



EXPEDIENTE: 2024/053410/003-501/00001

ASUNTO: Admisión a trámite Documento de Avance de la Innovación nº 25 mediante Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa.

DECRETO NÚM. 97 /2025

Visto que con Registro de Entrada nº 13678/2024, de fecha 16 de diciembre, por la mercantil HERPRICA, S.L, se solicita la tramitación de la Innovación nº 25 mediante Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa, según DOCUMENTO DE AVANCE suscrito por el Arquitecto D. José Luis Martínez Navarro, en el que se definen los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para la redacción de la citada innovación, de conformidad con lo previsto en el artículo 77.1 de la Ley 7/2021, 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y en el artículo 101 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. (Expediente nº 2024/053410/003-501/00001).

Visto que en fecha 17 de enero de 2025, registro de entrada nº 93, se presenta por la mercantil Documento de Valoración de Impacto en la Salud y Documento Ambiental Estratégico, ambos suscritos por el Ingeniero de Montes, D. José María Fernández Cabanás de fecha Enero/2024, Finwe Ingenieros, S.L.

Visto que con registro de entrada nº 705/2025, de fecha 20 de enero, se presenta Documento de Avance rectificado de la Innovación nº 25 mediante Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa, suscrito con fecha 20 de enero de 2025 por el Arquitecto D. José Luis Martínez Navarro.

Visto que en fecha 22 de enero de 2025, registro de entrada nº 833, se presenta por la mercantil Documento de Valoración de Impacto en la Salud de fecha enero/2025 suscrito por el Ingeniero de Montes, D. José María Fernández Cabanás de fecha Enero/2025, Finwe Ingenieros, S.L.

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 Artículo 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.

La Innovación que se pretende realizar viene originada por el interés de la mercantil Herprica, SL., como afectado, 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.

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.

Al objeto de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario, y según se establece en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía y artículos 100 y 101 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, con carácter previo a la aprobación de la norma, debe sustanciarse una consulta pública a través del portal web del Ayuntamiento, en la que se recabará la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente puedan verse afectados por la misma, sobre una serie de aspectos como son los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma, y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias, y poder efectuar de este modo las modificaciones en el borrador inicial que se estimen pertinentes.

Por cuanto antecede, de conformidad con lo establecido en la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, y estando delegada en la Concejalía de Comercio, Promoción Económica y Urbanismo, en virtud de en virtud de la Resolución de Alcaldía nº 270/2024, **RESUELVO:**

PRIMERO.- Incoar procedimiento de aprobación de la Innovación Núm. 25 mediante Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa, promovida por la mercantil Herprica, SL, admitiendo a trámite el DOCUMENTO DE AVANCE suscrito por el Arquitecto D. José Luis Martínez Navarro de fecha 20 de enero de 2025, y que la integra el Documento Ambiental Estratégico y Documento de Valoración de Impacto en el Salud, suscritos ambos por el Ingeniero de Montes, D. José María Fernández Cabanás de fecha Enero/2025, Finwe Ingenieros, S.L.,

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 Artículo 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, quedando la nueva redacción del citado artículo 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 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."

SEGUNDO. Someterlo a información/consulta pública durante el plazo mínimo de 20 días, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, procediéndose asimismo a la publicación del citado Documento de Avance, Estudio Ambiental Estratégico y Documento de Valoración de Impacto en el Salud en el portal web municipal. Durante dicho plazo quedará el expediente de manifiesto en el Área de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Edificaciones, en horario de atención al público, de 8:30 a 14:30 horas, pudiendo los interesados formular las sugerencias y alternativas que estimen pertinentes.

TERCERO.- Remitir a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, acompañada del Avance, DAE y Valoración de Impacto en la Salud, todo ello de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental de aplicación. A los efectos del sometimiento a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas, según documento de Avance comprende las siguientes afecciones sectoriales.

- *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.*
- *Autovía A7 de la Red de Carreteras del Estado.*
- *Carretera A-327 de la Junta de Andalucía.*
- *Vías Provinciales de la Excma. Diputación - Provincial de Almería.*

CUARTO.- Dar cuenta de la presente Resolución al Ayuntamiento Pleno en la próxima sesión que se celebre.

Así lo decreta, manda y firma la Concejala Delegada de Comercio, Promoción Económica y Urbanismo, D^a Mónica Navarro Márquez, el día veintisiete de enero de dos mil veinticinco, de lo que como Secretaria General, tomo razón.



