



MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 229.- HUERTAS TRADICIONALES DE LA NORMATIVA DEL SUELO RÚSTICO DE LAS NNSS DE ALGARROBO

AVANCE



C/ Comedias 9, oficina 6-2. 29008. Málaga.
www.laboratorio-urbanismo.com
Tel: +34 951 70 97 17

ÍNDICE

MEMORIA

1.	PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR	1
2.	OBJETO	1
3.	MARCO LEGISLATIVO	1
4.	SOBRE EL AVANCE	3
5.	JUSTIFICACIÓN	4
6.	AMBITO TERRITORIAL	6
7.	PRINCIPALES AFECCIONES	6
8.	ALTERNATIVAS PROPUESTAS	13

1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

El promotor de la iniciativa de innovación de la normativa urbanística establecida por el planeamiento general vigente en Algarrobo es la empresa AGRORIFER S.L., con CIF B-29718889 y dirección en Calle Clara Campoamor nº 2, Bajo 7, 29750 Mezquitilla, Algarrobo.

La redacción del presente documento ha sido encargada a Laboratorio de Urbanismo y Paisaje S.L., con CIF: B-92982883 y domicilio en C/ Comedias 9, oficina 6-2, de Málaga.

El equipo redactor es el siguiente:

- Dirección:
Susana García Bujalance., arquitecta
- Colaboradores:
José Miguel Molero de Blas, arquitecto
Jorge Antonio Manuel Sánchez Ruiz, arquitecto
Francisco Lorca Martín, arquitecto técnico

2. OBJETO

Es objeto del presente documento la formulación de una innovación de la normativa urbanística establecida por el planeamiento general vigente en Algarrobo mediante la figura de la modificación según las especificaciones contempladas en la normativa urbanística de aplicación.

Se plantea la modificación del artículo 229 de Huertas tradicionales en Suelo Rústico, de manera de posibilitar la incorporación de nuevos sistemas de producción agrícolas, incorporando la posibilidad de construir invernaderos, así como usos vinculados a las explotaciones agrarias modernas, sin perder el carácter diferencial respecto del suelo rústico del Término Municipal.

3. MARCO LEGISLATIVO

El documento de planeamiento general actualmente vigente en el término municipal de Algarrobo, es una revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Algarrobo (NN.SS), de las aprobadas definitivamente en mayo de 1990. Se redactaron al amparo del Texto Refundido de la Ley de Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992 y alcanzó la aprobación definitiva por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 13 de marzo de 1999, y publicadas en BOP con fecha 13 de abril de 1999.

Con la aprobación del documento de adaptación a la LOUA (publicada en BOP de 25 de enero de 2011) se adapta el planeamiento a la legislación por aquel entonces en vigor, pero sin introducir nuevas determinaciones, regulación o normativa sobre las clases y tipos de suelos en el o Urbanizable.

El marco legislativo de carácter urbanístico en el que se encuadra la presente actuación es la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y 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.

El Artículo 118 sobre Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística 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 establece que:

- 1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.*
- 2. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.*
- 3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.*

El Artículo 86. El Plan General de Ordenación Municipal.

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, conforme a lo establecido en el artículo 63.1 de la Ley. Para ello deberá establecer la ordenación urbanística general de todo el territorio del término municipal, a través de la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones complementarias conforme a lo establecido en los artículos 75, 76 y 77

...

3. El Plan General de Ordenación Municipal, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, con las siguientes particularidades: a) La Memoria de ordenación incluirá la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución. b) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general establecida en los artículos 75, 76 y 77. c) En caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, el Plan General de Ordenación Municipal deberá incluir su delimitación y las bases para su ejecución, pudiendo establecer directamente su ordenación detallada o, en su caso, remitir.

EL artículo 75 sobre el modelo general de ordenación establece que este se concreta a través de las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley, que comprende: (N)

...

c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

Por tanto, al tratar la presente innovación de la modificación de la normativa de una de las categorías de suelo rústico del TM de Algarrobo, se debe realizar a través de una innovación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Municipal.

Al no tratarse de un cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística se trata de una modificación (art. 120 del Reglamento).

4. SOBRE EL AVANCE

En virtud del artículo 77 de la LISTA, será necesario tramitar un Avance de Planeamiento y una consulta pública.

Artículo 77. Avance y consulta pública.

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnicas y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica.

En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. 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 se 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.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

El contenido del Avance del Plan, tal y como define el artículo 101 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, debe describir y justificar el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, así como los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

Según el apartado segundo del mismo artículo, el Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica, como es el caso que nos ocupa.

La Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), establece en el artículo 40.2.A, recientemente modificado mediante la Disposición final quinta de la LISTA, lo siguiente:

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

En estos casos el Avance tendrá consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental.

Junto con el presente Avance se incorpora un documento inicial estratégico a los efectos de su valoración por la Delegación de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para la emisión del Documento de Alcance.

5. JUSTIFICACIÓN

Lo que pretende el actual documento es potenciar el uso del suelo no urbanizable (y en particular el denominado como Suelo No Urbanizable protegido Huertas tradicionales) en su vertiente relacionada con la actividad agrícola, manteniendo las restricciones reflejadas en la normativa sectorial y en las normas particulares para cada tipo de suelo, y a los condicionantes de implantación establecidos en la presente modificación.

En un entorno agrícola como lo es el del Término Municipal de Algarrobo, se ha podido comprobar que, tras ya más de 30 años de vigencia de las NNSS, éstas están resultando ser un freno al desarrollo agrícola tradicional del mismo, pues se impide la diversificación de las actividades económicas.

La agricultura ha sufrido una constante evolución que hace que las técnicas de producción que anteriormente (hace 30 años) podían considerarse como punteras, hoy forman parte del desarrollo de cualquier explotación agrícola. La supervivencia de las huertas agrícolas para poder mantener el uso agrícola propiamente dicho, en contraposición a otros usos no rurales, requiere de la adaptación de la norma a los procesos de producción ya testados.

La actual normativa, por obsoleta, lo único que está produciendo es el abandono del uso agrícola en pos de la espera de otros usos más lucrativos. Ya en la memoria de la adaptación de las Normas Subsidiarias se recoge en referencia a los suelos protegidos por planificación urbanística Huertas tradicionales que:

“Se encuentran en estos suelos: La finca la Mayora PA. Y las huertas tradicionales HT. Aunque la protección que establecía las NN.SS para las huertas tradicionales, carece de interés o valor pues la mayoría han desaparecido, al abandonarse su cultivo.”

La producción agrícola, aunque en pequeñas fincas, y tradicionales, debe incorporar aquellos avances tecnológicos y de investigación para materializarlas en las explotaciones actuales y futuras de manera que se posicionen como actividades que optimizan sus recursos y que parte de las bondades de las mismas son a su vez la dedicación de los pequeños agricultores en el cuidado de sus producciones.

Por supuesto, todo esto nos lleva inevitablemente al amparo normativo de técnicas que favorezcan no solo la utilización racional de los recursos naturales (principalmente hídricos) sino, lo que es más importante: la optimización de los mismos.

No se puede mantener una actuación de huertas tradicionales sin incidir en que tras 30 años de la aprobación de las NNSS se debe al menos incluir la posibilidad de generar cultivos que puedan aplicar nuevas técnicas de ahorro hídrico.

El presente documento plantea la modificación del artículo 229 Huertas tradicionales (Ht) de las Normas Subsidiarias de Algarrobo, actualizando las incompatibilidades de usos entre los que se incluyen algunas restricciones a usos agrícolas que lo que favorecen al contrario de lo pretendido es el abandono de dichas huertas como uso agrícola.

En aras a la homogeneidad y congruencia que se entiende debe mantenerse en la ocupación territorial de las actividades, en este caso agrícolas, del Término Municipal de Algarrobo, las modificaciones normativas que fomenten los posibles nuevos sistemas productivos en el suelo de huertas tradicionales serán actuaciones ya reflejadas por las NNSS de Algarrobo para otro tipo de suelos, y en particular se propone la incorporación como compatible las obras para la instalación o construcción de invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos, que en la actualidad las propias Normas Subsidiarias los reflejan de la siguiente manera:

B. Obras para la instalación o construcción de invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

- 1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.*
- 2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.*
- 3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.*
- 4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.*
- 5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.*

Y ello adaptado a las condiciones particulares y medidas correctoras específicas del entorno paisajístico en este tipo de suelo, pues la actual propuesta no plantea la equiparación de estos suelos respecto del resto de suelos agrícolas municipales, sino mantener su carácter diferenciado. Para ello, se procederá a un estudio ambiental particularizado para la optimización de la implantación de las actuaciones en su entorno específico.

Los usos determinados como incompatibles de actividades no agrícolas se mantendrán como tales, pues la finalidad de la presente innovación no es la de posibilitar la incorporación de usos no agrícolas en las Huertas tradicionales, sino, como se ha venido explicando, el fomentar mediante la aplicación de nuevas técnicas de producción agrícola para evitar el abandono ya detectado. Tampoco se fomentará las construcciones de edificaciones más allá de las ya permitidas por las NNSS como Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos, que recogen las Normas Subsidiarias en su artículo 244 A.

Es de reseñar, que la presente innovación no altera la clasificación ni la categoría del suelo, solo las condiciones particulares de implantación en el suelo no urbanizable de Huertas Tradicionales. Para ello se

plantea la modificación de usos incompatibles. Así pues, la nueva redacción del artículo 229, incorporará como uso posible el de invernaderos, regulando las características de estos al diferenciarse por tener unas condiciones especiales de implantación en este suelo, así como las instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos. Se incorporará así mismo la posibilidad de incluir en las edificaciones auxiliares permitidas los usos propios de la gestión de la actividad agrícola (laboratorios, espacios para los trabajadores y espacios de oficina).

6. AMBITO TERRITORIAL

El ámbito de aplicación de la presente modificación normativa alcanza a la totalidad de suelos rústicos con la categoría de Huertas Tradicionales.

Se incorpora el plano de la clasificación del suelo no urbanizable de la adaptación parcial a la LOUA de la revisión de las NNSS del Municipio de Algarrobo.

7. PRINCIPALES AFECCIONES

Dentro del marco legislativo actual, se opta por agrupar las afecciones territoriales a efectos de su estudio en dos grandes bloques:

- Afecciones derivadas del planeamiento urbanístico y territorial
- Afecciones ambientales y sectoriales

Las afecciones ambientales serían aquellas derivadas de la actuación humana sobre el medio ambiente y las sectoriales las propias con incidencia legislativa en el urbanismo y ordenación del territorio.

7.1.- AFECCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

7.1.1.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN EL MEDIO FÍSICO (PEPMF)

Parte de los suelos con la categoría de Huertas Tradicionales incluidas en las Normas Subsidiarias y por tanto en la Adaptación a la LOUA, están incluidas dentro del límite establecido por el Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (PEPMF) para el espacio protegido como Paisaje Agrícola Singular: Huertas de Algarrobo (AG-6). EL Propio Plan Especial se refiere a estas zonas como *“particularmente importantes como articuladores de la actividad agraria circundante”*.

Los Paisajes Agrícolas Singulares quedan regulados con la norma 42 del documento, en donde se establecen los usos prohibidos y los compatibles. Entre los usos prohibidos no se encuentra el de invernaderos, mientras que en los compatibles se relacionan como tales todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

En su Anejo III sobre definiciones y conceptos, incluye en su apartado de actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos la instalación o construcción de invernaderos *“como construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para abrigo de cultivos”*.

Finalmente en su apéndice II: esquema simplificado de tramitación establece para los suelos de protección agrícola la posibilidad de construcción de invernaderos previa solicitud de licencia.

Así pues, parte de los suelos de Huertas Tradicionales incluidas en las Normas Subsidiarias y por tanto en la Adaptación a la LOUA, están incluidas dentro del límite establecido por el Plan de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga como Paisaje Agrario Singular, siendo las instalaciones de invernaderos actuaciones compatibles según dicho Plan en esta categoría de suelo incluyéndose como usos compatibles con esta protección todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

7.1.2.- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA (POT)

Analizado el documento del POT, la alteración pretendida de la normativa, no va contra las determinaciones de dicho Plan Territorial, es más, las actuaciones están entre las posibles en dicho documento.

Y ello es así, porque en realidad se mantienen los usos agrícolas actualmente existentes y compatibles, introduciendo la posibilidad de ampliar las construcciones agrícolas posible (incorporando invernaderos) y los usos vinculados a dichas explotaciones (de investigación y servicio al personal y trabajadores de la actividad de la propia finca).

EL artículo 55 del POT sobre viviendas y edificaciones vinculadas a la explotación agraria establece como directriz que:

1. Son edificaciones vinculadas a la explotación agraria las siguientes:

a) *Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.*

b) *Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.*

c) *Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.*

d) Los invernaderos y viveros.

e) *Las instalaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.*

f) **Las naves agrícolas, forestales y ganaderas e instalaciones de almacenaje, manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar, siempre que las mismas tengan una relación directa con el uso agrario de la parcela.**

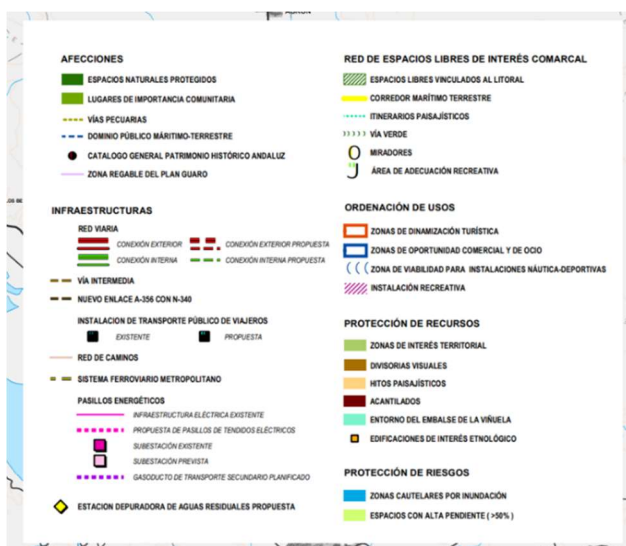
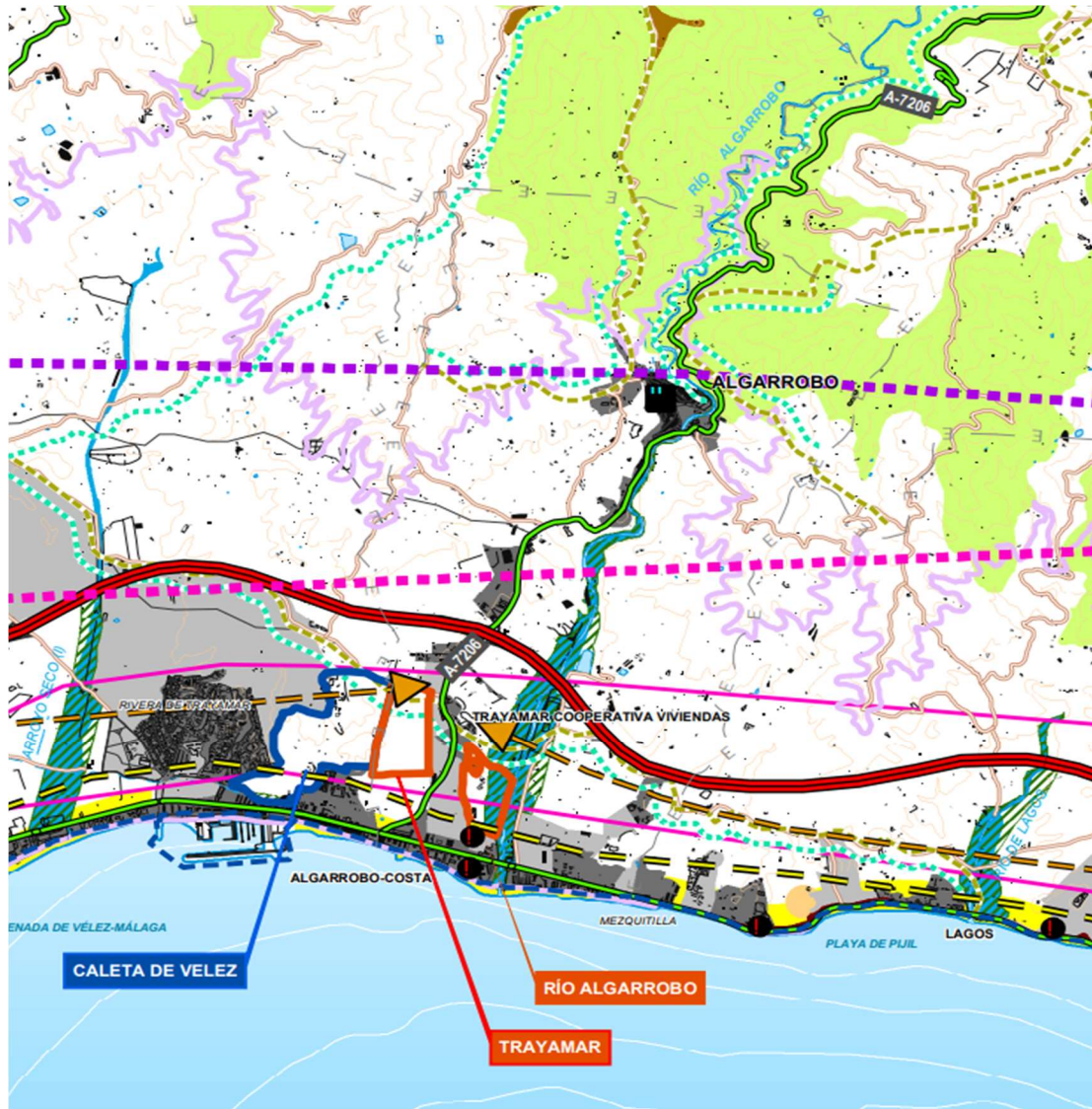
g) *Las viviendas que reúnan los requisitos que establece el artículo 52.1. B). b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

2. *Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer las características estéticas de la edificación, la superficie de ocupación de parcela por vivienda, la separación mínima a linderos, y los cerramientos, materiales y demás condiciones constructivas de las viviendas y edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias.*

3. *En las viviendas vinculadas a la explotación forestal al menos el 60% de la parcela deberá estar ocupada por formaciones arboladas.*

4. *En todo caso, la altura máxima de la edificación residencial será de una planta. En el caso de las naves la altura máxima de los cerramientos verticales será de 7 metros y la altura máxima de cumbrera no superará los 8,5 metros.*

5. *Los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos los instrumentos de planeamiento general establecerán las medidas necesarias para limitar su impacto visual.*



Detalle del plano del POT con leyenda.

La totalidad de la actuación se ubica en suelo clasificados como no urbanizable (rústicos según la LISTA), no estando ninguna de ellas en las zonas de especial protección, zonas sometidas a régimen de protección, zonas de interés territorial ni zonas de protección ambiental reflejadas en el POT.

7.2.- AFECCIONES SECTORIALES

En un ámbito territorial tan extenso son varias las posibles afecciones a la normativa sectorial que se pueden dar.

Tanto en materia de infraestructuras (afecciones a carreteras, líneas eléctricas,...), afecciones a incidencias naturales (arroyos, vías pecuarias), protecciones naturales, y otras.

Pero, la modificación propuesta no altera el régimen de dichas afecciones, ni las protecciones o trámites necesarios para su salvaguarda.

La modificación introduce la posibilidad de ejecutar nuevas instalaciones y usos vinculados con la producción agrícola en los suelos de huertas tradicionales, pero para poder llevarlos a cabo deberán seguir la totalidad de procedimientos e informes necesarios según las NNSS y legislación sectorial, pues las modificaciones introducidas en ningún caso alteran dichas determinaciones.

En el procedimiento de aprobación de la presente modificación se requerirán aquellos informes sectoriales que se consideren como preceptivos.

7.3.- AFECCIONES AMBIENTALES

Se reflejan en este apartado las principales afecciones medioambientales de la actuación.

Tanto estas como el resto de determinaciones propias para la emisión del informe ambiental se incluyen en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Avance.

La ejecución de la actividad que contempla la Innovación de la Normativa vigente implica alteraciones en el medio físico del área estudiada. Sin embargo, supone una mejora socioeconómica de la zona. Las acciones que inciden sobre el medio son:

ACCIONES DEL PROYECTO QUE INCIDEN SOBRE EL MEDIO

FASE DE EJECUCIÓN	FASE DE FUNCIONAMIENTO
Movimientos de tierra y explanaciones. Movimientos de maquinaria. Implantación de cubiertas plásticas. Conexión a redes (abastecimiento, saneamiento, electricidad, etc.). Aumento de la frecuentación y movimiento de vehículos. Restauración de la vegetación potencial en bordes, linderos, DPH y vías pecuarias.	Consumo de recursos hídricos. Uso de pesticidas y herbicidas. Generación de residuos. Aumento de la frecuentación y movimiento de vehículos.

Tabla 1. Acciones que inciden sobre el Medio Ambiente.

- Movimientos de tierra y explanaciones

Determina el conjunto de cambios sobre el suelo y la geomorfología con el fin de conseguir las llanuras necesarias para el desarrollo.

Movimientos de tierra para el ajuste de las cotas oportunas.

- Movimientos de maquinaria

Se requerirán movimientos de maquinaria durante la fase de obra a fin de transportar materiales y estructuras, así como labores de excavación, relleno, carga y descarga.

- Implantación de las cubiertas

Periodo en el que se realizan las labores de montaje de las cubiertas de los cultivos

- Aumento de la frecuentación y movimiento de vehículos: movilidad

La implantación llevará aparejado durante la fase de ejecución y funcionamiento un aumento del tránsito de vehículos en esta zona con los consiguientes efectos sobre el resto de variables ambientales, entre ellos: aumento de la generación de ruido, gases de efecto invernadero, saturación de las vías existentes, etc.

- Residuos

Otro de los efectos que se generarán, tanto en la fase de ejecución como en la fase de funcionamiento es la generación de residuos consecuencia de la nueva normativa. Estos llevarán aparejados una gestión en base a la naturaleza de los residuos.

A continuación se exponen las distintas afecciones de manera individualizada:

7.3.1. AFECCIÓN A LA ATMÓSFERA

Los efectos previsibles del desarrollo de la actividad planteada por la Modificación de la normativa sobre la atmósfera vendrán asociados de las acciones de obra necesarias para los cambios necesarios en la topografía. Durante la fase de ejecución, los impactos sobre la atmósfera pueden darse por aumento de niveles de polvo, aumento de emisiones de gases a la atmósfera e incremento de los niveles sonoros por el uso de maquinaria.

a) Incremento de los niveles de polvo

Se trata de un **efecto temporal** cuya duración depende del periodo de ejecución en aquellas partes donde se genera más polvo, es decir, aquellas que requieran movimientos de tierra. Este impacto solo aparece durante la fase de construcción, desapareciendo en la fase de funcionamiento.

b) Aumento de las emisiones a la atmósfera

El impacto que se produce es el aumento de emisiones de CO, NO_x, SO₂ y de partículas sólidas (PM) por las acciones del proyecto que conlleven el uso de maquinaria.

Estas acciones vienen determinadas por las emisiones de los vehículos y maquinaria para la ejecución.

Durante la fase de funcionamiento, el impacto tendrá lugar como consecuencia una retención de las emisiones de gases provenientes de fertilizantes químicos al quedar atrapados en las cubiertas plásticas.

c) Incremento de los niveles sonoros

Se va a producir en la zona un incremento de los niveles sonoros con motivo de las obras de movimientos de maquinaria para los movimientos de tierras y explanaciones. La duración de los impactos acústicos más destacables se dará en la fase de ejecución.

En la fase de funcionamiento se producirán ruidos más leves como consecuencia del tránsito de vehículos en la zona por parte de los agricultores.

7.3.2. AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA

La afección del plan sobre la variable hidrología implica una afección directa sobre los cambios en la escorrentía y modificación de la infiltración (hidrogeología), derivada de cambios geomorfológicos en el terreno.

Al aplanar la tierra de cultivo y cubrir el terreno o suelo con cubiertas plásticas se produce un cambio en la permeabilidad del mismo y por ende en la escorrentía.

Además, puede producirse también un incremento de la sequía debido a la falta de retención hídrica y de humedad en las capas del suelo.

Con respecto a la hidrología, la actividad que se contempla debe plantearse de forma que no dañe en ningún momento los cauces más próximos, ya que el Río Algarrobo cruza el término municipal de norte a sur, junto con dos afluentes que son el arroyo Melión y el arroyo Benthomiz, ambos en la sección norte del municipio donde las pendientes son mucho más pronunciadas (superiores al 25 %) que en la sección sur.

En la zona norte, junto a los arroyos se localiza la sección norte del ámbito de actuación. Esta área destaca tanto por su fuerte orografía como por su riqueza natural.

Por su parte, la otra parte del ámbito de actuación se ubica en la zona centro sur del término municipal, a ambos lados del río Algarrobo, donde la vegetación natural actual es más escasa y las pendientes son suaves.

Referente a la hidrogeología, la mitad norte del término municipal se localiza sobre la masa de agua subterránea de Metapelitas. Todo el término municipal se considera zona vulnerable a contaminación por nitratos. La recarga de acuíferos dentro de una masa de agua subterránea puede verse afectada en función de la superficie del invernadero y su localización dentro del término municipal.

7.3.3. AFECCIÓN A LA GEOMORFOLOGÍA

El futuro desarrollo de la Modificación de la normativa generará un impacto sobre la geomorfología del terreno que viene determinado por los movimientos de tierra para el aplanamiento del terreno de las parcelas con la finalidad de conseguir la pendiente correspondiente para la implantación de cultivos bajo plástico.

La magnitud del impacto estará en consonancia con los cambios en el terreno que origina la Innovación de la Normativa, así como por el grado de alteración en la topografía natural del terreno.

Las zonas donde las pendientes pasan de suaves a moderadas, fuertes y muy fuertes en la mayor parte del término municipal indican la presencia de lomas o elevaciones del terreno ocupados principalmente por campos de cultivo. Este dibujo en la topografía responde a caminos delineados por arroyos y cambios en parcelas agrarias en las zonas centro y sur del término municipal. La zona más al norte, con mayores concentraciones de terrenos abruptos que lindan con el núcleo urbano responde igualmente a la red de drenaje que parte de las zonas más elevadas hacia las áreas con pendientes más suaves dibujando surcos por el territorio en busca de la confluencia.

Por ende, los movimientos de tierra necesarios podrán variar de leves a considerables en función de la ubicación de las parcelas en las que va a efectuarse la Innovación.

Es por ello que en aquellas zonas de máxima pendiente la afección sobre la geomorfología debe ser la menor posible limitándose únicamente a aquellas parcelas que sean más llanas. En el caso del sector sur del ámbito de actuación como las pendientes son más suaves no debería de ser tan fuerte la afección.

7.3.4. AFECCIÓN AL SUELO

La afección sobre la variable suelo está determinada por la **pérdida de suelo** debido al uso que se incorpore en el mismo. El cambio en el tipo de agricultura, de agricultura tradicional a agricultura intensiva bajo plástico, puede tanto no suponer un cambio en la pérdida como suponer una gran pérdida, debido a que el uso es igualmente agrícola, pero de tipo intensivo.

Por ello, como se verá en el apartado correspondiente a las medidas, la nueva implantación de tipo invernadero NO puede ocupar la totalidad de la parcela.

Otro de los impactos que puede producirse es la **contaminación del suelo** como consecuencia del uso de fertilizantes químicos, los cuales han de sustituirse por herbicidas ecológicos.

7.3.5. AFECCIÓN A LOS ECOSISTEMAS NATURALES

En ningún caso se afecta a ecosistemas naturales puesto que se respeta el Dominio Público Hidráulico (DPH) y, además, se recuperan las zonas de vegetación de ribera, así como la intensificación de los ecosistemas naturales en un 20% de las parcelas en las que se va a aplicar el cultivo bajo plásticos. En la zona limítrofe del río Algarrobo se va a potenciar, sobre todo en la zona sur, la recuperación de la zona de ribera.

7.3.6. AFECCIÓN SOBRE EL PAISAJE

La actividad propuesta presenta un cambio sustancial del paisaje respecto al estado actual, ya que actualmente toda el área es de tipo agrícola convencional. Las alteraciones negativas que se pudieran producir sobre el paisaje están determinadas por:

- o Desaparición o modificación de elementos como son la vegetación, formas topográficas, usos del suelo, etc.
- o Introducción de cubiertas plásticas.

La mayor afección sobre el paisaje en el caso de modificación del terreno se da en la zona norte del núcleo urbano de Algarrobo hasta el límite norte del término municipal puesto que es la zona más naturalizada.

7.3.7. CONSUMO DE RECURSOS (AGUA Y ENERGÍA)

Se persigue una reducción en el consumo del recurso hídrico mediante:

- Reutilización de agua
- Técnicas de reducción del consumo. Estas se recogen en el apartado de medidas correspondiente.

7.3.8. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

No hay afección sobre los caminos existentes ni lindes parcelarias derivado del cambio en el tipo de cultivos.

7.3.9. AFECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO

Como se ha podido observar en los apartados de Espacios Protegidos y Otras Protecciones, existe afección sobre el patrimonio cultural en la zona sur del ámbito de actuación.

Además, se produce afección sobre la Vías Pecuarias que cruza por la zona sur del ámbito de actuación, Vereda del Camino Bajo de Algarrobo.

7.3.10. AFECCIÓN SOBRE EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN

La afección sobre el paisaje puede suponer una afección indirecta sobre la calidad de vida de la población residente en el entorno colindante a la nueva tipología de cultivos ligado al impacto paisajístico que genera y al efecto refractario de las cubiertas.

Las afecciones que pueden producirse sobre la población pueden ser de varios tipos. En primer lugar, afección al bienestar durante la fase de ejecución de la población residente en las proximidades.

La Modificación tiene lugar en un entorno donde predomina el uso agrícola. Aun así muchas de estas parcelas lindan con núcleos urbanos u otras áreas residenciales. En cualquier caso destacan las molestias ocasionadas por la luz generada, así como los cambios en el paisaje pueden llegar a suponer un cambio en la calidad de vida de las personas, condicionando la respuesta emocional ligada al mismo. El impacto se evalúa como **moderado**. Se producirá un efecto **positivo** en la medida en que para las obras y el funcionamiento se emplee población local y se lleven a cabo medidas de corrección paisajística y de restauración de la vegetación potencial.

8. ALTERNATIVAS PROPUESTAS

8.1.- ALTERNATIVAS

8.1.1. Alternativa 0

La alternativa 0 supone no efectuar ningún tipo de actuación, manteniendo la normativa tal y como está.

El artículo 229 del PGOU está redactado en la actualidad tal que:

Art. 229.- Huertas tradicionales (Ht).

1. Se entiende por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. En esta subzona se prohíben los usos siguientes, por su incompatibilidad con los objetivos de protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.*
- b) Las industrias.*
- c) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones de nueva planta.*
- d) Todo tipo de construcción o edificación de carácter público o privado, cuya función sea de equipamiento o residencial.*
- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.*
- f) Las instalaciones de mantenimiento de las obras públicas.*
- g) Imágenes, símbolos y, en general, todo tipo de rótulos de publicidad exterior.*
- h) Instalaciones agrarias a excepción de casetas o instalaciones auxiliares de acuerdo con el apartado 1a del artículo 236.*

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a lo regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- a) *Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.*
- b) *Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria.*
- c) *Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios. La construcción de fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.*
- d) *Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones ya existentes.*

8.1.2. Alternativa 1

Con la alternativa 1 se propone modificar el artículo 229 de las NNSS relativo a las Huertas tradicionales (Ht), actualizando las incompatibilidades de usos entre los que se incluyen algunas restricciones a usos agrícolas que lo que favorecen al contrario de lo pretendido es el abandono de dichas huertas como uso agrícola.

Para darle contenido a dicha propuesta, se plantea en esta alternativa, en aras a compatibilizar la propuesta con las determinaciones de las NNSS, que dichas actuaciones sean las reflejadas en el artículo 244 "Condiciones particulares para las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca", excepto en su punto C: "*C. Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción*".

Art. 244.- Condiciones particulares para las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

A. Obras e instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

1. Definición: Son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

"Las construcciones deberán atenerse a las prescripciones de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, Decreto 292/1995, de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 153/1996, de Informe Ambiental y 297/1995 de Calificación Ambiental Calificación Ambiental, correspondiendo a cada construcción la figura de prevención que corresponde a los Anexos Primero, Segundo o Tercero de la Ley.

2. Las pequeñas construcciones, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que tengan una dimensión máxima de 25 m² y una altura máxima de 4 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela y en cualquier tipo de suelo.

3. El resto de instalaciones anejas de más de 25 m², tales como almacenes de aperos y maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las condiciones establecidas para cada tipo de suelo, así como con las siguientes normas reguladoras de la edificación:

a) La altura máxima de la edificación será de 7 metros con un máximo de 2 plantas.

b) La parcela mínima será de 3.000 m².

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a instalación o construcción que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

c) Podrá adosarse o estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación pero para mantener su condición singular de edificación aislada, se separará 15 metros de cualquier otra edificación en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias. La separación mínima a los linderos de la finca será de 15 metros.

d) La ocupación de la construcción será como máximo del 20% de la superficie de la parcela.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de sus efluentes que en ningún caso podrán ser vertidos a cauces o afectar acuíferos.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arbolarán perimetralmente o quedarán ocultas para reducir el impacto visual desde los núcleos de población y las carreteras.

g) Las actividades que sobrepasen los 1.000 m² construidos, necesitarán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.

B. Obras para la instalación o construcción de invernaderos, instalaciones de protección de los cultivos y viveros comerciales.

1. Definición: Son aquellas construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

2. Se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

3. Cumplirán una separación a linderos superior a 5 metros.

4. La altura máxima de las instalaciones será de 6 metros.

5. Resolverán en el interior de la parcela, el aparcamiento de vehículos.

C. Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción.

1. Definición: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor a 6.000 m².

3. Se separarán 25 metros de cualquier otra edificación excepto de las ya existentes en la explotación minera, y en todo caso, 25 metros a los linderos de la finca.

4. La ocupación de parcela será como máximo el 20% de la superficie de la parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de 9 metros y la edificación se desarrollará en un máximo de 2 plantas.

6. En casos de insalubridad o peligrosidad se atenderá al artículo destinado a industrias molestas, insalubres o peligrosas. En cualquier caso deberán presentar Proyecto Técnico donde se especifique las características de las instalaciones y las medidas correctoras para prevenir el impacto ambiental.

7. Deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, adecuándose al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

8. Las pequeñas construcciones vinculadas a la explotación minera, como transformadores, generadores, etc., siempre que tengan una dimensión máxima de 40 m² y una altura máxima de 6 metros, se podrán construir en cualquier dimensión de parcela.

“Las extracciones a cielo abierto cuyas características estén comprendidas en el epígrafe 14 del Anexo Primero de la Ley 7/1994, se someterán, previamente a la obtención de la licencia a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental según la citada Ley y el Reglamento 292/1995”. Además, deberán tener Plan de Restauración aprobado, según se especifica en el Decreto 292/1982, sobre Restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas a ciclo abierto.

D. Construcción de edificios para almacenaje.

- 1. Definición: Comprende los establecimientos para el almacenaje de productos diversos incluyendo los destinados al abastecimiento de actividades agrarias o similares (almacén de piensos, etc.).*
- 2. La parcela mínima será de 2.500 m2.*
- 3. Las construcciones se separarán 15 metros de los linderos públicos de la finca y 10 metros de los privados.*
- 4. La ocupación máxima de la parcela será del 25%.*
- 5. La altura máxima será de 7 metros.*
- 6. Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones.*

Así pues se incluyen como autorizables aquellas actuaciones que el PGOU establece como construcciones que guardan relación con la naturaleza de la finca. Los usos determinados como incompatibles de actividades no agrícolas se mantendrán como tales, pues la finalidad de la presente innovación no es la de posibilitar la incorporación de usos no agrícolas en las Huertas tradicionales, sino, como se ha venido explicando, el fomentar mediante la aplicación de nuevas técnicas de producción agrícola para evitar el abandono ya detectado.

De tal manera, el artículo 229 quedaría redactado en la alternativa 1 como:

Art. 229.- Huertas tradicionales (Ht).

1. Se entiende por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/1994, de Protección ambiental, el Decreto 292/1995, Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y Decreto 153/1996, Reglamento de Informe Ambiental; según el Anexo de la Ley en que la actuación esté comprendida.

2. En esta subzona se prohíben los usos siguientes, por su incompatibilidad con los objetivos de protección:

- a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.*
- b) Las industrias.*
- c) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones de nueva planta.*
- d) Todo tipo de construcción o edificación de carácter público o privado, cuya función sea de equipamiento o residencial.*

- e) Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.
 - f) Las instalaciones de mantenimiento de las obras públicas.
 - g) Imágenes, símbolos y, en general, todo tipo de rótulos de publicidad exterior.
3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a lo regulación que en cada caso se establece, los siguientes:
- a) Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.
 - b) Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria.
 - c) Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios. La construcción de fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
 - d) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones ya existentes.
 - e) construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca conforme se establecen en el artículo 244 excepto las instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción.**

8.1.3. Alternativa 2

La alternativa 2 propone una modificación similar a la 1, pero reflejando y regulando las características particulares de los huertos tradicionales respecto del resto de suelos agrícolas del Término Municipal, al entender que tienen unas condiciones especiales. Se incorporará así mismo la posibilidad de incluir en las edificaciones auxiliares permitidas los usos propios de la gestión de la actividad agrícola (laboratorios, espacios para los trabajadores y espacios de oficina).

De esta manera, además de las determinaciones generales que se plantean en la alternativa 1, se propone que cumplan:

1. Que al menos un 20% de la superficie total de cada parcela sea destinada a la continuidad del uso tradicional de cultivos agrícola o huertos.

El objeto es por un lado conservar el uso tradicional, a cargo de unos usos más rentables, para que no se dé la pérdida de este. Así como posibilitar zonas alternativas y de investigación con diferentes cultivos que no sean mono-específicos. Se contribuye a su vez a la conservación del paisaje tradicional y contribuye incluso a nivel local al bienestar de la población, puesto que este tipo de rodales podrán ser destinados al consumo interno municipal más allá de los procesos de exportación a gran escala, dando productos ecológicos de alta calidad.

2. En las lindes con caminos, viales, y urbanizaciones se realizaran labores de restauración y apantallamiento vegetal.

El objeto es una integración del entorno, con las zonas residenciales, dotándolas de al menos una pantalla vegetal que pueda mejorar el paisaje, y en cierto modo ocultar las instalaciones (INVERNADEROS) al ojo de los observadores.

Esta superficie de restauración no computa para el 10% anterior.

Se realizará con especies autóctonas de baja demanda hídrica y servirá como:

Corredores de fauna, buscando la integración y conexión con otras pantallas y su hábitat natural en caso de ser posible.

Zonas de conservación de especies vegetales naturales.

Zonas de sumidero de carbono, plantando arboledas mezcladas con matorral. Mejorando a nivel local los efectos del cambio climático, aportando sombras de cara a los viales cercanos.

Serán lindes que dará o enriquecerán las zonas verdes y los propios viales cercanos colindantes.

3. Que la superficie total de cada módulo de invernadero no supere los 2.000 m².

El objeto de esta medida es integrar la escala del invernadero en el paisaje, de manera que la tesela del mismo se encaje en la topografía sin modificarla drásticamente. Los distintos módulos, por razón de funcionamiento, podrán conectarse por elementos puntuales siempre que se garantice la imagen de fragmentación buscada.

4. La superficie edificada para usos propios de la gestión de la actividad agrícola no podrá ser mayor de un 30% de la superficie total ocupada por el invernadero.

Una actividad agrícola innovadora exige una serie de usos como laboratorios, espacios para los trabajadores (baños, taquillas o comedor) y espacios de oficina. Por ello, se permitirá una superficie edificada vinculada a la actividad que deberá formar parte del conjunto de manera armónica.

5. Para la implantación de invernaderos de superficie mayor a 2.000 m² será necesario presentar un proyecto de integración paisajística.

Para garantizar una correcta implantación de la superficie de invernaderos y de usos asociados en el paisaje, será necesario presentar junto a la solicitud de licencia, un estudio de integración donde se establezcan las condiciones de ordenación del espacio ocupado por los módulos de invernadero, la superficie vegetada y las especies utilizadas. El objeto de este estudio no será el de ocultar la actividad agrícola de invernadero sino la de integrar esta actividad a efectos de escala, volumen y ordenación de llenos y vacíos.

De igual manera se procede a actualizar la remisión a la legislación y normativa ambiental pues la redacción actual remite a normativa derogada. De tal manera, el artículo 229 quedaría redactado en la alternativa 1 como:

Art. 229.- Huertas tradicionales (Ht).

1. Se entiende por tales, aquellos espacios que presentan una notable singularidad productiva, condicionada por determinantes geográficos y/o mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Las actuaciones que requieran la aplicación de la normativa de prevención ambiental, se regirán por lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y normativa en materia ambiental en vigor.

2. En esta subzona se prohíben los usos siguientes, por su incompatibilidad con los objetivos de protección:

a) Las actuaciones mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.

b) Las industrias.

c) Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones de nueva planta.

d) *Todo tipo de construcción o edificación de carácter público o privado, cuya función sea de equipamiento o residencial.*

e) *Los vertederos de residuos sólidos urbanos o industriales.*

f) *Las instalaciones de mantenimiento de las obras públicas.*

g) *Imágenes, símbolos y, en general, todo tipo de rótulos de publicidad exterior.*

3. *Se consideran usos y construcciones compatibles, de acuerdo a lo regulación que en cada caso se establece, los siguientes:*

a) *Todas las actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.*

b) *Edificios públicos singulares vinculados a actividades educativas especiales relacionadas con el medio y la producción agraria.*

c) *Las redes infraestructurales que necesariamente deben localizarse en estos espacios. La construcción de fosas sépticas o cualquier otro sistema de depuración de aguas residuales, solo podrá ser autorizada previo estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente en el que se demuestre que no existe riesgo para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.*

d) *Las actividades culturales, de ocio o de hostelería sobre edificaciones ya existentes.*

e) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca conforme se establecen en el artículo 244 A y B.

f) usos propios de la gestión de la actividad agrícola (laboratorios, espacios para los trabajadores y espacios de oficina) exclusivamente vinculados a la actividad agrícola principal

4. *Condiciones particulares de las construcciones Instalaciones y edificaciones*

- *Al menos un 20% de la superficie total de cada parcela sea destinada a la continuidad del uso tradicional de cultivos agrícola o huertos.*
- *En las lindes con caminos, viales, y urbanizaciones se realizaran labores de restauración y apantallamiento vegetal.*
- *La superficie total de cada módulo de invernadero no supere los 2.000 m².*
- *La superficie edificada para usos propios de la gestión de la actividad agrícola no podrá ser mayor de un 30% de la superficie total ocupada por el invernadero*
- *Para la implantación de invernaderos de superficie mayor a 2.000 m² será necesario presentar un proyecto de integración paisajística*

8.2. CRITERIO PARA LA SELECCIÓN DE ALTERNATIVA

La propuesta plantea la resolución en un problema en la actual norma. Tal es así que como ya se ha mencionado con anterioridad, la propia adaptación de PGOU de Algarrobo a la LOUA, se recoge en referencia a los suelos protegidos por planificación urbanística Huertas tradicionales que:


“Se encuentran en estos suelos: La finca la Mayora PA. Y las huertas tradicionales HT. Aunque la protección que establecía las NN.SS para las huertas tradicionales, carece de interés o valor pues la mayoría han desaparecido, al abandonarse su cultivo.”

Mantener dicha redacción no hará más que mantener esta situación, incluso agravándola.

La alternativa 1 propone su modificación incluyendo dentro de las actuaciones posibles aquellas construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca conforme se establecen en el artículo 244 excepto las Instalaciones anejas a la explotación de minerales y materiales de construcción. Esta propuesta, aunque acorde con el PGOU al ampliarse al articulado ya vigente en el PGOU, se entiende que no da un tratamiento diferenciado a este tipo de suelos (huertas tradicionales), buscando a la vez que se actualizan las posibilidades de uso y explotación, el mantener su carácter diferenciado respecto de otros suelos agrarios del término municipal.

De esta manera, la alternativa 2, incorpora como posibles además de las construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca conforme se establecen en el artículo 244 A y B conforme el PGOU vigente y nuevos usos vinculados a la gestión de la actividad agrícola (laboratorios, espacios para los trabajadores y espacios de oficina) que quedan exclusivamente vinculados a la actividad agrícola principal, unas condiciones particulares de las construcciones Instalaciones y edificaciones. Por este motivo, la alternativa elegida es la ALTERNATIVA 2.

En Málaga a 7 de noviembre de 2023

A handwritten signature in black ink, reading "Susana G. Bujalance". The signature is written in a cursive style and is underlined with a horizontal line that extends to the right.

Susana García Bujalance, Dra. Arquitecta

PLANOS

- I.01 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. AXARQUÍA - PLANO DE ORDENACIÓN
- I.02 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. AXARQUÍA - PLANO DE ORDENACIÓN (DETALLE)
- I.03 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- I.04 ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ÁMBITO DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES
- I.05 PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
- I.06 ESPACIO PROTEGIDO: HUERTAS DE ALGARROBO (AG-6)