

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 12 de marzo de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del PGOU-Innovación núm. 17 del PGOU de Huércal-Overa (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística-Innovación núm. 17 del PGOU de Huércal-Overa (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 8592, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo, la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística-Innovación núm. 17 del PGOU, del término municipal de Huércal-Overa (Almería) (Anexo I).

- La Resolución de 12 de febrero de 2021, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 12 de marzo de 2021.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2020, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: PTO-22/19.

Municipio: Huércal-Overa (Almería).

Asunto: Innovación núm. 17 del PGOU.

ANTECEDENTES

Primero. El planeamiento general del municipio lo constituye el PGOU de Huércal-Overa, aprobado definitivamente por resoluciones de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería, Resolución de 19.10.2006 (BOJA núm. 112, de 7 de junio de 2007) y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm. 135, de 10 de julio de 2007), Resolución de 20.7.2007 (BOJA núm. 205, de 18 de octubre de 2007) y posterior Corrección de errores de la citada publicación (BOJA núm. 164, de 19 de agosto de 2008), Resolución de 26.2.2008 (BOJA núm. 93, de 12 de mayo de 2008) y Resolución de 27.11.2009 (BOJA núm. 12, de 20 de enero de 2010).

Segundo. El objeto de la presente Innovación es la clasificación de 975 m² de suelo, actualmente clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística Paisaje Agrario Singular AG-3 (Vega de Huércal-Overa), como Suelo Urbano No Consolidado, incorporándose al Área de Reforma Interior denominada UE-16.

La Innovación mantiene el uso característico Terciario que tiene el ARI-UE-16, y se incorpora como nueva determinación la prohibición expresa de implantar una gran superficie minorista en el ámbito de referencia.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 14 de noviembre de 2019, se presenta por parte del Ayuntamiento de Huércal-Overa el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hacen requerimientos de subsanación los días 18 y 22 de noviembre de 2019, remitiéndose por parte del Ayuntamiento la documentación requerida el día 24 de agosto de 2020, fecha en la que se completa el expediente, iniciándose el cómputo del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

Con carácter previo a su aprobación inicial, el 10 de marzo de 2016 se solicita por parte del Ayuntamiento el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, adjuntado el Documento Inicial Estratégico y el Borrador de la Innovación.

El 24 de mayo de 2017 se emite el documento de alcance.

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Huércal-Overa de fecha 1 de diciembre de 2017, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 11, de 16 de enero de 2018, en el diario «La Voz de Almería» de 3 de enero de 2018, y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento; no habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial se solicitaron informes sectoriales en materia de: Incidencia Territorial, Comercio, Valoración en Impacto en Salud y Aguas; así como en materia de Carreteras de la Administración del Estado.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 27 de marzo de 2019, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas con respecto al documento aprobado inicialmente no afectan sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alteran los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas, consistiendo en subsanar los condicionantes del Informe de Incidencia Territorial y del informe en materia de Comercio, según certificado municipal.

Tras la aprobación provisional se solicitan informes sectoriales en materia Territorial, Evaluación de Impacto en Salud y Aguas; así como la Declaración Ambiental Estratégica.

c) Aprobación Modificación del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 27 de julio de 2020, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas no son sustanciales por no afectar sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, ni alterar lo intereses públicos tutelados por los organismos y entidades administrativas que emitieron su informe, según dicho certificado. Dichas modificaciones se realizan para dar respuesta al requerimiento realizado por el Servicio de Urbanismo en fecha 22 de noviembre de 2019, en el cual se detectan una serie deficiencias de carácter estrictamente urbanístico.

Quinto. Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban Informes verificación/adaptación en materia de: Evaluación de Impacto en Salud, de Aguas, Comercio e Incidencia Territorial.

Se han emitido los siguientes informes sectoriales vinculantes: Informe favorable al documento de Aprobación Provisional en materia de Evaluación de Impacto en Salud el 13 de junio de 2019, Informe favorable al documento de Aprobación Provisional en materia de Aguas el 5 de junio de 2019. Asimismo, se han emitido lo siguientes informes sectoriales preceptivos: Informe en materia de Incidencia Territorial el 23 de marzo de 2018, sobre el documento de Aprobación Inicial, en sentido favorable condicionado a que el documento que se apruebe definitivamente incorpore la valoración de la incidencia de sus determinaciones urbanísticas en la ordenación del territorio y su adecuación a las observaciones puestas de manifiesto en el mismo. Con posterioridad, en fecha 4 de julio de 2019 se emite informe Territorial al Documento de Aprobación Provisional, en sentido favorable, ya que el modelo propuesto es coherente con las determinaciones de la normativa territorial vigente en el municipio. Informe en materia de Comercio de fecha 9 de febrero de 2018 sobre el Documento de Aprobación Inicial, en sentido favorable condicionado, dando cumplimiento el Documento de Aprobación Provisional a los condicionantes al incorporar la definición del uso pormenorizado gran superficie minorista y prohibir la implantación de este uso en el ámbito de la presente Innovación.

Asimismo, el 8 de octubre de 2019 se emitió la Declaración Ambiental Estratégica sobre el documento de Aprobación Provisional en sentido favorable, considerándose que la actuación será ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento y en el Estudio Ambiental Estratégico .

El expediente contiene, además, los informes no preceptivos o simples pronunciamientos siguientes:

1. Pronunciamiento en materia de Carreteras de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental de la Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento, en el que se indica que el ámbito de la Innovación queda fuera de de las zonas de protección de carreteras estatales.

2. Pronunciamiento en materia de Patrimonio Histórico de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, indicando que no figuran bienes incoados o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, en el Inventario de Bienes Reconocidos o Zonas Arqueológicas, por lo que al no incidir sobre tales bienes, y al no haber tampoco constancia ni indicios de la presencia de restos arqueológicos, no es preceptivo el correspondiente informe.

3. Pronunciamientos tanto del Departamento de Infraestructuras Agrarias y Actuaciones Estructurales como de la Oficina Comarcal Agraria Costa Levante/Bajo Almanzora, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, en los que no se pone objeción alguna a la Innovación.

Sexto. En fecha 8 de septiembre de 2020 el Servicio de Urbanismo, informa favorablemente la Innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero y 3/2020, de 3 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y Decreto 32/2019 de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019, de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería es el órgano competente para adoptar el acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Huércal-Overa, de conformidad con el art. 10.1.A.a), al modificar la clasificación del suelo objeto de la misma, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de sus Innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Huércal-Overa, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La

tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 8 de septiembre de 2020, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecúa con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la presente Innovación núm. 17 del PGOU de Huércal-Overa, por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de 8 de septiembre de 2020, que afectan a algunas determinaciones incluidas en la Ficha Urbanística y en el Informe de Sostenibilidad Económica.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Huércal-Overa y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer 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 su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del presente acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo

Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU. Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALMERÍA, POR LA QUE SE DISPONE A PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN NÚM. 17 DEL PGOU, DE HUÉRCAL-OVERA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO CTOTU, DE FECHA 28 DE SEPTIEMBRE DE 2020

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de septiembre de 2020, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA la Innovación núm. 17 del PGOU de Huércal-Overa, en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 11 de febrero de 2021,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de septiembre de 2020, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la Innovación núm. 17 del PGOU, remitiendo al Ayuntamiento de Huércal-Overa, el citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO III**NORMAS URBANÍSTICAS****INNOVACIÓN N.º 17 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE HUÉRCAL-OVERA****A. MEMORIA****AMBITO DE ACTUACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.**

El ámbito de actuación esta modificación puntual del PGOU es un superficie de 975 m² de suelo no urbanizable situado junto a la Área de Reforma Interior UE 16, frente a la Carretera de Santa María de Nieva, en el acceso norte a Huércal-Overa, junto a la salida 553 de la Autovía del Mediterráneo.

El ámbito de actuación esta modificación puntual del PGOU es un superficie de 975 m² de suelo no urbanizable situado junto a la Área de Reforma Interior UE 16, frente a la Carretera de Santa María de Nieva, en el acceso norte a Huércal-Overa, junto a la salida 553 de la Autovía del Mediterráneo.



Fig. 1. Ordenación estructural del PGOU.



Plano catastral actualizado 2017. Parcelas catastrales 93 y 250 del polígono 61 de Huércal-Overa.

El terreno tiene una forma trapezoidal, está delimitado por los puntos georreferenciados en la Fig. 3 y una super-

ficie de 975 m². Forma parte de la finca registral nº 55.372 y de las parcelas catastrales 250 y 93 del polígono 61. Este terreno, al igual que el Área de Reforma Interior UE-16, es propiedad de Herprica Sur S.L.

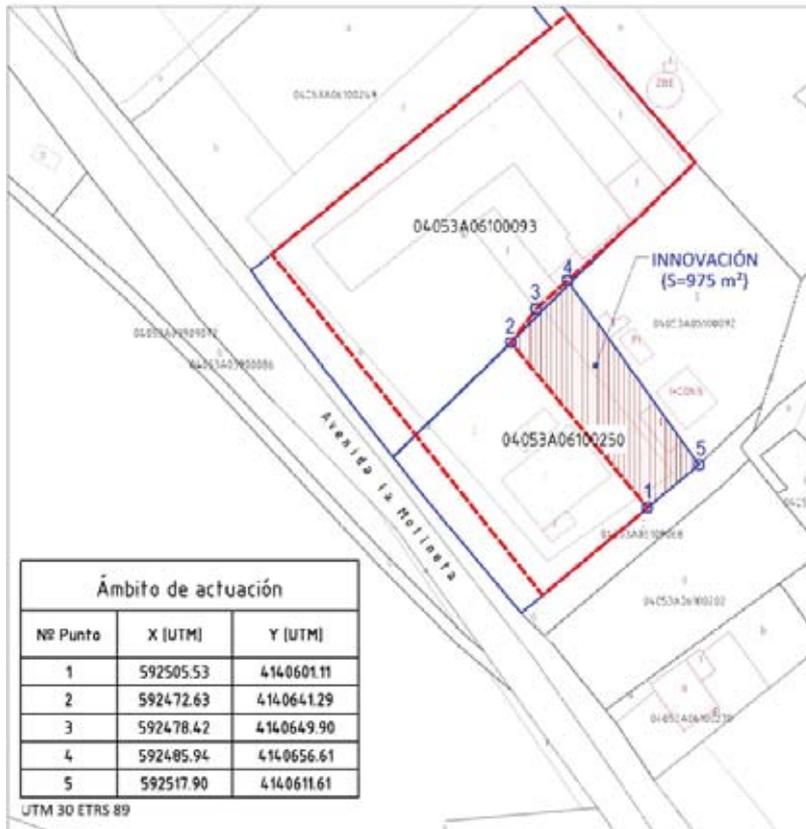


Fig. 3. Área de actuación georreferenciada

4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN, DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

a) Exposición de los objetivos de planeamiento (urbanísticos y ambientales).

● Objetivos urbanísticos.

El objeto de esta modificación puntual del PGOU es la reclasificación de 975 m² de suelo no urbanizable situados junto a la Área de Reforma Interior UE 16, que se pretende clasificar como suelo urbano no consolidado incluido dentro de esta Área de Reforma Interior de uso terciario.

El suelo afectado está clasificado actualmente por el PGOU como suelo no urbanizable Paraje agrario singular AG-3 (Vega de Huércal-Overa).

El Área de Reforma Interior UE-16 tiene una superficie de 6.791 m² y un techo máximo para uso terciario de 6.791 m² construidos. La modificación que se plantea, pretende incrementar la superficie de la UE-16 hasta los 7.766 m², manteniendo la superficie máxima construida de 6.791 m².

El objetivo principal de la reclasificación es la obtención de suelo sin edificabilidad adicional, destinado a ampliar los aparcamientos en superficie, demandados por el techo terciario contemplado por la ordenación actual.

● Objetivos ambientales.

- No incrementar la demanda de recursos hídricos y energéticos.
- Integración paisajística.
- Eliminación de un espacio residual.

b) Justificación legal.

El artículo 36.2.a) de la LOUA establece una primera regla particular de ordenación y procedimiento para la innovación de los instrumentos de planeamiento, según la cual, la nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

La UE-16 está situada frente al principal acceso del municipio, destacado por el planeamiento a través de un Sistema General Vial de 30 metros de ancho que duplicará el número de carriles en cada sentido y determina un retranqueo de edificación de 28,50 metros desde el eje del trazado actual de la Carretera de Santa María de Nieva.

La geometría actual de la UE-16, tiene forma de "L", de modo que la mitad oriental tiene un menor fondo que su vez es reducido por el retranqueo edificatorio descrito anteriormente. Dada la importancia de esta vía de acceso, la nueva ordenación permitirá ampliar el fondo de la unidad de ejecución y alejar la línea de edificación de este vial, mejorando la ordenación actual.

Por otro lado el incremento de superficie libre en suelos terciarios es determinante para la demanda de plazas de aparcamiento que requiere este uso, siendo este el objetivo fundamental de la ordenación.

Si se mantiene la edificabilidad de la UE-16 (1m²/1m²), se incrementaría la superficie construida máxima, resultaría necesario incrementar las reservas dotacionales, las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento y los recursos hí-

drico y energéticos necesarios. Es por ello y dado que el aumento del techo no constituye uno de los objetivos de la innovación, la reducción de la edificabilidad.

La modificación propuesta no implica un incremento de aprovechamiento urbanístico ni de la superficie máxima construida prevista inicialmente, y por tanto no demanda más recursos para su desarrollo.

Aunque la estructura de la propiedad no es determinante para la clasificación urbanística, hay que señalar que los 975 m² constituyen un resto de finca matriz que no tienen entidad para el uso agrícola de su actual clasificación ya que no alcanza la unidad mínima de cultivo y dado que la antigua explotación porcina que se encuentra dentro del perímetro de la UE 16 desaparecerá para dar paso a suelo terciario, se considera justificable esta reclasificación.

c) Modelo de movilidad/accesibilidad funcional.

El área terciaria se sitúa a 200 metros de la salida 553 de la autovía A7, frente a la Avenida La Molineta, que es como se denomina a la travesía de la A327, tras su cesión al ayuntamiento de este tramo de carretera autonómica. Esta vía es el principal acceso al municipio siendo el itinerario más rápido para llegar al hospital comarcal La Inmaculada. El PGOU tiene previsto que esta avenida duplique los carriles entre la rotonda de salida de la autovía y la rotonda proyectada en la intersección con la vía de acceso al hospital.

Actualmente se encuentra ejecutado en la Avenida de la Molineta un tramo de carril bici de 1 km que se inicia frente a la Estación de Autobuses y finaliza frente a la UE16, favoreciendo esta avenida el uso del transporte alternativo y sostenible.

La innovación no altera el modelo funcional de accesibilidad previsto por el PGOU y desarrollado por el Plan Especial de Reforma Interior, puesto que se mantienen los condicionantes externos.

La ordenación interior tiene un trazado mínimo dado que tan solo existen dos parcelas de aprovechamiento lucrativo y una parcela de espacios libres. La superficie a incorporar a la unidad de ejecución a través de la innovación, formará parte de una de las parcelas, por lo que no modificará el esquema funcional viario de la unidad de ejecución.

d) Localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.

Tras la cesión del tramo de travesía de la carretera A-327 al ayuntamiento, la Avenida de la Molineta tiene su límite en la UE-16. Esta Área de Reforma Interior, es la única de uso terciario. Los sectores 5 y 8 dispuestos a lo largo de esta avenida, son de uso residencial, del mismo modo que las ARIs alrededor del barrio de la Molineta (UE-12 y UE-20).

La Avenida de la Molineta además de ser una infraestructura viaria de acceso a estos sectores y áreas de reforma interior, alberga los servicios urbanísticos que deberán de ir ampliándose en los sucesivos desarrollos.

Descripción pormenorizada de las infraestructuras asociadas a la gestión del agua, los residuos y la energía. Dotaciones del suelo.

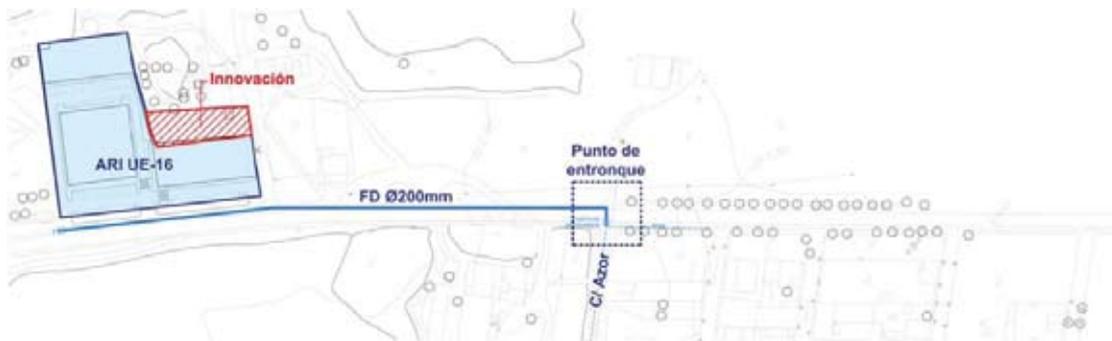
La superficie de terreno objeto de esta innovación está destinada a incorporarse a la Área de Reforma Interior UE 16, aprobada de forma definitiva el 23 de julio de 2009 (BOP n°218 12/11/2009), si bien no se han desarrollado

las obras de urbanización. Dado que la reclasificación del terreno se plantea con una premisa de no incrementar la máxima superficie construida prevista en el ARI UE 16, no se alteran las infraestructuras previstas en el desarrollo de esta unidad de ejecución.

Agua.

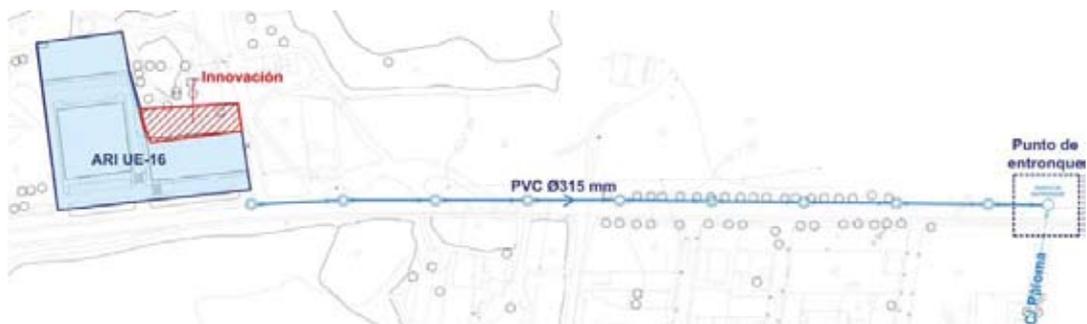
El suministro de abastecimiento de la ARI UE-16 está previsto mediante una tubería de conexión en diámetro 200mm fundición dúctil de clase 40, que se conectará en la tubería de PVC de presión de Ø315 de la red general situada en la Avenida de la Molineta, en la esquina de la calle Azor.

El caudal previsto para el sector fue determinado conforme al Reglamento de Suministro Domiciliario de Andalucía, a razón de 0,02 l/sg/m² para locales comerciales y plantas de edificación de uso no definido. Este caudal no se ve alterado con la innovación puesto que no se incrementa la superficie construida.



Residuos.

Las aguas residuales del sector tienen prevista su conexión con la red pública de saneamiento en la calle Paloma través de una tubería de 315 PVC SN4 que discurrirá por la Avenida de la Molineta. Dado que no hay incremento en el caudal de agua demandado, tampoco se altera la red de saneamiento.



Del mismo modo, el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos de la UE16 no se ve alterado, ya que no se incrementa el volumen de residuos generados.

Energía.

La previsión de carga de la UE-16 está formulada en el PERI conforme a la INSTRUCCION de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. Al tener las parcelas más de 1000 m² la potencia prevista será de 50 W/m², resultando 321,86 KW. El Plan Especial contempla un centro de transformación de 400 kVA ubicado en la esquina noroeste del sector y cuyo punto de entronque se concede a la tensión de 25 KV, en el tramo comprendido entre el C.D "Ezequiel" (35.520) y el C.D. "San Isidro 2" (91.851). Pertenece a la línea "H-Overa", de la subestación "H-Overa", correspondiendo estas condiciones de suministro a la solicitud nº 569217 e informe de la compañía suministradora Endesa de 21/08/08.

Al no conllevar la innovación incremento de la superficie construida se mantiene la previsión de carga de la UE16, siendo suficiente el centro de transformación previsto en el plan especial para satisfacer la demanda de energía prevista.

Dotaciones del suelo.

Las dotaciones públicas de la UE-16, establecidas en la ficha reguladora del PGOU y contempladas en la ordenación del PERI, tienen una superficie total de 1000 m² y están destinadas en su totalidad a Espacios Libres.

e) Análisis de necesidades y disponibilidad de recursos hídricos.

La alternativa elegida mantiene la máxima superficie construida de la UE-16, por lo que el suelo que se incorpora al área de reforma interior no conlleva una edificabilidad adicional, por lo que no demanda recursos hídricos adicionales. La disponibilidad de los recursos hídricos para la UE-16 se justificó en la tramitación del PERI, con el informe favorable de la compañía suministradora GALASA

f) Identificación de afecciones a dominios públicos.

Carreteras.

La cesión del tramo de travesía de la carretera A-327 a favor del ayuntamiento por parte de la administración autonómica hace que la incidencia de esta vía quede limitada al retranqueo exigido por el planeamiento urbanístico, no afectado de manera alguna al ámbito de actuación de la modificación.

El informe del servicio de carreteras de la Junta de Andalucía de fecha 27/05/1017 señala que "la zona propuesta Modificación Puntual no se encuentra afectada por carreteras competencia de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía".

El informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 26/05/2017 señala que "el ámbito del proyecto está situado fuera de las zona de protección de la Red de Carreteras del Estado".

Por tanto queda justificado que el ámbito de actuación de la innovación no se encuentra afectado por ninguna carretera.

Vías pecuarias.

La vía pecuaria 9. Vereda de la Rellana, reflejada en el plano de ordenación estructural E-2.1 del PGOU coincide en su trazado con la Carretera de Santa María y no afecta a esta innovación, como se pone de manifiesto en la página 10 del Documento de Alcance.

Dominio público hidráulico y prevención de riesgos de avenidas e inundaciones.

En la página 7 del Documento de Alcance se constata que la innovación propuesta no afecta a cauces.

g) Descripción de las distintas alternativas consideradas.

Las alternativas consideradas son las mismas que las establecidas en el Documento Inicial Estratégico presentado para el inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica.

En lo que respecta a las alternativas, se plantean:

Alternativa 0: No realización de la innovación. Terreno marginal entre edificaciones, sin uso específico, lo que conlleva al abandono y degradación del mismo.

Alternativa 1: Se realiza la innovación, la innovación mantiene inalterable la superficie a edificar, reduciendo el índice de edificabilidad actual de 1m²/m² a 0.878 m²/m²; además pone en uso un espacio residual que se encuentra entre edificaciones, evitando su degradación.

Alternativa 2: Se realiza la innovación, pero se mantiene el índice de edificabilidad actual de 1m²/m² de la UE-16, aumentándose la superficie total a edificar.

h) Examen y valoración de las alternativas estudiadas, justificación de la alternativa elegida, de acuerdo con los criterios de selección

La no realización de la innovación, alternativa 0, supone en primer lugar el deterioro paulatino de unos terrenos marginales existentes entre edificaciones, de escasa entidad en cuanto a su superficie, y que difícilmente puede desarrollarse en él otros usos propios de SNU dentro de un espacio como en el que se encuentra (Paraje Agrario Singular AG-3 Vega de Huércal-Overa –PEPMF). Por tanto se trata de un espacio sin ningún tipo de aprovechamiento actual, que no alcanza por sí sola la unidad mínima de cultivo a pesar de estar clasificado como suelo no urbanizable Paraje Agrícola Singular (PGOU de Huércal-Overa), este hecho supone que dicho espacio se degenere por sí solo, suponiendo afecciones ambientales por acopio de residuos, incremento de riesgos de incendios de forma fortuita y la emisión de gases nocivos a la atmósfera, con la incidencia negativa sobre el cambio climático etc ..., La no intervención, por otro lado, está fuera del espíritu de la innovación como tal; por lo tanto dicha alternativa 0 queda descartada.

La alternativa 1 y 2 otorgan a dicho espacio un uso específico, si bien la alternativa 1 supone menores presiones ambientales en lo que a consumo de recursos se refiere, así como una disminución de generación de residuos y menores índices de contaminación dado que, ésta alternativa reduce el índice de edificabilidad respecto a la alternativa 2.

La alternativa 2 supone mayor presión ambiental (incremento de utilización de recursos en cuanto a abastecimiento, necesidades energéticas, mayor capacidad de saneamiento, generación de residuos...), dado que mantiene el índice de edificabilidad $1\text{m}^2/\text{m}^2$ de la UE-16 y se aumenta la superficie total a edificar, así mismo implicaría la necesidad de efectuar cesiones y medidas compensatorias desde un punto de vista urbanístico, no resultando viable ni técnica ni económicamente.

A continuación se recoge una matriz de valoración de las alternativas consideradas.

VALORACION DE ALTERNATIVAS INNOVACIÓN PGOU HUERCAL-OVERA		
VALORACION DE EFECTOS POSITIVOS 0 A 10 / VALORACIÓN EFECTOS NEGATIVOS 0 A -10		
	Alternativa 1	Observaciones /Comentarios
Requerimiento Hídrico	0	no implica incremento de demanda de recursos hídricos para abastecimiento
Requerimiento Energético	-2	disminuye índice de edifi. 0,878 m ² /m ² (menor presión demográfica)
Infraestructura Sanitaria	0	no implica incremento de demanda de recursos de saneamiento
Generación Residuos Obra	-2	menor superficie edificada implica menor vol. de residuos
Generación Residuos SU	-2	derivados de los usuarios
Gestión Residuos	4	servicios municipales
Generación Ruidos	-2	derivados de la movilidad (vehículos)
Generación emisiones CO ₂	-2	derivados de la movilidad (vehículos)
Efectos cambio climático	-1	derivados de la movilidad (vehículos)
Coste cesiones urbanísticas	0	no necesarias, se mantiene superficie edificada
Creación empleo	4	construcción/funcionamiento (mantenimiento)
Ingresos municipio	5	impuestos (a menor superficie edifi. Menores ingresos)
	Alternativa 2	Observaciones /Comentarios
Requerimiento Hídrico	0	no implica incremento de demanda de recursos hídricos para abastecimiento
Requerimiento Energético	-3	se mantiene índice edifi. 1m ² /m ²
Infraestructura Sanitaria	0	no implica incremento de demanda de recursos de saneamiento
Generación Residuos Obra	-3	mayor superficie edificada implica mayor vol. de residuos
Generación Residuos SU	-3	derivados de los usuarios
Gestión Residuos	4	servicios municipales
Generación Ruidos	-3	derivados de la movilidad (vehículos)
Generación emisiones CO ₂	-3	derivados de la movilidad (vehículos)
Efectos cambio climático	-2	derivados de la movilidad (vehículos)
Coste cesiones urbanísticas	-2	mayor superficie edificada
Creación empleo	4	construcción/funcionamiento (mantenimiento)
Ingresos municipio	6	Impuestos (a mayor superficie edifi. Mayores ingresos)
	Alternativa 0	Observaciones /Comentarios
Requerimiento Hídrico	0	no hay consumos
Requerimiento Energético	0	no hay consumos
Infraestructura Sanitaria	0	no se requiere
Generación Residuos Obra	-2	vertidos indiscriminados
Generación Residuos SU	-2	vertidos indiscriminados
Gestión Residuos	-3	no se realiza
Generación Ruidos	0	no hay actividad
Generación emisiones CO ₂	-2	derivados de incendios fortuitos
Efectos cambio climático	-2	derivados de incendios fortuitos
Coste cesiones urbanísticas	0	no se producen
Creación empleo	-2	no se genera empleo
Ingresos municipio	-2	no hay ingresos

MATRIZ RESUMEN VALORACION ALTERNATIVAS														
	Requerimiento Hídrico	Requerimiento Energético	Infraestructura Sanitaria	Generación Residuos Obra	Generación Residuos SU	Gestión de Residuos	Generación Ruidos	Generación emisiones CO ₂	Efectos cambio climático	Coste cesiones urbanísticas	Creación empleo	Ingresos municipio	TOTAL ALTERNATIVA	
Alternativa 1	0	-2	0	-2	-2	4	-2	-2	-1	0	4	5	2	Alternativa 1
Alternativa 2	0	-3	0	-3	-3	4	-3	-3	-2	-2	4	6	-5	Alternativa 2
Alternativa 0	0	0	0	-2	-2	-3	0	-2	-2	0	-2	-2	-15	Alternativa 0

Como puede observarse la alternativa que mejor valoración obtiene es la Alternativa 1.

La Alternativa 1 es la seleccionada, siendo ésta la que presenta mejores aptitudes ambientales y técnicas y que tiene las siguientes determinaciones para la UE-16:

Superficie del sector: 7.766 m²

Edificabilidad: 0,878 m²/m²

Techo máximo terciario: 6.791 m²

En base a lo descrito anteriormente, el Estudio Ambiental Estratégico se basa en el desarrollo de la Alternativa I

i) Valoración de la Incidencia Territorial

La valoración de la incidencia territorial de la Innovación se centra la incidencia de las determinaciones del planeamiento urbanístico en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.

Teniendo en cuenta el uso previsto, la Modificación Puntual no modifica el sistema de asentamientos ni el Suelo Urbanizable del municipio, y tampoco incrementa la población prevista por el planeamiento vigente. Dada la escasa superficie afectada, no se altera significativamente el Suelo Urbano vigente.

El suelo de uso Terciario se encuentra muy próximo a una salida de la Autovía A-7, no altera el modelo funcional de accesibilidad previsto por el PGOU y desarrollado por el Plan Especial del ARI, puesto que se mantienen los condicionantes externos. Como medidas de mejora se recomienda en la innovación la incorporación de una parada de autobuses en la Avenida de la Molineta.

Dado que la reclasificación del terreno se plantea sin incremento de máxima superficie construida prevista en el ARI UE-16, no se alteran las infraestructuras previstas en el desarrollo de la Unidad de Ejecución: agua, residuos, electricidad, dotaciones.

Desde el punto de vista de los recursos naturales, la zona se localiza entre edificaciones, con ausencia prácticamente de vegetación. El POTLA no otorga a estos terrenos ninguna protección territorial específica, si bien

los incluye dentro de una de las “Áreas de Recualificación Ambiental y Paisajística” reguladas en el Art. 60 del POTLA.

El desarrollo urbanístico de la UE-16 supondrá per se una mejora ambiental y paisajística, ya que conlleva la eliminación de una explotación porcina, en el acceso principal del municipio. Por otro lado, la ordenación vigente del PERI, sitúa la parcela destinada a espacios libres y jardines en la parte trasera, sirviendo de transición entre el suelo de uso agrícola y el suelo urbano donde está prevista la materialización de la edificación de uso terciario.

Incluir lo de las especies

En relación a las disposiciones generales del POTLA sobre la ordenación de los usos se justifica a continuación el cumplimiento de los objetivos generales (artículo 32) y la determinaciones específicas de los nuevos crecimientos.

Objetivos generales.

Se recualifica un espacio degradado y residual, no apto para la actividad agrícola por su reducida superficie, incorporándolo a la trama urbana, aportando mayores espacios libres para el uso terciario existente y no demandado recursos e infraestructuras adicionales, al mantenerse la edificabilidad de la UE-16.

Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos.

Se mantiene la coherencia de sistema viario, tanto local como general, suponiendo la reclasificación la ampliación de los espacios libres de las parcelas de usos terciario.

La impronta del crecimiento de la UE-16 en el paisaje y en especial su percepción respecto de la autovía A7 y el acceso principal al municipio ha sido justificada anteriormente.

Las medidas para reducir el impacto ambiental y paisajístico se incluyen en el Capítulo 5.

j) Estudio económico financiero, viabilidad económica de la actuación sobre el medio urabno e informe de sostenibilidad

Distribución de costes

Para el cálculo de los costes de ejecución material de las obras de demolición y urbanización se utiliza el baremo orientativo del Colegio de Arquitectos de Almería del año 2008, siendo el Coste Provincial (Cp) utilizado de 480 €.

La distribución de costes derivados del proceso urbanizador se distribuyen de la siguiente manera:

CAPITULO	COSTE UNITARIO	SUP. (m ²)	PEM
1. DEMOLICIONES	9,06 €	2.475,00	22.423,50
2. OBRAS DE URBANIZACION	25,99 €	6.791,00	176.511,67
3. OBRAS EXTERIORES DE CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	30.000,00 €	1,00	30.000,00
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		228.935,17
	GASTOS GENERALES (13%)		29.761,57
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		1.785,69
	IVA (16%)		41.677,19
	TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA		302.159,63

Carácter de los costes

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estos costes son de carácter privado, correspondiéndole su abono a los propietarios de suelo en proporción a sus aprovechamientos.

Viabilidad económica

La repercusión de los costes de urbanización se materializa en la siguiente tabla:

REPERCUSION DE LOS COSTE DE URBANIZACIÓN	€/m ²
m ² de suelo bruto	45,64
m ² de suelo aprovechamiento lucrativo	115,93
m ² de suelo techo	45,64

En este sentido, la actuación urbanística resulta viable si se realiza la comparación entre los costes de la inversión y sus beneficios, que se muestra en el siguiente cuadro:

PERI UE-16	€/m ²	TOTAL
Valor de mercado antes de la urbanización	75,00	496.500,00
Coste de Urbanización	45,64	302.159,63
Subtotal	120,64	798.659,63
Valor de mercado urbanizado	150,00	993.000,00
DIFERENCIA	29,36	194.340,37

Informe de sostenibilidad

La presente propuesta de modificación afecta al ámbito de un único propietario por lo que no existen afecciones a terceros propietarios.

Por otro lado se trata del desarrollo de terrenos para uso terciario, que afectará muy positivamente en el desarrollo de la economía local. Tal y como queda justificado en el presente documento quedarán resueltos los accesos para tráfico rodado, así como la conexión a todas las infraestructuras y servicios que requieran las nuevas demandas generadas, por tanto no habrá afección ni costo de ningún tipo para las arcas municipales; muy al contrario se producirán nuevos ingresos en materia tributaria, aporte a la economía local, empleo, etc.

Dada la escasa entidad de los espacios libres previstos, en relación a la totalidad de espacios libres del municipio, la corporación dispone de medios suficientes para su mantenimiento.

5. REQUISITOS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO A INCORPORAR EN LA FICHA URBANÍSTICA**a) Residuos y suelos contaminados**

Artículo 3.x) de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, define el «Suelo contaminado»: *Aquel cuyas características han sido alteradas negativamente por la presencia de componentes químicos de carácter peligroso procedentes de la actividad humana, en concentración tal que comporte un riesgo inaceptable para la salud humana o el medio ambiente, de acuerdo con los criterios y estándares que se determinen por el Gobierno, y así se haya declarado mediante resolución expresa.*

En el ámbito de actuación de la innovación no existen suelos contaminados, no siendo de aplicación la Ley 22/2011, al encontrarse dentro de los supuestos de exclusión del apartado b) del Artículo 2, puesto que no están previstas actuaciones de excavación.

Este supuesto de exclusión coincide con el apartado b) del artículo 2 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

b) Calidad del aire.

El Estudio Ambiental Estratégico, en su apartado 6.2.1.1 justifica el cumplimiento del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico.

No se prevén que se desarrolle contaminación atmosférica por partículas de polvo en el desarrollo de la actividad dada la escasa magnitud de las obras a realizar (la innovación supone la recalificación de 975 m², clasificándolo como suelo urbano no consolidado dentro del ARI-UE-16, siendo esta ampliación determinante para la demanda de plazas de aparcamientos) la zona apenas requiere de desbroces o movimientos de tierra importantes dada la escasa vegetación existente y la pendiente ligeramente inclinada, así mismo no requiere de nuevos accesos los cuales ya existen, se utilizarán los accesos existentes, tampoco son necesarias actuaciones de movimientos de tierra para nivelación.

Por lo tanto se puede ocasionar levantamiento de partículas de polvo por estas actuaciones y por el tránsito de la maquinaria y de vehículos al paso por zonas no asfaltadas (fase de obra), siendo mínimo o nulo en la fase de utilización por parte de los visitantes que accedan al ARI-UE-16 de uso terciario. Este efecto no será mayor que el que supone el paso de cualquier vehículo por el camino en un momento determinado, por lo que se considera la afección sobre la atmósfera mínima, compatible y puntual.

Durante la fase de funcionamiento, todas las acciones estarán desarrolladas, la contaminación por partículas de polvo se considera nula, dado que hasta la zona de actuación se encuentran asfaltados, tan solo se puede producir alguna contaminación por partículas de polvo derivadas de posibles operaciones de mantenimiento y conservación de infraestructuras, en éste último caso se considera un impacto puntual y compatible, y próximo a la fuente.

En la fase de abandono, las afecciones vienen derivadas, de los procesos de demolición de edificaciones y desmantelamiento de infraestructuras, así como por la eliminación cualquier tipo de sustrato artificial o resto de materiales, y posteriormente por la adecuación topográfica, en nuestro caso mínimo dada la escasa pendiente sobre la que se ubica la actuación.

c) Contaminación acústica

De acuerdo con el artículo 43 del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, aprobado por Decreto 6/2012, el Estudio Ambiental Estratégico de la presente innovación incluye un Estudio Acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previsto en este Reglamento y cuyas conclusiones se recogen a continuación:

• Zonificación acústica propuesta.

En función de los usos de suelo asignados en el entorno de implantación de la innovación nº17, y teniendo en cuenta que las parcelas que rodean a la misma tienen actualmente uso agrícola; y siguiendo las recomendaciones expresadas en el Anexo 5 del Decreto 1367/2007 donde se definen los criterios para la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, se clasifica a la parcela sujeta a modificación puntual como área de sensibilidad acústica de tipo d, sectores de territorio con predominio de uso terciario no contemplado en el tipo c.

Los objetivos de calidad acústica asignados a la misma son los correspondientes a la tabla II del Decreto 6/2012, objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a nuevas áreas urbanizadas para los sectores de territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del recreativo y espectáculos (tipo d).

No se considera necesario establecer ninguna servidumbre acústica en el ámbito de aplicación de la Innovación Nº17 del PGOU de Huércal-Overa, junto al Área de Reforma Interior UE-16 del Termino Municipal de Huércal-Overa (Almería).

• Medidas correctoras.

En consecuencia con la evaluación de la situación acústica actual de las áreas objeto de la modificación puntual y el análisis predictivo de los escenarios posibles derivados de dicha modificación, teniendo en cuenta el

objeto de la misma, no se considera necesario la adopción de medidas correctoras a la Innovación N° 17 del PGOU de Huércal-Overa.

La zonificación acústica que se propone, tendrá la misión de preservar los objetivos de calidad acústica definidos en el estudio.

● **Recomendaciones adicionales de carácter general.**

Con carácter general se enumeran una serie de recomendaciones sobre las fuentes de ruido para minimizar el impacto acústico de las mismas en su ámbito de aplicación.

ACTIVIDADES

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

En las zonas limítrofes entre actividades y zonas residenciales se recomienda la ubicación de zonas de acceso o aparcamientos de forma que sirvan como espacio de transición entre usos.

Los emisores de ruido propios de las actividades (sistemas de climatización, extracción de aire, compresores, etc.) se ubicarán en las zonas más alejadas de las viviendas limítrofes con objeto de minimizar su influencia acústica.

Las actividades y resto de emisores clasificados por el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, deberán de instalarse con su correspondiente estudio acústico y los mecanismos de control que establece el mismo.

EMISORES ACÚSTICOS SITUADOS EN EL EXTERIOR

En cualquier tipo de edificio, esté sujeto o no a los mecanismos de autorización ambiental, donde se sitúen emisores en el exterior de los mismos, como las unidades exteriores de los sistemas de climatización, renovación de aire, etc. deberán realizarse controles para evaluar los niveles de inmisión al espacio exterior en función de los límites que establece el reglamento.

d) Contaminación lumínica

El alumbrado exterior, tanto en la UE16 y en la innovación, está dentro del ámbito de aplicación 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 EA-01 a EA-07, así como lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El citado reglamento tiene por objeto establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de:

- a) Mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero.
- b) Limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

e) Comercio minorista.

El informe de la Dirección General de Comercio de 09/02/2018 es favorable condicionado a:

1. *Como establece el art. 31.3 del TRLCI, definir en el Plan General de Ordenación Urbanística el uso por menorizado de gran superficie minorista, así como, establecer expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos, aunque el emplazamiento de la gran superficie minorista se prevea en el instrumento de desarrollo.*
2. *Que se excluya de forma expresa la implantación de grandes superficies minoristas en la parcela objeto de la innovación por no cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 25 y 32 del TRLCI, al no tener continuidad con la trama urbana, resultando una ubicación desvinculada del núcleo de población.*

Tiene la consideración de gran superficie minorista, conforme al artículo 22 del TRLCI, 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, exceptuando los supuestos del apartado segundo de este artículo.

Se prohíbe, de forma expresa, el uso de gran superficie minorista en la parcela objeto de la presente innovación.

f) Adecuación paisajística.

Conforme al análisis efectuado en el Estudio Ambiental estratégico se adoptarán las siguientes **medidas para minimizar las afecciones sobre el paisaje**:

- En la fase de obra, se ubicará la tierra y/o materiales excavados. Así como los acopios de materiales, en áreas que causen una menor incidencia paisajística.
- En todas las obras y maniobras a realizar (fase de obra y fase de abandono), se evitará dejar desperdicios, residuos u otro tipo de materiales en la zona de los trabajos, procediendo, una vez concluidas, al traslado a vertedero de los materiales de desecho que no hayan sido reutilizados.
- En las labores de restauración e integración paisajística, se utilizarán preferentemente las especies apuntadas en el apartado sobre "MEDIDAS PARA MINIMIZAR LAS AFECCIONES SOBRE LA VEGETACIÓN". La restauración mediante vegetación se realizará en pequeñas agrupaciones heterogéneas, evitándose la linealidad de la plantación.
- En la fase de abandono, se procederá a adaptar el terreno, dentro de lo posible, a las formas existentes antes de la actuación. El tratamiento que se aplique será el de integración con el entorno, sin la existencia de escalones y sin que se admitan aristas vivas en los laterales de los mismos. En los procesos de restauración (fase de abandono) no se podrán desarrollar elementos artificiales, tales como escolleras, muros que alteren el paisaje y menoscaben el carácter agrícola de la zona

de actuación El drenaje de las zonas afectadas, se realizará con pendientes uniformes y una inclinación del 2 %, y las aguas de escorrentía se conducirán hacia depresiones naturales, a fin de no provocar erosiones sobre el terreno.

- Se tendrá en cuenta el Art. 60 del POTLA, en relación al paisaje: “Art. 60 Determinaciones específicas para la ordenación de las fachadas y de los entornos de núcleos urbanos y del espacio litoral y rural, concretamente sobre la fachada de núcleo urbano de Huércal-Overa sobre la Autovía A-7 (apartado 1 a del Art. 60) así como respecto al apartado 4 del Art. 60 “Se mantendrán los elementos arbóreos y arbustivos en bordes de parcelas y márgenes de caminos, fomentándose la plantación de palmeras y otras especies arboladas y arbustivas tradicionales en la zona y adaptadas a las condiciones climáticas de la comarca”.

g) Recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidad a considerar en los procedimientos de prevención ambiental exigibles a las actuaciones de desarrollo del planeamiento.

Uno de los objetivos de la presente innovación es la obtención de es la obtención de suelo para aparcamientos en superficie vinculados al uso terciario de la UE-16, en la que se mantiene la edificabilidad asignada inicialmente por el PGOU. Los aparcamientos de uso público están sometidos al trámite de Calificación Ambiental, correspondiendo al epígrafe 17.18 del el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En estos casos se seguirán las recomendaciones de la *GUÍA PRÁCTICA DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL ESTACIONAMIENTOS* publicada por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Para fomentar el transporte público, se recomienda en el desarrollo de la UE-16 la incorporación dentro de la ordenación, de una parada de autobuses en la Avenida de la Molineta, que permita incorporar esta área terciaria dentro de las líneas de transporte público urbano e interurbano existente y futura.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AREAS DE REFORMA INTERIOR	
NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA	IDENTIFICACION: UE-16	USOS: TERCARIO	APROVECHAMIENTO MEDIO: 1,00 UA/m ²
AREA DE REPARTO: AR-UE-16			

ORDENACION ESTRUCTURAL						
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ² /m ² s	TECHO MAXIMO m ²	TECHO RESIDENCIAL m ²	TECHO TERCARIO COMPATIBLE / INDUST. m ²	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ²
TERCARIO	6.791	1,00	6.791,00	0,00	6.791,00	0,00
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA ₀	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAS	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/HA	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES
1,00	6.791,00	6.111,90	679,10	0	0	-

ORDENACION PORMENORIZADA						
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m ²	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UA ₀	ALTURA MAXIMA N° PLANTAS	DESCRIPCION	DOTACIONES SUP. SUELO m ²
VIVIENDA LIBRE	0,00	1,00	0,00		Espacios Libres	1.000,00
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,57	0,00		Equipamiento	0,00
TERCARIO COMPATIBLE /INDUS.	6.791,00	1,00	6.791,00	3	TOTAL	1.000,00
TOTAL	6.791,00		6.791,00			14.7254

GESTION	PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION PLAN ESPECIAL	PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION
 CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:
 DETERMINACIONES VINCULANTES:
 ORDENANZA DE APLICACION: Ensanche de Huércal-Overa (En todo lo que no contradiga los parámetros de esta ficha).
 USO CARACTERISTICO: Comercial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		AREAS DE REFORMA INTERIOR	
NUCLEO: HUÉRCAL-OVERA	IDENTIFICACION: UE-16	USOS: Terciario	APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,898 UA/m ²
AREA DE REPARTO: AR-UE-16			

ORDENACION ESTRUCTURAL			
USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M ² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m ² /m ² s	TECHO MAXIMO m ²
TERCIARIO	7.766,00	0,898	6.791,00
APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs	TECHO COMPATIBLE / INDUST. m²
0,898	6.791,00	6.111,90	6.791,00
		10% CESION UAs	% EDIFICABILIDAD VPO
		678,10	0,0%
		DENSIDAD MAXIMA VIV/HA	TECHO VIVIENDAS DE VPO m ²
		0	0,00
		NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SISTEMAS GENERALES
		0	-

ORDENACION PORMENORIZADA			
DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m ²	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo
VIVIENDA LIBRE	0,00	1,00	0,00
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,57	0,00
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	6.791,00	1,00	6.791,00
TOTAL	6.791,00		6.791,00

DESCRIPCION	SUP. SUELO m ²	m ² suelo/100 m ² techo
Espacios Libres	1.067,24	
Equipamiento	0,00	
TOTAL	1.067,24	14,00

GESTION		PROGRAMACION
SISTEMA DE ACTUACION: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	COMPENSACION PLAN ESPECIAL	4 AÑOS DESDE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTE DOCUMENTO

ORDENACION	
CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa. Se deberán cumplir los requisitos señalados en el apartado 5 de la Memoria de la Innovación nº 17 del PGOU	ORDENANZA DE APLICACION: Ensanche de Huércal-Overa (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha). USO CARACTERISTICO: Comercial.

00188371