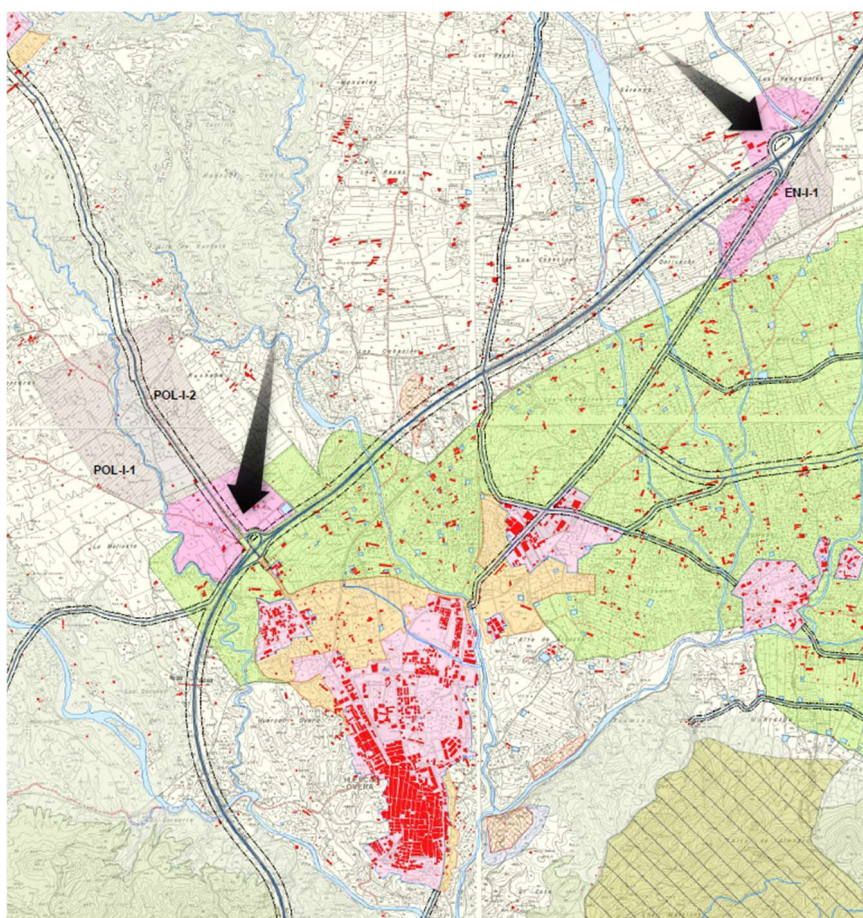


**INNOVACIÓN Nº 25 MEDIANTE MODIFICACIÓN
PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUÉRCAL OVERA
(ALMERÍA).**

DOCUMENTO DE AVANCE

HERPRICA S.L.



ENERO de 2025

REDACTOR DEL DOCUMENTO:

D. JOSE LUIS MARTÍNEZ NAVARRO. Arquitecto.

ÍNDICE

1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DE DIAGNOSTICO.

1.1.- Antecedentes.

1.2.- Fines, objeto y ámbito de actuación.

1.2.1.- Finalidad.

1.2.2.- Objeto y ámbito de actuación.

2.- INFORMACIÓN PUBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

3.- MEMORIA DE ORDENACION.

3.1.- Conveniencia y oportunidad.

3.2.- De sus determinaciones.

3.3.- Descripción de las alternativas.

3.4.- Propuesta adoptada y adecuación a los principios generales de ordenación territorial y urbanística.

4.- MEMORIA ECONOMICA.

5.- NORMATIVA URBANISTICA.

6.- CARTOGRAFIA.

7.-RESUMEN EJECUTIVO.

7.1.- Finalidad.

7.2.- Objetivos.

1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DE DIAGNOSTICO.

1.1.- Antecedentes.

A requerimiento de la mercantil HERPRICA S.L., con CIF: B-04481214 y domicilio social en Ctra. de Nieva, Km 32.5, de Huércal-Overa, Almería. Actuando como representante de la misma D. Jose Antonio Cabrera Parra, con DNI: 23.245.945-Y se procede a la redacción del presente documento por parte de A-ZERO PROYECTOS DE ARQUITECTURA S.L.P., inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería con el número S-0012, designando como técnico redactor al arquitecto D. Jose Luis Martínez Navarro.

Consiste el mismo en la redacción del documento de avance de la Innovación nº 25 del PGOU de Huércal-Overa, mediante modificación puntual de las condiciones de desarrollo para actuaciones en las zonas de valor estratégico definidas en el PGOU de Huércal-Overa, al amparo de los artículos 62, 77 y 86 de la Ley de 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El planeamiento vigente del municipio de Huércal-Overa se basa en el Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, aprobado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre de 2006, anuncio de 10 de mayo de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, BOJA núm. 112, de 7 junio de 2007, siendo sometido con posterioridad a correcciones de errores y levantamiento de suspensiones, cuyo recorrido cronológico se detalla a continuación:

- BOJA núm. 135, de 10 julio de 2007, corrección de errores al anuncio de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre de 2006, sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Huércal-Overa.
- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de julio de 2007, anuncio de 23 de septiembre de 2007, de la Delegación Provincial de Almería, BOJA núm. 205, de 18 octubre de 2007.
- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2008, anuncio de 11 de abril de 2008, de la Delegación Provincial de Almería, BOJA núm. 93, de 12 mayo de 2008.

- BOJA núm. 164, de 19 agosto de 2008, corrección de errores al anuncio de la Delegación Provincial Obras Públicas y Transportes de Almería de 21 de mayo de 2008 (actualmente Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio), por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 20 de julio de 2007.
- Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 27 de noviembre de 2009, anuncio de 14 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010.
- Innovación nº 1 mediante modificación puntual del PGOU de Huerca-Overa publicada en B.O.P. de 7 de enero de 2011.
- Innovación nº 2 mediante modificación puntual del PGOU de Huerca-Overa publicada en B.O.P. de 20 de marzo de 2012.
- Innovación nº 4 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería de fecha 3 de julio de 2012.
- Innovación nº 6 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 12 de diciembre de 2012.
- Innovación nº 7 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 15 de abril de 2013.
- Innovación nº 12 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 13 de diciembre de 2013.
- Innovación nº 16 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 13 de febrero de 2017.
- Innovación nº 18 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 28 de diciembre de 2020.

- Innovación nº 15 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 23 de marzo de 2021.
- Innovación nº 19 mediante Modificación Puntual no estructural del PGOU, anuncio publicado en el BOP de Almería en fecha 12 de agosto de 2022.
- Innovación nº 23 mediante Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente el día 25 de Junio de 2024 por el Ayuntamiento Pleno.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa ha mostrado su interés en dotar a los suelos de las zonas de valor estratégico del PGOU de una regulación en cuanto a usos compatibles e incompatibles y las correspondientes condiciones urbanísticas para los mencionados usos, con el fin de que se ubiquen instalaciones que ofrezcan nuevas oportunidades económicas, mejor aprovechamiento de los recursos locales, generando más riqueza y empleo; y a su vez se diversifique la base económica del municipio, dando estabilidad a la población.

1.2.- Fines, Objeto y ámbito de actuación.

1.2.1.- Finalidad.

La Modificación Puntual que se pretende realizar viene originada por el interés, como directamente afectado de la mencionada mercantil Herprica S.L. en proponer una flexibilización de las condiciones de ejecución en las zonas de especial protección del suelo afectado, de tal forma que posibilite la autorización de actuaciones extraordinarias respetando el régimen de protección, usos y actuaciones que, en su caso, les sea de aplicación, a la vez que optimice la ocupación y optimización del suelo afectado.

La presente innovación mediante modificación puntual del PGOU de Huércal-Overa requerirá de informes favorables de diversos organismos que los servicios jurídicos determinaran en base a las siguientes afecciones:

- Ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.
- Vías pecuarias “vereda de la rellana”, “vereda de las paratas”, “vereda de las labores” y “vereda de los cabreras”.
- Rambla de Urcal y Rambla de Zambra.
- Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación delimitada en la documentación gráfica.
- Autovía A7 de la Red de Carreteras del Estado.
- Carretera A-327 propiedad de la Junta de Andalucía.

1.2.2.- Objeto y ámbito de actuación.

La innovación tiene como objeto la modificación de las condiciones de ejecución del Suelo de especial protección de lugares de posición estratégica, protegido por el planeamiento y recogido en el art. 119 del PGOU de Huércal-Overa, en el sentido expuesto y no afecta al resto de determinaciones del Plan, quedando plenamente vigentes las limitaciones derivadas de las protecciones territoriales y ambientales en caso de verse afectados dichos suelos.

El ámbito de actuación está delimitado en el plano E.1 “ordenación estructural del municipio” del PGOU de Huércal-Overa como Zonas de Valor Estratégico correspondiendo con dos nudos junto a la autovía A7, no modificándose en ningún caso su delimitación.

2.- INFORMACIÓN PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

El derecho a la información de los ciudadanos y de las entidades representativas de los intereses afectados por los procesos urbanísticos, así como la participación ciudadana en la ordenación y gestión urbanísticas, viene regulado en el artículo 4.2.c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El artículo 77 de la LISTA, establece en su punto 2 que:” la administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.”

3.- MEMORIA DE ORDENACION

3.1.- Conveniencia y oportunidad.

Tras diversas reuniones realizadas con los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa, promovidas por la mercantil Herprica S.L., se considera por las partes conveniente la tramitación del presente expediente de modificación puntual promovida por parte de la mencionada mercantil a la vista de que la ordenanza de aplicación en las zonas de valor estratégico, establece en sus condiciones de ejecución una distancia mínima a límite de suelo urbano o ATU vigente, condición esta que limita, tanto la posibilidad de crecimiento de las actividades existentes como la implantación de nuevas actividades.

- La misma ordenanza de aplicación establece como usos permitidos los usos ordinarios del suelo rústico, siendo este un suelo incluido en el PGOU de Huércal-Overa, como suelo no urbanizable protegido, dentro de la subsección segunda: “Especial protección por el planeamiento”, dentro de esta misma subsección, con el mismo tipo de protección pero distinta proyección por situación estratégica, nos encontramos los siguientes tipos

de suelo y sus restricciones en cuanto a las actuaciones de interés público:

PGOU DE HUÉRCAL-OVERA. Subsección segunda. Especial protección por el planeamiento.	
Art. 115	Suelos de especial protección paisajística
Art. 116	Complejo Serrano de Interés Ambiental. (CS-4)
Art. 117	Especial protección zona de adecuación recreativa.
Art. 118	Suelo No urbanizable de Carácter Natural.
Art. 119	Especial protección de lugares de posición estratégica.
Atr. 120	Paraje agrario singular AG-3. (Vega de Huércal-Overa)

Se establecen para los mismos, en caso de actuaciones de interés público, y referidas a uno de los aspectos de la modificación que nos ocupa, las condiciones de ejecución que seguidamente se expresan:

DISTANCIA A SUELO URBANO O URBANIZABLE	
Art. 115	No se limita.
Art. 116	No se limita.
Art. 117	No se limita.
Art. 118	500m o inferior justificadamente.
Art. 119	200 m a suelo urbano o ATU vigente. (Urbanizable)
Atr. 120	500m para viviendas / 100m resto.

A la vista de los datos aportados, se evidencia que la intención de que estos suelos, los protegidos por lugares de posición estratégica, llamados a tener un papel relevante por su disposición territorial, aptos para el desarrollo de actividades tales como se definen en su ordenanza, no deberían estar más limitados que los que siendo de su misma categoría carecen de estas potencialidades, tanto de desarrollo como de optimización de los recursos del territorio.

- Por otro lado la LISTA, según su artículo 12 (Artículo 18 según Reglamento de la LISTA), Clases de Suelo, establece que el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico, siendo factible los proyectos de actuación como actuaciones extraordinarias e incluso con carácter provisional en suelos rústicos sujetos a ATU'S (Suelos urbanizables según LOUA).

Sumado a esto. Las nuevas directrices marcadas por la Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en su Artículo 6, Normas de Aplicación Directa, Apartado 4, enuncia:

“Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones”.

El paso de los años y la aplicación del PGOU han puesto de manifiesto la ineficacia de muchas de sus disposiciones, debido a su regulación, por inconcretas y restrictivas en el momento de su aplicación. No cabe duda de que el mismo espíritu que subyace de la redacción de la LISTA, conduce a promover un uso racional de los recursos disponibles y sostenible en pro del crecimiento optimizado con la posibilidad de implantación de actividades productivas tal y como se pretendía con la protección de estos suelos.

La oportunidad de la Modificación se justifica, en la intención por parte de la promotora de ampliar su actividad y la voluntad del Ecmo. Ayuntamiento de facilitar el establecimiento de actividades complementarias al desarrollo de la trama productiva de carácter industrial, logístico, transporte de mercancías y áreas de servicio, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad, tanto de las actividades ya implantadas como de las de nueva creación.

Es por lo que se considera conveniente no limitar estas posibilidades, más allá de lo que se establece es su delimitación gráfica, considerando adecuado actuar en consecuencia al flexibilizar las posibilidades de crecimiento sin limitar su distancia a suelo urbano o ATU vigente, así como no coartar las posibilidades de ampliación de las actividades ya implantadas en este tipo de suelo.

3.2.- De sus determinaciones.

La Modificación Puntual supone una modificación en el articulado donde se definen las condiciones de desarrollo de la ordenanza de aplicación art. 119. “especial protección de lugares de posición estratégica”.

3.3.- Descripción de las alternativas.

Texto de la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, reproducido en la Sentencia de la sala III del Tribunal Supremo por la que se anula el PGOU de Marbella de 2010 (STS 4378/2015):

“... (se) deberá identificar, describir y evaluar dichos efectos, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, incluida entre otras la alternativa cero, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa; a estos efectos se entenderá por alternativa cero la no realización de dicho plan o programa..”

ALTERNATIVA 0. Evolución de la situación actual sin modificar el PGOU de Huércal-Overa.

La alternativa 0 consiste en la evolución de la situación actual sin modificar el PGOU de Huércal-Overa, esto es, mantener la ordenación de los usos y condiciones de ejecución permitidos en el suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, denominado de especial protección de lugares de posición estratégica (en adelante SNUPE) tal y como este se encuentra regulado en el vigente PGOU de Huércal-Overa. Así, la normativa urbanística del PGOU relativa al SNUPE establece zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de esas potencialidades. De esta manera, no variará la condición de ocupación y aprovechamiento de los suelos próximos a los nudos de acceso a Huércal-Overa situados en la totalidad del término municipal.

Las determinaciones del PGOU vigente son las siguientes:

Art. 119. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1. **Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de la presente innovación corresponde con el señalado en la planimetría adjunta. Correspondiéndose el mismo con las zonas de especial protección de lugares de posición estratégica.

2. **Definición.**

Zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

3. **Usos compatibles.**

Los usos ordinarios del suelo rústico.

Además, podrán implantarse con carácter extraordinario, el uso industrial, logístico, transporte de mercancías, áreas de servicio, comercial y turístico, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad.

- Tramitación de los usos ordinarios:

Licencia urbanística municipal.
Autorizaciones urbanísticas que fueran legalmente preceptivas.

- Tramitación de los usos extraordinarios:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. Usos prohibidos.

Los no contemplados entre los permitidos. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

5. Condiciones de ejecución.

- Parcela mínima: Nueva implantación: 20.000 m². No se establece para ampliaciones.
- Altura máxima: 2 Plantas/ 8.00 mts. Se podrán autorizar alturas superiores siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad propuesta.
- Distancia a linderos: 10.00 mts.
- Distancia mínima a limite de suelo urbano o ATU vigente: 200 mts.

Evolución previsible de la situación actual (sin que se introduzcan cambios en el Planeamiento Urbanístico General en Vigor).

No cabe duda de que se ha venido realizando por parte de nuestro ayuntamiento un esfuerzo importante para profundizar en el conocimiento del SNUPE por el planeamiento, habiéndose tomado constancia de la virtud de su protección por las potencialidades que ofrecen, sobre todo el que nos afecta, el protegido por lugares de posición estratégica.

Por todo ello resulta cada vez más urgente asumir el compromiso urbanístico de establecer unas condiciones de ejecución que permita la optimización de la ocupación de los mismos para el desarrollo de las actividades definidas dentro de los usos permitidos. La limitación establecida al efecto en cuanto a la distancia a suelo urbano o ATU vigente esta provocando dificultades en las posibilidades de ampliación de las actividades ya implantadas, e igualmente lo supondrá en un futuro para las de nueva implantación.

En su ordenanza de aplicación, ya se definen como: zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial urbanizable, con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

Dentro de los usos permitidos, además de los usos ordinarios del suelo rústico, se autorizan con carácter extraordinario: el uso industrial, logístico, transporte de mercancías, áreas de servicio, comercial y turístico, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad.

Por su parte, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 24.2.c, establece, entre otras, que induce a la formación de un nuevo asentamiento la agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 mts. de radio, existan al menos:

1. Seis edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario.
2. Diez edificaciones de cualquier uso.

Por ello, mediante esta alternativa 0 se seguiría impidiendo el aprovechamiento óptimo de estos suelos con una ubicación estratégica, junto a los nudos de la A-7, ya que las limitaciones existentes impedirán a corto o medio plazo la llegada o ampliación de empresas que demandan suelos adecuadamente situados donde ubicar instalaciones que propicien el desarrollo de una industria limpia que a su vez suponga un mejor aprovechamiento de los recursos locales, genere más riqueza y empleo y diversifique la base económica del municipio.

ALTERNATIVA 1. Modificación Puntual con objeto de limitar parcialmente la distancia mínima a límite de suelo urbano o ATU vigente o condicionarla a su justificación, para la implantación de cualquier uso o actividad en los SNUPE.

Con la alternativa 1 se trataría de corregir la evolución negativa de la situación actual modificando parcialmente las condiciones de ejecución; estableciendo una distancia inferior a la establecida a suelo urbano o ATU vigente, eliminando la condición establecida para las ATU's vigentes o asimilándola al suelo no urbanizable de carácter natural, donde tendría cabida la justificación de su implantación independientemente de su distancia a suelo urbano o urbanizable.

Objetivos de la regulación propuesta:

El objetivo principal de la alternativa 1 consistiría en buscar un equilibrio en la zona de fricción del SNUPE y el suelo urbanizable de carácter industrial localizado en sus proximidades, a fin de preservar los valores paisajísticos y ambientales. Otorgando un mayor control al Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa en cuanto a la implantación de futuras actividades.

Las condiciones de edificación aplicables a los usos permitidos y autorizables en estos suelos se seguirían restringiendo adquiriendo cierta similitud con las condiciones establecidas actualmente.

Características de la Propuesta de Ordenación y determinaciones a modificar del PGOU vigente:

La propuesta de ordenación tiene una finalidad restrictiva del SNUPE de valor estratégico, por ser merecedor por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, urbanístico, histórico o arqueológico. Procede su preservación por parte del presente PGOU, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el anteriormente, por su valor agrícola, forestal, ganadero y por contar con riquezas naturales. Por tanto, en base a las características descritas, estos suelos resultan objetiva y razonadamente adecuados para protegerlos tanto de la implantación de determinados usos y actividades como de un futuro proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el PGOU de Huércal-Overa.

Esta restricción de usos tiene por fin último asegurar bienes tan preciados en nuestra tierra como son el territorio y el paisaje. Al mismo tiempo, también supone un significativo avance para atender las demandas de los huercaleses, que siempre han encontrado en el medio natural un espacio óptimo para mejorar su calidad de vida y bienestar.

Como se ha referido con anterioridad, la ordenación territorial y urbanística, debe atender a sus valores ecológicos, paisajísticos o vinculados a un uso de producción primaria (agrícola, ganadera, forestal, etc.), o a otros valores o

circunstancias que sean previstos por la legislación autonómica territorial y urbanística. La identificación y apreciación de estos valores recae, una vez más y analizando caso a caso, en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de acuerdo con la legislación reguladora de cada materia.

La protección del SNUPE puede venir determinada mediante la consideración combinada de las aptitudes agrarias del suelo, junto con otros factores o valores que resalten su excepcionalidad y, por esta realidad, justifiquen la restricción de usos y actividades. Al igual que se ha expuesto al analizar otros valores del suelo rural, en el caso del valor agrario o agropecuario se propugna la especial consideración de su vertiente paisajística, poniendo de relieve la creciente importancia que ha alcanzado actualmente la protección de los elementos del paisaje rural, entre los que destacan expresamente tanto la trama de parcelación agropecuaria, conteniendo los cultivos y la gestión ganadera. Como en el resto de valores analizados, podemos determinar que será el valor que se considere prioritario por el PGOU el que vendrá a delimitar la limitación de los usos y actividades que se permitan en estos suelos y sus condiciones de desarrollo.

Evolución previsible de la situación actual (una vez introducidos dichos cambios en el Planeamiento General).

La principal consecuencia que se derivaría de realizar una limitación, aunque menos restrictiva que la existente en las condiciones de ejecución de la ordenanza de aplicación a los suelos de valor estratégico nos dejaría en una situación similar a la descrita en la situación 0, menos restrictiva y otorgando a la administración competente la virtud potestativa de decidir justificadamente sobre la implantación de nuevas actividades en estos suelos, en cuanto a las distancias mínimas a respetar con respecto a suelo urbano o ATU vigente, por lo que su afección sería restrictiva en menor grado pero introduce un nuevo matiz a la posible inversión en estos terrenos, que es la incertidumbre ante la respuesta de la administración competente, aspecto este que siempre es tomado en valor por parte de futuras inversiones.

Otra característica de esta alternativa a tener en cuenta, es la necesidad de justificar adecuada y suficientemente la limitación de la implantación de usos y actividades de un territorio, por motivos de condicionantes en la ejecución, debido a que las consecuencias derivadas de esta decisión administrativa son de bastante entidad e inciden en gran medida sobre los intereses y expectativas de los propietarios o inversores afectados, incluyendo el agravamiento de las repercusiones jurídicas de los actos que se realicen en su ámbito. Sobre esta cuestión, exige especial atención a los poderes públicos a la hora de adoptar las decisiones correctas con respecto a las restricciones referidas, incluyendo en su ámbito únicamente a los terrenos que presenten los valores o condiciones que realmente requieran esta condición, sin que se llegue a excesos indebidos por incorporación de suelos en los que no se aprecien de forma efectiva estos elementos, y ello debido a que la decisión adoptada en tal sentido se torna prácticamente irreversible en la práctica y acarrea graves consecuencias para los particulares.

Esta alternativa, por sus características, supone un avance en la configuración de un urbanismo sostenible restrictivo, especialmente desde la perspectiva ambiental. Sin embargo, las restricciones se basan fundamentalmente en el análisis de los valores que estén siendo objeto de protección (notablemente, valores ambientales o culturales frente a decisiones que optan por mantener una producción agrícola o ganadera tradicionales), pero también en función del contenido concreto de las limitaciones de implantación de actividades.

ALTERNATIVA 2. Modificación Puntual con objeto de modificar las condiciones de ejecución eliminando las condiciones de distancia mínima a suelo urbano o ATU vigente de las zonas de Suelo Rustico preservado por la ordenación territorial o urbanística, denominado de especial protección de lugares de posición estratégica.

El art. 13.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que:

“En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 21.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.”

- Por otro lado la LISTA, según su artículo 12 (Artículo 18 según Reglamento de la LISTA), Clases de Suelo, establece que el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico, siendo factible los proyectos de actuación como actuaciones extraordinarias e incluso con carácter provisional en suelos rústicos sujetos a ATU'S (Suelos urbanizables según LOUA).

La alternativa 2 pretende que, tomando como base el artículo descrito, estando autorizadas actividades y usos no vinculados a los usos tradicionales del entorno rural, que acrediten la concurrencia de un interés público o social, contribuyan a su desarrollo, finalmente, cuando su emplazamiento deba localizarse en el SNUPE.

Con esta alternativa se pone en marcha la eliminación de la restricción de distancias a suelo urbano o ATU vigente del SNUPE, partiendo de los usos autorizados sobre el mismo, permitiendo la efectiva optimización del uso del territorio, por lo que el derecho a edificar de sus titulares no se vería afectado en sus límites según planimetría del PGOU.

Al igual que en la alternativa 1, con la alternativa 2 se trataría de corregir la evolución negativa prevista de la situación actual en relación con la proliferación de usos y actividades en el SNUPE del municipio. Con ello

también se estaría corrigiendo la limitación de ocupación que discrimina a los propietarios de suelo en contacto con suelo urbanizable o ATU vigente, facilitando la implantación de nuevas actividades y la ampliación de las existentes en el término municipal, bajo la premisa siempre del interés público y social, de suelos aptos para la implantación de actividades económicas productivas, lo que permite el desarrollo de un tejido económico municipal más diversificado, innovador, equilibrado e integrado en el municipio.

Así, esta alternativa se limita a una modificación de las condiciones de ejecución del art. 119 del PGOU de Huércal-Overa, en el sentido expuesto y no afecta al resto de determinaciones del Plan, quedando plenamente vigentes las limitaciones derivadas de las protecciones territoriales y ambientales en caso de verse afectados dichos suelos.

El diagnóstico territorial se centra en las limitaciones, oportunidades y requerimientos de la implantación de actividades económicas de carácter industrial, logístico, transporte de mercancías y áreas de servicio, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad.

Objetivos de la regulación propuesta:

Esta alternativa tiene como objetivo principal establecer la regulación en la implantación de usos y actividades permitidas, en el orden urbanístico y territorial, que compatibilice la demanda social con la protección, conservación, ordenación del territorio, además de la optimización del desarrollo del medio físico y rural, así como detectar la posibilidad de agilizar el desarrollo y ampliación de dichas actividades en el SNUPE para presentes y futuras inversiones en el término municipal.

Características de la Propuesta de Ordenación y determinaciones a modificar del PGOU vigente:

La alternativa 2 conlleva una regulación menos restrictiva en cuanto a condiciones de ejecución, eliminando el condicionante de distancia mínima a suelo urbanizable o ATU vigente, máxime cuando estas son de carácter industrial, en respuesta a las potencialidades de estos suelos, y posibilidades legislativas según condicionantes de la LISTA.

El análisis del SNUPE se encamina a garantizar la existencia de unos nuevos parámetros urbanísticos donde puedan implantarse las actividades que no tienen cabida en el suelo urbano y que pueden situarse en los nudos estratégicos de la autovía A7.

Por tanto, desde la obligatoriedad de la implantación de actuaciones extraordinarias en los terrenos afectados por la especial protección de

lugares de posición estratégica deberá autorizarse en cada caso bajo el régimen del suelo rústico determinadas por la Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, así como las condiciones de ejecución de las mismas mediante la modificación del artículo 119 del PGOU que queda como sigue:

Art. 119. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1. **Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de la presente innovación corresponde con el señalado en la planimetría adjunta. Correspondiéndose el mismo con las zonas de especial protección de lugares de posición estratégica.

2. **Definición.**

Zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

3. **Usos permitidos.**

Los usos ordinarios del suelo rústico.

Además podrán implantarse con carácter extraordinario, el uso industrial, logístico, transporte de mercancías, áreas de servicio, comercial y turístico, que complementen las ya existentes o que constituyan por si mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios de crecimiento y competitividad.

-Tramitación de usos ordinarios:

Licencia urbanística municipal.

Autorizaciones urbanísticas que fueran legalmente preceptivas.

-Tramitación de usos extraordinarios:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento general de la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. **Usos prohibidos**

Los no contemplados entre los permitidos. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

5. **Condiciones de ejecución.**

- Parcela mínima: Nueva implantación: 20.000 M2. No se establece para ampliaciones.
- Altura máxima: 2 Plantas/ 8.00 mts. Se podrán autorizar alturas superiores siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad propuesta.
- Distancia a Linderos: 10.00 mts. salvo autorización del colindante.
- Condiciones de no formación de nuevos asentamientos: No aplicable para ampliaciones.

Evolución previsible de la situación actual (una vez introducidos dichos cambios en el Planeamiento Urbanístico General).

La regulación de las condiciones de ejecución de usos y actividades en el SNUPE conlleva una gestión prudente del territorio que acarreará beneficios económicos al imponerse a las actitudes anárquicas en las que impera el uso desordenado que tras una primera etapa económica de beneficios, ha supuesto unos costes ambientales fuera de toda duda. Desgraciadamente, lo insostenible medioambientalmente también lo es social y económicamente.

La implantación de las actividades de manera sostenible y ordenada dentro del SNUPE producirá un atractivo para la inversión privada debido a una eficiente ocupación del suelo, acceso a las infraestructuras y servicios sin consumir indebidamente los recursos del territorio, sentando además las bases garantistas para posteriores ampliaciones.

3.4.- Propuesta adoptada y adecuación a los principios generales de ordenación territorial y urbanística.

La propuesta adoptada es la que compone la alternativa 2 con la justificación expuesta en la misma. No existe incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

La actuación urbanística se ajusta al principio de desarrollo sostenible y a los siguientes principios generales de ordenación:

- a) Viabilidad social: La ordenación propuesta está basada en el interés general y dimensionada en función de la demanda racionalmente previsible y justificada en el punto anterior, cumpliendo con la función social del suelo, tomando medidas para evitar la especulación. No es necesario análisis derivados de situaciones de emergencia dado que se trata simplemente de modificar parámetros urbanísticos a un suelo ya clasificado.
- b) Viabilidad ambiental y paisajística: Se justificará en el documento ambiental que acompaña al urbanístico.
- c) Ocupación sostenible del suelo: En la implantación posterior de actividades extraordinarias se deberá promover la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable.
- d) Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética: Las actuaciones extraordinarias a implantar serán compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos, y se basarán en criterios de eficiencia energética, priorizando las energías renovables y la valorización de los residuos.
- e) Resiliencia: No es objeto de análisis por no ser necesario dado que no se aborda modificación de la ciudad compacta.
- f) Viabilidad económica: No se realiza ninguna actuación de transformación urbanística.
- g) Gobernanza en la toma de decisiones: Cuando se desarrolle la planificación territorial y urbanística se fomentará la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, así como la transparencia y datos abiertos.

4.- MEMORIA ECONOMICA

El artículo 62.1.a).4º. de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones una "memoria económica, que contendrá un estudio financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica".

Al tratarse de una modificación de parámetros urbanísticos de una ordenanza que además deriva al procedimiento para actuaciones extraordinarias la implantación de actividades en los suelos de las zonas de valor estratégico, no se considera necesario lo exigido en el párrafo anterior al no afectar a la hacienda pública en ningún caso. Será en el procedimiento referido cuando se valore la incidencia económica de cada actividad tal y como establece el art. 22 de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

5.- NORMATIVA URBANISTICA

Se modifica el art. 119. “especial protección de lugares de posición estratégica” del PGOU de Huércal-Overa, con la siguiente descripción.

La redacción actual es la siguiente:

Art. 119. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1.Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente innovación corresponde con el señalado en la planimetría adjunta. Correspondiéndose el mismo con las zonas de especial protección de lugares de posición estratégica.

2.Definición.

Zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

3.Usos compatibles.

Los usos ordinarios del suelo rústico.

Además, podrán implantarse con carácter extraordinario, el uso industrial, logístico, transporte de mercancías, áreas de servicio, comercial y turístico, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad.

- Tramitación de los usos ordinarios:

Licencia urbanística municipal.

Autorizaciones urbanísticas que fueran legalmente preceptivas.

- Tramitación de los usos extraordinarios:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. Usos prohibidos.

Los no contemplados entre los permitidos. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

5. Condiciones de ejecución.

- Parcela mínima: Nueva implantación: 20.000 m². No se establece para ampliaciones.
- Altura máxima: 2 Plantas/ 8.00 mts. Se podrán autorizar alturas superiores siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad propuesta.
- Distancia a linderos: 10.00 mts.
- Distancia mínima a límite de suelo urbano o ATU vigente: 200 mts.

La Ordenanza una vez modificada se establece con la siguiente redacción:

Art. 119. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente innovación corresponde con el señalado en la planimetría adjunta. Correspondiéndose el mismo con las zonas de especial protección de lugares de posición estratégica.

2. Definición.

Zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

3. Usos compatibles.

Los usos ordinarios del suelo rústico.

Además, podrán implantarse con carácter extraordinario, el uso industrial, logístico, transporte de mercancías, áreas de servicio, comercial y turístico, que complementen las ya existentes o que constituyan por sí mismas una unidad funcional que precise su localización en este tipo de suelo, fundamentándose su implantación en criterios funcionales de carácter local por agilidad administrativa, al dar solución a las posibilidades de crecimiento y competitividad.

- Tramitación de los usos ordinarios:

Licencia urbanística municipal.

Autorizaciones urbanísticas que fueran legalmente preceptivas.

- Tramitación de los usos extraordinarios:

Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 32 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

4. Usos prohibidos.

Los no contemplados entre los permitidos. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

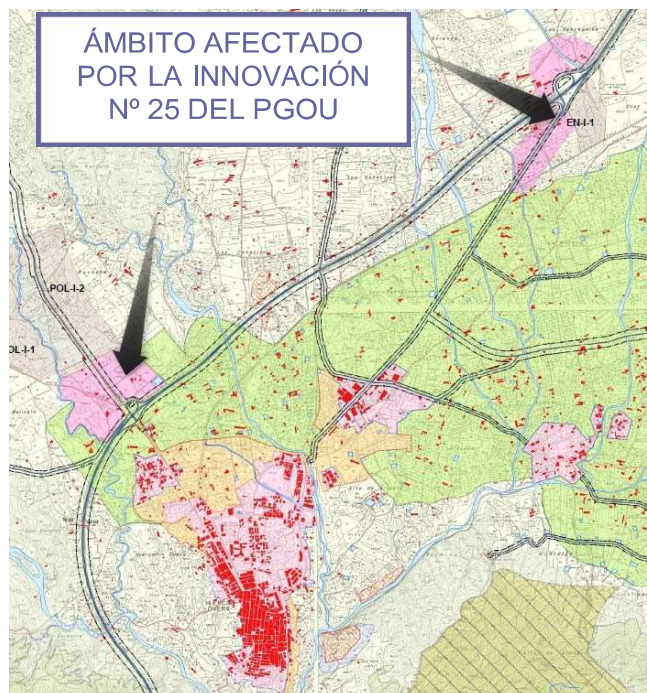
5. Condiciones de ejecución.

- Parcela mínima: Nueva implantación: 20.000 m². No se establece para ampliaciones.
- Altura máxima: 2 Plantas/ 8.00 mts. Se podrán autorizar alturas superiores siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad propuesta.
- Distancia a linderos: 10.00 mts. salvo autorización del colindante.
- Condiciones de no formación de nuevos asentamientos: No aplicable para ampliaciones.

6.- CARTOGRAFIA

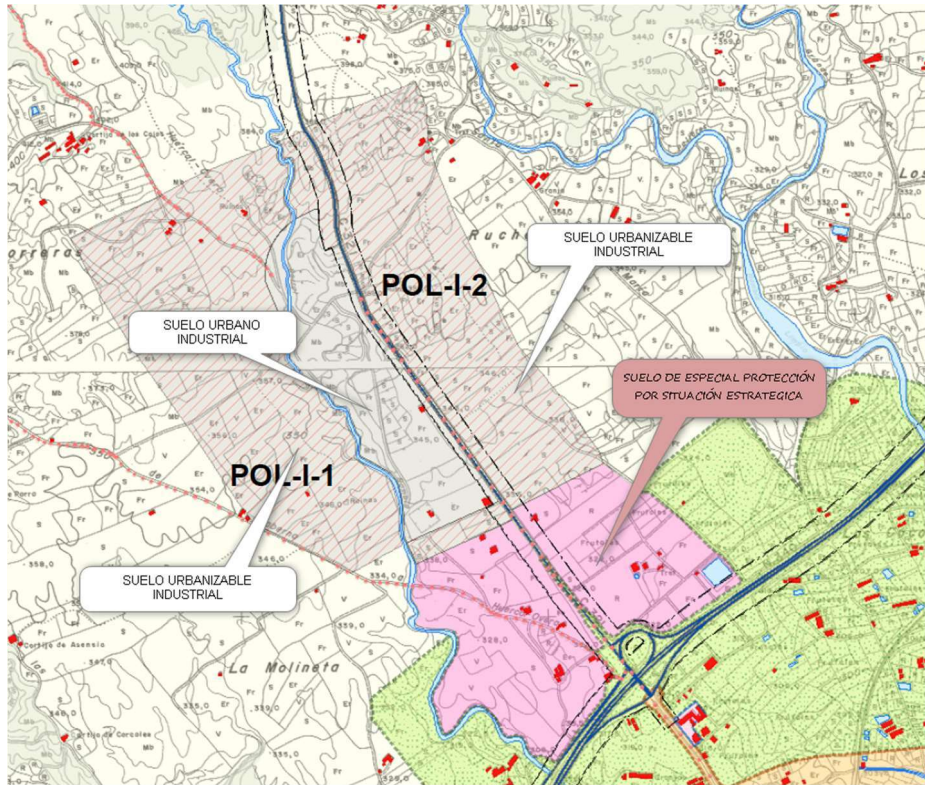
La presente Innovación mediante Modificación Puntual no modifica planimetría alguna.

La documentación gráfica explicativa de la innovación es la siguiente:

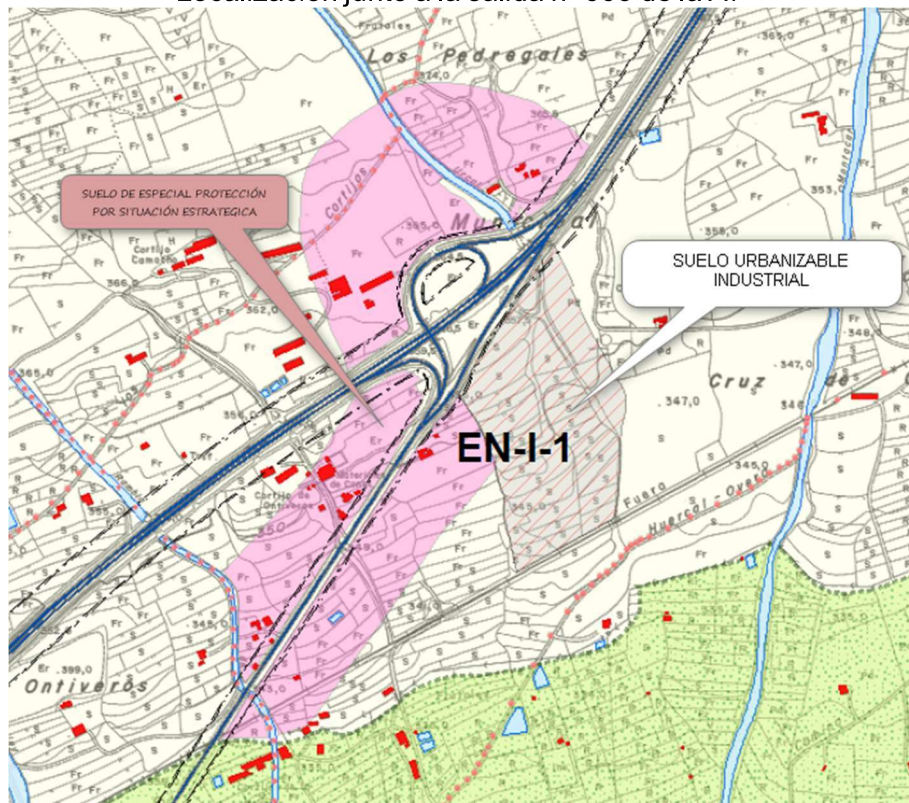


Suelo de Especial Protección de lugares de posición estratégica.

INNOVACION Nº 25 DEL PGOU DE HUERCAL-OVERA
AVANCE



Localización junto a la salida nº 553 de la A7



Localización junto a la salida nº 559 de la A7

7.-RESUMEN EJECUTIVO

6.1.- Finalidad.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa, junto con las empresas emplazadas en este tipo de suelo, están interesados en dotar a los suelos de las zonas de valor estratégico del PGOU de Huércal-Overa de una flexibilización de la regulación en cuanto a condiciones de ejecución para los usos permitidos, con el fin de que se amplíen y ubiquen nuevas instalaciones que ofrezcan nuevas oportunidades económicas, mejor aprovechamiento de los recursos locales, generando más riqueza y empleo; y a su vez se diversifique la base económica del municipio, dando estabilidad a nuestra población.

Estas actuaciones son las motivadoras del presente Avance de la Innovación mediante modificación puntual que urbanísticamente suponen la modificación del art. 119. “especial protección de lugares de posición estratégica” del PGOU que afecta a dos zonas de suelo rustico preservado por la ordenación territorial y urbanística próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial, con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconsejaba limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

La actuación que origina la presente modificación puntual del PGOU de Huercal-Overa requerirá de informes favorables de diversos organismos que los servicios jurídicos determinaran en base a las siguientes afecciones:

- **Ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.**
- **Vías pecuarias “vereda de la rellana”, “vereda de las paratas”, “vereda de las labores” y “vereda de los cabreras”**
- **Rambla de Urcal y Rambla de Zambra.**
- **Propietarios catastrales de los terrenos afectados por la modificación de la ordenación delimitada en la documentación gráfica.**
- **Autovía A7 de la Red de Carreteras del Estado.**
- **Carretera A-327 propiedad de la Junta de Andalucía.**

6.2.- Objetivos.

La innovación tiene como objetivo la modificación de las condiciones de ejecución del art. 119 del PGOU de Huércal-Overa, eliminando el condicionante de distancia mínima a suelo urbanizable o ATU vigente y condicionando la aplicación de los criterios de formación de nuevos asentamientos únicamente a la implantación de nuevas actividades, en el sentido expuesto y no afecta al resto de determinaciones del Plan

INNOVACION Nº 25 DEL PGOU DE HUERCAL-OVERA
AVANCE

El ámbito de actuación está delimitado en el plano E.1 “ordenación estructural del municipio” del PGOU de Huércal-Overa como zonas de valor Estratégico correspondiendo con dos nudos junto a la autovía A7, no modificándose en ningún caso su delimitación.

MARTINEZ
NAVARRO JOSE
LUIS - 23249977J

Firmado digitalmente
por MARTINEZ NAVARRO
JOSE LUIS - 23249977J
Fecha: 2025.01.20
16:34:17 +01'00'

Fdo. Jose Luis Martínez Navarro. Arquitecto.
ENERO de 2.025