

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 23 de abril de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Almería, por el que se hace pública la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 13 de febrero de 2013, recaída en el expediente que se cita, sobre la modificación puntual del PGOU «Sector Uso Terciario» de Ablá /Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 13 de febrero de 2013 adoptó en relación al expediente PTO 32/12, sobre la Modificación Puntual del PGOU «Sector Uso Terciario» de Ablá (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

Conforme establece el art. 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 3.4.2013, y con el número de registro 5646 se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 13 de febrero de 2013, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del PGOU «Sector Uso Terciario» en el del municipio de Ablá (Almería), Resolución (Anexo I), Memoria (Anexo II).

ANEXO I

R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 13 de febrero de 2013, examinó el expediente PTO 32/12 sobre la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Uso Terciario del término municipal de Ablá (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultando del mismo los siguientes

A N T E C E D E N T E S

El planeamiento general de Ablá lo constituyen las NN.SS. Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12.2.1997; instrumento que se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA según documento aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 25 de septiembre de 2009.

OBJETO Y DESCRIPCIÓN

El objeto del expediente que se analiza es la reclasificación de 39.481 m² de suelo no urbanizable de carácter natural como suelo urbanizable sectorizado de uso terciario, así como su correspondiente área de reparto.

Las determinaciones urbanísticas del mismo son:

Clase: Urbanizable.

Categoría: Sectorizado.

Superficie: 39.481 m²

Uso característico: Terciario.

Edificabilidad: 0,6 m²c/m²s (23.688 m²c).

Aprovechamiento medio: 0,6 m²c.

Cesión Equipamiento: 4%.

Cesión Espacios libres: 10%.

El expediente cuenta con los correspondientes pronunciamientos de los organismos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en concreto:

- Informe favorable de incidencia territorial.
- Informe de la Consejería de Cultura y Deporte indicando que no existe afección al Patrimonio Histórico.
- Informe de la Consejería de Turismo y Comercio en materia de comercio de carácter favorable.
- Informe de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en materia de carreteras autonómicas de carácter favorable.

- Informe de Valoración Ambiental viable.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente en materia de Aguas de carácter favorable.

La presente modificación cumple los parámetros de crecimiento establecidos en el POT:

Suelo urbano actual: 451.295 m²

Suelo urbanizable actual: 53.100 m²

Suelo urbanizable modificado: 92.581 m²

Porcentaje de crecimiento actual (superficie): 11,76%.

Porcentaje de crecimiento modificado (superficie): 20,51%.

Porcentaje de crecimiento actual (población): 19,79%.

Porcentaje de crecimiento modificado (población): 19,79%.

La clasificación del nuevo sector cumple con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, previéndose muy próximo al núcleo pero en solución de continuidad con el mismo como consecuencia de que los terrenos que rodean a dicho núcleo son de especial protección. Por tanto el sector se prevé en suelos sin protección pero bien conectados con el suelo urbano a través de la antigua carretera que lo atraviesa.

Se han previsto las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras, tanto viarios como de abastecimiento, depuración, energía eléctrica, etc.

La propiedad de los terrenos y su iniciativa de desarrollo son públicos (Ayuntamiento de Abla).

Se justifica la presente innovación en la necesidad de dotar de suelo para usos terciarios e industriales que eviten la implantación de estos usos productivos en el suelo no urbanizable, impidiendo su proliferación en el paisaje, dadas las especiales características de protección del mismo en el entorno del núcleo de Abla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y Procedimiento.

De acuerdo con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía coherente con el artículo 10 del mismo cuerpo legal y el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, corresponde a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: la Aprobación Definitiva del expediente PTO 32/12 atinente a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias. Sector Uso terciario, del término municipal de Abla. (Almería), debiéndose incorporar como anexo a la resolución las determinaciones ambientales del informe de valoración ambiental.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 13 de febrero de 2013. El Vicepresidente de la CPOTU, Jose Manuel Ortiz Bono.

A N E X O

DETERMINACIONES AMBIENTALES DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

A. La Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Abla, suelo terciario industrial, deberá adaptarse, antes de su aprobación definitiva, a los parámetros de crecimiento establecidos en la vigente normativa urbanística y territorial (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 129/2006, de 27 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

B. El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

C. Se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación definitiva de la actuación.

D. En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

E. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas, y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

F. En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.
- Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Durante la fase de explotación, se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

G. En relación al Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía el artículo 21 prevé que los planes Urbanísticos y de infraestructuras físicas deberán tener en cuenta las previsiones del Reglamento. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22

de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública y en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

H. Las normas urbanísticas se deberán adaptar a la normativa ambientales vigentes: Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

- En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

- Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

- En relación a la Contaminación Lumínica en la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, se adoptaran las medidas necesarias para:

- Realizar un uso eficiente del alumbrado.
- Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.
- Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

El diseño, ejecución y puesta en servicio de las instalaciones de alumbrado exterior deben ajustarse a las determinaciones establecidas en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, y demás normativa de aplicación.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta procedente de las mismas sobre las personas residentes y sobre la ciudadanía en general, los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado exterior serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, las lámparas y luminarias habrán de tener las siguientes características: con carácter general, se emplearán luminarias que no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar evitando que ésta se introduzca directamente en fincas colindantes o se dirija hacia el cielo nocturno. A tal fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

I. El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

J. La distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

K. Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

L. Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en el Informe de Valoración Ambiental.

El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.

- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.

- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.

- Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.

- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.)

El contenido del presente Informe de Valoración Ambiental deberá incorporarse a las determinaciones del nuevo planeamiento, y en caso de incumplimiento del mismo se propondrá la consiguiente paralización de la aplicación del nuevo planeamiento en el ámbito del incumplimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que se pudiesen derivar.

ANEXO II

M E M O R I A

1. Memoria.

1.1. Objeto del documento.

El objeto de la redacción de este documento es realizar una Modificación Puntual de las NN.SS. de Abla para crear un nuevo Sector de suelo con uso característico Terciario. Este Sector tendrá las determinaciones propias de un suelo Urbanizable Sectorizado y así se pretende que sea clasificado. Para ello se crea también una nueva Área de Reparto que coincide con los límites del nuevo Sector.

El encargo de los trabajos en curso, ha sido realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Abla, con C.I.F. P-0400100-D, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Mayor, núm. 6, de Abla, C.P. 04510, como propietario único, como base de partida para el proceso de urbanización previo a la edificación, según prevé la Ley del Suelo y la normativa correspondiente.

1.2. Consideraciones previas.

La creación de un nuevo Sector de con uso característico Terciario en el municipio de Abla se justifica por la ausencia casi total de este tipo de suelo que existe. Se desea y se demanda suelo donde poder instalar naves industriales y uso terciario sin tener que recurrir a actuaciones de interés social, siempre en suelo no urbanizable y con carácter provisional.

La dotación de suelo en el que se puedan desarrollar actividades económicas es importante tanto para el municipio de Abla como para los municipios de su entorno inmediato.

Es una oportunidad para impulsar el desarrollo de una aérea rural con iniciativas de producción relacionadas con su actividad agrícola como la producción de vino de la zona, el envasado de productos agroalimentarios, etc., actividades que están demandando espacios cualificados y dotados de servicios adecuados para su actividad, que haga competitiva al municipio frente a zonas productivas más desarrolladas. Todo esto supondría un impacto positivo en la zona por la creación de empleo directo e indirecto así como por la diversidad productiva que puede generar el desarrollo de actividades terciarias y pequeñas industrias.

En este sentido, el POTA resalta la importancia de favorecer la consolidación de los sistemas productivos locales como elemento de vertebración territorial que permita aprovechar los recursos y potencialidades de cada parte del territorio.

Por otro lado, la Modificación Puntual no modifica el sistema de asentamientos ni genera un incremento demográfico, ya que su objetivo es crear suelo terciario.

Existen posibilidades reales y viables de abastecimiento tanto de energía como de abastecimiento que garanticen los servicios a la zona. Este punto se desarrollará y justificará detalladamente más adelante en el punto 1.5. Viabilidad Técnica y Dotación de las Infraestructuras.

En el municipio de Abla solamente existen dos unidades de ejecución en suelo urbano con uso característico industrial que suman 0,75 hectáreas y situadas al oeste del núcleo de Abla, anexas a otras unidades de uso residencial. Se produce de esta manera un conflicto nada deseable de usos molestos con otros que demandan tranquilidad y sosiego.

Además de lo anterior, la particular configuración de multipropietarios hace difícil el desarrollo de estas unidades con lo que la demanda de suelo para uso terciario e industrial no se ve satisfecha.

La oportunidad de disponer de suficiente suelo para instalar uso terciario a precio muy competitivo y de ejecución inmediata, tiene ahora cabida al disponer el Excmo. Ayuntamiento de terrenos suficientes y en un enclave estratégico para su desarrollo. La localización propuesta se encuentra a unos 800 m del núcleo de Abla, evitando molestias innecesarias a los habitantes. A la vez cuenta con acceso a la autovía A-92 a escasos 150 m, lo que supone un aliciente para empresas de municipios cercanos como Abucena, Fiñana o las Tres Villas. Debemos hacer mención a que en estos municipios tampoco existen polígonos terciarios que satisfagan la demanda por lo que su viabilidad económica y técnica es muy favorable.

Desde el punto de vista sectorial, los terrenos que se quieren reclasificar no cuentan con protección alguna medioambiental ni arqueológica, estando solamente afectados por la zona de servidumbre de la A-92 pero fuera de la zona de no edificación. Están clasificados en su totalidad como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural-Secano.

Se justifica, por tanto, la conveniencia y oportunidad de una modificación puntual de las NN.SS. de Abla para crear un nuevo Sector de suelo urbanizable sectorizado.

Debemos hacer mención de que se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, en cuanto no se sobrepasa un incremento superior al 20% de la superficie de suelo urbanizado del municipio (Supone un 8,7 % respecto al suelo Urbano existente). Según la recientemente aprobada Adaptación Parcial de las NN.SS. de Abla, este cuenta con 451.295,00 m² de suelo urbano, contando el consolidado y no consolidado, siendo la superficie prevista del nuevo sector de unos 39.481,01 m², por lo que se tramita como una modificación puntual de las actuales NN.SS.

1.3. Justificación de su formulación.

La innovación de Planeamiento General que se desarrolla en este documento tiene su justificación jurídico-urbanística en los siguientes puntos:

- Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Normas Subsidiarias del municipio de Abla, aprobadas definitivamente por acuerdo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía a fecha de 12 de febrero de 1997.
- Adaptación Parcial de las NN.SS. de Abla, aprobadas definitivamente el 30 de octubre de 2.009 por el pleno del Ayuntamiento.

1.4. Información urbanística.

Abordaremos en este punto los aspectos más relevantes dentro del Área y del Sector como su zona de influencia, y que de alguna manera inciden y condicionan el futuro desarrollo del mismo.

1.4.1. Límites y superficies del Sector.

La delimitación del Área y Sector de actuación que define la modificación puntual, queda expresada en los planos correspondientes y por la descripción literal que a continuación se expone, al objeto de facilitar el replanteo de los límites de la unidad y la definición de los ejes principales del Sector.

Partimos de la carretera A-1177 de Abla a doña María al sur, al este dominio público correspondiente a la A-92. Al norte igualmente el dominio público de la A-92, y al oeste suelo no urbanizable conocido como la Loma del Peñón.

El conjunto del Sector cuenta con una superficie de 39.481,01 m².

1.4.2. Características naturales.

Al objeto de conocer, con el mayor detalle posible, las características del suelo que nos ocupa y de definir, junto con los otros puntos expuestos en esta memoria, la viabilidad del planeamiento que lo desarrolla, se ha procedido a elaborar, un estudio completo de las características naturales.

Desde el punto de vista topográfico, el terreno presenta una pendiente dominante de norte a sur, quedando expresada en detalle en el plano topográfico que se acompaña.

El acceso queda definido por la carretera A-1177 existente al sur, desde la cual se proyectará el futuro acceso urbanizado.

1.4.3. Características geológicas.

La composición actual del Sector está caracterizada por los rellenos provenientes de las tierras desmontadas en la construcción de la A-92, que en algunas zonas suponen un relleno de más de 15 metros. Bajo este estrato se encuentra el material geológico original del terreno que al encontrarse entre dos ríos se trata de material cuaternario de relleno proveniente tanto de Sierra Nevada como de los Filabres.

El material de base sobre el que se deposita el cuaternario, puede observarse en alguna pequeña elevación existente, y se trata de micaesquistos con cloritoide, micaesquistos, feldspatos y cuarcitas, pertenecientes todos ellos a la unidad de Abla (Caldera) de antigüedad indeterminada e incluidos en la estratificación típica de la Sierra de los Filabres.

Los materiales esquistosos de la Sierra de los Filabres son por lo general de colores grises en sus distintas gamas. El grado de descomposición varía en función tanto de su composición como de su degradación. Generalmente son materiales que se comportan bien a compresión simple aunque la alteración del material puede provocar desprendimientos debido a su esfoliabilidad. Son materiales sensibles a la erosión por agentes erosivos.

1.4.4. Accidentes del terreno, usos y edificaciones existentes.

Se analizan en este punto, cualquier incidente de tipo topo-geográfico o constructivo que pueda representar un obstáculo para la ejecución del planeamiento.

Como se dijo en el párrafo anterior, el Sector posee una topografía configurada por los rellenos realizados en la construcción de la A-92. Será preciso realizar desmontes pronunciados buscando siempre la máxima funcionalidad y economía, anteponiendo a todo esto la seguridad y estabilidad terrenal del conjunto. Básicamente se configura como dos montículos al este y oeste atravesados por un camino sin asfaltar con eje norte sur sin asfaltar.

Debido a la acumulación de tierras de relleno que se produjo, el uso de los terrenos no ha sido otro que el de almacenar tierras. Por tanto, no existen actividades agrícolas ni vestigios de haberse producido con anterioridad.

No existen construcciones ni edificaciones en el sector ni en las inmediaciones.

1.4.5. Infraestructuras existentes.

No existen pavimentos dentro del Sector ni conducciones de abastecimiento de agua. Existe en la zona sur, junto a la carretera, un túnel de desagüe de 2 metros de ancho por tres de alto bajo una depresión que recogía las aguas pluviales de la zona y atravesando inferiormente la carretera A-1177 desembocaba las aguas en el río de Abrucena. Se respetará tal conducción para la evacuación de las aguas de escorrentía del nuevo Sector.

En el año 2009 se realizó una línea de media tensión que termina en el Sector con un transformador de intemperie. Así mismo cuenta con algunos postes de línea telefónica. Todo esto queda reflejado en los anexos del documento.

1.4.6. Viabilidad de ejecución del planeamiento.

Del análisis del punto anterior se deduce, que no existen obstáculos insalvables para poder ejecutar las obras oportunas, tendentes a convertir, o a implantar los equipamientos que se proyectan en este planeamiento.

1.4.7. Determinaciones de la Modificación Puntual.

El primer objetivo de esta Modificación Puntual es crear una nueva Área de Reparto, para lo que es preciso desarrollar una ficha de dicho ámbito. En ella se determinan los parámetros que indica la LOUA sobre planeamiento general y determinaciones de carácter estructural. Como ordenación estructural que se propone se determina la clasificación del suelo, uso característico, aprovechamiento medio y objetivo, así como los sectores que lo forman y los coeficientes de uso permitidos en la nueva área de reparto. El nombre elegido para esta Área de Reparto es TER-1.

Así mismo se definen las determinaciones, mediante su ficha, del único Sector incluido en esta Área de Reparto que se ha denominado Sector Loma del Peñón-1. En esta ficha se determinan los parámetros para su ordenación pormenorizada según establece la LOUA en su artículo 17.

**ÁREA DE REPARTO TER-1
ABLA**

DATOS BÁSICOS	
Clase de suelo	Urbanizable
Uso Característico	Terciario
Superficie	39.481,01
Ap. Medio (UA/m ² s)	0,6000
Ap. Objetivo	23.688,61

ÁMBITOS INCLUIDOS		
Sector	Superficie	UA
LOMA DEL PEÑÓN-1	39.481,01	23.688,61

COEFICIENTES DE USO	
Comercial	1,00
Oficinas	1,00
Industrial 1ª Categoría	1,00
Industrial 2ª Categoría	1,00
Industrial 3ª Categoría	1,00

SISTEMAS GENERALES	
Nombre	Superficie
Total	

**SECTOR LOMA DEL PEÑÓN-1
ÁREA DE REPARTO TER-1**
**SUELO URBANIZABLE
ABLA**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
Sup. Bruta	39.481,01		Aprovechamiento Objetivo (UA)	23.688,60	
Uso Global	Terciario		Aprovechamiento Subjetivo (UA)	21.319,74	
Ap. Medio (UA/m ² s)	0,6000		Aprovechamiento Municipal (UA)	2.368,86	
Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,6000				
COEFICIENTES DE USO					
Comercial	1,00				
Oficinas	1,00				
Industrial 1ª Categoría	1,00		Superficie máxima edificable (m ² t)	23.688,61	
Industrial 2ª Categoría	1,00				
Industrial 3ª Categoría	1,00		Aparcamientos	118	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
DOTACIONES				DESARROLLO	
Equipamientos			1.580,00	Iniciativa	Pública
Espacios Libres	SS.GG.	0,00	3.950,00	Sistema Actuación	Cooperación
	SS.LL.	3.950,00			
TOTAL			5.530,00	Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación	
PLAZOS					
	P. Parcial		12 meses		
	P. Urb. Y P. de Reparcelación		24 meses		
	Edificación		5 años		


OBSERVACIONES

Por lindar con la autovía A-92, la entidad titular de esta infraestructura debe emitir informe vinculante.

OBJETIVOS

Desarrollo de un parque empresarial, inexistente en la comarca.

Disponer de suelo destinado a acoger pequeñas industrias y sector terciario.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Queda excluida la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas.

1.4.8. Propiedad del suelo.

La totalidad de los terrenos que conforman el nuevo Sector son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Abla.

PROPIETARIO	PARC	CATASTRO	SUP	SUP. AFECTADA	% PART.
AYUNT. ABLA	1	04001A020002680000SQ	19.922,97	19.922,97	50,462 %
AYUNT. ABLA	2	04001A020002690000SP	9.193,57	9.193,57	23,286 %
AYUNT. ABLA	3	04001A020002700000SG	9.204,29	9.204,29	23,313 %
AYUNT. ABLA	4	04001A020090100000SL	254.029,00	1.160,18	2,939 %
TOTAL				39.481,01	100,00 %

1.5. Viabilidad Técnica y Dotación de las Infraestructuras.

Se analizan a continuación los diferentes servicios con que debe contar el nuevo Sector para poder acoger las edificaciones propuestas. Estos son la de suministro eléctrico, telefónico, dotación de agua y de saneamiento. Además se contempla la de su acceso rodado y peatonal.

1.5.1. Suministro eléctrico.

Se ha solicitado a la empresa Endesa Distribución Eléctrica S.L. certificación técnica sobre la suficiencia de sus infraestructuras para proporcionar suministro al futuro Sector, aportando en los anexos contestación de dicha compañía.

Para la previsión de potencia se ha seguido la ITC-BT-10 resultando una potencia total de 2.500 kW.

1.5.2. Suministro de telefonía.

De igual manera se ha solicitado a Telefónica la suficiencia de sus instalaciones para dar servicio. Se acompaña el escrito remitido por esta compañía, siendo este positivo indicando punto de entronque.

1.5.3. Disponibilidad de recursos híbridos.

Se aporta en los anexos de este documento los tres pozos disponibles en el municipio para el abastecimiento de agua potable: Sondeo de Montagón, Sondeo Granja y Sondeo Adelfas.

1.5.4. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua en el municipio es gestionado directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Abla.

Los datos de consumo de agua potable del municipio no son fiables pues se calculan por la llegada de aguas residuales a la depuradora. No cuentan con contadores a las salidas de los depósitos de agua potable, existen pérdidas de agua en la red...

Para el cálculo de consumo de agua potable hemos tomado los datos de la demanda de la O.M. 06/09/99 según contenido normativo del PHCS, artículo 8, que determina una estimación de demanda para usos urbanos, población residente, un consumo para poblaciones de menos de 10.000 habitantes de 210-270 litros/habit. x día para un primer horizonte, y de 220-280 litros/habit. x día para un segundo horizonte. Tomaremos pues un consumo de 225 litros/habit. x día para el municipio de Abla para población residente.

Debido a que se estima que en el municipio de Abla, aproximadamente un 15% de las viviendas son destinadas a chalets, y viviendas unifamiliares aisladas, usadas por residentes temporales, se tendrá en cuenta una dotación, según O.M. 06/09/99, de 350 litros/habit. x día.

Para los usos industriales, tomaremos los datos del anexo 6 de la O.M. 06/09/99 que determina una dotación anual de 4.000m³ anuales por hectárea. Este es el caso del nuevo parque empresarial que se pretende reclasificar. No existen en el municipio otros suelos industriales.

El municipio de Abla, con una población de 1504 habitantes según último padrón, tiene una capacidad de abastecimiento de agua potable de 4.579,20 m³/día.

De ellos, el 85% son población residente, es decir, 1.279 personas, el 15% población estacional, 225 personas. Estos consumos son los pertenecientes a la totalidad del suelo urbano consolidado con lo que obtenemos lo siguiente:

$$1.279 \text{ habit.} \times 225 \text{ litros/hab./día} = 287.775 \text{ litros/día.}$$

$$225 \text{ habit.} \times 350 \text{ litros/hab./día} = 78.750 \text{ litros/día.}$$

$$\text{Total Suelo Urbano Consolidado} = 366.525 \text{ litros/día} = 366,525 \text{ m}^3/\text{día.}$$

El suelo urbano no consolidado y urbanizable existente en el planeamiento municipal, permite la construcción de 795 viviendas, que a 2,4 hab./vivienda es capaz de alojar a 1.908 habitantes, de los cuales el 85% será para población residente y el 15% para población estacional. Con esto obtenemos:

$$1.622 \text{ habit.} \times 225 \text{ litros/hab./día} = 364.950 \text{ litros/día.}$$

$$286 \text{ habit.} \times 350 \text{ litros/hab./día} = 100.100 \text{ litros/día.}$$

$$\text{Total S.U. No Consolidado y Urble.} = 465.050 \text{ litros/día} = 465,050 \text{ m}^3/\text{día.}$$

El Sector de la Modificación con una superficie de 38.480 m², es decir 3,484 ha, necesitará 4.000 m³/año/ha, según los datos del Anexo 6 de las O.M. de 6.9.99 para suelo industrial, que hace un total de 13.936 m³/año = 38,18 m³/día.

Sumando el consumo de agua potable para Suelos Urbanos y Urbanizables y el consumo del Suelo Terciario obtenemos:

$$366,525 \text{ m}^3/\text{día} + 465,050 \text{ m}^3/\text{día} + 38,18 \text{ m}^3/\text{día} = 869,755 \text{ m}^3/\text{día}.$$

Este caudal está por debajo de la capacidad de abastecimiento actual del municipio que es 4.579,20 m³/día.

Cuenta el municipio de Abla con tres depósitos de abastecimiento:

- Depósito de las Llanadas Altas. Cercano al núcleo de Abla. Capacidad para 1.300 m³ y recoge aguas de la Fuente de Panadero y del Pozo de la Granja. Sus reservas van destinadas para abastecimiento del núcleo de Abla y durante los días de máximo consumo se rellena diariamente con horas del pozo.

- Depósito de la carretera N-324. Capacidad para 800 m³ y se usa para transferencia y elevación del agua que proviene del pozo de la Granja hasta el de las Llanadas Altas.

- Depósito de Montagón. Sito en el paraje del mismo nombre y posee capacidad para 500 m³. Recoge aguas del pozo del mismo nombre y abastece Montagón, Camino Real, Los Ortuños, Los Hernández y Los Milanés, además de numerosos cortijos dispersos en la vega de Abla. En época estival necesita ser llenado diariamente con 4-5 horas.

En cuanto a la red de distribución de agua potable, esta cumple con efectividad su cometido en la actualidad, siendo la red desde sondeos a depósitos de fibrocemento y de estos a las viviendas.

Los tres depósitos serían capaces de funcionar para el incremento de consumo que supondría 153,92 m³/día del suelo terciario ya que actualmente es muy sobrada su capacidad de almacenaje.

Para la ejecución del nuevo sector terciario y al no contar en la actualidad con punto de entronque cercano se deberán acometer las obras pertinentes para su conexión. Se prevé que la instalación discurra junto a la carretera A-1177, de titularidad municipal evitando así el tener que contemplar Sistemas Generales, hasta su entronque en las inmediaciones de la gasolinera existente en el núcleo de Abla, a una distancia aproximada de 1.000 metros.

1.5.5. Saneamiento.

El municipio de Abla cuenta en la actualidad con un sistema completo de recogida y tratamiento de aguas residuales urbanas en la parte del núcleo de Abla.

La E.D.A.R. (Estación de depuración de aguas residuales) de Abla se encuentra en una parcela de la Vega de Abla, zona de cota relativa inferior de casi todo el municipio y está capacitada para realizar pretratamiento, tratamiento primario, secundario y tratamiento para fangos.

En el pretratamiento se produce un desbaste mediante una reja de selección entre gruesos y finos, cuenta también con un desarenador y un desgrasador. El tratamiento primario se realiza en laguna anaeróbica. El tratamiento secundario cuenta con lecho de turba (3+3) y posterior laguna de maduración. El tratamiento de fangos final se realiza mediante una recogida en forma de costra superficial en los lechos de turba.

Características de la E.D.A.R. de Abla.

Habitantes equivalentes: 2.680 hab. eq.

Dotación: 0,2 m³/(hab día).

Caudal de diseño: 536 m³/día.

DB05 Entrada: 185 mg O₂/l.

DB05 Salida: < 25 mg O₂/l.

Carga orgánica entrada: 99,16 kg O₂/día.

Año horizonte: 2015.

Según este cuadro facilitado por Diputación Provincial, la actual depuradora podría dar servicio a una población de hasta unos 2.680 habitantes, con un año horizonte propuesto para el 2015. Debemos analizar la estructura poblacional del municipio y los flujos de personas estacionales para obtener un uso y demanda más real de la depuradora. En la actualidad de las 823 viviendas existentes, sólo el 56%, es decir, 583 son usadas como viviendas principales y habituales, resultando el resto usadas ocasionalmente. Esto es comprensible analizando a su vez los datos proporcionados en el apartado 2 de este documento, La población, ya que se observa como es decreciente el censo en un casi 10% desde los años noventa.

Podemos, por tanto, interpretar los datos de la depuración ya que si bien es cierto que su capacidad es limitada y medible, la producción de aguas residuales será bastante inferior a la que se obtendría como

resultado de contabilizar el número de viviendas y multiplicar por un número de habitantes razonable. Este mismo razonamiento se puede aplicar al abastecimiento de agua potable en el municipio, consumo de energía eléctrica y demás.

Se diseñarán el saneamiento, en el Sector que nos ocupa, según lo previsto en el título III.6. Red de Saneamiento de las NN.SS. de Abla.

Se prevé la separación de redes pluviales y fecales en el Sector. Las primeras serán evacuadas por la zona central inferior del Sector, justamente por donde se produce ahora la evacuación hasta el río de Abrucena. Existe un túnel de escorrentía bajo la carretera A-1177 que es el que actúa en la actualidad por lo que se respetará y se reutilizará.

Se prevé un caudal de aguas fecales igual al de abastecimiento, es decir, de 160 m³/día. Estas deben conducirse a la depuradora de Abla mediante colectores enterrados que discurrirán por la A-1177, de propiedad municipal. La titularidad de la depuradora es municipal, contando en la actualidad con capacidad suficiente para recoger este volumen. El punto de entronque, al igual que para el abastecimiento, se encuentra en las inmediaciones de la gasolinera del núcleo de Abla, a unos 1.000 metros de distancia.

1.5.6. Acceso rodado y peatonal.

El acceso a la nueva urbanización se realizará por su zona más baja, por la carretera A-1177 de titularidad municipal. Esta carretera cuenta con capacidad suficiente para el incremento de tráfico que puede producirse ya que el IMD de la vía recogido en el medición de los Planes de Aforos en el año 2009 es de menos de 500 vehículos / día. La incorporación al Sector se diseñará conforme a la supervisión del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas. Solucionando de forma adecuada y eficaz la entrada y salida al Sector, los 800 metros que separan la zona de estudio de esta Modificación de la entrada al núcleo de Abla hacen que quede suficientemente alejado como para interferir en su tráfico urbano. Al no existir edificación y encontrarse tan cerca del acceso a la autovía A-92, el sector queda desvinculada del movimiento de peatones. Es precisamente por su ubicación a las afueras del núcleo que no se considera oportuno la creación de recorridos no motorizados a la zona.

El único transporte público con el que cuenta Abla por ser una población pequeña es interurbano y hace su parada a 1 km del sector.

El Sector contará lógicamente con su zona de aparcamientos una vez se acceda a él, así como la adaptación de los recorridos para personas con discapacidad y problemas de movilidad.

1.6. Viabilidad económica.

Desarrollamos en este apartado los costes que se prevén para obtener solares edificables. Se incluyen por un lado los costes de las obras ordinarias de urbanización y por otro los correspondientes a proyectos, publicaciones e inscripciones.

Así mismo se han diferenciado las obras internas del sector (electrificación, abastecimiento de agua, saneamiento y telefonía) y las externas a este, es decir las que discurren desde los puntos de entronque en el límite del sector y los puntos hasta donde deben prolongarse cada una de ellas. Todas estas obras, internas y externas al sector, deben ser sufragadas en su totalidad por el promotor y propietario de los terrenos reclasificados, que en este caso es el propio Ayuntamiento de Abla, tal y como se detalla en el punto 1.4.8. Propiedad del suelo de este documento.

En el caso de abastecimiento de agua y saneamiento, el punto más próximo de enlace se encuentra en el casco urbano de Abla junto a la gasolinera existente, a unos 800 metros de distancia.

En el caso de la red de telefonía, y según la información aportada por la compañía suministradora, el punto de enlace se produce en el interior del propio sector.

En el caso de la electricidad, el escrito remitido por la compañía suministradora ENDESA indica que el punto de enlace se encuentra en la subestación Naranjos (Gádor). Así mismo se informa que en la misma zona existe la petición de alimentación de otros polígonos industriales en Nacimiento y Gérgal, con los cuales sería posible encontrar una solución común. Por este motivo no sería objetivo dar una estimación ni de solución técnica ni económica. Por tanto este apartado en concreto no se presupuesta quedando su estimación económica a expensas de poder encontrar una solución viable.

Los costes de urbanización se obtienen a partir de los módulos oportunos del Colegio Oficial de Arquitectos de Almería.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

1. Movimiento de tierras	173.716,44 €
2. Pavimentación	86.858,22 €
3. Acerados	86.858,22 €
4. Electrificación interior de sector	130.287,33 €
5. Saneamiento interior de sector	173.716,44 €

6. Abastecimiento interior de sector	173.716,44 €
7. Telefonía interior de sector	43.429,13 €
P.E.M. interior de sector	868.582,22 €
8. Saneamiento exterior de sector	48.250,00 €
9. Abastecimiento exterior de sector	42.258,75 €
10. Electrificación exterior de sector	- €
P.E.M. exterior de sector	90.508,75 €
TOTAL P.E.M SECTOR	959.090,97€
13% Gastos Generales	124.681,83 €
6% Beneficio Industrial	57.545,45 €
Suma	1.414.318,25 €
21% IVA	239.676,83 €
Presupuesto de ejecución por contrata	1.380.995,08 €
HONORARIOS TÉCNICOS	
1. Plan Parcial	13.071,75 €
2. Proyecto de urbanización	39.086,20 €
3. Proyecto reparcelación	700,00 €
Total	52.857,95 €
21% IVA.	11.100,17 €
Presupuesto Honorarios	63.958,12 €
OTROS GASTOS	
Publicaciones	3.000,00 €
Registro, Notaría	9.000,00 €
Total otros gastos	12.000,00 €
TOTAL COSTES URBANIZACIÓN	1.456.953,20 €

1.7. Garantías para la ejecución de la actuación.

La actuación que se plantea realizar, es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Abla, el cual pretende desarrollarla mediante diferentes ayudas, subvenciones y programas que está gestionando.

La intención del promotor es costear además parte de los costes de urbanización mediante la venta a particulares y empresas de los solares resultantes de la actuación. De esta manera la ejecución de las obras podrá ser costeada.

Se prevé que resulten unos 20.000 m² de solares edificables que puestos en venta alcanzaría un precio aproximado de 2.000.000,00 €, lo que sufragaría sobradamente el gasto de ejecución de las obras previstas.

1.8. Plazos de ejecución.

Los plazos de ejecución previstos son los expresados en la ficha del Sector que son:

Plan Parcial: 12 meses.

P. Urbanización y Reparcelación: 24 meses.

Edificación: 5 años.

1.9. Condiciones generales de la edificación.

Se determinan en este punto los parámetros básicos y generales que deberán cumplir las edificaciones que se proyecten y construyan en el Sector presente. Se deberá crear durante la redacción del oportuno Plan Parcial que desarrolle el Sector, la o las ordenanzas que determinen pormenorizadamente todos y cada uno de los parámetros sobre forma, volumen, alturas, ocupación, y demás características que deberán cumplir las futuras edificaciones.

- Sistema de Ordenación. Edificación adosada. Se permitirán retranqueos a linderos siempre que estos sean de tres metros como mínimo. Los retranqueos a vía pública serán los establecidos en el Plan Parcial que se redacte.

- Parcela mínima. 250 m².

- Ocupación. Máximo el 100% de la superficie del solar.

- Altura máxima. 10,50 metros y tres plantas sobre rasante.

Se incluirá una ordenanza que exija la realización de un estudio Geotécnico previo a la concesión de licencia de edificación para garantizar la adecuación de las estructuras y cimentaciones a los terrenos del sector.

Se incluirán también las determinaciones oportunas para el diseño y ejecución de los distintos ajardinamientos y pantallas vegetales, así como criterios estéticos sobre las edificaciones que se ejecutarán, todo ello buscando una correcta integración del sector en su entorno.

1.10. Determinaciones de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

En este apartado se hace referencia al Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía. Al tratarse de un sector en el que se permite el uso terciario en algunas de sus modalidades, se hace necesario contemplar las definiciones que sobre comercio se hace en este Decreto Legislativo.

En concreto, en el Título IV del Decreto Legislativo, los establecimientos comerciales se definen de la siguiente manera:

Artículo 21. Establecimientos comerciales.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

Artículo 22. Grandes superficies minoristas.

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo, los mercados municipales de abastos así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, éste se considerará gran superficie minorista.

3. A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

Artículo 23. Superficie útil para la exposición y venta al público.

1. Se entenderá por superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento.

2. En ningún caso tendrán la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público, los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. En los establecimientos de jardinería no computará la superficie destinada a la producción de plantas para su venta posterior en viveros.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si

existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

En el Sector que se reclasifica mediante este documento, queda excluida la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas, según la definición arriba mencionada.

Para el resto de definiciones se estará, igualmente, en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía.

1.11. Conclusión.

Por todo lo expuesto, el Excmo. Ayuntamiento de Abla propone la aceptación y tramitación de esta Modificación Puntual de Normas, por considerar plenamente justificada la necesidad y oportunidad de la misma entendiendo que es beneficiosa para el municipio, para su desarrollo y ordenación, así como para conseguir el modelo de ciudad deseado por la Corporación.

Almería, 23 de abril de 2013.- El Delegado, José Manuel Ortiz Bono.