

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 13 de diciembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017, por la que se aprueba definitivamente en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la X Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Berja en el ámbito del Sector SUESAD I-3 de Berja (Almería).*

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 12 de julio de 2017, por la que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA de la la X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3 de Berja (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 7532, 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 de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017 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 X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3 de Berja (Almería).

- La Resolución de 27 de octubre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y 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, 13 de diciembre de 2017.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

## ANEXO I

**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
ALMERIA**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 12 de julio de 2017, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Berja (Almería)

Asunto: X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3

## ANTECEDENTES

Primero.- El planeamiento general vigente del municipio de Berja lo constituye el PGOU de Berja, por Adaptación Parcial (aprobada definitivamente en sesión plenaria de 8 de noviembre de 2010) de las NN SS de Planeamiento (aprobadas definitivamente por la CPOTU el 14 de julio de 1997, y Texto Refundido de las NN SS de Planeamiento (aprobadas definitivamente por la CPOTU el 15 de diciembre de 1998) y las diversas Modificaciones de las mismas tramitadas.

Segundo.- El presente expediente tiene por objeto redelimitar el sector de suelo urbanizable de uso industrial SUESAD I-3, de forma que se reduce la parte norte del sector, excluyendo 885 m<sup>2</sup> de terrenos ocupados una vía pecuaria existente y deslindada (Cordel del Paso de Sierra Nevada) y dos parcelas (de 251,88 m<sup>2</sup> y 4.855,00 m<sup>2</sup>) con explotaciones agrícolas en producción, y se amplía en la parte sureste, junto a la Carretera A-358, incorporando 5.968,00 m<sup>3</sup> terrenos clasificados actualmente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural.

La ampliación hacia el sureste permite la futura conexión del sector con el nudo previsto en el enlace de la Variante de Berja con la A-358, situado al este del sector.

Se justifica, en el apartado 1.3 "Datos de Emplazamiento", que la ficha urbanística del sector de referencia contenida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento contenía, por error, una superficie de 70.200 m<sup>2</sup>, cuando en realidad cuenta con 78.805 m<sup>2</sup>. En todo caso tras la delimitación propuesta la superficie pasa de 78.805 a 78.229, produciéndose una reducción de 576 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable correspondiente al sector de referencia.

Tercero.- En virtud de solicitud de aprobación definitiva formulada por el Ayuntamiento de Berja el 10 de marzo de 2017 y tras numerosos requerimientos, se completa el expediente con fecha 27 de junio de 2017, iniciándose el 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 que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Berja de fecha 4 de marzo de 2013. Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública mediante la exposición al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Berja, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 71 de 16 de abril de 2013 y en el Diario "IDEAL" de fecha 7 de noviembre de 2013. No se formulan alegaciones.

Tras la aprobación inicial se recaban informes sectoriales en materia de incidencia territorial, vías pecuarias, carreteras titularidad de la Junta de Andalucía, de Patrimonio Histórico, Aguas y evaluación ambiental.

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Berja de fecha 22 de diciembre de 2014.

En fecha 6 de febrero se formula nuevo documento en el que se introducen modificaciones no sustanciales, que exigen la adopción de nuevo acuerdo de aprobación provisional por parte del Pleno del Ayuntamiento de Berja en fecha 23 de febrero de 2015, sometiéndose nuevamente a información pública, y sin que se formule alegación alguna.

00126670

Tras la aprobación provisional, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, con posterioridad, se emiten los siguientes Informes sectoriales y acuerdos de aprobación municipales:

- En fecha 20 de mayo de 2015, se emite informe favorable en materia de carreteras.
- En fecha 26 de mayo de 2015, se emite informe con observaciones en materia de recursos hídricos.
- Resolución de fecha 16-06-2015 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería, por la que se acuerda la sujeción al Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación.
- En fecha 7-07-2015 el Pleno del Ayuntamiento de Berja, procede a la aprobación de la adenda al estudio ambiental estratégico, con apertura de información pública por plazo de un mes (BOP Almería nº 198 14-10-2015), tablón de anuncios del Ayuntamiento de Berja, y publicación Diario "IDEAL" de fecha 28 de septiembre de 2015.
- En fecha 7-07-2015 el Pleno del Ayuntamiento de Berja, procede a la aprobación de la adenda al estudio ambiental estratégico, con apertura de información pública por plazo de un mes
- En fecha 20-09-2016 el Pleno del Ayuntamiento de Berja, procede a la aprobación de la modificación de la adenda al estudio ambiental estratégico.
- Declaración Ambiental Estratégica, de fecha 13-02-17.

Quinto. En fecha 28 de junio de 2017, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo, emite informe favorable con observaciones.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente 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 el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, 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.

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 Berja, conforme a 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 Berja 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. La presente innovación es una Modificación Puntual del PGOU de Berja, 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.

00126670

IV. En fecha 28 de junio de 2017, se emite informe por el Servicio de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2017, condicionado a la corrección de:

- Deberá eliminarse del apartado 1.12 del documento denominado Anexo a la X Modificación Puntual del PGOU de Berja la determinación referente a que los suelos que pasan a clasificarse como no urbanizable se categorizar como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural de Regadío, ya que, si bien estos suelos tienen tal clasificación en el Texto Refundido de las NN SS de Planeamiento de Berja, el documento de Adaptación Parcial no contiene la distinción del carácter de regadío o seco como dos subcategorías dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural; por lo tanto deberá adecuarse a la categorización establecida por el documento de Adaptación Parcial.
- Deberá eliminarse de la ficha urbanística la posibilidad de autorizar una vivienda unifamiliar anexa a las industrias en parcelas de superficie no menor a 1.000 m2.
- Deberá aportarse documento compendio de toda la documentación aportada, eliminando del mismo la documentación consistente en, copias de informes sectoriales, notas simples registrales, escrituras de compraventa, documento relativo a la actividad arqueológica, certificado de habilitación profesional del técnico redactor, etc; los cuales constarán en el expediente administrativo pero no el documento técnico.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas 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,

#### ACUERDA

1º.- Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3, a reserva de la simple subsanación de deficiencias en los términos obrantes en el Fundamento de Derecho IV.

2º.- 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 Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3º.- Facultar al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación 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.

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

El presente Acuerdo podrá ser objeto de 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.

EL VICEPRESIDENTE 3º DE LA CTOTU

Antonio Martínez Rodríguez



## ANEXO II

**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO EN ALMERIA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA X MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BERJA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR SUESAD I-3 (PTO 9/17)**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias la X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3; 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 al titular de la Delegación Territorial Medio Ambiente y 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 25 de septiembre de 2017

**RESUELVO**

1º.- Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la X Modificación Puntual del PGOU de Berja, en el ámbito del sector SUESAD I-3, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12 de julio de 2017, remitiendo al Ayuntamiento de Berja la citada modificación puntual, para su depósito en Registro Municipal.

2º.- 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.

En Almería, a 27 de octubre de 2017

EL DELEGADO TERRITORIAL

Antonio Martínez Rodríguez

## ANEXO III

LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

**2. OBJETO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE BERJA.**

El nivel actual de ocupación del Polígono Industrial "La Tomillera", colindante con el Sector I-3 que se pretende modificar, en el que las industrias implantadas ocupan un porcentaje del suelo próximo al 80%, fuerza la necesidad de promover la creación de suelo industrial que permita la implantación de nuevas industrias. Además, es imprescindible mejorar simultáneamente los accesos a las actividades ya instaladas al Norte del Camino Viejo de Almería.

La modificación del límite Este del sector posibilita la definición completa de dos viales previstos en las NN.SS. que darían acceso, desde el nudo de enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358, al propio sector y a las industrias instaladas tanto al Norte del sector como en el "Polígono Industrial La Tomillera". Máxime tratándose de empresas de manipulación de productos hortícolas, con grandes requisitos de accesibilidad, tanto para recepción de hortalizas, como de salida de grandes camiones de transporte internacional.

Todo lo anterior ha generado la necesidad de regularizar las lindes del sector posibilitando, con la modificación propuesta, la ejecución de los dos viales mencionados en el párrafo anterior (denominados Calle C y Calle E en el presente documento), y que resulta fundamental para el desarrollo de la actividad industrial de la zona, toda vez que enlazarán con el nudo de enlace de la Variante de Berja con la A-358 situado al Este del sector y con el Camino de Almería respectivamente. Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180°. También en la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180° de los vehículos que en ella circulen. (Véanse planos N° 12 y 13).

Así mismo, con la modificación propuesta se incluiría en el Suelo Urbanizable un espacio que de otro modo quedaría aislado entre las instalaciones de la Compañía Sevillana-Endesa y el suelo industrial, de manera que por sus dimensiones, por su geometría y su ubicación quedaría inservible para cualquier otro uso.

Se excluyen del sector los terrenos ocupados por la Vía Pecuaria, los de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo y Doña Ana M<sup>a</sup> Pérez González. Los primeros se excluyen porque según la normativa urbanística aplicable son por definición "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" al estar deslindados, y los otros dos por petición de sus propietarias.

Los terrenos de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo y de Doña Ana M<sup>a</sup> Pérez González son parte de una finca agrícola actualmente en explotación. Dándose la circunstancia de que es en estas parcelas donde se sitúan tanto la balsa de riego como el almacén en el que está instalado el cabezal de riego de la finca, construcciones ambas imprescindibles para la explotación agrícola. Por tanto, se estima suficientemente justificada su segregación del Sector I-3, toda vez que su inclusión representaría una grave afectación a la actividad agrícola de sus titulares, tanto porque se forzaría a la reconstrucción de estas instalaciones, teniendo que remodelar el invernadero no incluido en el sector, como por la reducción del tamaño de la explotación, lo que repercutiría gravemente en la productividad de la misma.

De esta manera, se adapta la delimitación del sector a los límites de la propiedad, facilitando con ello la gestión del desarrollo urbanístico del Sector I-3 (SUESAD I-3).

**3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU.****3.1. Superficies**

FICHA URBANÍSTICA DE LAS NN.SS. (Superficie errónea)	70.200 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CORRECTA DEL SECTOR</b>	<b>78.805 m<sup>2</sup></b>
SUPERF. EXCLUIDA (a petición de doña Inmaculada Rubio Barrionuevo)	4.855 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EXCLUIDA (a petición de doña Ana M <sup>a</sup> Pérez González)	804 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EXCLUIDA (Vía Pecuaria)	885 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE QUE SE INCLUYE	5.968 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE DE LA NUEVA DELIMITACIÓN</b>	<b>78.229 m<sup>2</sup></b>

**3.2. Uso Característico.**

Industrial (tal y como establecen las NN.SS. de Berja para el Sector I-3).

**3.3. Sectores.**

La modificación afecta al Sector I-3, cuyas fichas urbanísticas Actual y Modificada, se adjuntan.

**3.4. Sistema de Actuación.**

Compensación.

**3.5. Figura de Planeamiento.**

Plan Parcial

**3.6. Iniciativa de Planeamiento**

Privada.

**3.7. Clase de Suelo.**

Urbanizable Sectorizado (tal y como establecen las NN.SS. de Berja para el Sector I-3).

**Nota:** Las parcelas que se excluyen pasan a estar clasificadas como Suelo No Urbanizable (la vía pecuaria "de especial protección por legislación específica" y el resto como "de carácter natural o rural").

**3.8. Ordenación del Suelo y Usos.**

Industrial, Servicios Terciarios y Comercio.

Reserva para dotaciones: Parques y Jardines.

Reserva para dotaciones: Resto de Equipamientos (SIPS).

#### **4. PARCELAS QUE SE EXCLUYEN.**

Las parcelas que se excluyen a petición de sus titulares, Dña. Inmaculada Concepción Rubio Barrionuevo y Doña Ana María Pérez González son parte de una finca agrícola actualmente en explotación. Dándose la circunstancia de que es en estas parcelas donde se sitúan tanto la balsa de riego como el almacén en el que está instalado el cabezal de riego de la finca, construcciones ambas imprescindibles para la explotación agrícola.

Por tanto, se estima suficientemente justificada su segregación del Sector I-3, toda vez que su inclusión representaría una grave afectación a la actividad agrícola de su titular, tanto por que se forzaría a la reconstrucción de estas instalaciones, teniendo que remodelar el invernadero no incluido en el sector, como por la reducción del tamaño de la explotación, lo que repercutiría gravemente en la productividad de la misma.

#### **5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS.**

A continuación se indica la relación de propietarios afectados por la presente modificación puntual:

<b>PROPIETARIOS EXCLUIDOS DEL SECTOR</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Ref. Catastral</b>	<b>F. Registral</b>	<b>Superficie</b>
Inmaculada Rubio Barrionuevo	6766202WF0766N	30.016 y 30.017	4.855 m <sup>2</sup>
Ana María Pérez González	6766201WF0766N	30.015	804 m <sup>2</sup>

<b>PROPIETARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR</b>			
<b>Nombre</b>	<b>Ref. Catastral</b>	<b>F. Registral</b>	<b>Superficie</b>
CEIRU SXXI S.A.	6766209WF0766N	28.411	899 m <sup>2</sup>
	6766210WF0766N	29.932	5.069 m <sup>2</sup>
	Parcela 5 Políg. 67		

## **6. JUSTIFICACION MEDIOAMBIENTAL.**

La zona que se pretende incorporar al Sector I-3 está clasificada en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), como Terciario-Industrial Propuesto, apareciendo reflejado en los planos del mismo y que se adjuntan a este documento. En el POTPA se encuentran excluidos del suelo propuesto como Terciario-Industrial los invernaderos propiedad de Doña Inmaculada Concepción Rubio Barrionuevo y de Doña Ana María Pérez González. De esta forma, la nueva delimitación del Sector I-3 (SUESAD I-3) coincide con el suelo propuesto como Terciario-Industrial en el POTPA.

Por tanto, y considerando además que los terrenos en cuestión poseen idénticas morfologías de vegetación y de uso que el resto del sector, se considera que su inclusión en el suelo urbanizable no precisa ningún trámite adicional de prevención ambiental.

## **7. ORDENACIÓN, ACCESOS Y AFECCIONES ACÚSTICAS.**

En esta modificación puntual se propone una ordenación similar a la aprobada en el vigente PGOU del Municipio de Berja.

Los equipamientos se ubican en la parte norte del sector, próximos a donde estaban ubicados anteriormente. Su localización no coincide exactamente puesto que esos terrenos se han excluido del ámbito del sector.

Los espacios libres se han ubicado en dos zonas, una primera en la parte sur del sector, sirviendo de transición entre las parcelas edificables y la Carretera A-358, y la otra zona se ha localizado en la parte central.

Se suprime un vial indicado en el PGOU, que discurre de suroeste a noreste, puesto que es un vial secundario y su construcción obligaría a demoler gran parte de una nave existente en la actualidad junto a sus instalaciones, lo que supondría un gran perjuicio para el desarrollo urbanístico del sector y para la actividad existente en sí, que quedaría prácticamente inutilizable. La eliminación de este vial no supone perjuicio para el sector, puesto que el tránsito peatonal va a ser mínimo ya que se trata de un polígono industrial y además éste se encuentra en el límite del suelo urbanizable. Además, se ha desplazado ligeramente el siguiente vial paralelo al suprimido (Calle D), de manera que queda un poco más cerca de él y las distancias a recorrer no son tan elevadas.

La Calle A estaba diseñada en fondo de saco, según el PGOU. En la zona oeste de esta calle se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180° de los vehículos que en ella circulen.

La Calle E está enlazada con el Camino de Almería, con lo que tiene total continuidad con el mismo.

Se proponen viales de 18 metros de ancho, con aceras de 3 metros, aparcamientos en ambos lados de 2,5 metros y dos carriles de circulación de 7 metros de ancho total. De esta manera se le da continuidad a los viales existentes en el sector colindante, el Sector I-1, con una salvedad, las aceras del Sector I-1 tienen un ancho de 3 metros, pero 1 metro es acera pública y los otros 2 metros son el retranqueo que se le da a la nave y que se le obliga a que se incorpore formalmente a la acera (es decir, 2 metros de acera privada). En el caso del Sector I-3, y

para cumplir con el Decreto 293/2009 de Accesibilidad y con la Orden VIV/561/2010 se le dan 3 metros de ancho a la acera (toda la acera sería pública) y no habría que retranquear la construcción para que las alineaciones de las naves coincidan. De esta manera solo se mantendrían los retranqueos en las construcciones que tienen fachada a la Carretera A-358, es decir, aquellas que den a la Calle C.

Se crea una nueva parcela edificable, la Parcela C, que se sitúa a una distancia mínima de la Carretera A-358 de 50 metros, tal y como indica la actual Ley de Carreteras. Las parcelas A y B, que ya existían anteriormente, se mantienen a la misma distancia de la carretera que en el PGOU vigente, puesto que ya estaban aprobadas con esa distancia. De esta manera, las edificaciones que se construyan en las parcelas A y B deberán estar separadas al menos 25 metros desde la línea blanca de la Carretera A-358, tal y como viene reflejado en la documentación gráfica (Plano N° 12).

El acceso al Sector I-3 se producirá a través del Sector I-1, el cual se encuentra totalmente urbanizado y con la mayor parte de las naves construidas, a través de un acceso existente al sector desde la Carretera A-358 y que no se modifica, a través de una futura conexión con un acceso al futuro enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358 y a través del Camino de Almería. El acceso existente al sector desde la Carretera A-358 se deja tal y como está y, para no perjudicar al tráfico de la Carretera se le da prioridad dentro del sector a los vehículos que entran a través de dicho acceso, de manera que no tienen que ceder el paso ni detenerse ante ningún otro vehículo, con lo que no producirían retenciones.

El acceso que se pretende realizar a través del futuro enlace de la variante de Berja con la A-358 deberá ejecutarse de acuerdo con la Orden Ministerial 16/12/1997, debiendo solicitar en su momento autorización al Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180°.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

## **8. JUSTIFICACIÓN LEGAL.**

La modificación planteada se considera simple o puntual y supone una alteración de la ordenación que no transforma la estructura territorial diseñada, que no afecta a los parámetros fundamentales de la misma y que no supone una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres establecidos en el PGOU de Berja.

Además, la actuación urbanística queda integrada territorialmente, cumpliendo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA).

### ANEXO I: FICHA URBANÍSTICA ACTUAL

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE  
 AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESAD I-3** SUPERFICIE: 70.200,00 M<sup>2</sup>

#### 1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad máxima de viviendas	0	viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	38.610,00	U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	34.749,00	U.A.
Techo máximo edificable	38.610,00	m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5500	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,02	Has	
Reserva para dotaciones:			
Espacios libres....mínimo	7.020,00	m <sup>2</sup>	
Centros docentes.mínimo	1.404,00	m <sup>2</sup>	
S.I.P.S.....mínimo	1.404,00	m <sup>2</sup>	
	9.828,00	m <sup>2</sup>	
Superficie construida.....máximo	38.610,00	m <sup>2</sup>	
Número de viviendas.....máximo	0	Uds	
Altura de edificación.....máximo	10,00	m	
		m a	
Retranqueos	5,00	fachada	
		m a	Edif.
	5,00	linderos	Aislada

#### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial  
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
 La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias

#### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

#### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

#### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

00126670

SECTOR **SUESADI-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X(1)
	UNIFAMILIAR				X(1)
	UNIF. AISLADA				X(1)
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª		X		
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª				X
	INDUSTRIA 4ª				X
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL		X	X	
	ESCOLAR		X	X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

(1) SE AUTORIZA VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA A LAS INDUSTRIAS EN PARCELAS SUPERFICIE NO MENOR A 1.000 M<sup>2</sup>.

## FICHA URBANÍSTICA MODIFICADA

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE  
 AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESADI-3** SUPERFICIE: 78.229,00M<sup>2</sup>

### 1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad máxima de viviendas	0 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	43.026,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	38.723,40 U.A.
Techo máximo edificable	43.026,00m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5500m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,82 Has	
Reserva para dotaciones:		
Espacios libres....mínimo	7.823,00m <sup>2</sup>	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00m <sup>2</sup>	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.129,20m <sup>2</sup>	4% superficie
	<u>10.952,20m<sup>2</sup></u>	
Superficie construida.....máximo	43.026,00m <sup>2</sup>	
Número de viviendas.....máximo	0 Uds	
Altura de edificación.....máximo	10 m.	
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada. 5,00 m a linderos en caso de edificación aislada. 5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.	
Retranqueos en el resto de viales	aislada.	

### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial  
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
 La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

00126670

SECTOR **SUESADI-3**  
USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF.AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

**Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.  
Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.**

## ANEXO II: MODIFICACIÓN DEL ANEXO 3 DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LAS NNSS DE BERJA

### ANEXO 3 Inventario de Sectores de Suelo Urbanizable

A continuación se adjunta una relación de los Sectores de Suelo Urbanizable existentes en el T.M. de Berja y sus parámetros fundamentales

Núcleo	Denominación	Superficie (Has)	Edif. Objetiva (m <sup>2</sup> t)	Aprov. Medio (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Nº Viviendas (Uds)	Nº Viviendas corregido	Uso	Previsión habit. a efec. S.G.
Balanegra	Sector R-1	6,94	34.700,00	0,50	312		Residencial	749
Berja	Sector R-2	4,30	21.500,00	0,50	172	190	Residencial	456
Berja	Sector R-3	7,50	37.500,00	0,50	300	332	Residencial	797
Berja	Sector R-4	4,50	22.500,00	0,50	180	199	Residencial	478
Berja	Sector R-5	4,49	22.474,26	0,50	179		Residencial	430
Berja	Sector R-6	8,00	40.000,00	0,50	320		Residencial	768
Berja	Sector R-7	5,60	28.000,00	0,50	168		Residencial	403
Balanegra	Sector R-8	7,60	38.000,00	0,50	304		Residencial	730
Balanegra	Sector R-9	10,60	53.000,00	0,50	424		Residencial	1.018
Castala	Sector R-10	35,46	88.656,29	0,25	709		Residencial	1.702
Berja	Sector R-11	10,36	25.896,00	0,25	207		Residencial	497
Berja	Sector R-12	3,20	16.000,00	0,50	96	96	Residencial	230
<b>TOTAL</b>		<b>108,56</b>	<b>428.226,5</b>	<b>0,39</b>	<b>3.371</b>		<b>Residencial</b>	<b>8.256</b>

Alcaudiqu	Sector I-1	5,26	28.930,00	0,55	0		Industrial	
Alcaudiqu	Sector I-2	6,45	35.447,50	0,55	0		Industrial	
Alcaudiqu	Sector I-3	7,82	43.026,00	0,55	0		Industrial	
Balanegra	Sect. I-4.1	3,58	21.381,97	0,60	0		Industrial	
Balanegra	Sect. I-4.1	7,53	45.205,56	0,60	0		Industrial	
<b>TOTAL</b>		<b>30,64</b>	<b>173.991,0</b>	<b>0,42</b>	<b>0</b>		<b>Industrial</b>	

<b>TOTAL R+I</b>		<b>139,20</b>	<b>602.217,5</b>	<b>0,43</b>				<b>8.256</b>
------------------	--	---------------	------------------	-------------	--	--	--	--------------

Nota: Los sectores que se han marcado en rojo representan aquellos que han tenido alguna modificación como consecuencia de procesos de modificaciones mediante algún instrumento de planeamiento o modificación de delimitación.

**ANEXO III: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO****1. CAUDALES NECESARIOS DE ABASTECIMIENTO**

Se han estimado las necesidades de agua teniendo en consideración la ORDEN de 6 de septiembre de 1999 (BOE 17/09/1999), del Ministerio de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca Sur, aprobado por Real Decreto 1664/1998 de 24 de julio.

**DOTACIONES UNITARIAS USADAS EN EL CÁLCULO**

ABASTECIMIENTO POBLACION:	210,00 l/hab/día
ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL:	4.000 m <sup>3</sup> /ha/año

En estas dotaciones se incluyen el riego de zonas verdes y el baldeo de calles.

**POBLACIÓN**

(EXCLUIDAS BALANEGRA, CASTALA, RÍO GRANDE E HIRMES)

**SITUACIÓN ACTUAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL**

El T.M. De Berja (excluidas las expresadas) cuenta en la actualidad con la siguiente población:

NÚCLEO	POBLACIÓN (Hab.)
Berja, Alcaudique, Benejé y San Roque	12.150
Peñarrodada	164
Río Chico y los Ucleses	76
<b>TOTAL</b>	<b>12.390</b>

**DOTACIÓN ACTUAL**

ABASTECIMIENTO	2.601.900,00 Litros /día	
PÉRDIDAS RED (20%)	520.380,00 Litros /día	
<b>TOTAL</b>	<b>3.122.280,00 Litros /día</b>	<b>1.139.632,20 m<sup>3</sup>/año</b>

**DOTACIÓN NECESARIA PARA EL SECTOR I-3**

El Sector I-3 es industrial y tiene una superficie de 7,82 has., con lo que se tiene:

ABASTECIMIENTO	85.730,41 Litros /día	
PÉRDIDAS RED (20%)	17.146,08 Litros /día	
<b>TOTAL</b>	<b>102.876,49 Litros /día</b>	<b>37.549,92 m<sup>3</sup>/año</b>

**CUADROS RESUMEN**

<b>Demanda actual Zona Berja</b>	<b>3.122,28 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>1.139.632,20 m<sup>3</sup>/año</b>	<b>36,14 l/s</b>
<b>Demanda Sector I-3 (incluidas pérdidas en red)</b>	<b>102,88 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>37.549,92 m<sup>3</sup>/año</b>	<b>1,19 l/s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.225,16 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>1.177.182,12 m<sup>3</sup>/año</b>	<b>37,33 l/s</b>

El volumen total demandado es de **1,18 hm<sup>3</sup>/año**, valor bastante inferior a los 1,60 hm<sup>3</sup>/año estimados para Berja por el Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

<b>Caudal captaciones agua Zona Berja</b>	<b>92 l/s</b>
<b>Volúmenes depósitos Zona Berja</b>	<b>2.780 m<sup>3</sup></b>

Por tanto, la Zona de Berja, en la que se encuentra encuadrado el Sector I-3, dispone de tres captaciones de agua que suman un caudal de 92 l/s y cuatro depósitos que suman un volumen de almacenamiento de 2.780 m<sup>3</sup>.

Actualmente la Zona de Berja tiene unas necesidades de agua potable de 3.122,28 m<sup>3</sup>/día, y el Sector I-3 demandará 102,88 m<sup>3</sup>/día, lo que hace un total de 3.225,16 m<sup>3</sup>/día o, lo que es lo mismo, 37,33 l/s.

Por tanto, con los **92 l/s** que nos dan las tres captaciones hay más que **suficiente para cubrir la demanda actual y futura**.

La demanda en período punta de un día y medio es de 3.225,16 x 1,5 = 4.837,74 m<sup>3</sup>. El volumen de almacenamiento actual de los depósitos es de 2.780 m<sup>3</sup>. Por tanto, para poder asumir la demanda de un día y medio (para posibilitar operaciones de mantenimiento y de avería) sería necesario ampliar los depósitos existentes o construir nuevos con un volumen de 2.057,74 m<sup>3</sup>.

Dada la imposibilidad de ampliar ahora los depósitos municipales en 2.057,74 m<sup>3</sup>, casi el doble de su capacidad actual, se opta por prever un depósito en el Sector I-3 que cubra la demanda de almacenamiento de agua potable en período punta de un día y medio que necesita este sector.

Según los cálculos realizados, se tienen los siguientes datos:

Demanda de abastecimiento Sector I-3 (incluidas pérdidas en red): 102,88 m<sup>3</sup>/día

La demanda en período punta de un día y medio es de 102,88 x 1,5 = 154,32 m<sup>3</sup>

Volumen necesario del depósito para cubrir las necesidades del Sector I-3: 154,32 m<sup>3</sup>

Estimándose una altura de 3,5 metros de agua, se requiere una superficie para el depósito de 45 m<sup>2</sup>.

La ubicación del depósito será en la parcela F del Sector I-3, puesto que es la que se encuentra a mayor cota, lo que facilitará su posterior distribución. Esta parcela es privada y el promotor de la urbanización correrá con los gastos de la construcción y puesta en funcionamiento del depósito.

## 2. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS RECURSOS

Respecto a los recursos hídricos de los que dispone el Municipio de Berja, el Ayuntamiento está tramitando la obtención de la correspondiente Concesión Administrativa.

## 3. SUFICIENCIA DEL ACTUAL SISTEMA DE SANEAMIENTO

El saneamiento consiste en un sistema separativo de aguas pluviales y residuales.

Los caudales de residuales se estiman como un porcentaje de los caudales de abastecimiento. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 8 del Real Decreto 1.664/1.998, de 24 de julio, para los retornos, a falta de datos, se considerará un caudal equivalente al 80 por ciento de la demanda bruta correspondiente (sin tener en cuenta las pérdidas de la red). De esta manera, se tendrían los siguientes valores:

<b>Demanda actual Zona Berja</b>	<b>2.081,52 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>86,73 m<sup>3</sup>/h</b>	<b>24,09 l/s</b>
<b>Demanda Sector I-3</b>	<b>68,58 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>2,86 m<sup>3</sup>/h</b>	<b>0,79 l/s</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.150,10 m<sup>3</sup>/día</b>	<b>89,59 m<sup>3</sup>/h</b>	<b>24,88 l/s</b>

La depuradora tiene la preceptiva autorización de vertido (Expediente AV-AL-0833). Está dimensionada para una población de 11.000 habitantes equivalentes. Recoge el agua de todo el término municipal de Berja a excepción de las poblaciones de Peñarrodada, Castala y Río Chico, que no disponen de depuración, y Balanegra que envía sus aguas residuales a la depuradora de Balerna. Por tanto la población a la que da servicio es de 12.150 habitantes. El consumo del Sector I-3 equivale a una población de 408 habitantes (210 l/hab/día). Con esto, la población equivalente actual junto con la del Sector I-3 es de 12.558, cifra superior a los 11.000 habitantes para los que está dimensionada la depuradora.

Por tanto, la EDAR de Río Chico no tiene capacidad suficiente para asumir el incremento de aguas residuales generadas por el Sector I-3 (SUESAD I-3). Es por ello que previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

En la **Ficha Urbanística** se define como uso principal el industrial, siendo su uso característico el de Industria 1ª, y como usos compatibles en edificio exclusivo la Industria 2ª, 3ª y 4ª.

La Industria 1ª Categoría son talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

La Industria 2ª Categoría son industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

La Industria 3ª Categoría son industrias ligeras, medias y almacenes. Se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

La Industria 4ª Categoría son aquellas que deben estar alejadas de las áreas urbanas o en suelo urbanizable de uso industrial.

Los vertidos cuya carga contaminante pudiera afectar al adecuado funcionamiento de los sistemas de saneamiento y depuración existentes, deberán ser tratados previamente en el interior de la parcela de la industria en cuestión, de manera que la carga contaminante vertida a la red municipal sea acorde al tipo de tratamiento de la depuradora existente.

#### **4. CARACTERÍSTICAS DEL ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DEL SECTOR I-3**

La red de abastecimiento de agua es unitaria, no pudiéndose disponer de red separativa de agua potable y no potable debido a que no existe en el municipio de Berja red separativa y por tanto tendría un coste excesivo llevar un ramal de agua no potable desde la depuradora al sector por la excesiva distancia que hay entre los dos y por la gran diferencia de cotas entre ambos.

En el caso de la red de saneamiento, sí hay una separación entre red de aguas residuales y red de aguas pluviales. No se han dispuesto tanques de tormenta, debido a que la zona de menor cota del sector coincide con la zona de afección de la Carretera Autonómica A-358, donde está prohibida la edificación y la construcción de depósitos subterráneos.

Las industrias que se instalen en el Sector I-3 deberán cumplir con la **Ordenanza de Vertidos a la Red de Saneamiento del Municipio de Berja**, satisfaciendo los caudales y cargas contaminantes estipulados en las mismas. En el caso de que una determinada industria no pueda cumplir los anteriores parámetros, deberá realizar una depuración propia de las aguas residuales generadas para reducir la carga contaminante a los valores que estipula la ordenanza.

Las infraestructuras previstas de abastecimiento, saneamiento y pluviales se conectarán a las existentes en los puntos que se indican en la documentación gráfica del Plan Parcial. En los planos números 14, 15 y 16 del Plan Parcial se representan gráficamente un esquema de la red de abastecimiento, de saneamiento y de pluviales respectivamente y los puntos de conexión de la red proyectada en el Sector I-3 con la red existente.

Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia se ha dispuesto una franja de zona verde de 5.024,68 m<sup>2</sup> en la parte sur del sector, que es la de menor cota y adonde se van a dirigir la mayor parte de las aguas pluviales que discurren en superficie.

## **5. FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS NECESARIAS**

El coste que supone la construcción de todas las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del Sector I-3 de Berja correrá a cargo del promotor del mismo.

Los propietarios de los terrenos del Sector I-3 cuentan, como recurso más inmediato, con el valor de los terrenos, que en sí supera el valor de las obras de urbanización, siendo por tanto una garantía económica solvente; así como con la posibilidad de la obtención de un préstamo hipotecario en base al valor de dichos terrenos.

En el caso de que se instalara una industria contaminante, sería la propia industria la que instalara un sistema de depuración en su propia parcela y corriera con los gastos que supone.

**ANEXO IV: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO****1. EVALUACIÓN DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN****1.1. DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS**

Comprende la limpieza, desbroce y demolición de edificaciones existentes en el terreno. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (49.129,13 €).

**1.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

Comprende el acondicionamiento del terreno con el desmonte y el terraplenado necesarios para adaptar las cotas del terreno actual a las de la urbanización. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (245.645,67 €).

**1.3. ABASTECIMIENTO Y RIEGO**

Comprende la construcción de un depósito para el almacenamiento de agua potable con una capacidad de 155 m<sup>3</sup>, conducciones en alta y la red de distribución para consumo de agua potable, riego e hidrantes y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

**CONSTRUCCIÓN DE DEPÓSITO PREFABRICADO DE HORMIGÓN PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE CON CAPACIDAD PARA 155 M<sup>3</sup>, DE UN SOLO VASO, CON PLANTA CUADRADA DE 6,7 X 6,7 M DE DIMENSIONES INTERIORES Y DE UNA ALTURA MÁXIMA DE LÁMINA DE AGUA DE 3,5 M, CUBIERTO MEDIANTE FORJADO QUE APOYE EN LA PARTE SUPERIOR DEL MURO**

Desbroce y limpieza de 50 m <sup>2</sup> de terreno a máquina.....	52,50 €
Excavación en terreno para apertura de caja de 155 m <sup>3</sup> , por medios mecánicos.....	922,25 €
7,5 m <sup>3</sup> hormigón en masa HM-20 para nivelación.....	730,05 €
Losa de hormigón armado HA-30 con acero tipo B-500-S, de 50 m <sup>2</sup> .....	3.941,73 €
128 m <sup>2</sup> panel sectorial prefabricado HA-35, B-500-S, de 4,6 m altura.....	21.568,00 €
50 m <sup>2</sup> de placa prefabricada pretensada de cubierta HA-35, B-500-S.....	4.171,00 €
Sellado de juntas.....	1.250,00 €

00126670

3 válvulas de compuerta con bridas.....	1.350,00 €
2 válvulas de flotador.....	1.960,00 €
Equipo de dosificación de hipoclorito para desinfección de aguas consumo humano.....	781,71 €
Instalación eléctrica completa.....	1.667,22 €
Cartel de señal informativa y de orientación, reflexivo y troquelado.....	885,65 €
<b>TOTAL DEPÓSITO.....</b>	<b>39.280,11 €</b>

### INSTALACIONES EN ALTA

1 colector DN 100 mm de acero galvanizado.....	781,04 €
3 colectores DN 125 mm de acero galvanizado.....	2.761,53 €
1 colector DN 150 mm de acero galvanizado.....	1.121,34 €
1 válvula de flotador.....	980,00 €
2500 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno...	49.625,00 €
Electrobomba sumergible de eje vertical de 26 kW.....	9.464,77 €
Variador de velocidad para regulación de la bomba.....	3.641,43 €
<b>TOTAL INSTALACIONES EN ALTA.....</b>	<b>68.375,11 €</b>

### INSTALACIONES EN BAJA

1250 ml tubería de fundición dúctil de D=100 mm, incluida zanja, colocación y relleno...	24.812,50 €
24 bocas de riego modelo municipal.....	4.800,00 €
2 hidrantes de superficie.....	3.200,00 €
13 pozos de registro visitables.....	3.380,00 €
15 válvulas de compuerta de cierre elástico.....	2.850,00 €
Red de riego.....	17.066,06 €
<b>TOTAL INSTALACIONES EN BAJA.....</b>	<b>56.108,56 €</b>

**TOTAL ABASTECIMIENTO..... 163.763,78 €**

00126670

**1.4. SANEAMIENTO Y PLUVIALES**

Comprende las redes de alcantarillado para la recogida y evacuación de aguas residuales y pluviales, y su conexión con las redes existentes. El importe asciende a la cantidad de CIENTO CATORCE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (114.634,65 €), tal y como se aprecia en el desglose siguiente:

**RED DE SANEAMIENTO**

27 pozos de registro visitables.....	9.450,00 €
1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno.....	30.375,00 €
Aporte de zahorra natural.....	2.500,00 €
<b>TOTAL RED DE SANEAMIENTO.....</b>	<b>42.325,00 €</b>

**AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO**

Ampliación EDAR de Río Chico para una población de 408 habitantes equivalentes...	27.224,65 €
<b>TOTAL AMPLIACIÓN EDAR DE RÍO CHICO.....</b>	<b>27.224,65 €</b>

**RED DE PLUVIALES**

29 pozos de registro visitables.....	10.150,00 €
1350 ml tubería UPVC de D=315 mm, incluida zanja, colocación y relleno.....	30.375,00 €
46 imbornales para recogida de agua de pluviales.....	2.760,00 €
Aporte de zahorra natural.....	1.800,00 €
<b>TOTAL RED DE PLUVIALES.....</b>	<b>45.085,00 €</b>

**TOTAL SANEAMIENTO Y PLUVIALES..... 114.634,65 €**

**1.5. CANALIZACIONES Y REDES DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN**

Comprende las obras e instalaciones necesarias para dar servicio a las parcelas edificables, en base a las indicaciones dadas por la compañía suministradora. El importe aproximado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (212.892,92 €).

**1.6. ALUMBRADO PÚBLICO**

Comprende la ejecución de la red desde el cuadro de mando, incluido éste, y los puntos de luz de alto rendimiento para el alumbrado de viales. El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (163.763,78 €).

**1.7. CANALIZACIONES DE TELEFONÍA**

Comprende la ejecución de las canalizaciones y puesta de conexión de acuerdo con las normas de la C.T.N.E. El importe aproximado asciende a la cantidad de CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (57.317,32 €).

**1.8. PAVIMENTACIONES**

Comprende las explanaciones para la ejecución del sistema viario, asfaltado de calzadas y pavimentaciones de aceras. El importe aproximado asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (450.350,41 €).

**1.9. SEÑALIZACIÓN EN VIALES**

Comprende los trabajos necesarios para la colocación y marcado de señales en los viales según queda especificado en el correspondiente plano. El importe aproximado asciende a la cantidad de OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (8.188,19 €).

**1.10. JARDINERÍA**

Comprende los trabajos necesarios para preparar el terreno y la plantación de especies vegetales en las zonas especificadas en planos. El importe aproximado asciende a la cantidad de NOVENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (98.258,27 €).

**1.11. ESTUDIO ARQUEOLÓGICO**

Comprende los trabajos que es necesario realizar, establecidos por el proyecto de intervención arqueológica según el R.P.A. en vigor. El importe aproximado asciende a la cantidad de TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (32.752,76 €).

**1.12. GESTIÓN DE RESIDUOS**

Comprende el cumplimiento del R.D. 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (24.564,57 €).

**1.13. SEGURIDAD Y SALUD EN LAS OBRAS**

Comprende el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y modificaciones posteriores, y en particular del R.D. 1627/1997 por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras. El importe aproximado asciende a la cantidad de DIECISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (16.376,38 €).

**1.14. RESUMEN**

1.- DEMOLICIÓN Y TRABAJOS PREVIOS	49.129,13 €
2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS	245.645,67 €
3.- ABASTECIMIENTO Y RIEGO	163.763,78 €
4.- SANEAMIENTO	114.634,65 €
5.- CANALIZACIONES Y REDES DE BAJA TENSIÓN	212.892,92 €
6.- ALUMBRADO PÚBLICO	163.763,78 €
7.- CANALIZACIONES DE TELEFONÍA	57.317,32 €
8.- PAVIMENTACIONES	450.350,41 €
9.- SEÑALIZACIÓN EN VIALES	8.188,19 €
10.- JARDINERÍA	98.258,27 €
11.- ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	32.752,76 €
12.- GESTIÓN DE RESIDUOS	24.564,57 €
13.- SEGURIDAD Y SALUD	16.376,38 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.637.637,83 €</b>

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.637.637,83 €
GASTOS GENERALES (13%)	212.892,92 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	98.258,27 €
	-----
	1.948.789,02 €
IVA (21%)	409.245,69 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA</b>	<b>2.358.034,71 €</b>

00126670

## 2. EVALUACIÓN DE LOS GASTOS DE GESTIÓN

Comprende los gastos relativos a los honorarios de proyectos y a la gestión de la tramitación del desarrollo urbanístico. Están incluidos, entre otros, los honorarios de:

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

Dirección de Obra.

El importe aproximado asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (135.652,19 €).

## 3. EVALUACIÓN DE OTROS GASTOS

En el apartado “Otros Gastos” se incluyen, entre otros:

Gastos financieros.

Seguros.

Gastos fiscales, publicaciones y registros.

Avales.

El importe aproximado asciende a la cantidad de VEINTIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (28.986,13 €).

#### 4. PREVISIÓN DE INGRESOS

El Sector I-3 (SUESAD I-3) tiene un aprovechamiento total de 43.026 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales el 90% le corresponderán al propietario de los terrenos:

Aprovechamiento Objetivo = 0,90 x 43.026 = 38.723,40 m<sup>2</sup> construidos.

El valor de los terrenos urbanizados se puede estimar en 90 €/m<sup>2</sup> construido, con lo que los terrenos privados tienen un valor total de:

$$90 \text{ €/m}^2 \times 38.723,40 \text{ m}^2 = 3.485.106,00 \text{ €}$$

A lo que habría que sumar el valor de las edificaciones existentes que queden dentro de ordenación.

#### 5. PREVISIÓN DE BENEFICIOS

Con la estimación de gastos y beneficios de los apartados anteriores se puede prever un beneficio en el conjunto del desarrollo urbanístico del sector:

TOTAL GASTOS: 2.113.427,34 €

TOTAL INGRESOS: 3.485.106,00 €

**BENEFICIO: 1.371.678,66 €**

## **ANEXO V: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. DATOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN**

Con el desarrollo urbanístico del Sector I-3 (Suesad I-3), se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establecen las Normas Subsidiarias del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

### **2. COSTES PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN Y DESARROLLO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

#### **2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

El sistema de actuación es el de Compensación, por lo que los costes de urbanización, los gastos de gestión, los gastos financieros, etc. que se produzcan, correrán a cargo de los propietarios del Sector I-3.

#### **2.2. INDEMNIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES**

Los elementos indemnizables se compensarán económicamente entre los propietarios del Sector I-3.

#### **2.3. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

Sobre las parcelas de equipamientos públicos y de cesión, corresponde la financiación de las futuras construcciones a cargo de los presupuestos de la comunidad autónoma, el estado o fondos europeos, o bien la cesión en concesión por un período de tiempo a algún particular o empresa que lo pueda solicitar, de tal forma que no genere gasto alguno para el Ayuntamiento.

00126670

### **3. IMPACTO EN LAS HACIENDAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS**

El desarrollo urbanístico del Sector I-3 (Suesad I-3), al tratarse de una actuación de iniciativa privada (sistema de compensación), lo asume el propietario de los terrenos del mismo. Una vez urbanizado el sector y recepcionado por el Excmo. Ayuntamiento de Berja, la conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento.

Las parcelas de cesión al Ayuntamiento serán entregadas mediante escritura pública (Proyecto de Reparcelación aprobado y protocolizado), libres de cargas y gravámenes.

Las infraestructuras y las obras de urbanización dispondrán de un año de garantía, por lo que la propiedad estará obligada a depositar en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario, un importe correspondiente al 7% del coste de la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización, en el Ayuntamiento de Berja.

El Ayuntamiento hará frente a los gastos de conservación y mantenimiento de la urbanización mediante las tasas e impuestos municipales que tendrán que pagar los propietarios de las parcelas creadas.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

Las infraestructuras de telefonía, una vez realizadas, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por empresa cualificada en la materia. El coste de mantenimiento de estas infraestructuras se les carga directamente a los usuarios.

El coste de la prestación del servicio de recogida de residuos sólidos urbanos se sufraga mediante la imposición de la tasa de basuras correspondiente, por lo que no supone carga para el Ayuntamiento.

Los ingresos que percibirá la administración local en forma de impuestos, serán:

- Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM).
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Teniendo en cuenta los gastos e ingresos analizados en los puntos anteriores, el impacto sobre las haciendas públicas es positivo, ya que no se generan gastos extraordinarios más allá de los correspondientes al mantenimiento ordinario de las infraestructuras públicas, a sufragar con los impuestos que ingresa, con lo que hasta este punto el balance es cero.

#### **4. ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS**

Con la Modificación Puntual del PGOU de Berja en el ámbito del Sector I-3 (Suesad I-3), se completa la ordenación de la ampliación de suelo en el borde sureste del Área Urbana de Berja, en el núcleo de Alcaudique, en el Paraje La Tomillera. Con ello se consolida el suelo de uso industrial, puesto que linda con suelo urbano consolidado que forma el polígono industrial.

Se generan unas parcelas con uso industrial, lo que posibilita la ampliación del actual Polígono Industrial de La Tomillera, tal y como establece el PGOU del Municipio de Berja y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA). Con esto se consigue satisfacer la demanda que existe de este tipo de suelo en el municipio y así contribuir a la reactivación de la actividad económica de la zona.

#### **5. CONCLUSIONES**

El análisis sobre la sostenibilidad económica de la presente Modificación Puntual es favorable, ya que el balance económico es positivo tanto para el promotor de la actuación como para las administraciones públicas. Por tanto, se concluye que la actuación es sostenible económicamente.

**ANEXO VI: RESUMEN EJECUTIVO****1. ANTECEDENTES**

Según el planeamiento general vigente (Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Berja), la Unidad de Planeamiento Sector I-3 (SUESAD I-3) está clasificada como suelo urbanizable, previéndose su desarrollo mediante Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y siendo su sistema de actuación el de Compensación.

**2. OBJETIVOS Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BERJA**

El nivel actual de ocupación del Polígono Industrial "La Tomillera", colindante con el Sector I-3 que se pretende modificar, en el que las industrias implantadas ocupan un porcentaje del suelo próximo al 80%, fuerza la necesidad de promover la creación de suelo industrial que permita la implantación de nuevas industrias. Además, es imprescindible mejorar simultáneamente los accesos a las actividades ya instaladas al Norte del Camino Viejo de Almería.

La modificación del límite Este del sector posibilita la definición completa de dos viales previstos en el PGOU que darían acceso, desde el nudo de enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358, al propio sector y a las industrias instaladas tanto al Norte del sector como en el "Polígono Industrial La Tomillera". Máxime tratándose de empresas de manipulación de productos hortícolas, con grandes requisitos de accesibilidad, tanto para recepción de hortalizas, como de salida de grandes camiones de transporte internacional.

Todo lo anterior ha generado la necesidad de regularizar las lindes del sector posibilitando, con la modificación propuesta, la ejecución de los dos viales mencionados en el párrafo anterior (denominados Calle C y Calle E en el presente documento), y que resulta fundamental para el desarrollo de la actividad industrial de la zona, toda vez que enlazarán con el nudo de enlace de la Variante de Berja con la A-358 situado al Este del sector y con el Camino de Almería respectivamente. Mientras no se realice dicho enlace, en el límite este de la Calle C los vehículos podrán realizar el giro de 180°. También en la zona oeste de la Calle A se prevé una calle peatonal (Calle Peatonal 1), ya que si fuera para tráfico rodado quedaría en fondo de saco y no permitiría el giro de 180° de los vehículos que en ella circulen.

Así mismo, con la modificación propuesta se incluiría en el Suelo Urbanizable un espacio que de otro modo quedaría aislado entre las instalaciones de la Compañía Sevillana-Endesa y el suelo industrial, de manera que por sus dimensiones, por su geometría y su ubicación quedaría inservible para cualquier otro uso.

Se excluyen del sector los terrenos ocupados por la Vía Pecuaria, los de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo y Doña Ana M<sup>a</sup> Pérez González. Los primeros se excluyen porque según la normativa urbanística aplicable son por definición "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" al estar deslindados, y los otros dos por petición de sus propietarias.

Los terrenos de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo y de Doña Ana M<sup>a</sup> Pérez González son parte de una finca agrícola actualmente en explotación. Dándose la circunstancia de que es en estas parcelas donde se sitúan

tanto la balsa de riego como el almacén en el que está instalado el cabezal de riego de la finca, construcciones ambas imprescindibles para la explotación agrícola. Por tanto, se estima suficientemente justificada su segregación del Sector I-3, toda vez que su inclusión representaría una grave afectación a la actividad agrícola de sus titulares, tanto porque se forzaría a la reconstrucción de estas instalaciones, teniendo que remodelar el invernadero no incluido en el sector, como por la reducción del tamaño de la explotación, lo que repercutiría gravemente en la productividad de la misma.

De esta manera, se adapta la delimitación del sector a los límites de la propiedad, facilitando con ello la gestión del desarrollo urbanístico del Sector I-3 (SUESAD I-3), y a la ordenación propuesta por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA).

### 3. DETERMINACIONES DEL PLAN

La Modificación Puntual del PGOU contiene las siguientes determinaciones:

- Desarrollo de las determinaciones estructurantes del PGOU de Berja.
- Adaptación de la delimitación del Sector I-3 a los límites de la propiedad y a la ordenación establecida en el POTPA.
- Cumplimiento de las determinaciones ambientales.

### 4. DESCRIPCIÓN GENERAL

El Sector I-3 es una Unidad de Planeamiento de uso industrial, con una superficie que se desarrolla de 78.229 m<sup>2</sup>, se encuentra en el núcleo de Alcaudique del Municipio de Berja, siendo sus linderos los siguientes:

- Norte: Camino de Almería y Vía Pecuaria.
- Sur: Carretera Autonómica A-358.
- Este: Subestación Eléctrica, propiedad de Endesa-Sevillana, y suelo no urbanizable.
- Oeste: Suelo urbano consolidado.

## **5. SUSPENSIÓN DE APROBACIONES Y OTORGAMIENTOS DE AUTORIZACIONES Y DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**

Según el artículo 27 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el acuerdo de aprobación inicial de la Modificación Puntual determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el párrafo anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU.

### 6. FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE ALCAUDIQUE  
 AREA DE REPARTO 3 INDUSTRIAL

SECTOR **SUESADI-3** SUPERFICIE: 78.229,00M<sup>2</sup>

#### 1.- CONDICIONES GENERALES

Aprovechamiento Tipo	0,55m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Densidad máxima de viviendas	0 viv/Ha
Aprovechamiento Objetivo	43.026,00 U.A.
Aprovechamiento Subjetivo	38.723,40 U.A.
Techo máximo edificable	43.026,00m <sup>2</sup>
Edificabilidad	0,5500m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 2. CONDICIONES PARTICULARES

Superficie del Sector	7,82Has	
Reserva para dotaciones:		
Espacios libres....mínimo	7.823,00m <sup>2</sup>	10% superficie
Centros docentes. mínimo	0,00m <sup>2</sup>	No hay en industrial
S.I.P.S.....mínimo	3.129,20m <sup>2</sup>	4% superficie
	<u>10.952,20m<sup>2</sup></u>	
Superficie construida.....máximo	43.026,00m <sup>2</sup>	
Número de viviendas.....máximo	0Uds	
Altura de edificación.....máximo	10 m.	
Retranqueos a Carretera A-358 (Calle C)	5,00m a fachada. 5,00 m a linderos en caso de edificación aislada. 5 m a fachada y 5 m a lindero en caso de edif. aislada.	
Retranqueos en el resto de viales	aislada.	

#### 3. SISTEMA DE ORDENACION

Uso principal..... Industrial  
 Usos compatibles..... Ver cuadro Anexo  
 La ordenación será por edificación aislada. El P.P. podrá ordenar la edificación por alineación a calle en las industrias.

#### 4. DESARROLLO DEL SECTOR

Plan Parcial único y Proyecto de Urbanización.

#### 5. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

#### 6. OBSERVACIONES

La superficie que se indica es aproximada, ajustándose los condicionantes urbanísticos a los valores reales una vez redactado el Plan Parcial.

Previo a la urbanización del Sector I-3, se debe ampliar la EDAR de Río Chico. El promotor de la urbanización del Sector I-3 tendrá que correr con los gastos de la ampliación de la EDAR correspondientes a una población de 408 habitantes equivalentes.

00126670

SECTOR **SUESADI-3**

USO PREFERENTE INDUSTRIAL

USOS	COMPATIBILIDAD	COMPATIBLE EN TODO CASO	COMPATIBLE SOLO EN PB	COMPATIBLE EN EDIF. EXCLUSV.	NO PERMITIDO
RESIDENCIAL	PLURIFAMILIAR				X
	UNIFAMILIAR				X
	UNIF. AISLADA				X
OTROS	HOSTELERO			X	
	COMERCIAL			X	
	OFICINA			X	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA 1ª	X			
	INDUSTRIA 2ª			X	
	INDUSTRIA 3ª			X	
	INDUSTRIA 4ª			X	
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL			X	
	ESCOLAR			X	
	DEPORTIVO	X			
	SANITARIO			X	
	ADMINISTRATIVO			X	
	COMERCIAL			X	
	ESPACIO LIBRE	X			

**Se prohíbe la instalación de grandes superficies minoristas.  
Se prohíbe el uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.**

**DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SOBRE LA X MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS (TRNNSS) DE BERJA, SECTOR SUESAD I-3, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO TITULAR, EXPEDIENTE PU 28/09.**

Conforme a lo previsto en el Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y en la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se formula la presente Declaración Ambiental Estratégica (DAE) sobre el documento aprobado provisionalmente con fecha 23.02.15, complementado con la adenda al Estudio Ambiental Estratégico aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 15.09.15, sobre la X Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (TRNNSS) de Berja (Almería), sector SUESAD I-3.

**1.- ANTECEDENTES.**

1. El documento de la **X** Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (TRNNSS) de Berja (sector I-3) fue **Aprobado Inicialmente** por el pleno de la corporación municipal con fecha 04.05.09.
2. El documento de Aprobación Inicial fue sometido a un periodo de información pública inicial de un mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 106 de fecha 04.06.09. Durante la exposición pública no se realizaron alegaciones de carácter medioambiental.
3. Con fecha 17.08.09 el Excmo. Ayuntamiento de Berja solicita de esta Delegación la emisión del Informe Previo Valoración Ambiental, adjuntando el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y la documentación urbanística.
4. Con fecha 27.11.09 se requiere subsanación documental al Excmo. Ayuntamiento de Berja. La cual se realiza con fecha 06.08.10.
5. Con fecha 13.09.10 esta Delegación Territorial emite Informe Previo Valoración Ambiental, que con fecha 16.09.10 se traslada al Excmo. Ayuntamiento de Berja.
6. El Excmo. Ayuntamiento de Berja, con fecha **04.03.13 aprueba inicialmente** la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial de la LOUA de las Normas Subsidiarias de Berja, con una nueva delimitación del Sector I-3.
7. Con fecha 09.04.13 el Excmo. Ayuntamiento de Berja solicita de esta Delegación la emisión de un nuevo Informe Previo Valoración Ambiental.
8. Con fecha 10.06.13 esta Delegación Territorial informa al Excmo. Ayuntamiento de Berja que el Informe Previo Valoración Ambiental emitido con fecha 13.09.10 sigue siendo válido, ya que las variaciones en la delimitación del sector I-3 no son sustanciales.
9. Con fecha 22.12.14, tiene lugar la **primera Aprobación Provisional** del proyecto de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Berja del sector SUESAD I-3 por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Berja.

10. Posteriormente, según certificado emitido por la Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Berja, el 23.02.15, el pleno del Ayuntamiento somete nuevamente a **aprobación provisional** un nuevo Proyecto de Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Berja del sector SUESAD I-3, de enero de 2015 elaborado por GVF, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

En el certificado emitido por la Secretaria del Excmo. Ayuntamiento de Berja sobre esta aprobación provisional, aparece como título del documento "I MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE BERJA ADAPTADAS A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA EN RELACIÓN CON EL SECTOR SUESAD I-3". En el resto de la documentación (proyecto, estudio de impacto ambiental,...), no hay referencia a esta modificación como la número 1, por lo que en la presente Declaración se mantiene la denominación "X Modificación" por uniformidad con todos los documentos emitidos desde esta Delegación para una modificación que se ha considerado como el mismo expediente por referirse a un mismo sector que ha sufrido variaciones en su delimitación no sustanciales.

11. Con fecha 21.04.15 el Excmo. Ayuntamiento de Berja solicita de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística la emisión del Informe de Valoración Ambiental, aportando junto con el documento de la Modificación Puntual, Estudio de Impacto Ambiental de diciembre de 2012, redactado por NMA, licenciada en Ciencias Ambientales.

12. Con fecha 19.06.15, esta Delegación Territorial da traslado al Excmo. Ayuntamiento de Berja de la Resolución por la que se acuerda la sujeción al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica regulado en la Ley 7/2007, de 9 de julio, conforme a su modificación por el Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo y se dispone la conservación del Informe de Valoración Ambiental previo emitido, asimismo esta Delegación comunica al Ayuntamiento, la necesidad de redactar una adenda al Estudio Ambiental Estratégico según anexo II,B del Decreto-ley 3/2015 y de someterla a exposición pública.

13. Con fecha 18.11.15, el Excmo. Ayuntamiento de Berja aporta la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico, redactada NMA, licenciada en Ciencias Ambientales, aprobada por el pleno del ayuntamiento el 07.09.15.

14. Tras revisar esta documentación, con fecha 31.08.16, esta Delegación remite escrito al Excmo. Ayuntamiento de Berja en el que solicita mejora de los contenidos de la Adenda presentada y le recuerda la necesidad de someterla a exposición pública mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y de realizar consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

15. Con fecha 04.10.16, el Excmo. Ayuntamiento de Berja, presenta en esta Delegación nueva Adenda al Estudio Ambiental de mayo de 2016, redactada por redactada NMA, licenciada en Ciencias Ambientales, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 20.09.16. Posteriormente, con fecha 30.11.16, el Excmo. Ayuntamiento de Berja comunica la publicación de la Adenda de mayo de 2016, en periódico local, en Boletín de la Provincia y en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 17.10.16.

16. El 15.12.16 se completa el expediente con la presentación en esta Delegación de certificado del resultado de la información pública, según el cual, no ha habido alegaciones.

## **2.- OBJETO DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

El objeto de esta Declaración Ambiental Estratégica (DAE) es la integración en un único documento de los aspectos ambientales que deben ser contemplados en el documento de aprobación definitiva de la X Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (TRNNSS) de Berja, sector SUEDAD I-3.

Las características básicas de la actuación y un resumen de las Medidas Correctoras y de Control propuestas en el Estudio Ambiental se recogen respectivamente en los **Anexos I y II** de esta Declaración.

## **3.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se emite la Declaración Ambiental Estratégica del expediente PU 28/09, sobre la X Modificación Puntual del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias (TRNNSS) de Berja, sector SUEDAD I-3, promovido por el Ayuntamiento titular.

Conforme al Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, y el Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, corresponde a esta Consejería el ejercicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de medio ambiente. La competencia para resolver el presente procedimiento corresponde al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, por el que se modifica el Decreto 342/2012, de 31 de julio por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía.

En consecuencia, este organismo, en el ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, modificado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, formula Declaración Ambiental Estratégica en los siguientes términos:

### **DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Analizado el documento de la X Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, promovido por el Excmo. Ayuntamiento, junto con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental y su Adenda, el resultado de la información pública y los informes emitidos por diferentes órganos dependientes de esta Delegación Territorial, se expresa lo siguiente:

2

- El Sector I-3 tiene una superficie de 78.805 m<sup>2</sup> y se encuentra en la parte más oriental del suelo urbanizable sectorizado del núcleo de Alcaudique, lindando al norte, al sur y al este con suelo no urbanizable.
- La delimitación de este sector no coincide con los límites de las fincas registrales y el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de la Provincia de Almería (POTPA) clasifica como Suelo terciario-industrial terrenos que actualmente quedan fuera de la delimitación de este sector I-3.

- Con esta Modificación Puntual, se pretende adaptar los límites del sector a los de la propiedad y a los límites establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense (POTPA), evitando que quede un espacio aislado entre la Subestación de Energía Eléctrica y el suelo industrial, de esta forma las industrias ya existentes no quedarán separadas del suelo ordenado.
- La documentación presentada expone explícitamente las siguientes alternativas respecto al sector I-3:
- Alternativa 0.- Mantenimiento de la superficie actual del Sector I-3 incluido en las NNSS de Berja, sin considerar los límites de las fincas y de la zonificación del POTPA.
- Alternativa 1.- Hace coincidir la nueva delimitación del sector I-3 (SUEDAD I-3) con el suelo propuesto como

2

Terciario-Industrial en el POTPA a excepción de 885 m<sup>2</sup> correspondientes a la vía pecuaria “Cordel del Paso de Sierra Nevada” que deben ser clasificada como “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica”.

Esta alternativa, al adaptarse al POTPA, incluye una superficie actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Común de Regadío, SNUC-1 y excluye terrenos privados al norte del sector, actualmente incluidos en la delimitación del sector I-3, dado que sobre ellos se ubican infraestructuras imprescindibles para la explotación agrícola de la que actualmente forman parte. La exclusión de estas parcelas se realiza a petición de sus titulares

En esta alternativa se mantiene el aprovechamiento tipo establecido en las actuales NNSS (0,55 m<sup>2</sup> IND/m<sup>2</sup>).

- Alternativa 2.- Considera la misma delimitación que la alternativa1, pero aumentando el aprovechamiento tipo (hasta 0,65 m<sup>2</sup> IND/m<sup>2</sup>).

	<b>Alternativa 0</b>	<b>Alternativa 1</b>	<b>Alternativa 2</b>
<b>Superficie del sector</b>	78.805 m <sup>2</sup>	78.229 m <sup>2</sup>	78.229 m <sup>2</sup>
<b>Superficie construida</b>	43.342 m <sup>2</sup> (0,55 m <sup>2</sup> IND/m <sup>2</sup> )	43.026 m <sup>2</sup> (0,55 m <sup>2</sup> IND/m <sup>2</sup> )	50.849 m <sup>2</sup> (0,65 m <sup>2</sup> IND/m <sup>2</sup> )
<b>Plazas de aparcamiento privadas</b> (1 plaza /100 m <sup>2</sup> de edificación)	433 unidades	430 unidades	508 unidades
<b>Plazas de aparcamiento públicas</b> (0,5-1 plaza /100 m <sup>2</sup> de edificación)	217 - 433 uds.	215 - 430 uds.	254 - 508 uds.

De las tres alternativas planteadas, la 1 y la 2 ocupan menos superficie de suelo y además coinciden con el suelo propuesto como Terciario-Industrial en el POTPA. Entre estas alternativas es la número 1 la que tiene una menor superficie construida de naves industriales y por tanto menor tráfico de vehículos, produciendo menos emisiones de

gases contaminantes y de efecto invernadero, y la que menos contribuye al cambio climático de las tres propuestas. Por tanto, se concluye que **la Alternativa 1 es la seleccionada**.

Los terrenos que se excluyen a petición de sus propietarias pasan a clasificarse como "Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Regadío)", mientras que los terrenos que se excluyen por pertenecer a la Vía Pecuaria "Cordel del Paso de Sierra Nevada", ya deslindada, pasan a clasificarse como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección Por Legislación Específica".

Superficie según las NN.SS (corregida)	78.805 m <sup>2</sup>
Superficie excluida a petición de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo	2 4.855 m
Superficie excluida a petición de Doña Ana M <sup>a</sup> Pérez González	2 804 m
Superficie excluida de la Vía Pecuaria "Cordel del Paso de Sierra Nevada"	2 885 m
Superficie incluida de "Hermanos Enciso Callejón"	2 5.968 m
Superficie de la Nueva Delimitación del Sector	2 78.229 m

La modificación del límite este del sector posibilita la definición completa de dos viales previstos en las NN.SS que darían acceso al nudo de enlace de la Variante de Berja con la Carretera A-358, al propio sector y a las industrias instaladas tanto al Norte del sector como en el "Polígono industrial La Tomillera".

En el **Anexo I** se recoge un Resumen de la ordenación propuesta en la alternativa elegida (alternativa 1).

- Según Estudio de Yacimientos arqueológicos de octubre de 2013 incluido junto con la documentación de planeamiento, la ubicación del yacimiento "La Tomillera" no se sitúa dentro del ámbito de la Modificación Puntual. La ubicación reflejada en las NN.SS vigentes sería por tanto, errónea.
- Los suelos propuestos se localizan fuera de los límites de los Espacios Naturales Protegidos de los inventariados en la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos y se establecen medidas adicionales para su protección, y en sus modificaciones posteriores.

El documento presentado al no afectar físicamente a Espacios Naturales Protegidos, Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), Zonas de Especial Conservación (ZEC), ni a Zonas de Especial protección para las Aves (ZEPA), se considera compatible con la conservación de la Red Natura 2000.

- Respecto a la vegetación, el área que delimita el sector I-3, se corresponde con un matorral con presencia de especies como *Ulex parviflorus*, *Thymus hyemalis* y *Genista umbellata*, entre otras; perteneciendo a la serie de vegetación potencial "*Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae*, serie temomediterránea bético-algarciense seco-subhúmedo-húmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifoliae*)".

- En todo el sector no existe afección a ningún Hábitat de Interés Comunitario, de la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CE.
- La clasificación de las vías pecuarias del término municipal de Berja fue aprobada por Orden Ministerial de 19 de noviembre de 1969 (BOE 10.12.1969).

El sector I-3 es colindante a la vía pecuaria **“Cordel del Paso de Sierra Nevada”** (VP 04029001), incluida en dicha clasificación. Esta vía cuenta con **Deslinde** en el tramo que va desde el límite de términos con Dalías hasta el de Alcolea, sita en el término municipal de Berja, provincia de Almería, aprobado por Resolución de 15 de abril de 2013, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana (BOJA 15.05.2013).

Las coordenadas (ED50) que delimitan las líneas base definitivas del deslinde de la Vía Pecuaria “Cordel del Paso de Sierra Nevada” en el tramo que limita con el sector I-3 son las siguientes:

Etiqueta	X	Y	Etiqueta	X	Y
39I	506962,70	4076778,99	39D	506963,39	4076799,88
40I	506882,57	4076778,99	40D	506884,20	4076799,88
41I	506857,82	4076782,89	41D	506862,62	4076803,28
42I	506833,23	4076790,65	42D	506840,87	4076810,14
43I	506771,83	4076819,69	43D	506780,34	4076838,77

- **El límite norte del sector I-3 deberá dejar libre esta vía pecuaria**, según las coordenadas anteriores tal y como se detalla en el plano nº 7 del documento de planeamiento.

Por todo ello, esta Delegación Territorial resuelve informar, a los solos efectos ambientales:

**VIABLE** la X Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, supeditando su desarrollo al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, y a la incorporación de las siguientes determinaciones ambientales.

#### **DETERMINACIONES AMBIENTALES**

- La X Modificación Puntual del TRNNSS de Berja, sector SUESAD I-3, 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, así como al Decreto 222/2002, de 30 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente de Almería ).

- 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.
- Antes de la aprobación definitiva, 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.
- Asimismo, el documento para la aprobación definitiva incluirá PGOU recogerá que las instalaciones de carácter industrial adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y lucha contra los Incendios Forestales.
- Se incorporarán en el documento de planeamiento, para todas las actuaciones sometidas a procedimientos de **Prevención Ambiental**, referencia expresa a la necesidad de tramitar los mismos previamente a su autorización definitiva.
- En relación a la **contaminación atmosférica**, las industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente entre otras:
  - Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
  - Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.
  - Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
  - Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.
  - Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.
    - Se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la **Contaminación Acústica en Andalucía**.

La asignación de 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 el Reglamento.

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.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, 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.

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.

- En relación a la **contaminación lumínica:**

A las instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como en el 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, sin perjuicio de las exclusiones recogidas en en el art. 60.2 de la Ley 7/2007.

**Con carácter general e independientemente de la potencia de la instalación, se prohíbe:**

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley GICA, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

**Como prescripciones adicionales debe tenerse en cuenta:**

- El flujo hemisférico superior instalado ( $FHS_{inst}$ ) deberá ser inferior a los siguientes valores.

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO $FHS_{inst}$
E1	$\leq 1\%$
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

- Cumplir con las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en la tabla 3 de la ITC-EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de febrero, respecto a la intrusión de luz en la zona que corresponda.

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos y áreas comerciales E4
Iluminancia vertical ( $E_v$ )	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas ( $L_m$ )	5 cd/m <sup>2</sup>	5 cd/m <sup>2</sup>	10 cd/m <sup>2</sup>	25 cd/m <sup>2</sup>
Luminancia máxima de las fachadas ( $L_{max}$ )	10 cd/m <sup>2</sup>	10 cd/m <sup>2</sup>	60 cd/m <sup>2</sup>	150 cd/m <sup>2</sup>
Luminancia máxima de señales y anuncios luminosos ( $L_{max}$ )	50 cd/m <sup>2</sup>	400 cd/m <sup>2</sup>	800 cd/m <sup>2</sup>	1.000 cd/m <sup>2</sup>
Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
	TI = 15% para adaptación a L = 0,1 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 1 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 2 cd/m <sup>2</sup>	TI = 15% para adaptación a L = 5 cd/m <sup>2</sup>

- En relación a la **contaminación por olores**, las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por malos olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

- 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 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006, 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.

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 deberán acreditar ante el ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

- En relación a los **suelos contaminados**, las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones 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.

- 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.). El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.
- 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.
- 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 esta Declaración Ambiental Estratégica, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.
- 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.
- 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 la Declaración Ambiental Estratégica.

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 convenientemente tratados.
- 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.)

**ANEXO I**

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ACTUACIÓN. ALTERNATIVA 1. ALTERNATIVA ELEGIDA.

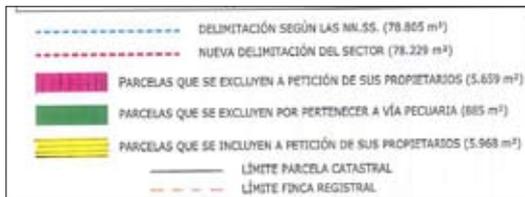
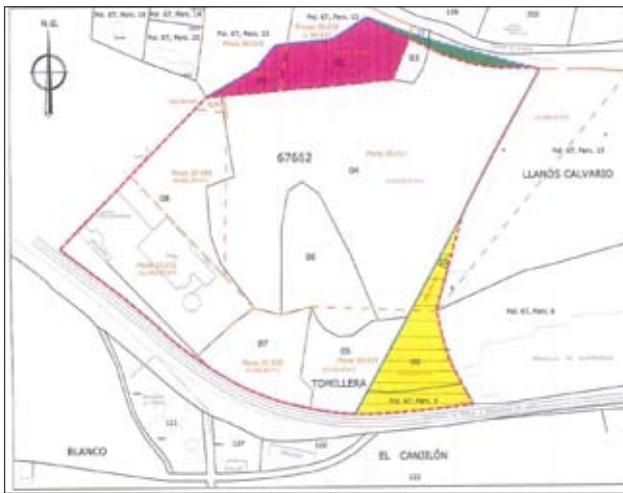
**X MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TRNNSS DEL T.M. DE BERJA , SECTOR SUESAD I-3**

- Uso característico: Industrial
- Sectores afectados: I-3
- Sistema de Actuación: Compensación
- Iniciativa de Planeamiento: Privada
- Clase de Suelo: Urbanizable Sectorizado
- Ordenación del Suelo y Usos: Industrial, Servicios, Terciarios y Comercio.
  - Reserva para dotaciones: Parques y Jardines
  - Reserva para dotaciones: Resto de Equipamientos (SIPS)
- SUPERFICIES:

Superficie según las NN.SS	78.805 m <sup>2</sup>
Superficie excluida a petición de Doña Inmaculada Rubio Barrionuevo	4.855 m <sup>2</sup>
Superficie excluida a petición de Doña Ana M <sup>a</sup> Pérez González	804 m <sup>2</sup>
Superficie excluida de la Vía Pecuaria "Cordel del Paso de Sierra Nevada"	885 m <sup>2</sup>
Superficie incluida de "Hermanos Enciso Callejón"	5.968 m <sup>2</sup>
Superficie de la Nueva Delimitación del Sector	78.229 m <sup>2</sup>

PARCELARIO

ORDENACIÓN



— Línea límite de edificación

**ANEXO II****SÍNTESIS DE LAS MEDIDAS DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO  
PROPUESTAS  
EN EL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y SU ADENDA.****MEDIDAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO****Ocupación del suelo.**

- Prohibir los usos edificatorios en zonas de suelo no urbanizable afectadas, especialmente por riesgo de inundación.
- Optar por un modelo de concentración de infraestructuras y servicios.
- Delimitar la clasificación de suelo a la demanda previsible para crecimiento de actividades económicas, limitando de este modo la ocupación de nuevo suelo.
- Dedicar las zonas de mayor riesgo de inundación a usos menos sensibles, como parques.
- Incluir en la revisión de los planes generales: recualificación de áreas de baja densidad de la periferia; distribución de energía renovable y utilización racional de los recursos hídricos.
- Definir las zonas de riesgo frente a fenómenos climatológicos intensos.

**Edificación y forma urbana**

- Diseñar y adaptar la morfología, las tipologías edificatorias y el diseño de los espacios exteriores en función de las condiciones bioclimáticas locales.
- Determinar las técnicas arquitectónicas de acondicionamiento pasivo.
- Mejorar la eficiencia energética, mediante aislamiento térmico, protección solar, eficiencia en iluminación y generación de energía fotovoltaica, cogeneración.
- Prever que las edificaciones construidas en lugares con mayor riesgo de erosión se cimenten más profundamente.
- Utilizar cubiertas y materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.
- Configurar las instalaciones en relación con el ciclo del agua (recogida de pluviales)

**MEDIDAS ESPECÍFICAS SOBRE CONSUMO DE RECURSOS NATURALES****Consumo energético**

- Se integrará el consumo energético como uno de los temas prioritarios en el planeamiento urbanístico.
- Se establecerán medidas para el menor consumo posible de recursos materiales con la menor producción de residuos, para reducir el consumo energético, controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentar el uso de energías renovables.
- Fomentar el aprovechamiento bioclimático de las instalaciones.
- Promover la eficiencia en las redes de alumbrado estableciendo, medidas de regulación y ahorro en el alumbrado.
- Establecer en el planeamiento condiciones de edificación que mejoren el comportamiento térmico.
- Fomentar uso de sistemas eficientes de iluminación, calefacción, refrigeración,...

**Consumo de agua**

- Optimizar el uso del agua, disponer un mínimo de autosuficiencia hídrica, ahorro y reutilización del agua.
- Construir redes de abastecimiento y saneamiento eficaces.
- Favorecer la infiltración natural de cara a posibles crecidas y lluvias torrenciales.
- Impulsar la recogida de aguas pluviales en edificios y su reutilización
- Utilizar especies vegetales autóctonas y xéricas para disminuir el consumo de agua.
- Impulsar los sistemas de riego más eficaces.
- Impulsar el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo.

**Movilidad y accesibilidad**

- Fomentar la reducción de distancias entre usos y actividades, la movilidad no motorizada y el transporte público.
- Restringir el tráfico en vehículo privado en determinadas zonas.
- Mejorar infraestructuras evitando aglomeraciones en el transporte.
- Ausencia de barreras arquitectónicas.
- Utilizar pavimentos filtrantes en los aparcamientos.
- Aliviaderos y otros dispositivos en terraplenes de vías de tráfico para evitar efecto dique en caso de lluvias.

**MEDIDAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO****Residuos y emisiones**

- Establecer en el planeamiento urbanístico, medidas para que las funciones urbanas se realicen con el menor consumo de recursos y con la menor producción de residuos.
- Fomentar el uso de materiales y técnicas ecológicos, así como la reducción, reutilización y reciclaje de residuos.
- Creación de punto limpio en el polígono.
- Reducir los movimientos de tierra.
- Emplear materiales de construcción locales.

**AFECCIONES SOBRE EL AGUA**

- La carga contaminante vertida a la red municipal será acorde al tipo de tratamiento de la depuradora existente. Si la carga fuera mayor debe tratarse en la industria concreta antes de su vertido a la red municipal.
- Las industrias que se instalen en el sector I-3 deberán cumplir la Ordenanza de Vertidos a la Red de Saneamiento del Municipio de Berja.
- Para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia se ha dispuesto una franja de zona verde de 5.024,68 m<sup>2</sup> en la parte sur del sector, que es la de menor cota y adonde se van a dirigir la mayor parte de las aguas pluviales que discurran en superficie.

**AFECCIONES SOBRE EL SUELO**

Fase de construcción

- Se obliga a la empresa a realizar el mantenimiento adecuado de la maquinaria para evitar vertidos de aceites.
- En caso de vertido accidental se recogerá mediante sepiolita y se gestionará con gestor autorizado.
- Los residuos peligrosos generados se gestionarán con gestor autorizado.

Fase de funcionamiento

- Se dispondrá de tantos contenedores para la selección y recogida de residuos urbanos necesarios en función de las necesidades de las empresas.
- Los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio.
- Los proyectos de obra 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 en origen.

**AFECCIONES A LA CALIDAD DEL AIRE**

- Se asignaran usos generales y pormenorizados para prevenir la contaminación acústica y no superar los valores establecidos en la legislación vigente.
- Se controlarán los mantenimientos periódicos de la maquinaria para evitar superación de niveles acústicos.

**MEDIDAS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO.**

Se pretende establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas correctoras establecidas además de adecuar las distintas fases identificadas a los criterios ambientales.

El control y el seguimiento corresponden al órgano sustantivo, independientemente de la vigilancia que pueda llevar a cabo el órgano ambiental competente.

- Control sobre la empresa constructora donde se verifique:
  - Mantenimiento de maquinaria únicamente en talleres autorizados.
  - Seguimiento al estado de la obra y de las posibles incidencias que pudieran generarse como vertidos accidentales.
  - Convenio con gestor autorizado para la gestión de residuos peligrosos que pudieran surgir.
  - Control sobre el cumplimiento de la normativa aplicable al nuevo Suelo Urbano
  - Control y seguimiento de la adecuación de las características estéticas de las construcciones para que éstas sean acordes con las del entorno.
  - Seguimiento de la aplicación de las medidas correctoras de los impactos identificados durante la fase de explotación.