 metros al oeste.

Hidrogeológicamente, se localiza sobre la masa de agua ES060MSPF060.001 Cubeta de El Saltador de naturaleza detrítica que cuenta con una superficie de 14.596 ha y un afloramiento de 143,26 km² y cuyo estado cuantitativo, químico y global es considerado malo. La presión más significativa con la que se encuentra es la extracción de agua, la desviación de flujo y la Agricultura.

Los terrenos presentan una permeabilidad media y una vulnerabilidad a la contaminación baja-moderada.

2.4.2.- Medio biótico

2.4.2.1.- Vegetación

Desde el punto de vista biogeográfico nos encontramos en la Región Mediterránea, Subregión Mediterránea Occidental, Superprovincia Mediterráneo-Iberoatlántica, Provincia Murciano-Almeriense, Sector Almeriense y Subsector Almeriense Oriental.

De acuerdo con el Mapa de Series de Vegetación de Andalucía (VALLE, F. 2003), en la zona del ámbito se localiza la Serie termomediterránea almeriense semiárida y árida del azufaifi (*Ziziphus lotus*): *Zizipheto loti S.*

La zona de estudio ha estado sometida a una intensa colonización y explotación por parte del hombre, con implantación de la roturación agrícola, lo que ha dado lugar a la regresión de los ecosistemas naturales.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	18/50
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Así nos encontramos ante un espacio de terreno sin uso agrícola actual y con vegetación de escasa importancia. Por lo tanto, no se localiza ninguna especie de vegetación protegida, ni ningún hábitat de interés comunitario.

2.4.2.2.- Fauna

La fauna está totalmente condicionada por la existencia de cultivos y la proximidad de las zonas urbanas.

La fauna se encuentra claramente ligada a los usos y aprovechamientos que el hombre ejerce sobre el mismo, y en nuestro caso, la fauna mayoritaria está totalmente condicionada por la existencia de cultivos y la proximidad de las zonas urbanas, aunque hay que tener en cuenta la gran movilidad de las especies de animales, y que aprovechan distintos tipos de hábitats para distintos objetivos.

Según la Capa distribución de las especies de flora y fauna protegidas en Andalucía, cuadrículas 5 x 5 km que se deriva del Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial (LAESPE) en esta zona podemos encontrar al águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) catalogada En Peligro (EN)

2.4.2.3.- Espacios protegidos

En el municipio de Huércal Overa podemos encontrar el espacio protegido ES110011 LIC y ZEC Sierra del Alto de Almagro, el cual no se encuentra en nuestra zona de estudio.

2.4.2.4.- Patrimonio natural

Como patrimonio natural en el municipio encontramos dehesas, bosques-isla y montes públicos, pero ninguno de ellos se encuentra afectado por el área de estudio.

Sin embargo, por el límite sur del ámbito de estudio discurre la vía pecuaria Vereda del Camino Viejo, la cual se encuentra deslindada.

2.4.2.1.- Paisaje

El ámbito de estudio se localiza en el área paisajística “Campañas Esteparias” y dentro de la comarca paisajística “Campos de Huércal-Overa”. El paisaje próximo que encontramos


Así nos encontramos en la zona más próxima ante un paisaje urbano y un paisaje agrario de almendros y arbolado de seco, pero el terreno de estudio se encuentra actualmente sin uso agrícola y altamente antropizado, con estructura por la parcelación y ocupación del suelo de carácter urbano, pero con deficiencias en infraestructuras y dotaciones.

2.4.3.- Sismicidad y condiciones constructivas

En aplicación de la norma NCSE-02, decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

Para el término municipal de Huércal-Overa se aplicarán los siguientes coeficientes.

Aceleración básica	$a_b = 0.14$
Coefficiente de contribución	$K = 1.0$
Coefficiente de riesgo	

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	19/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Construcciones de importancia normal $\rho = 1,0$
- Construcciones de importancia Especial $\rho = 1,3$
- Coefficiente de suelo (terreno tipo III) $C = 1.6$

Las condiciones constructivas son aceptables, con problemas de tipo geotécnico, y la capacidad de carga puede oscilar y asientos puede oscilar dependiendo si la cota de cimentación afecta al sustrato, por lo que habrá que determinarlo con los correspondientes sondeos. Se recomienda la elaboración del Estudio Geotécnico.

2.5.- Afecciones derivadas de la planificación territorial, y de la legislación sectoriales.

La situación del ámbito en el núcleo de La Atalaya, situado entre la Ctra. N-340A, y la Avda. La Atalaya e integrado en la malla urbana del del núcleo urbano La Atalaya, queda afectado por las siguientes afecciones.

2.5.1.- Afecciones derivadas de la planificación territorial

De acuerdo a LISTA art. 62 y Reglamento LISTA arts. 85 y 90, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar en el apartado de memoria de información y diagnóstico, la descripción de las determinaciones de la planificación territorial que les sean de aplicación.

Según esto, se describen a continuación las determinaciones, o justificación de la no afección, en su caso, de cada uno de los instrumentos de planificación territorial con posibilidad de incidencia en el ámbito de actuación.

2.5.1.1.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

En el ámbito de la planificación territorial, la base fundamental a nivel regional es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). Aprobado por el *Decreto 260/2006, de 28 de noviembre*, se trata de un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz. Además, es el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyan en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general.


Para entender la afección del P.R.I. dentro del marco del POTA tenemos que ubicarnos dentro del Modelo Territorial de Andalucía en el que se ha dividido el territorio y las influencias que en él se marcan. Dentro del P.O.T.A. Huércal-Overa se enclava como:

- Dominio Territorial LITORAL y SIERRAS Y VALLES BÉTICOS
- Unidad Territorial del Levante Almeriense.
- Jerarquía de sistema de ciudades: Ciudad Media.

El desarrollo de esta ordenación no es contrario a ninguna de las determinaciones del POTA.

2.5.1.2.- Planificación subregional. P.O.T.L.A. Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.

Huércal-Overa forma parte del ámbito del El Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense en el que se incluye el término municipal de Huércal-Overa tiene la naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 apartado b) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	20/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Comunidad Autónoma de Andalucía. Su elaboración se ha realizado de acuerdo con lo que determina el artículo 13 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, y el Decreto 89/2007, de 27 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se acuerda la formulación del Plan, aprobado por Decreto 26/2009 de febrero y publicado en el BOJA nº 57 de 24 de marzo de 2009, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía.

Este Plan de Reforma Interior tiene en cuenta las consideraciones propuestas por el P.O.T.L.A, no viéndose afectadas.

2.5.1.3.- P.G.O.U. Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009.


Este Plan de Reforma Interior tiene en cuenta las consideraciones propuestas por el P.G.O.U. recogiendo las determinaciones de ordenación recogidas en el mismo, con las necesarias adecuaciones para dar respuesta a las necesidades actuales dentro de los objetivos del mismo.

2.5.1.4.- Valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial

La situación del ámbito formando parte del núcleo de suelo urbano de La Atalaya mantiene la ordenación prevista en el Plan General vigente de Huércal-Overa siguiendo las directrices del P.G.O.U. en la consolidación de la implantación de usos residenciales y terciarios en dicho ámbito, y acordé con las determinaciones del POTA y del POTLA.



Situación UE-AT-9 y su conexión con la red estructural de la zona

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	21/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.5.2.- Dominio público hidráulico

Normativa de aplicación:

Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, Ley 9/2010, de aguas de Andalucía, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Incidencia en el ámbito:

En el ámbito de actuación, no se localiza la existencia de cauce público, siendo el más cercano es la rambla Limpia a una distancia de 500 m., por lo que no se considera afección al dominio público hidráulico ni a sus zonas asociadas.

2.5.3.- Suelos contaminados.

En relación a los suelos: Los terrenos sobre los que se actúa se han venido usando tradicionalmente para la agricultura hasta los años 70 en que se empezó a su transformación a suelos urbanos, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular NO consta se hayan realizado actividades potencialmente contaminantes del suelo, según se desprende de la información recabada entre la que cabe resaltar la recogida en las fotos históricas que atestiguan el uso del suelo del ámbito de la Unidad de Ejecución AT-9 La Atalaya en las últimas décadas.

2.5.4.- Patrimonio arqueológico

Normativa de aplicación:

Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y R.D. 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (D.19/1995, de 7 de febrero).

Incidencia en el ámbito:


No se produce afección a bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz ni al inventario de Bienes Reconocidos, ni a bienes sujetos a protección del Patrimonio Histórico recogido en las NNUU del PGOU de Huércal-Overa.

2.5.5.- Incidencia sobre el cambio climático

Normativa de aplicación:

Ley 8/2018, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía, en que se indica que los planes y programas que se tramiten deberán incluir una serie de información en materia de cambio climático.

Incidencia en el ámbito:

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	22/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg=			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Este apartado se desarrollará en el documento Ambiental Estratégico. Este fenómeno, en el caso de Huércal-Overa no va a cobrar repercusión, debido a que las proyecciones nos indican que se va a mantener los días calurosos y los días fríos.

No obstante, los impactos a causa de las olas de calor y de temperaturas más cálidas serán aumento de la demanda energética en verano y disminución en invierno como consecuencia de un escenario más cálido en líneas generales, tanto en invierno como en verano, y la probabilidad de que se produzcan olas de calor en verano, más intensas y con mayor frecuencia, podría suponer un aumento de la demanda energética en verano, por la utilización masiva de refrigeración. Por el contrario, la existencia de inviernos caracterizados por un régimen de temperaturas más cálido incidiría en una reducción del consumo energético necesario para la calefacción.

En este apartado tienen especial incidencia la Implantación de medidas para la prevención de los impactos del cambio climático y la protección de la naturaleza y el patrimonio histórico en las actuaciones de urbanismo y ordenación del territorio, y finalmente en el diseño y ejecución de urbanización y edificación.

2.6.- Usos, Edificaciones e infraestructuras existentes.

Actualmente no existe ningún uso sobre el ámbito de actuación salvo el derivado de la existencia de dos viviendas (si bien el ámbito rodea a unas 7 viviendas en suelo urbano), 3 naves industriales, estando el terreno limitado por los viarios existentes que conectan con la N-340A, y la Avda. de la Atalaya, y que no reúnen las condiciones de urbanización para uso de viario público en suelo urbano, careciendo de infraestructuras básicas adecuadas.

En general el suelo se encuentra en estado natural altamente antropizado.

Se puede resumir que el ámbito objeto de actuación se localizan dos parcelas con viviendas unifamiliares, tres parcelas con naves industriales, algunas edificaciones auxiliares y en general el suelo no ocupado por estas se encuentra altamente antropizado y sin uso agrario.

2.6.1.- Edificaciones existentes


Las parcelas sobre las que se sitúan edificaciones y que se recogen en catastro son:

1. Referencia catastral: 4508503WG9440N

Localización: Localización: c/ Lugo 9 (A)
 Uso principal: Residencial
 Superficie parcela catastral: 856 m2
 Superficie construida: 200 m2
 Año construcción: 1982
 Superficie construida destinada a vivienda s/catastro, 138 m2, y resto de espacios destinados a almacén y aparcamiento.

2. Referencia catastral: 4508513WG9440N

Localización: c/ Lugo 9 (A)
 Uso principal: Residencial
 Superficie parcela catastral: 1.401 m2
 Superficie construida: 120

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	23/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Año construcción: 1990
 Superficie destinada a 1 viviendas con una superficie total s/catastro de 120 m2.

3. Referencia catastral: 4508512WG9440N

Localización: c/ Orense 1
 Uso principal: Industrial
 Superficie parcela catastral: 901 m2
 Superficie construida: 197 m2
 Año construcción: 2004
 Superficies construidas destinadas a almacén.

4. Referencia catastral: 4508501WG9440N

Localización: Carretera 312
 Uso principal: Industrial
 Superficie parcela catastral: 2.836 m2
 Superficie construida: 2.420 m2
 Año construcción: 2000
 Superficies construidas destinadas a almacén (2.326 m2) y resto a oficinas.

5. Referencia catastral: 4508501WG9440N

Localización: Carretera 304
 Uso principal: Industrial
 Superficie parcela catastral: 384 m2
 Superficie construida: 384 m2
 Año construcción: 2000
 Superficie construida destinada a almacén.



Parcelas catastrales con edificaciones en el ámbito UE-AT-9 "La Atalaya"

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	24/50
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.6.1.- Otras construcciones existentes.

En el ámbito además de las edificaciones existentes se localizan construcciones de instalaciones tales como postes de transporte de infraestructuras de electricidad y telefonía, así como cercados.

2.6.2.- Infraestructuras existentes

En la zona del P.R.I., existe red de suministro eléctrico, y abastecimiento de agua tan solo para parte de las edificaciones, y respecto al saneamiento tan solo existe red en la calle Lugo, donde solo da servicio a alguna parcela.

2.6.2.1.- Red viaria

Los accesos actuales a la Unidad de Ejecución son: al Noroeste, la carretera N-340A, de titularidad municipal, y al sureste con la Avda. La Atalaya, sirviendo ambos viarios de conexión por el suroeste con el núcleo urbano de Huércal-Overa, y por el noreste con el resto del núcleo urbano La Atalaya.

La N-340A mantiene en general una estructura de carretera, mientras la Avda. La Atalaya mantiene ya una estructura de viario urbano que se va consolidando, quedando pendiente principalmente el margen norte desde los ámbitos sujetos a desarrollo UA-AT-2, UA-AT-8 y UA-T9, y el margen norte de la Avda. hasta su conexión con el puente de conexión con el núcleo de Huércal-Overa.

2.6.2.2.- Abastecimiento.

La red de abastecimiento existente, gestionada por la empresa GALASA, dispone de red de PVC DN90, en calle Pontevedra, calle Orense, frente a ctra. N-340A, y en inicio de la calle Lugo.

De la información recabada, solo consta suministro en el ámbito del P.R.I. a la nave industrial sita en Ctra. N.º 312, ref. catastral 4508501WG9440N

2.6.2.3.- Saneamiento.

La red de saneamiento existente es unitaria, gestionada por la empresa GALASA, solo dispone de red de saneamiento en la calle Lugo, colector PVC DN250, que conecta con colector PVC DN 315, que trascorre por la Avda. La Atalaya.


No consta que las edificaciones existentes del ámbito del P.R.I. se conecten a dicha red.

2.6.2.4.- Redes eléctricas.

Las edificaciones existentes en el ámbito disponen de suministro eléctrico en baja tensión.

2.7.- Valoración y diagnóstico de la problemática urbana


Para establecer la propuesta de ordenación partimos de la información y análisis realizado considerando aquellos factores que pueden ser determinante en la toma de decisiones para

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	25/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

el desarrollo del ámbito que nos ocupa, siendo las consideraciones que se proponen tener en cuenta las siguientes:

- El ámbito de actuación queda inmerso en una trama urbana con infraestructuras viarias claramente deficientes, y falta de dotaciones tanto de espacios libres y/o zonas libres como de equipamientos comunitarios, para la previsión de uso residencial que se propone en el P.G.O.U.
- No existen limitaciones físicas de relevancia para la implantación residencial que se pretende.
- En el ámbito existen determinadas viviendas que se considera deben respetarse y procurar su mantenimiento e integración en la ordenación.
- El ámbito presenta una buena accesibilidad, al situarse entre la N-340A, hoy viario urbano municipal, y la Avda. La Atalaya que los conecta con el núcleo principal de Huércal-Overa.
- El diseño de las instalaciones, claramente deficiente, atenderá a las redes existentes en el ámbito y sus inmediaciones completándolas y adaptándolas en su caso para los usos previstos de carácter predominante de uso residencial, conforme a las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.
- No existen afecciones de especial incidencia salvo las derivadas de las conexiones e infraestructuras necesarias para dotar y completar al ámbito con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.
- Las parcelas lucrativas y dotacionales para equipamientos objeto de la ordenación para adquirir la condición de solar (art.13.3 LISTA) deberán quedar dotadas de las necesarias infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:
 - a) Acceso por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.
 - b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
 - c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y pluviales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

En conclusión, los suelos del P.R.I. UE-AT-9 “La Atalaya” presentan las necesarias condiciones para el uso previsto acorde con su entorno sujeto a completar el desarrollo y consolidación de la trama urbana para el uso residencial en esta zona.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	26/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1.- Criterios de la propuesta de ordenación.

Los criterios que se adoptan para el Plan de Reforma Interior quedan recogidos en los siguientes puntos:


- Completar la estructura urbana de la zona, de suelo urbano, con la edificación de viviendas con sus correspondientes reservas de equipamiento, tal como viene definido en el P.G.O.U. tomando como referente el diseño urbano de este ámbito recogido en el PGOU, pero ajustado la nueva ordenación a las necesidades de movilidad y conexión de infraestructuras y con las modificaciones lógicas que conlleva un estudio más pormenorizado del ámbito.
- La accesibilidad a la UE-AT-9 “La Atalaya” queda garantizada con la carretera N-340A y la Avda. La Atalaya de a través de las cuales se conecta tanto con el resto del núcleo urbano de La Atalaya con el núcleo de Huércal-Overa a través de los puentes sobre la Rambla Limpia
- Respecto a la ordenación del frente de fachada a la N-340A, se propone mantener la distancia de la edificación que se recoge en el P.G.O.U. en aplicación de la Ley de carreteras, que tras la cesión de la titularidad al Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa ya no es de obligada aplicación, y establecer en dicho espacio espacios libres y/o zonas verdes con posibilidad de accesos y zonas de aparcamiento a las edificaciones con frente a dicha.
- El diseño de las instalaciones completará las redes de infraestructuras básicas completándolas y adaptándolas para los usos previstos de carácter residencial, terciario y dotacional, conforme a las directrices municipales y de las Cias. suministradoras.
- Los, viarios, zonas libres y dotacionales de carácter público, en especial los destinados a zonas libres, se diseñarán con el objetivo de dar respuesta adecuada en su diseño y mantenimiento a los criterios de sostenibilidad y cambio climático propiciados por el ayuntamiento de Huércal-Overa acorde con la agenda 2030.

3.2.- Descripción de la ordenación propuesta.

La ordenación propuesta tiene como finalidad el desarrollo del ámbito UE-AT-9 “La Atalaya” para completar la malla urbana de uso residencial de esta parte de la ciudad, con las necesarias dotaciones e infraestructuras previstas en el PGOU vigente y con una ordenación y características funcionales y materiales que aseguren la sostenibilidad y condiciones adecuadas para dar respuesta al cambio climático.

La ordenación propuesta contempla:

- Cesión gratuita al municipio de terrenos destinados a viales, y espacios libres locales de obligada cesión acorde con la ficha de las NNUU del PGOU vigente.
- El aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. La determinación de la superficie ya urbanizada donde se

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	27/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

materialice dicho aprovechamiento se materializará en el correspondiente proyecto de Reparcelación y en su caso esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

- Conexiones a la red viaria existente a la que se conecta el ámbito, con los ajustes que proceda y ejecución de viarios y espacios libres en la zona de actuación implementado con las necesarias redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, redes de saneamiento separativas para aguas residuales y aguas pluviales, alumbrado público y demás servicios necesarios para su clasificación como suelo urbano con las condiciones de solar.
- Presentar los proyectos de urbanización, reparcelación y edificación, así como su ejecución en el período de tiempo precisado en las condiciones establecidas para la Unidad de Ejecución en el Plan de Etapas propuesto en el presente documento.

Los objetivos y realización de la ordenación propuesta serán asumidos por los propietarios de suelo del ámbito del presente P.R.I. a través de la gestión por cooperación por el cual la Administración ejecuta las obras de urbanización y los propietarios costean las mismas y aportan los terrenos de entrega de cesión obligatoria y gratuita.

3.3.- Líneas de actuación y alternativas de actuación.

Las líneas de actuación quedan condicionadas por la trama urbana existente y del suelo desarrollado en su perímetro con el que se conectará a través de los viarios perimetrales de acceso al mismo.

La actuación tiene como principal objetivo la consolidación de la zona con carácter residencial, de un espacio que nació con voluntad industrial por su situación a pie de la N-340A, y que hoy forma parte del núcleo La Atalaya de marcado carácter residencial.


Su desarrollo lleva implícito la obtención de los suelos destinados a dotaciones y dotar al ámbito de las necesarias infraestructuras.

A partir de este contexto, se ha abordado la actuación en el ámbito, planteando diversas alternativas con el objetivo de evaluar cuál es la respuesta más adecuada a todos los condicionantes preliminares y que den respuesta al desarrollo urbano de la zona acorde con los objetivos del PGOU.

3.4.- Descripción de las alternativas de ordenación.

En el presente apartado se proponen distintas alternativas a considerar para el desarrollo del ámbito procediendo al análisis de los potenciales impactos que pudieran producir cada una de ellas

La principal dificultad a la hora de enfrentarse al análisis de alternativas se ha encontrado en el amplio abanico de posibilidades existentes para la definición de opciones. Se ha considerado, no obstante, ante la amplia variedad de posibilidades limitar estas a las que se consideran más acordes con la realidad actual del espacio sobre el que se actúa, que condicionan las actuaciones en base a las implicaciones económicas que puede suponer plantear actuaciones que no las integren adecuadamente en la ordenación que se proponga,

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	28/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

y se ha optado por ceñirse por ello a un número limitado de alternativas que permite un mejor análisis.

Consideraciones adoptadas en las alternativas 1, 2 y 3.

- Las líneas de partida son mantener la ordenación de viarios recogida en el vigente P.G.O.U., establecer el uso global el residencial, y el tratamiento del espacio que da frente a la Ctra. N-340A, hoy de titularidad municipal.
- Se considera de interés establecer los equipamientos lo más cercanos a la Avda. La Atalaya, para facilitar el acceso del resto del núcleo La Atalaya
- Mantener los usos residenciales existentes.
- Respecto a las naves industriales se plantea mantener las dos existentes dedicada a servicio de ambulancias y metalistería, proponiendo el cambio de uso a servicios (terciario) manteniendo la compatibilidad del uso industrial con el uso terciario con las necesarias medidas correctoras para su compatibilidad con el uso residencial global del ámbito.

A partir de lo expuesto se ha optado por cuatro alternativas, que parten de la situación actual de los suelos y que denominamos alternativa 0, y tres alternativas 1, 2 y 3.


Las alternativas a partir de las cuáles se justificará la selección final de la elección de la ordenación y propuesta del PRI a desarrollar serán las siguientes:

- Alternativa 0 o de no actuación: propuesta de mantener la situación actual del suelo.
- Alternativa 1: propuesta ajustando los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense, y un tercer espacio en c/ Pontevedra.
- Alternativa 2: propuesta ajustando los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense
- Alternativa 3: propuesta ajustando los espacios libres parte conectando la calle Lugo y c/ Orense, y la mayor parte a pie de la N-340A.

Las características de la zona con alto nivel de urbanización en su entorno con el que se comunica a través d la N-340A, y la Avda. La Atalaya presenta el ámbito sobre el que se actúa un alto grado de antropización, no existiendo afecciones ambientales potenciales significativas, siendo la incidencia ambiental la que venga derivada de las actuaciones de urbanización e implantación de los usos residenciales y dotacionales por lo que la zona presenta condiciones adecuadas y necesarias para el desarrollo previsto en el PGOU.

La superficie del ámbito de la UE AT-9 La Atalaya es de 26.899,00 m2.

Para le análisis del ámbito se amplía la zona de actuación a efectos de estimar los costes de urbanización incluyendo la zona de Acerados que se considera de interés completarlos tanto del viario actual de la ctra. N-340A, como de la Avda. La Atalaya, siendo la superficie considerada de 27.735,80 m2.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	29/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

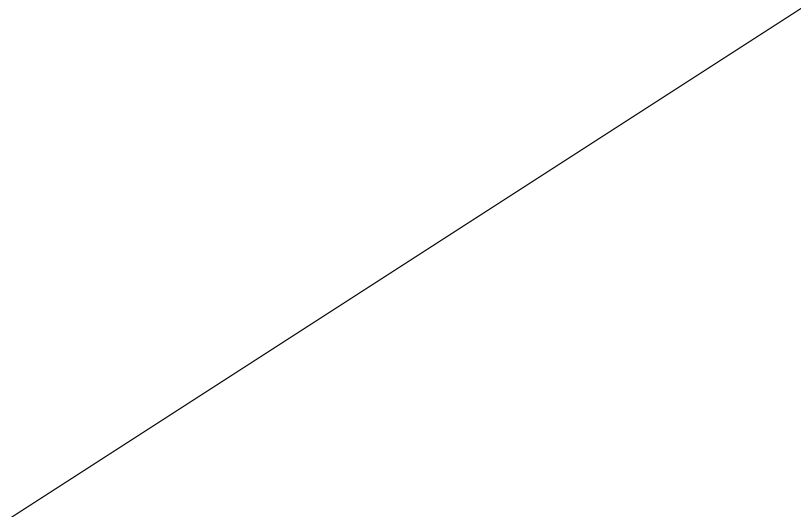
3.4.1.- Alternativa 0

La alternativa 0, obedece a no actuar, dejando el ámbito en su actual situación.



Alternativa 0. No actuación.

La no actuación implica mantener la zona en su actual estado de carencia de infraestructuras lo que imposibilita el desarrollo urbano no dando alternativa para el uso y mejora de la población actual y posible de la zona. La alternativa a no actuar podía ser la transformación de la zona en suelo rustico como originariamente estaba en los años 1970, lo cual se considera poco viable, primero por la dificultad de la situación antropizada de la zona, y por los derechos ya adquiridos por los titulares de suelo y edificaciones existentes, así como la afección a las viviendas existentes situadas en suelo urbano y que han quedado afectadas por el ámbito de la UE-AT-9.



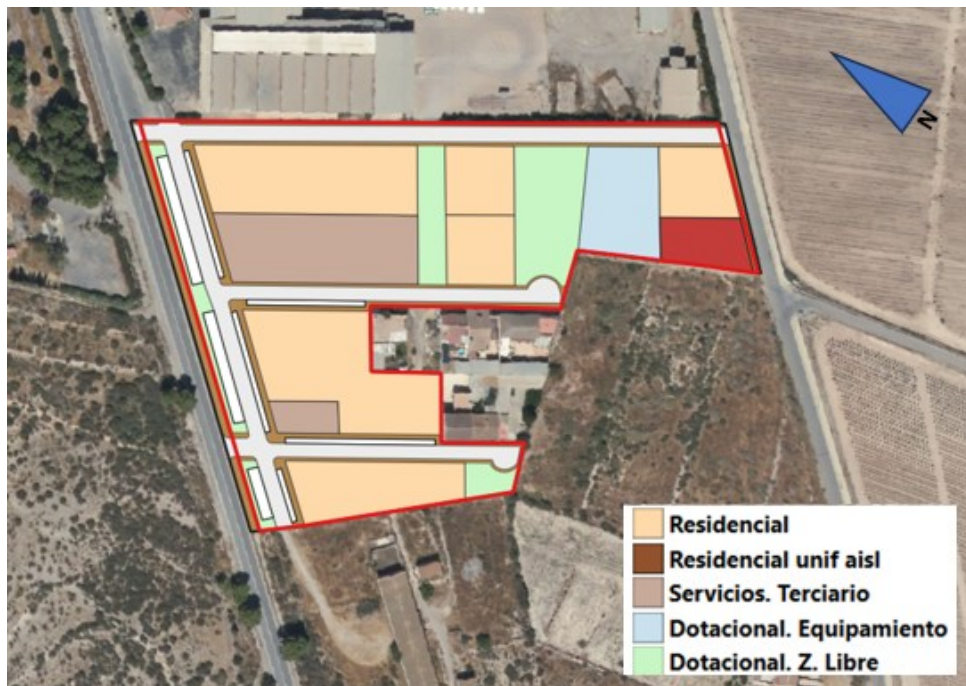
Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	30/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.4.2.- Alternativa 1

La alternativa 1 parte de la ordenación prevista en el PGOU, estableciendo la distribución de usos recogidos en la ficha del ámbito.

La alternativa parte de ajustar los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense, y un tercer espacio en c/ Pontevedra.

Se mantiene la calle paralela a la N-340, reordenándola.



Alternativa 1.

Esta solución se ajusta a las previsiones del PGOU. La ordenación recoge los espacios de libres y zonas verdes, así como los equipamientos dentro de las superficies recogidas en la ficha del PGOU.

El criterio de esta ordenación es reordenar los espacios libres, que se ajustan a las determinaciones de superficie recogidas en la ficha del PGOU, distribuyéndolos en las tres calles interiores, al mismo tiempo propone reajustes de viarios, potenciando la fachada a la A-392 que se constituirá en vía urbana, actualmente espacio libre usado para aparcamiento.

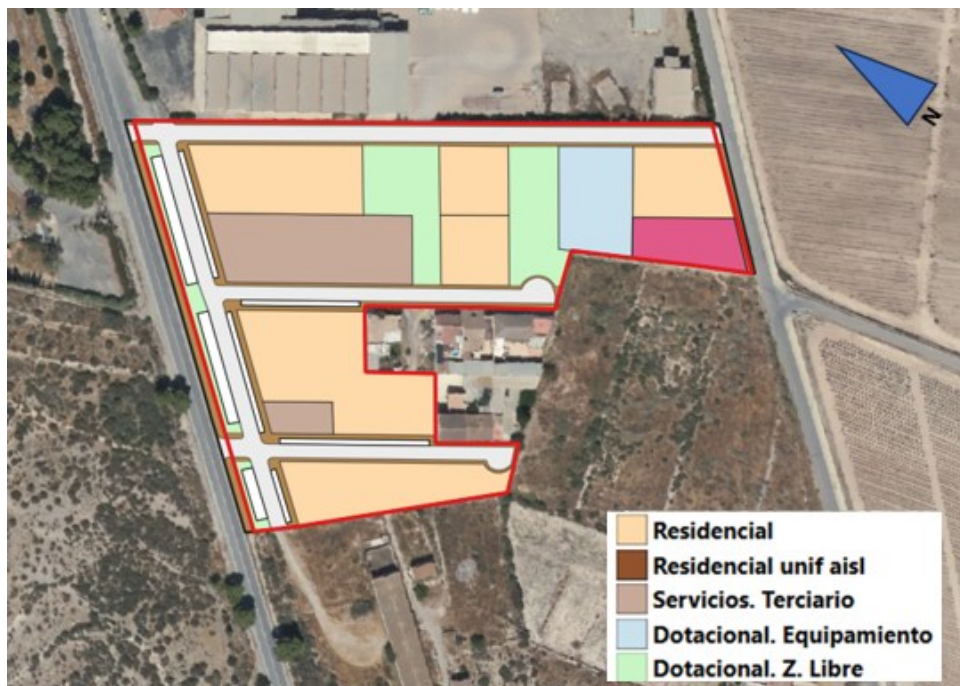
Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	31/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.4.3.- Alternativa 2

La alternativa 2, parte de la ordenación prevista en el PGOU, estableciendo la distribución de usos recogidos en la ficha del ámbito.


La alternativa parte de ajustar los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense.

Se mantiene la calle paralela a la N-340, reordenándola.



Alternativa 2.

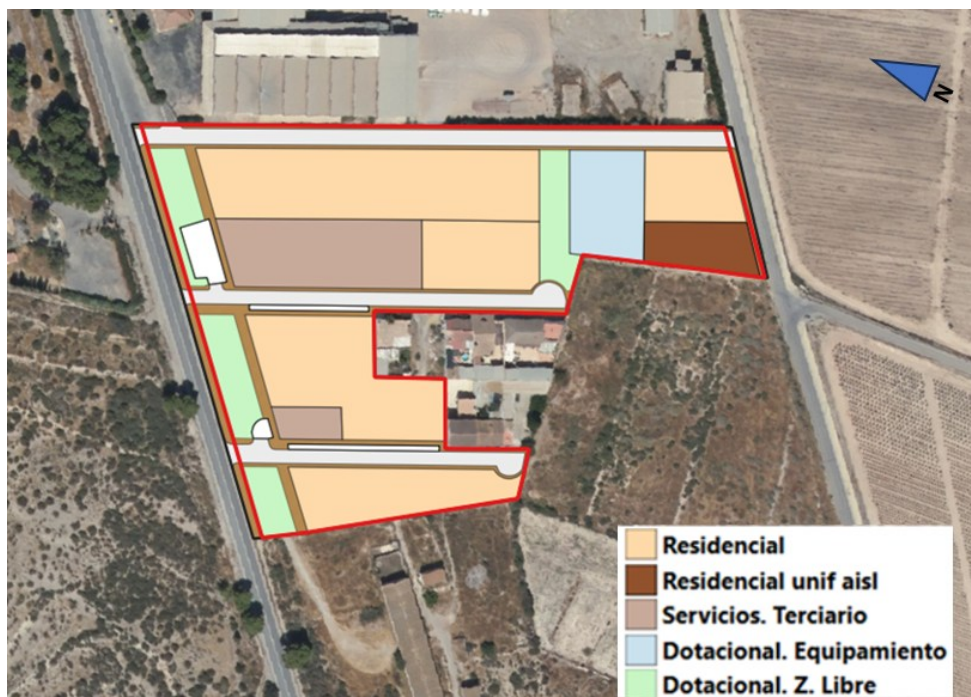
El criterio de esta ordenación es similar a la alternativa 1 reordenado los espacios libres, que se ajustan a las determinaciones de superficie recogidas en la ficha del PGOU, pero estableciendo espacios libres más compactos para su uso, al mismo tiempo propone reajustes de viarios, potenciando la fachada a la A-392 que se constituirá en vía urbana, actualmente espacio libre usado para aparcamiento.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	32/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.4.4.- Alternativa 3

La alternativa 3, al igual que las alternativas 2 y 3, parte de la ordenación prevista en el PGOU, estableciendo la distribución de usos recogidos en la ficha del ámbito.

La alternativa 3 propone una ordenación con menos zona de viarios, que favorece mayor disponibilidad de suelo para uso residencial y una distribución de los espacios libres lindando con la N-340A, aprovechando su situación de viario municipal.



Alternativa 3.

El criterio de esta ordenación es la de aprovechar la transformación de la Ctra. N-340A en viario local planteando utilizar la zona de no edificación que se recogía como ctra. nacional en espacio libre e integrarla en la malla urbana favoreciendo el aprovechamiento del ámbito y potenciando la fachada de este ámbito del núcleo de La Atalaya como espacio libre que permita ir realizando una actuación similar en los ámbitos situados en el linde del núcleo con la N-340A.

3.4.5.- Alternativa adoptada. Justificación

La alternativa adoptada es el n.º 3, habida cuenta de que reúne las condiciones más adecuadas para el desarrollo del ámbito tanto desde el punto de vista funcional, socioeconómico, así como ambiental presentando la menor incidencia en los procesos urbanizadores por ello es la alternativa que se establece como la más viable.

En la siguiente tabla se recogen las superficies (m2) sujetas a actuaciones de viarios incluyendo completar Acerados de la N-340A y Avda. La Atalaya y zonas dotacionales y parcelas lucrativas resultantes.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	33/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Usos		Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Residencial		El existente	11.014,0 m2	11.093,90 m2	13.021,0 m2
Servicios		El existente	2.939,0 m2	2.939,0 m2	2.914,40 m2
Dotacional	Eq. comunitario	-	1.568,20 m2	1.496,80 m2	1.496,80 m2
	E. libres y z. verdes	-	3.264,07 m2	3.261,80 m2	2.689,50 m2
Movilidad		El existente	8.951,23 m2	8.945,0 m2	7.614,80 m2
TOTAL		-	27.736,50 m2	27.736,50 m2	27.736,50 m2


En la siguiente tabla se recoge costes de desarrollo (€) de las distintas alternativas.

Costes desarrollo	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
E. libres y z. verdes		195.844,20 €	195.708,00 €	161.370,00 €
Movilidad		1.253.172,20 €	1.252.300,00 €	1.066.072,00 €
TOTAL	-	1.449.016,40 €	1.448.008,00 €	1.227.442,00 €

De los cuadros comparativos se observa sin considerar la alternativa 0 de no actuación, que la alternativa 3 es la que tiene un mayor aprovechamiento de suelo residencial y un menor coste de inversión.

Se procede en los siguientes apartados a recoger las consideraciones de las distintas alternativas que justifica la elección de la Alternativa nº 3.

- La Alternativa 0, no se considera viable en cuanto deja la zona sin integrarse en la malla urbana y no facilita la conexión de los desarrollos colindantes, y no presenta una alternativa viable para el uso del suelo considerándose de difícil uso el agrario alternativo.
- La Alternativa 1, propone ajustar los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense, y un tercer espacio en c/ Pontevedra. Se ajusta a lo especificado en la ficha del PGOU, prima una distribución de espacios libres con merma de espacio residencial al plantear la zona libre actual frente a la N-340A, como espacio de nuevo viario.
- Alternativa 2: propone ajustar los espacios libres conectando la calle Lugo y c/ Orense. Similar a la alternativa 1, variando tan solo la distribución de espacios libres
- Alternativa 3: propone ajustar los espacios libres parte conectando la calle Lugo y c/ Orense, y la mayor parte a pie de la N-340A. Se ajusta a lo especificado en la ficha del PGOU, pero consigue mayor superficie de suelo con destino a usos residencial, a la vez que mejora el espacio colindante con la N-340A como borde del núcleo de La Atalaya, y acaba de consolidar la trama urbana integrando la N-340A.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	34/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.5.- Limitación de superficies edificables

La superficie edificable prevista en el PGOU está destinada a suelo uso global residencial, con tipologías de vivienda unifamiliares recogiendo en la ficha el uso característico unifamiliar. El criterio de la ficha es establecer tipologías similares a las existentes en el núcleo de La Atalaya a la que pertenece el ámbito de actuación.

Se establece en la ficha del ámbito como ordenanza de aplicación a los efectos de referencia las de aplicación a la Molineta y ala Atalaya (En lo que no contradiga los parámetros de la ficha).

Hay que indicar que como se recoge en las NNUU del vigente PGOU, en su art. 100 "Condiciones comunes a las áreas de reforma de interiores (UE)", en su apartado 6, referente a las ordenanzas: "Los planes especiales de reforma interior establecerán su propia normativa tomando como base la regulación del suelo urbano de estas normas en las áreas próximas"

Ordenación pormenorizada recogida en la ficha de la UE-AT-9 "La Atalaya"

Usos y tipologías	Edificabilidad m2t	Coef., Ponderación	Aprovechamiento objetivo u.a.
Residencial. Vivienda libre	7.531,77 m2t	1	7.531,77 ua
Residencial. Vivienda Protegida	3.227,90 m2t	0,57	1.839,90 ua
Terciario compatible/industrial	2.689,92 m2t	1	2.689,92 ua
Total	13.449,59 m2t		12.061,59 ua

El uso terciario no podrá ser menor al 5% del aprovechamiento.


El n.º de viviendas previsto es de 121 ud.

La edificabilidad que se propone en la UE AT-9 es la de mantener la recogida en la ficha del P.G.O.U. con una superficie edificable de 13.449,59 m2t.

El ámbito recogido en la ficha de la U.E. AT-9 del P.G.O.U. es de 26.899 m2.

Y la superficie considerada efectos de completar la urbanización teniendo en cuenta la continuidad con los espacios de acceso con los que limita N-340A, y Avda. La Atalaya, con el objeto de ajustar los Acerados y conexiones con dichos viales, es de 27.735,50 m2.

A partir de los antecedentes, directrices del PGOU vigente y los intereses tanto de la administración actuante como de los titulares de suelo del ámbito se propone la siguiente distribución de tipologías de las superficies lucrativas y edificables conforme a la alternativa 3 estudiada, que serán objeto de ajuste en el desarrollo del P.R.I. en su tramitación.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	35/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Usos	Residencial			Servicios	Total
Tipología	Vivienda Libre (unif/colec)	Vivienda Protección (unif/colec)	Vivienda Aislada Libre	Comercial /compatible industrial	
Superficie	12.061,80 m2		959,20 m2	2.914,40 m2	15.612,22 m2
Coef. Edif.	0,82843		0,80000	0,92298	
Edificabilidad m2t	6.764,41 m2t	3.227,90 m2t	767,36 m2t	2.689,92 m2t	13.449,59 m2t
Coef. Pond.	1,00	0,57	1,00	1,00	
Aprovechamiento objetivo u.a.	6.764,41 ua	1.839,90 ua	767,36 ua	2.689,92 ua	12.061,59 ua
n.º Viviendas	82	36	3	0	121

3.6.- Usos globales, pormenorizados, compatibles y alternativos.

El presente Plan de Reforma Interior, acorde con el artículo 100.6 de las NNUU, establecerá su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano en las áreas próximas.

En el núcleo La Atalaya predomina la vivienda residencial unifamiliar adosada y aislada con altura de dos plantas (Baja +1), planteándose mantener dichas tipologías, permitiendo su desarrollo bien en unidades individuales, o bien mediante actuaciones conjuntas con división horizontal que permitan mantener dicha tipología.

Se establecen como uso global del ámbito de actuación el residencial.

Los usos pormenorizados que establecerá la ordenación urbanística detallada que atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos y compatibles son el residencial, servicios y dotacional.

Usos compatibles:

- Al uso residencial: Talleres e industria compatible con el uso residencial, comercio, y hoteles.


Usos alternativos:

- Al uso servicios: el uso industrial siempre y cuando sea compatible con el uso residencial.
- Y en general el uso dotacional público o privado compatible con el uso residencial en parcela única.

3.7.- Dotaciones

Las dotaciones de espacios públicos previstos en la ficha de la UE-AT-9 son con destino a Espacios libres 2.689,92 m², y a equipamiento 1.452,00 m² los correspondientes a viarios y zonas libres.

La propuesta adoptada cumple con las previsiones de dotaciones recogidas en la ficha del ámbito.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	36/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.8.- Sistema de actuación

El sistema de actuación previsto en el vigente P.G.O.U. en el ámbito de la UE-AT-9 “La Atalaya”, es el de compensación, de iniciativa privada, implantando una programación para su desarrollo en el primer cuatrienio desde su publicación, no obstante, debido que hasta el momento por parte de los propietarios afectados, no ha tenido lugar la Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora que habría de llevar a cabo la gestión, así como tampoco iniciativa de propietario alguno que manifestara su intención de hacerlo o de impulsar su constitución, lo que supone un incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, tal y como establece el artículo 104 de la LISTA Y 223.1 de su reglamento y considerandos el interés de desarrollo del ámbito se ha propuesto por parte municipal proceder al cambio de sistema de compensación a cooperación iniciándose el procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos para sustitución del sistema de compensación por un sistema público de actuación (cooperación) de la Unidad de Ejecución UE-AT-9 del PGOU de Huércal-Overa


En el sistema de actuación por cooperación la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo conforme a lo establecido en el artículo 89 de la LISTA entre:

- 1.º la gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4. RGLISTA
- 2.º La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el RGLISTA.

Los propietarios, en virtud de la ley:

- Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
- Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.
- Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	37/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.9.- Aprovechamiento, parcela mínima y dotaciones previstas.

3.9.1.- Superficies, edificabilidad y aprovechamientos de la ordenación propuesta

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la ordenación propuesta quedan recogidas en la siguiente tabla:


AVANCE P.R.I. TABLA EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN EL ÁMBITO UE-AT-9 "La Atalaya"						
Usos y tipologías	Suelo neto	Coef edificabilidad	Edificabilidad	Coef. Ponderación usos (*)	Unidades de aprovech.	Nº Viviendas
	m2s	m2t/m2s	m2t	ua/m2t	u.a.	
Residencial . Vivienda Libre (unif/colec)	12.061,80	0,82843	6.764,41	1,000	6.764,41	82
Residencial. Vivienda Prot. (unif/colec)			3.227,90	0,570	1.839,90	36
Residencial. Vivienda Aislada Libre	959,20	0,80000	767,36	1,000	767,36	3
Servicios. Comercial/compatible industrial	2.914,40	0,92298	2.689,92	1,000	2.689,92	
Sub-Total parc. lucrativa	15.935,40		13.449,59		12.061,59	121
Zona Libre	2.689,50					
Equipamiento	1.496,80					
Varios	6.777,30					
Subtotal Sis. Locales	10.963,60					
Total UE-AT-9	26.899,00					

(*) Coef. Ponderación usos s/ficha

3.9.2.- Datos del aprovechamiento del ámbito previstos en el P.R.I.

Los aprovechamientos previstos ajustados a los suelos aportados con derecho a aprovechamiento lucrativo son:

Área de Reparto	AR-UE-AT-9
A. med Área de Reparto	0,4484 ua/m2t
Superficie bruta (*)	26.899,00 m2
Aprovechamiento Objetivo	12.061,59 ua
Aprovechamiento Subjetivo	10.855,43 ua
Cesión 10% aprov.	1.206,16 ua
Exceso (+)/defecto(-) aprov.	0,00 ua
Total Cesión y Exc/Def	1.206,16 ua

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	38/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

La Unidad de Ejecución se encuentra incluida en el Área de Reparto AR-UE-AT-9, del PGOU de 2009; el uso global residencial y los usos y tipologías quedarán reguladas según las ordenanzas de aplicación del P.R.I.

3.9.3.- Condiciones de parcela mínima

En función del uso característico que se prevé aplicar en la ordenación del PRI, se establecen las siguientes tipologías tomando como referencia las existentes en el núcleo de La Atalaya, con las determinaciones y ajustes que se proponen en el presente documento, y que será objeto, en su caso, de ajuste en la tramitación del P.R.I.:

Edificación residencial entre medianeras.

Edificabilidad media	0,82843 m2t/m2s
Altura máxima	Dos (Baja+1), o 8 m.

- Las viviendas mantendrán la tipología de vivienda adosada con la línea de edificación coincidente con la alineación exterior.
- Las parcelas de una sola vivienda tendrán las condiciones longitud de fachada ≥ 8 m., y superficie mínima de parcela 100 m2.
- Las parcelas con varias viviendas en división horizontal mantendrán la tipología de vivienda adosada con acceso independiente desde espacio público o privado. El n.º máximo de viviendas en la parcela será de una vivienda por cada 100 m2. Se podrá disponer de espacios comunes, de uso y disfrute colectivo (zonas ajardinadas, zonas comunitarias y de servicios comunes, piscinas, aparcamientos, etc).

Edificación unifamiliar aislada

Edificabilidad media	0,80000 m2t/m2s
Altura máxima	Dos (Baja+1), o 8 m.
Retranqueo mínimo a linderos.	3 m.


- Las parcelas de una sola vivienda unifamiliar tendrán las condiciones longitud de fachada ≥ 20 m., y superficie mínima de parcela 300 m2.
- Las parcelas con varias viviendas en división horizontal mantendrán la tipología de vivienda aislada con acceso independiente desde espacio público o privado. El n.º máximo de viviendas en la parcela será de una vivienda por cada 300 m2. Se podrá disponer de espacios comunes, de uso y disfrute colectivo (zonas ajardinadas, zonas comunitarias y de servicios comunes, piscinas, aparcamientos, et

Edificación servicios.

Parcela mínima	300 m2
Longitud mínima de fachada	10 m.
Edificabilidad media	0,92298 m2t/m2s
Altura máxima	Dos (Baja+1), o 8 m.

Edificación dotacional. Equipamiento Público

Parcela mínima	No se establece
Longitud mínima de fachada	No se establece
Edificabilidad media	No se establece

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	39/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Altura máxima

Dos (Baja+1), o 10 m.

3.9.4.- Dotaciones previstas

En las previsiones del desarrollo de la UE-AT-9 se prevé dotaciones de espacios libres en una superficie mínima de 2.689,92 m², de equipamientos 1.452,00 m².

El PRI acabará de establecer las dimensiones de espacios libres y equipamientos que serán iguales o superiores a las recogidas en la ficha del ámbito

3.10.- Redes de comunicación viaria y peatonal

3.10.1.- Conexiones viarias y peatonales

- Al Noroeste con la Carretera N-340A, antiguo tramo de la actual N-340, actualmente de titularidad municipal.
- Al Noreste con suelo urbano sujeto a desarrollo UE-AT-2.
- Al Sureste con la avenida La Atalaya, suelo urbano con viviendas y suelo rústico.
- Y al Suroeste con suelo rústico.

Los dos viarios que configuran los límites del ámbito y a través de los cuales se accede al mismo son al Noroeste la Carretera N-340A, antiguo tramo de la actual N-340, actualmente de titularidad municipal y al Sureste con la avenida La Atalaya, suelo urbano con viviendas y espacio de suelo rústico. Los dos límites no dispone de Acerados colindantes con el ámbito.

Ninguno de los viarios interiores dispone de Acerados, ni de calzada pavimentada.

Se prevé la configuración de los viarios interiores y su conexión con la Avda. La Atalaya y la N-340A, dotando todos los viarios de Acerados y espacios para calzada y capacidad para aparcamientos en el espacio público, y acceso a los espacios libres previstos.

3.10.2.- Previsión de aparcamientos en vía pública


La previsión de plazas de aparcamiento mínimas a ubicar en el área del Plan se establece en 135 plazas (una plaza cada 100 m² edificable), de las cuales se prevén anexas a las vías públicas unas 68 plazas (≥ 50%).

Se prevé aparcamiento para minusválidos, según requiere el R.D. 72/1992 de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, distribuidas en los distintos viales previstos.

3.10.3.- Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada

En el interior de las parcelas deberá reservarse espacio suficiente destinado a una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

Las condiciones y obligación de la reserva de aparcamiento quedarán recogidas en las ordenanzas.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	40/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

El número de aparcamientos que se prevén se deduce en función del número máximo de viviendas, y para los usos de servicios (terciarios) no se establece reserva, lo que nos da un número necesario de:

Nº de viviendas..... 121 vdas.
 Superficie residencia..... 10.759 m²t

A razón de 1 aparcamientos por vivienda, resultan:

121 x 1 plazas..... 121 aparcamientos

Disponiéndose en conjunto:

Total en parcelas residenciales 121 aparcamientos
Total en calle 68 aparcamientos
 Total aparcamientos 189 aparcamientos

3.10.4.- Mobiliario Urbano

El mobiliario urbano se dispondrá preferentemente en los espacios libres.

3.10.5.- Condiciones de accesibilidad

Para el desarrollo del presente P.R.I. se cumplen las prescripciones de las Normas Técnicas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009, (Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía) las cuales se recogerán y cumplirán en los correspondientes proyectos de urbanización y edificación.

3.11.- Infraestructuras


3.11.1.- Redes y galerías de servicio

No se prevén en el desarrollo del Plan zonas específicas para redes de servicio, las distintas instalaciones salvo la red de saneamiento que será separativa y cuyo trazado preferente será sobre los ejes de viarios, se dispondrán en general las infraestructuras en los acerados, zona de servidumbre a tal efecto, o excepcionalmente en zonas de aparcamientos.

3.11.2.- Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

La red general de abastecimiento y su ejecución se ejecutará conforme a las normas de urbanización municipal, y especificaciones técnicas de GALASA.

La actual red existente deber ser objeto de renovación, partirá de las redes existentes, y la distribución se proyectará del tipo mallado cerrado a fin de garantizar el suministro a las distintas parcelas en caso de avería.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	41/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

Los consumos previstos, sujetas a las condiciones que finalmente se establezcan, se parte de las condiciones municipales y Cía. suministradora:

- Dotación mínima por hab/día: 300 l/hab.
- Viario 1,2 l/m²
- Zonas libres públicas/privadas 5 l/m²

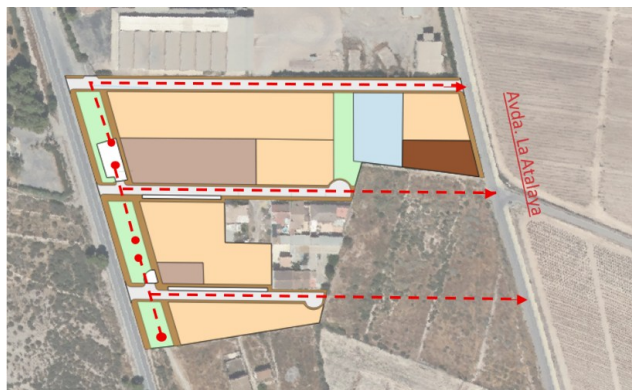
Las conducciones estarán preparadas para suministro de los hidrantes que se proyecten.

3.11.3.- Red de alcantarillado.

Actualmente existe colector unitario en calle Lugo, con entronque a la red en Avda. La Atalaya.

La red a prever será separativa (aguas residuales y pluviales) conectando con la red existente de aguas residuales y la prevista en el futuro de red de aguas pluviales, en Avda. La Atalaya y la ejecución de dichas redes se ejecutará conforme a las normas de urbanización municipal, y especificaciones técnicas de GALASA.

En la siguiente imagen se recoge propuesta de conexión de las redes separativas de alcantarillado con las existentes y previstas en Avda. La Atalaya, para lo que será necesario la necesaria gestión para la ejecución del trazado propuesto o similar, en su caso.



Esquema propuesta red de saneamiento separativa (- - - -).


3.11.4.- Red de distribución eléctrica.

Es necesario ejecutar nuevas instalaciones que se acordarán conforme a acuerdo la Cia suministradora Endesa.

La red de distribución de media tensión partirá del punto de conexión que establezca la compañía distribuidora de electricidad y se enlazarán en anillo cerrado los centros de transformación que se ubicarán para abastecer las distintas zonas proyectadas. Todas las redes tanto de Baja como de media tensión serán subterráneas.

Además de los circuitos necesarios para el abastecimiento tanto en Baja como en Media Tensión (para las empresas que lo requieran), se preverán los circuitos correspondientes al alumbrado público.

Para un predimensionados de diseño de las redes de distribución en media tensión, que se recogerán en los correspondientes proyectos de urbanización y en función de la parcelación que finalmente se realice, se toma los criterios indicados en la Instrucción de 14 de octubre

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	42/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

de 2004 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Junta de Andalucía, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial.

Se prevé un grado de electrificación básico para el uso residencial (≥ 5.700 w/viv), y una dotación de 2 W/m² en áreas libres y viarios.

3.11.5.- Red de alumbrado público.

Las condiciones del alumbrado público quedan sujetas a la normativa municipal y las redes de nueva ejecución además se ejecutarán acordes con el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

3.11.6.- Red de telefonía.

La red prevista seguirá el criterio establecido por la administración local.

En la canalización principal se ejecutarán arquetas de registro de troncales de la que parte la canalización secundaria compuesta por arquetas de acometidas enlazadas mediante conductos de diámetro 63 mm.


3.12.- Cumplimiento del Decreto 293/2009 de 7 de Julio Accesibilidad

Así mismo, se han tenido en cuenta las prescripciones de las Normas técnicas para la accesibilidad Normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía de la Consejería para la Igualdad y el Bienestar Social de la Junta de Andalucía BOJA nº 140 de 7 de julio 2009.

A modo de resumen podemos indicar:

1. La zona libre de obstáculos en acerados es siempre mayor de 1.5 m.
2. Se ubicarán pasos de peatones adaptados en todas las intersecciones, próximos a cruces de calles o vías de circulación. Sus dimensiones y características constructivas deberán ser acordes con el Decreto.
3. La pendiente de circulación máxima en los recorridos accesibles será menor del 6 % y la transversal de viales del 2 %.
4. Se utilizarán materiales y pavimentos diferenciados en texturas y colores
5. La altura de bordillos será de 12 cm.
6. Se han ubicado las plazas de aparcamiento junto a los pasos peatonales, límites de calzada y zona de aparcamiento específico; las plazas utilizan el acerado como zona de transferencia que quedará libre de obstáculos. Las dimensiones de las plazas acordes con el Decreto 293/2009 en batería o semi-batería es de 5x3.60, y las plazas en línea de 6.5x3 m (zona de transferencia en acerado). La ratio de plazas reservadas / plazas totales es de 1/40.

La ordenación propuesta hace que sean accesibles todos los recorridos peatonales.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	43/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.13.- Zonas de protección del Dominio público Hidráulico y sus zonas de Servidumbre y Policía.

No consta afección a cauces públicos ni Zonas de Servidumbre (5m) y de Policía (100m).

En resumen, podemos indicar:

- No existe cauce Público que cruce o linde con la zona UE-AT-9 “La Atalaya”.
- Las aguas pluviales procedentes de la escorrentía natural deberán ser recogidas en las redes de alcantarillado y cunetas y canalizadas hacia los colectores existentes y futuros.
- Las redes principales a las que se conecta el ámbito son sistema unitario.

En consecuencia, por lo expuesto, no procede estudio de inundabilidad al no estar afectado el ámbito con cauces públicos.

3.14.- Justificación de la adecuación al Plan General Municipal de Ordenación y a la Legislación Vigente de las determinaciones de la Ordenación Propuesta.

3.14.1.- De la calificación del suelo.


Las determinaciones de calificación del suelo se ajustan a los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento establecidos en el Plan General de Ordenación Municipal.

Los usos y edificabilidades previstas en el Plan General para el uso Global Residencial, en el Plan de Reforma Interior se establecerá las condiciones particulares para el uso residencial, el uso servicios y usos dotacionales acordes con las NNUU del PGOU de Huércal-Overa.

3.14.2.- Unidad de Ejecución. Sistema de actuación.

Los terrenos que van a ser objeto de desarrollo urbanístico mediante Plan de Reforma Interior constituyen el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-AT-9 "La Atalaya" que están clasificados en el vigente P.G.O.U. de Huércal-Overa como suelo Urbano no consolidado, perteneciente al Área de Reparto AR-UE-AT-9 y tendrá el régimen que se establece en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano conforme al apartado a)1º de la “Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.” de la LISTA, quedando sujetos a actuación de reforma interior conforme a los artículos 29 y 30 de la LISTA.

La ejecución del P.R.I. se realizará mediante la modalidad sistemática y el sistema de actuación por cooperación. La unidad de ejecución opera como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión y justa distribución de beneficios y cargas.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	44/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

3.14.3.- Asunción de los gastos de urbanización.


Los gastos de urbanización en el proceso urbanizador para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-AT-9 “La Atalaya”, que se llevará a cabo por el sistema de cooperación La Administración actuante regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan con arreglo a las bases del sistema de cooperación que sean objeto de aprobación y criterios desarrollados en el artículo 231 y en los artículos 232 a 236 del RGLISTA.

En el art. 95 “Gastos de urbanización” de la LISTA, en referencia a la ejecución urbanística, se procede a realizar enunciado de los costes que se consideran deberán ser asumido por lo propietarios del suelo y que quedan recogidos en el artículo 189 “Gastos de urbanización” del RGLISTA.

A título indicativo los gastos de urbanización comprenden:

- a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
- b) Obras de saneamiento para sistema separativo, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
- c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.
- d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicos.
- e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.
- f) Gestión del sistema de actuación.
- g) De acuerdo con el contenido del Plan Especial la parte proporcional, en función del aprovechamiento patrimonializable de cada unidad, del importe de las obras de infraestructura y servicios exteriores a las unidades de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
- h) Las de urbanización de los sistemas generales interiores y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos

Los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y, en su caso, telefonía, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditarán mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	45/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

Se procederá en el Plan de Reforma Interior a recoger las Ordenanzas de aplicación al ámbito de la UE-AT-9 “La Atalaya”.

Las presentes ordenanzas quedarán sujetas a las determinaciones de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

La tipología y características urbanísticas son las de residencial, servicios y dotacionales y se procederá al estableciéndose las siguientes ordenanzas:

- 1. Edificación entre medianeras (R.E.M.) (unifamiliares y/o colectivas)
- 2. Edificación aislada. (R.U.A.) (unifamiliares y/o colectivas)
- 3. Servicios (Ser.C) (Comercio)
- 4. Equipamientos públicos (Eq.p)

Las ordenanzas desarrollarán las condiciones particulares de la zona ordenada del ámbito UE-AT-9 “La Atalaya”, que junto a las que se establecen en ANEXO II. NORMATIVA, TITULO PRIMERO, NORMAS URBANISTICAS GENERALES, CAPITULO 6 “Normas Generales de edificio y urbanización”

Las condiciones de uso que se señalen en las ordenanzas a desarrollar en el documento de P.R.I. serán de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

Las condiciones de edificación y estéticas que se señalen se aplicarán a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, se aplicarán a las obras en los edificios existentes siempre que no se trate de obras de restauración, conservación, mantenimiento, consolidación o reparación. También, a las obras de todo tipo que afecten a la fachada del edificio.

Todos los usos que no sean considerados como característicos o compatibles en cada una de las Ordenanzas se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en la LISTA y RGLISTA.


5.- PLAN DE ETAPAS

5.1.- Introducción plan de etapas.

Se establece la ejecución de las obras de urbanización dentro de una única unidad de ejecución coincidente con la totalidad del suelo delimitado en la UE-AT-9 “La Atalaya”.

En cualquier caso, en el proyecto de urbanización se tendrán en cuenta los tiempos de urbanización a seguir para evitar costes extras de mantenimiento especialmente en lo que se refiere las zonas de espacios libres, así como el modo de evitar los deterioros derivados de la realización de las obras de edificación.

La unidad de ejecución delimitada asegura la idoneidad técnica y viabilidad económica, así como permite el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	46/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

5.2.- Orden de la ejecución de las obras.

El orden de la realización de las obras se podrá establecer por fases.

5.3.- Programa de las actuaciones.

La urbanización contemplará las siguientes actuaciones.

- Las obras de infraestructuras necesarias para la integración de las redes nuevas y existentes necesarias para el desarrollo de las futuras edificaciones y actividades.
- La ejecución de la edificación podrá simultanearse con la ejecución de las obras de urbanización siempre que se cumplan con las determinaciones que a tal efecto impone Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General, Decreto 550/2022 de 29 de noviembre.
- Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo no superior a un año desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
- Las obras de edificación deberán iniciarse en el plazo no superior a dos años desde la recepción definitiva del proyecto de urbanización.


6.- CONCLUSIÓN

El presente documento de Avance del plan de reforma interior (P.R.I.) de la UE-AT-9 “La Atalaya” reúne el necesario contenido en el que se describe y justifica el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

Será preceptiva la aprobación del presente Avance al constituir instrumento de ordenación urbanística sometido a evaluación ambiental estratégica, en este caso simplificada, conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental. El presente Avance tiene la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.


En Sevilla, 12 mayo de 2026

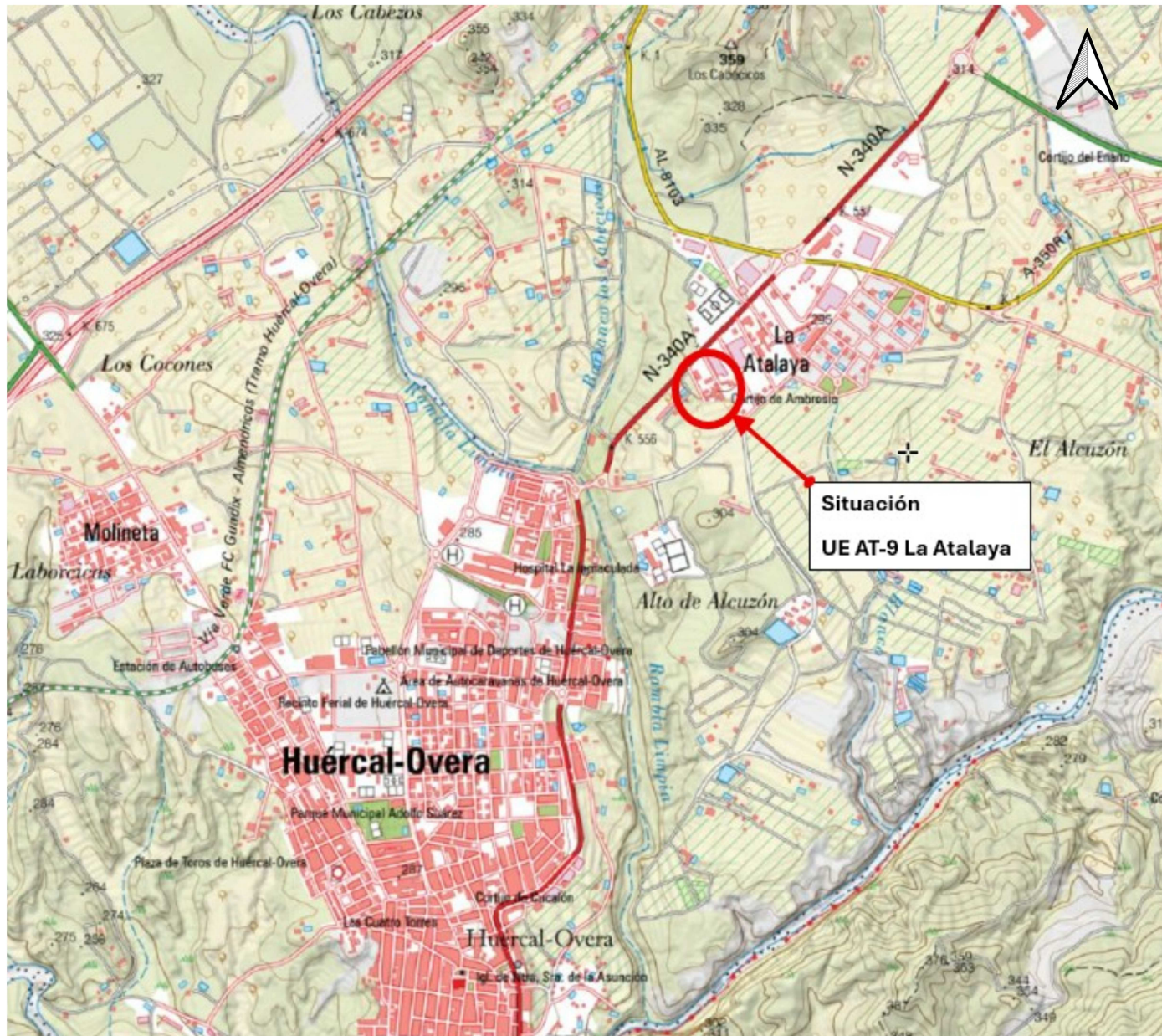
D. Lamberto Ribera Carreto
ARQUITECTO Nº COAS 2504

Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	47/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

7.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- PLANO DE SITUACIÓN
- PLANO DE ALTERNATIVAS.

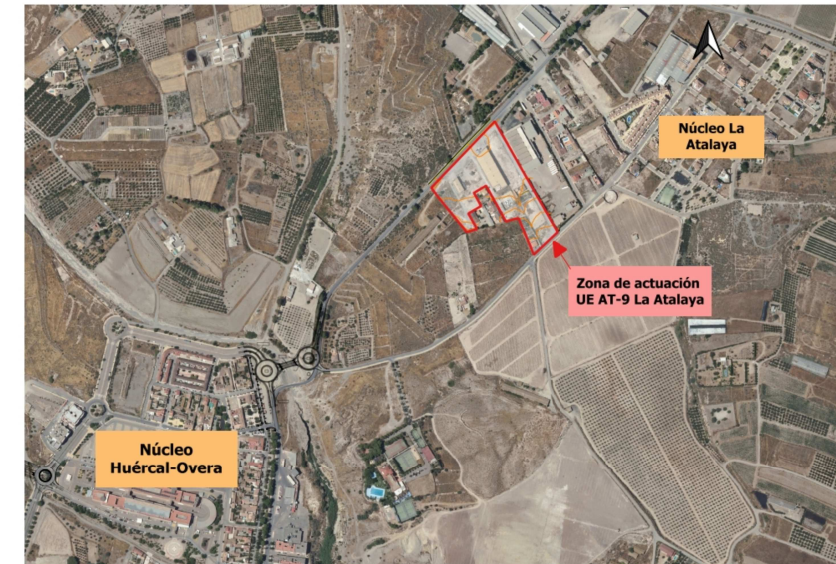
Código Seguro De Verificación	RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11	
Observaciones		Página	48/50	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/RlQPhZBKJNlG0a0WGBBDmg==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



Situación
UE AT-9 La Atalaya

UE AT-9 "La Atalaya". Coordenadas ETRS89 / UTM zona 30. X: 594368,8 Y: 414056,4

SITUACIÓN UE AT-9 La Atalaya



Situación sobre ortofoto UE AT-9 La Atalaya



Vista aérea UE AT-9 La Atalaya

AVANCE (BORRADOR) P.R.I. U.E. AT-9 "LA ATALAYA" HUÉRCAL-OVERA (ALMERÍA)

SITUACIÓN

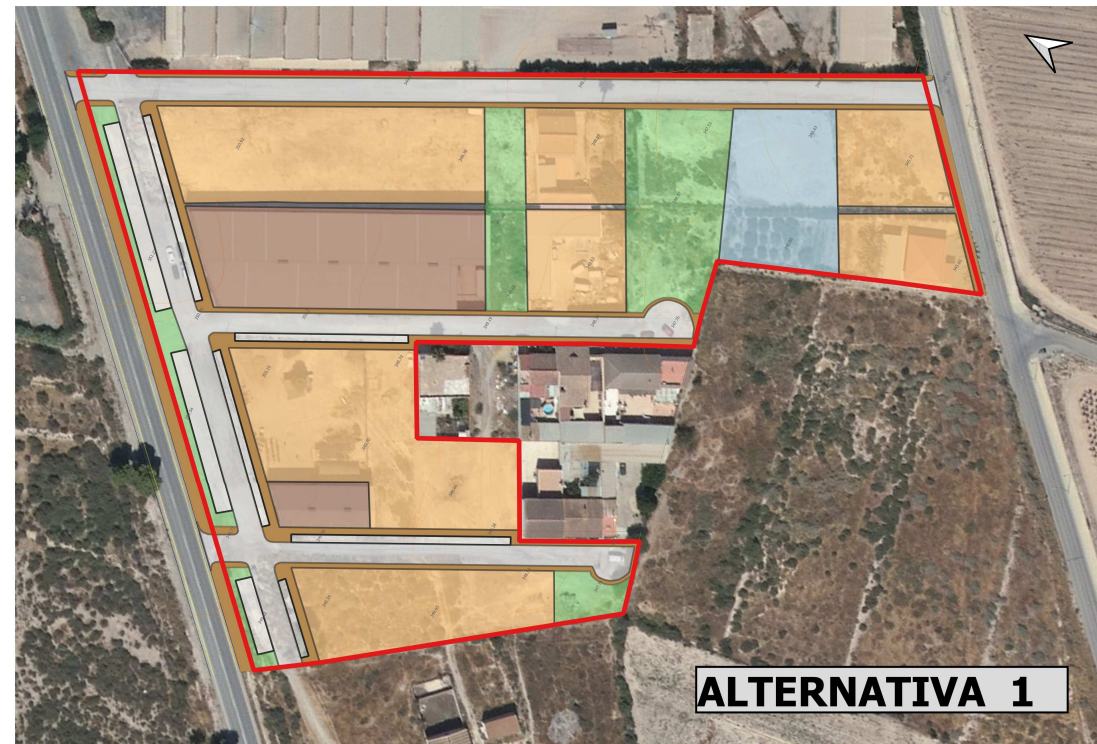
Tecnico redactor: Lamberto Ribera Carreto
Arquitecto colegiado 2.504 COAS

Código Seguro De Verificación	R1QPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	49/50
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/R1QPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



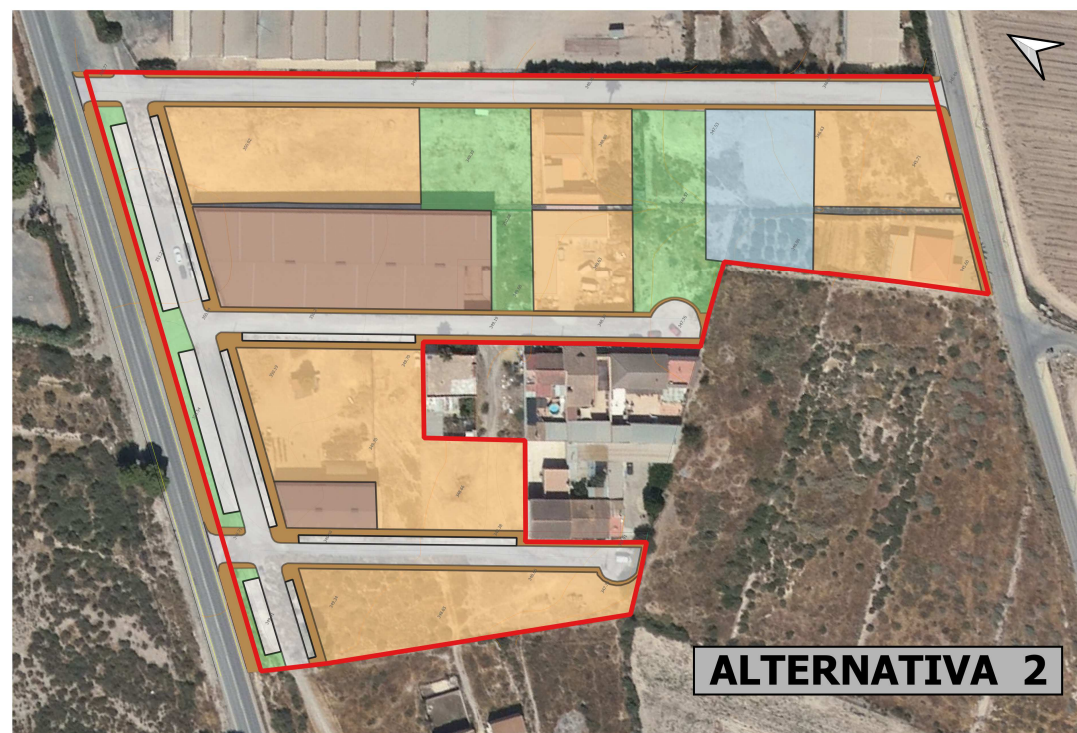
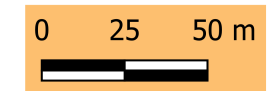


ALTERNATIVA 0

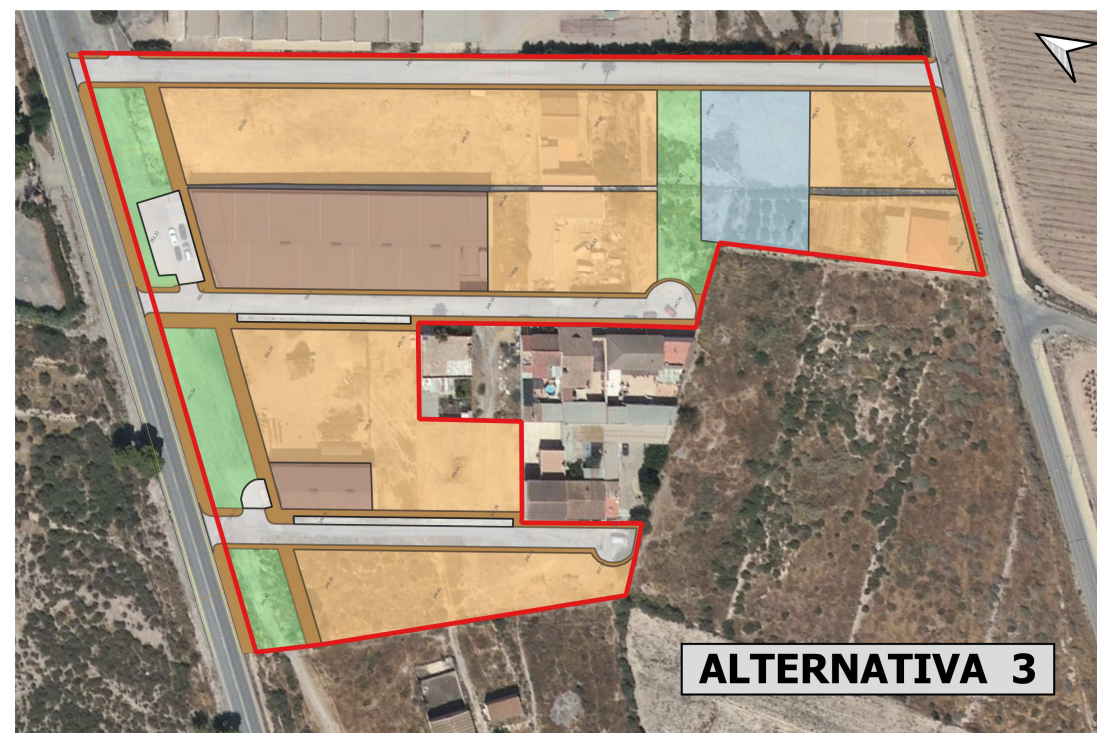


ALTERNATIVA 1

- Residencial
- Servicios. Terciario
- Dotacional. Z. Libre
- Dotacional Equipamiento



ALTERNATIVA 2



ALTERNATIVA 3

**Superficie
UE AT-9 La Atalaya
26.899,00 m²**

Superficie a urbanizar
incluido acerados zona
N-340A
y Avd. La Atalaya
27.735,80 m²

AVANCE (BORRADOR) P.R.I. U.E. AT-9 "LA ATALAYA" HUÉRCAL-OVERA (ALMERÍA) ALTERNATIVAS

Técnico redactor: Lamberto Ribera Carreto
Arquitecto colegiado 2.504 COAS

Código Seguro De Verificación	R1QPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	11/06/2026 13:37:11
Observaciones		Página	50/50
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/R1QPhZBKJN1G0a0WGBBDmg==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

