



EXPEDIENTE: 2022/053410/003-501/00001

ASUNTO: APROBACIÓN DOCUMENTO DE AVANCE DE LA INNOVACIÓN Nº 23 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE HUECAL-OVERA

DILIGENCIA: La pongo yo, la Secretaria General, para hacer constar que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2023, aprobó el Documento de Avance de la Innovación nº 23 mediante Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, suscrito por el Arquitecto Municipal (Código Seguro de Verificación: kcAnI-r8JW2A7P9VJvb9_g==), que tiene por objeto una nueva regulación del artículo 119 "Especial protección de lugares de posición estratégica", cuyo 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 su delimitación.

Se incorpora al citado documento, la presente diligencia expedida por la Secretaría General, D^a Ana Belén Cáceres Martínez, en la fecha indicada en la firma electrónica.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02	
Observaciones		Página	1/28	
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

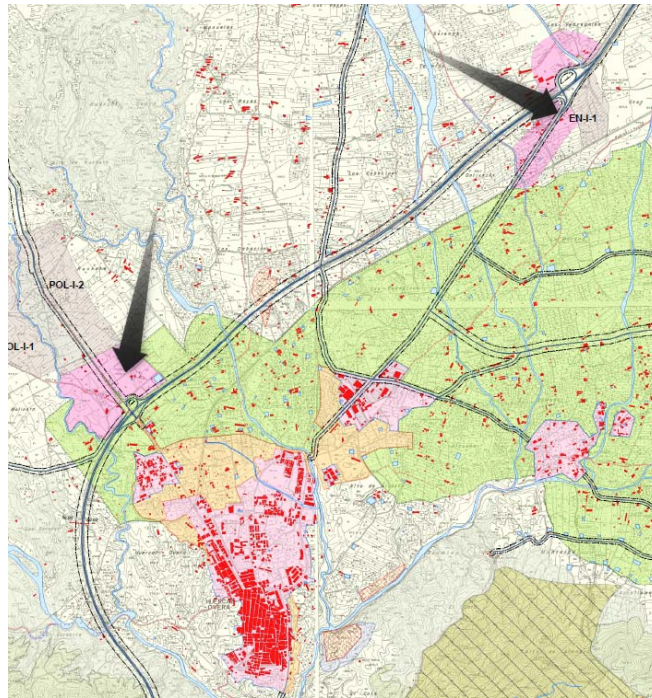
INNOVACIÓN Nº 23 MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUÉRCAL OVERA (ALMERÍA).



DOCUMENTO DE AVANCE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL OVERA

FEBRERO de 2022



REDACTOR DEL DOCUMENTO:

ANTONIO GONZALEZ GEREZ. ARQUITECTO MUNICIPAL

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02	
Observaciones		Página	2/28	
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



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.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA.

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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	3/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





1.- MEMORIA DE INFORMACION Y DE DIAGNOSTICO.

1.1.- Antecedentes.

A requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa mediante providencia del Concejal Delegado de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente D. Francisco Jose Lopez Parra de fecha 7 de noviembre de 2022 y csv p11HQpzF7I2pviQiypqCrw== por la que indica en su punto 1º *“Que por el Arquitecto Municipal, D. Antonio J. González Gerez, como técnico competente para ello en materia de urbanismo, proceda, bajo la dirección y supervisión del Concejal Delegado de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente, a la redacción de documento urbanístico necesario relativo a la Innovación del PGOU de Huércal-Overa, para la regulación de usos y condiciones urbanísticas para actuaciones en las zonas de valor estratégico”*, se redacta la presente Innovación mediante Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, por el arquitecto municipal, 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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	4/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	5/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa está interesado 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.

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 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.

1.2.- Fines, Objeto y ámbito de actuación.

1.2.1.- Finalidad.

La Modificación Puntual que se pretende realizar viene originada por el interés del Ayuntamiento de Huércal-Overa en proponer una regulación de la zona 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.

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

- Ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	6/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- 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 una nueva regulación 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 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.- MEMORIA DE PARTICIPACION E INFORMACION PÚBLICA.

Consta en el expediente diligencia la SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (ALMERÍA), D^a. ANA BELÉN CÁCERES MARTÍNEZ, para hacer constar:

“Que según informe emitido por los Servicios Administrativos del Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificación, de fecha 16 de diciembre de 2022 (csv: bR/SqHUVpMZeX9O8dibXyg==), resulta que a propuesta del Concejal Delegado de Planificación Urbanística, Conservación del Patrimonio y Medio Ambiente de fecha 12 de abril de 2022 y mediante Decreto de la Alcaldía núm. 344/2022, de fecha 12 de abril, se dispuso el sometimiento a consulta pública de la memoria con carácter previo a la elaboración del documento técnico de la Innovación nº 23 del PGOU de Huércal-Overa, para la regulación de usos y condiciones urbanísticas para actuaciones en las zonas de valor estratégico, durante un plazo de veinte (20) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 76.1 de la Ley 7/2021,

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r6JW2AYP9vJv99_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	7/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





de fecha 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Que durante el período a que ha sido sometida dicha consulta pública comprendido entre el 20 de abril al 18 de mayo de 2022, ambos inclusive, mediante publicación de la misma en la sede electrónica del Ayuntamiento de Huércal-Overa el día 19 de abril de 2022, en el apartado de participación ciudadana **NO SE HAN PRESENTADO OPINIONES POR PARTE DE LOS CIUDADANOS.**”

3.- MEMORIA DE ORDENACION

3.1.- Conveniencia y oportunidad.

El Excmo. Ayuntamiento de Huércal-Overa considera conveniente la tramitación del presente expediente de modificación puntual ya que la ordenanza de aplicación en las zonas de valor estratégico establece la obligatoriedad de recurrir a una innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el mismo para otorgar a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

La misma ordenanza de aplicación carece de regulación de usos y condiciones urbanísticas para su desarrollo, que en la práctica vendrían definidas en la misma innovación de planeamiento en el momento de implantar un uso o actividad.

El paso de los años y la aplicación del PGOU han puesto de manifiesto la ineficacia de esta protección que ha impedido, debido a su regulación, la implantación de actividades productivas tal y como se pretendía con la protección de estos suelos.

El Apartado 5 de la ordenanza de aplicación imposibilita por tanto, la autorización de cualquier actuación en este tipo de suelo, independientemente del uso propuesto, aún tratándose de actuaciones de interés público, sin la previa tramitación de una innovación de planteamiento.

La oportunidad de la Modificación se justifica, en la voluntad del 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 si 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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	8/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





3.2.- De sus determinaciones.

La Modificación Puntual supone una modificación en el articulado de la ordenanza de aplicación art. 119. “especial protección de lugares de posición estratégica”.

Se trata de la modificación de la ordenanza de una zona del P.G.O.U. en cumplimiento de la resolución 19/10/2006 PTO-48/06 de la CPU publicado en BOJA nº 112 de 7 de junio de 2007 como suelo rustico preservado por la ordenación territorial o urbanística en base a la D.T.1ª de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

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 permitidos en el suelo rustico 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 clasificación de los suelos próximos a los nudos de acceso a Huércal-Overa situados en la totalidad del término municipal.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	9/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las determinaciones del PGOU vigente son las siguientes:

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

1. **Ámbito de aplicación:** El señalado en los planos de ordenación.

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.

Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. **Usos compatibles.**

- Las edificaciones, con independencia de su destino, que no dificulten el futuro desarrollo de estos suelos.
- El trazado de infraestructuras o instalaciones que puedan integrarse en el futuro uso cuyo potenciar se pretende conservar.
- Con independencia de lo anterior, todos aquellos compatibles con la legislación sectorial vigente.

4. **Usos incompatibles.**

- Todas las edificaciones, con independencia de su destino, que puedan dificultar el futuro desarrollo de estos suelos.
- Trazado de infraestructuras o instalaciones que no puedan integrarse en el futuro uso cuyo potencial se pretende preservar.

5. **Condiciones de innovación de esta categoría de suelo.**

Cuando la Corporación municipal aprecie circunstancias objetivas que aconsejen recurrir a estos suelos para las finalidades antes señaladas, instará a los promotores de las actividades la redacción de un una innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el planeamiento para otorgarle a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	10/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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

La renuncia del PGOU de Huércal-Overa a profundizar en el conocimiento del SNUPE, a recuperar su identidad como espacio complejo con problemáticas singulares y oportunidades no descubiertas ha bloqueado el desarrollo del mismo.

Por todo ello resulta cada vez más urgente asumir el compromiso urbanístico de ordenar esta demanda superando la concepción residual como suelo no urbano de la legislación vigente y desde el entendimiento de que el espacio rural (el rústico en términos urbanísticos) no es únicamente un espacio destinado exclusivamente al uso primario o un bien a proteger contra las alteraciones que generan las actividades humanas sino que es también un espacio económico capaz de producir bienes y un ámbito susceptible de acoger ciertas actividades y equipamientos que no son capaces de desarrollarse en el medio urbano, de tal manera que, pueden albergar posibilidades y oportunidades que deben ser adecuadamente canalizadas mediante un uso múltiple y gradual del mismo compatibilizado con la protección y valoración cultural del paisaje natural y rural.

La regulación del SNUPE define estas áreas como de 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.

La ordenanza de aplicación en estos suelos establece la obligatoriedad de recurrir a una innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el mismo para otorgar a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

La misma ordenanza de aplicación carece de regulación de usos y condiciones urbanísticas para su desarrollo, que en la práctica vendrían definidas en la misma innovación de planeamiento en el momento de implantar un uso o actividad.

El paso de los años y la aplicación del PGOU han puesto de manifiesto la ineficacia de esta protección que ha impedido, debido a su regulación, la implantación de actividades productivas tal y como se pretendía con la protección de estos suelos.

En este sentido, la hipótesis de alternativa 0 o de no acción, impediría abordar la importancia del territorio rural en el futuro de Huércal-Overa mediante una propuesta que signifique la vinculación física del municipio a

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P04053300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	11/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





su entorno, acometiendo los futuros crecimientos, construcciones e infraestructuras con un nuevo orden de implantación en estas zonas estratégicas que respete el paisaje natural.

Los usos y actividades en el suelo rustico del municipio han crecido de forma importante desde los primeros años de este siglo. Dicho crecimiento está originando disfunciones con la capacidad de acogida del territorio, incompatibilidades con otros usos que requieren de un medio ambiente y un paisaje bien conservado o molestias y riesgos para la salud para asentamientos residenciales cercanos o para equipamientos o instalaciones sensibles. Por ello, el Ayuntamiento de Huércal-Overa mediante esta alternativa 0 seguiría bloqueando los suelos situados junto a los nudos de la A-7 impidiendo 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 haga 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 restringir 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 que se daría si no se interviene cambiando la regulación urbanística de los usos y actividades en el SNUPE. Así, esta alternativa consistiría en restringir la implantación de la totalidad de los usos y actividades permitidos en la actualidad e imposibilitar la ampliación de las actividades existentes mediante la modificación de los artículos pertinentes de la Normativa Urbanística del PGOU.

Las modificaciones a introducir podrían consistir en distintas medidas: desde la prohibición de nuevas implantaciones o ampliaciones, el establecimiento de parcelas mínimas de gran tamaño, la obligación de contar con dotaciones u otras medidas de corte ambiental, paisajístico, territorial o urbanístico.

Objetivos de la regulación propuesta:

El objetivo principal de la alternativa 1 consiste en establecer medidas de protección y mejora de los valores ambientales existentes debiendo señalarse la homogeneidad de tratamiento, con condiciones generales de uso muy restrictivas con el objeto de conservar un ámbito que debe constituirse como una continuidad al de la Vega del Saltador.

Las condiciones de edificación aplicables a los usos permitidos y autorizables en estos suelos se restringen adquiriendo cierta similitud con las

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P04053300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv99_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	12/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





zonas de especial protección por legislación específica del PGOU de Húercal-Overa.

Los suelos de este ámbito se incluirían como espacios de alta calidad ambiental que, por su localización, tienen una nula capacidad de acogida de determinados usos autorizables por producir un irreversible impacto ambiental alterando o haciendo desaparecer la cubierta vegetal existente.

Con estas determinaciones se pretende establecer una limitación de aquellos usos más característicos de Húercal-Overa, eliminando cualquier tratamiento unificado de las condiciones edificatorias de los usos y actividades a implantar.

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

La propuesta de ordenación tiene una finalidad protectora de todo el SNUPE por ser merecedor de la total limitación de usos y actividades 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 Húercal-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.

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9vJv99_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	13/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.

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

La principal consecuencia que se deriva de la total limitación de usos y actividades en estos suelos es la formulación de un régimen jurídico singularizado, dirigido específicamente a salvaguardar los valores o condiciones determinantes de su nueva realidad jurídica, y que por su propia configuración debe diferenciarse del régimen jurídico establecido para el resto de ordenanzas establecidas en el propio PGOU en el que no se limitan los usos y actividades de manera restrictiva. Esto no quiere decir que este régimen jurídico tenga necesariamente que ser totalmente individualizado para esta ordenanza, sino que puede venir ser compartido con el resto de protecciones de las distintas categorías de suelo rustico dentro del Término Municipal.

Otra característica de esta alternativa a tener en cuenta, es la necesidad de justificar adecuada y suficientemente la limitación de los usos y actividades de un territorio, 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 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 de usos y actividades a implantar en el SNUPE, 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, pero también para la propia Administración.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	14/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Las restricciones de la totalidad de usos y actividades en el SNUPE del PGOU de Huércal-Overa presentan una indudable afección sobre los intereses de sus propietarios, fundamentalmente debido a que las limitaciones que se implantan son tremendamente restrictivas hasta casi anular tanto la implantación de cualquier actividad de interés público que la demanda requiera como las posibles expectativas de un futuro desarrollo urbanizador para esos terrenos.

Estas limitaciones presentan gravísimas repercusiones económicas, debido a que son las condiciones urbanísticas las que en un entorno de mercado general y libre, vienen a determinar el valor asignado a cada tipo de suelo, fundamentalmente a través de la valoración de sus aptitudes para albergar diferentes usos o, en otro caso, de su potencialidad para un futuro desarrollo urbanístico.

La alternativa planteada, aunque sería la opción más conservadora ya que ofrece las limitaciones adecuadas tanto a la flora y a la fauna ubicada en el ámbito de aplicación, es una solución que frenaría en seco cualquier oportunidad de implantación de usos y actividades medioambientalmente sostenibles en el SNUPE y las consecuencias económicas y de empleo perjudiciales para el municipio de Huércal-Overa, resultando inviable esta alternativa como solución al problema.

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 regular la implantación de usos en 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

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	15/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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.”

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

Con esta alternativa se pone en marcha la regulación del SNUPE a partir de usos autorizables sobre el mismo y las condiciones de adaptación al entorno que se establezcan por el planeamiento, por lo que el derecho a edificar de sus titulares no se eliminaría.

Se pretende proponer una regulación de la zona 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.

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 el déficit en el término municipal de suelos aptos para la implantación de actividades económicas productivas, lo que impide el desarrollo de un tejido económico municipal más diversificado, innovador, equilibrado e integrado en el municipio.

Así, esta alternativa se limita a una nueva regulación 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

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2A7P9vJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	16/28
Uri De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 las 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 de usos y actividades, en el orden urbanístico y territorial, que compatibilice la demanda social con la protección, conservación, ordenación del territorio, además de la mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural, así como detectar la posibilidad de agilizar la tramitación de dichas actividades en el SNUPE para futuras inversiones en el término municipal.

La consideración de estos usos en el suelo rural no presenta muchos ámbitos de discusión o controversia, puesto que nos encontramos ante los usos considerados como eminentemente característicos de implantación en suelo rústico y que, salvo supuestos muy concretos de restricciones singulares, deben ser autorizados en el SNUPE cuyo régimen no tenga por finalidad preservar elementos que impidan actuaciones productivas, debido a que se entiende que su actividad, realizada en condiciones normales, no conlleva afecciones que puedan derivar en la alteración física del terreno en su estado natural de forma significativa.

Sin embargo, el ejercicio de estos usos del suelo de forma irregular, no debidamente controlada e, incluso, adaptada a la legalidad pero de forma intensiva, puede generar impactos ambientales graves y muy acusados sobre el entorno rural, como puede ser la pérdida de recursos hídricos, erosión y contaminación de los suelos, calidad del aire y empobrecimiento del suelo en sus potencialidades agrarias y otros similares.

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

La formulación concreta de los usos y actividades a implantar o prohibir en el SNUPE vendrá determinada por la ordenanza del PGOU que establece el régimen jurídico de este tipo de suelo, con la premisa fundamental de respetar como objetivo prioritario las limitaciones derivadas de las

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	17/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





protecciones territoriales y ambientales en caso de verse afectados dichos suelos.

La necesidad de regular el SNUPE deriva de la diversidad de situaciones y condicionantes que este tipo de suelo pueden tener. En definitiva, es necesario el análisis de todos los valores existentes en dicho suelo para determinar su propia exigencia normativa, tanto en lo que respecta al alcance de la misma, como a la permisividad e idoneidad de la implantación de usos y actividades productivas.

La alternativa 2 conlleva una regulación más o menos restrictiva de los usos y actividades a implantar en el SNUPE, sin conllevar cambio alguno en la clasificación de suelo.

Esta Innovación se centra en el SNUPE, analizando la evolución de este tipo de suelo, que posee una protección establecida en su día por el propio planeamiento, con el fin de valorar su potencial interés para la implantación de actividades de distinto uso específico.

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, se introduce 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

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	18/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades.

Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. Usos permitidos.

Deberá estar dirigida a 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 si 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.

4. Usos prohibidos

Los no contemplados entre los permitidos.

5. Condiciones de ejecución de actuaciones extraordinarias.

- 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: 2.00 mts.
- Distancia mínima a límite de suelo urbano o ATU vigente: 200 mts.

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

La regulación 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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	19/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





La ordenación de las actividades de manera sostenible y ordenada urbanísticamente 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.

El suelo para uso logístico se convierte en espacio de valor por su proximidad y acceso directo a la red de carreteras estatal. Los productores de emplazamientos para el sector logístico deberán tener en cuenta nuevos elementos en la urbanización, cómo las infraestructuras de comunicaciones para crear espacios que faciliten el funcionamiento de nuevas tecnologías para el desempeño de determinadas tareas logísticas; ofertar, en definitiva, proyectos con visión de futuro, capaces de adaptarse a ampliaciones y a la diversificación de las infraestructuras adyacentes, y de incorporar los requerimientos tecnológicos que implicará la logística futura. Y para colocar en el mercado suelo con uso logístico de calidad son necesarias grandes compañías así como la colaboración entre los sectores público y privado.

Lo usos que se pretenden permitir en estos suelos ofrecen valores añadidos al concepto de polígono, pues está pensado especialmente para acoger actividades de transporte y logística. Tienen que ver con diseño específico de los viales y las parcelas para acoger eficientemente a las empresas de transporte y logística, con el acceso a la autovía A7 y con los servicios complementarios que se ofrece a los ciudadanos, como centro de negocio, restaurantes, etc. pudiendo convertirse en un centro de actividades logísticas que a partir de una masa crítica de empresas logísticas ofrece servicios complementarios.

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 de situaciones de emergencia dado que se trata simplemente de dotar de parámetros urbanístico a un suelo ya clasificado.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huerca Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	20/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





b) Viabilidad ambiental y paisajística: Se justifica en el correspondiente documento ambiental con registro de entrada nº 959 de 27/01/2023 en el Ayuntamiento de Huércal-Overa suscrito por el ingeniero de montes D. Rafael Fernández Cabanas.

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.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	21/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





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 señalado en los planos de ordenación.

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.

Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. **Usos compatibles.**

- Las edificaciones, con independencia de su destino, que no dificulten el futuro desarrollo de estos suelos.
- El trazado de infraestructuras o instalaciones que puedan integrarse en el futuro uso cuyo potenciar se pretende conservar.
- Con independencia de lo anterior, todos aquellos compatibles con la legislación sectorial vigente.

4. **Usos incompatibles.**

- Todas las edificaciones, con independencia de su destino, que puedan dificultar el futuro desarrollo de estos suelos.
- Trazado de infraestructuras o instalaciones que no puedan integrarse en el futuro uso cuyo potencial se pretende preservar.

5. **Condiciones de innovación de esta categoría de suelo.**

Cuando la Corporación municipal aprecie circunstancias objetivas que aconsejen recurrir a estos suelos para las finalidades antes señaladas, instará a los promotores de las actividades la redacción de un una

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	22/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el planeamiento para otorgarle a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

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.

Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. Usos permitidos.

Deberá estar dirigida a 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.

4. Usos prohibidos

Los no contemplados entre los permitidos.

5. Condiciones de ejecución de actuaciones extraordinarias.

- Parcela mínima: Nueva implantación: 20.000 M2. No se establece para ampliaciones.

Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUERCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	23/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



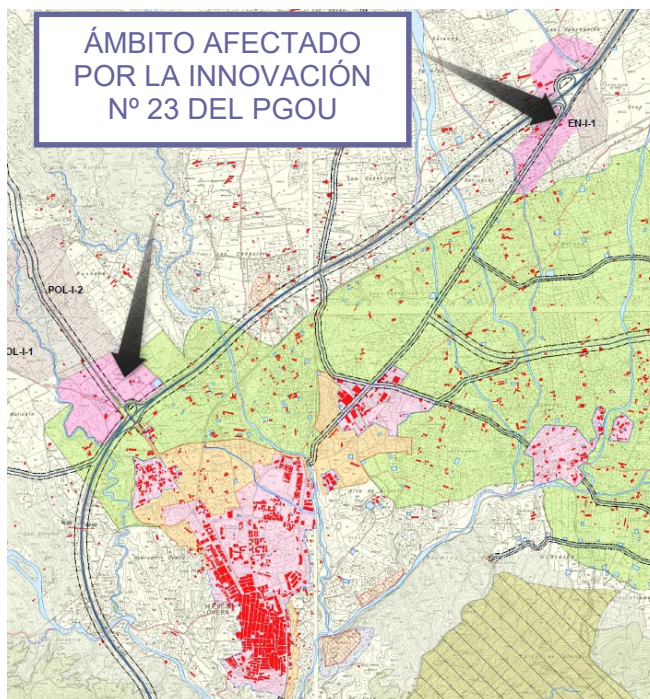


- Altura máxima: 2 Plantas/ 8.00 mts. Se podrán autorizar alturas superiores siempre que se justifique su necesidad para el desarrollo de la actividad propuesta.
- Distancia a Linderos: 2.00 mts.
- Distancia mínima a límite de suelo urbano o ATU vigente: 200 mts.

6.- CARTOGRAFIA

La presente Innovación mediante Modificación Puntual no modifica planimetría alguna.

La documentación gráfica explicativa de la innovación es la siguiente:



Clasificación actual del Suelo de Especial Protección de lugares de posición estratégica.

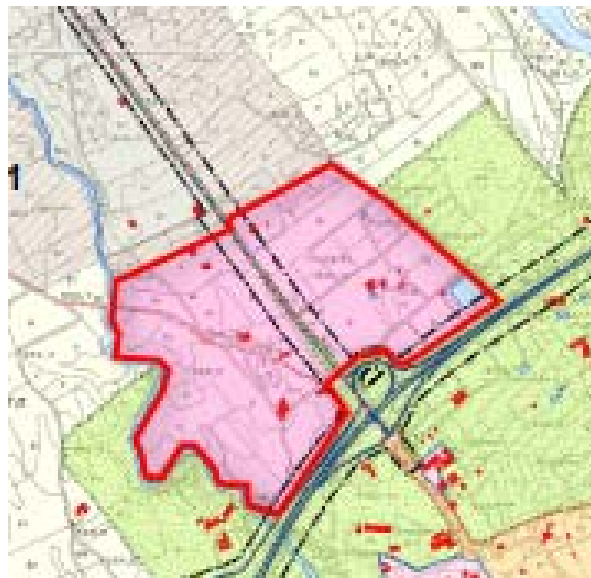
Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	24/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

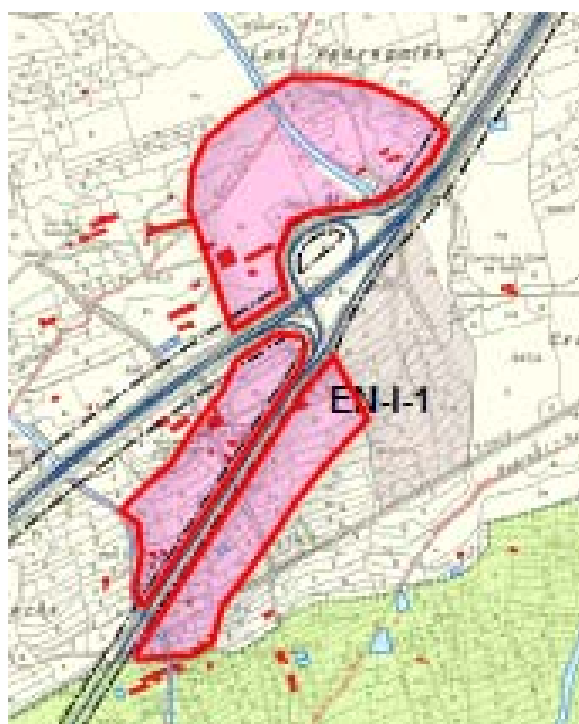




Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00



Localización junto a la salida nº 553 de la A7



Localización junto a la salida nº 559 de la A7

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	25/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





7.-RESUMEN EJECUTIVO

7.1.- Finalidad.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa está interesado en dotar a los suelos de las zonas de valor estratégico del PGOU de Huércal-Overa 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 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 Huércal-Overa requerirá de informes favorables de diversos organismos 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.

7.2.- Objetivos.

La innovación tiene como objetivo una nueva regulación del art. 119 del PGOU de Huércal-Overa, en el sentido expuesto y no afecta al resto de

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	26/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

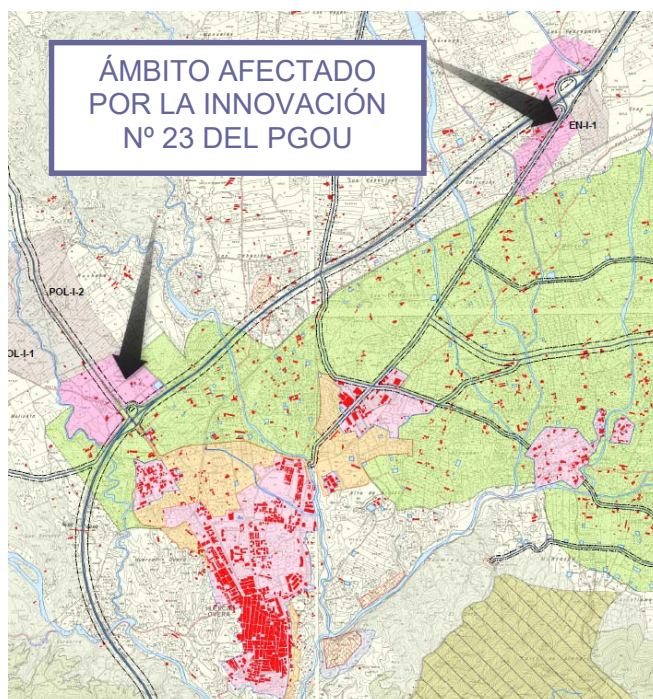




determinaciones del Plan, quedando plenamente vigentes las limitaciones derivadas de las protecciones territoriales y ambientales en caso de verse afectados dichos suelos.

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.

La documentación gráfica explicativa de la innovación es la siguiente:



Clasificación actual del Suelo de Especial Protección de lugares de posición estratégica.

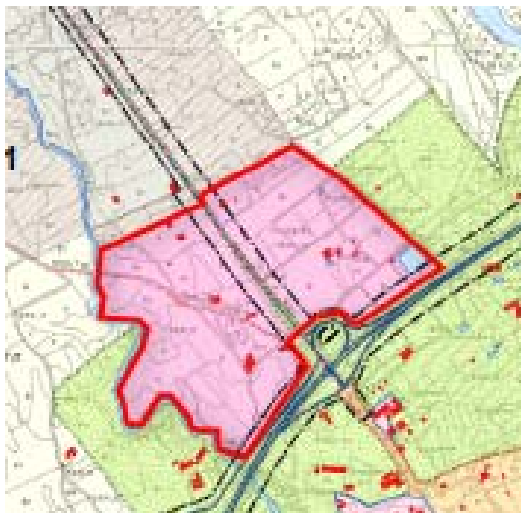
Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnl-r8JW2AYP9VJv9_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	27/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

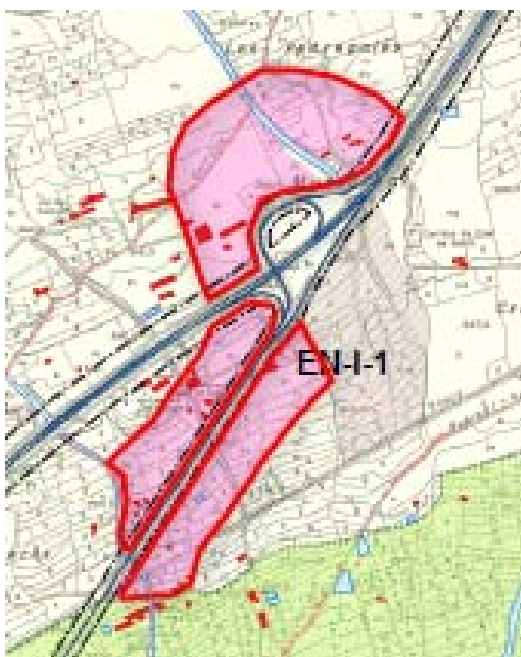




Documento firmado electrónicamente según Ley 6/2020 en AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL-OVERA (P0405300E) verificable en: https://ov.dipalme.org/csv?id=kcAnI-r8JW2AYP9VJv99_g== ANTONIO JESUS GONZALEZ GEREZ (Firma) actuando como ARQUITECTO MUNICIPAL en fecha 01/02/2023 - 14:29:00



Localización junto a la salida nº 553 de la A7



Localización junto a la salida nº 559 de la A7

En Huércal-Overa, a día de la fecha indicada en la firma.

D. Antonio González Gerez
Arquitecto Municipal.

Código Seguro De Verificación	wsx0saQVuYhZ59gh5e+K4g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Ana Belen Caceres Martinez - Secretario/a Ayuntamiento de Huercal Overa	Firmado	29/03/2023 13:54:02
Observaciones		Página	28/28
Url De Verificación	https://ov.dipalme.org/verifirma/code/wsx0saQVuYhZ59gh5e%2BK4g%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

