

ADMINISTRACIÓN LOCAL

5158/14

AYUNTAMIENTO DE PULPI

EDICTO

Juan Pedro García Pérez, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de la Villa de Pulpí (Almería).

HAGO SABER: Que por el Pleno de esta Corporación en sesión Ordinaria de fecha 13 de marzo de 2013 fue aprobado definitivamente la Modificación Puntual 8 PGOU de Pulpí, promovido por el AYUNTAMIENTO DE PULPI y registrado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 5002/13/01 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 6153.

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer recurso Contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de la publicación en el B.O.P. del presente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente, a tenor de lo establecido en el Art. 89.3 de la Ley 30/1992, de 29 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (BOE 27.11.92).

Así mismo y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril a continuación se inserta la normativa urbanística contenida en el referido, que entrará en vigor al siguiente día de su publicación.

1.- ANTECEDENTES.

Por acuerdo de la Pleno de la Corporación Municipal de Pulpí, reunido en sesión el día 14 de Marzo de 2013, fue aprobada inicialmente la MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPI.

El objeto de la Modificación Puntual, tal y como se recoge en el acuerdo de aprobación inicial "es la implantación de un "Puerto Seco" en el Término Municipal de Pulpí, en el que puedan realizarse operaciones de almacenaje y de aduana de productos transportados directamente en contenedores que vienen precintados desde origen".

El documento aprobado inicialmente fue expuesto al público por un plazo de Un Mes, publicándose la apertura del periodo de exposición al público en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 65 de 08 de Abril de 2013 y el periódico La Voz de Almería de fecha 12 de Abril de 2013.

Durante el periodo de exposición al público solamente se registró de entrada una alegación presentada por el Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Pulpí.

Con fecha 28 de Mayo de 2013 se remite el expediente a la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su informe preceptivo previo a la aprobación definitiva.

Con fecha 02 de Julio de 2013 se registra de entrada Informe del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en el que se contiene una serie de observaciones al documento de Modificación Puntual que se tramita, solicitándose su subsanación en los siguientes extremos:

Al afectar la modificación puntual planteada a la normativa de las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, está afectado por una de las determinaciones de ordenación estructural que se establecen en el art. 10.1.A) de la LOUA, con lo que es necesario que se aporte el informe preceptivo del órgano en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2ª y la disposición adicional octava de la LOUA, de incidencia territorial.

La Modificación propuesta afecta exclusivamente al ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Agrícola y/o Ganadero (SNU-PA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

Cuando se redacta el Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, estaba vigente la Ley 6/1998, de 13 abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (L.S. 1998).

Según el artículo 9.- Suelo No Urbanizable de la L.S. 1998, "Tendrán la consideración de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

Artículo 9. Suelo no urbanizable

1ª Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2ª Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

Por otro lado el artículo 10.- Suelo urbanizable de la L.S. 1998, tendrá la consideración de Suelo Urbanizable todo aquel suelo que "no tenga la condición de urbano o de no urbanizable..".

La L.S. 1998 preveía que el Suelo No Urbanizable debería ser de protección, o por valores, o por riesgos naturales, o por no ser adecuados para su desarrollo urbano, por ello no era posible en su día prever un Suelo No Urbanizable Común, es por ello que los terrenos no previstos para el desarrollo urbanístico se denominan en el vigente P.G.O.U. como Suelo No Urbanizable Protegido, cuando su denominación con la legislación urbanística anterior hubiera sido Suelo No Urbanizable Común.

En definitiva el Suelo No Urbanizable Protegido por Interés Agrícola y/o Ganadero (SNU-PA) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, en realidad es el Suelo No Urbanizable Común de la legislación urbanística anterior a la L.S. 1998.

Respecto a la viabilidad urbanística del documento técnico, el Informe de fecha 02 de Julio de 2013 del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente indica:

Tal como se define la actuación de "Puerto Seco" en la memoria del documento, se trata de un área de transporte de mercancías de las establecidas en la Ley 5/2001, de 4 de Junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La materialización de este tipo de actuaciones lleva consigo, un desarrollo urbanístico que requiere de la correspondiente clasificación de suelo conformando una nueva zona industrial, terciario, etc., todo ello, conforme a lo establecido al respecto en la LOUA, con independencia de la casuística que para las Actuaciones de Interés Autonómico se establece en el art. 38 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA).

En todo caso, el Plan Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTALA) establece para este tipo de actividades logísticas en la zona de Pulpí, unas áreas de reserva en las cuales el ayuntamiento mediante el planeamiento urbanístico general establecerá detalladamente sus límites y las condiciones para su desarrollo y ordenación.

La Modificación propuesta, en ningún caso tiene la pretensión de la creación de un Área de Transportes en el sentido contenido en la Ley 5/2001, sino, como se contiene en el acuerdo de aprobación inicial "es la implantación de un "Puerto Seco" en el Término Municipal de Pulpí, en el que puedan realizarse operaciones de almacenaje y de aduana de productos transportados directamente en contenedores que vienen precintados desde origen".

El problema ha podido venir derivado de la denominación "Puerto Seco" (denominación no contenida en la Ley 5/2001), cuando en la realidad lo que se pretende es un "DEPÓSITO ADUANERO", que, por sus dimensiones, gestión, utilización y titularidad privada, en ningún caso podría tener la consideración ni de "Centro de transportes de mercancías", ni de "Estaciones de transportes de mercancías" como se definen en la citada Ley 5/2001.

La actividad que se pretende posibilitar su implantación en Suelo No Urbanizables es dimensiones reducidas, es de titularidad privada y no es integradora de empresas del sector del transporte, por lo que no podría asimilarse a ninguno de los tipos de áreas de transporte definidos en la Ley 5/2001.

Por lo anterior, y para evitar confusiones que su denominación pueda plantear se modifica la denominación "Puerto Seco" por la denominación "Depósito Aduanero", limitando la dimensión máxima del suelo vinculado a la actividad y obligando su colindancia con los polígonos de actividades terciarias-compatible industrial existentes en el municipio de Pulpí (Polígono de Pulpí y Polígono de La Fuente).

Por lo indicado, la Modificación Puntual del artículo 5.2.8.4 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí, quedará redactada según el siguiente texto:

5.2.8.4.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA.

1.- Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, promovidos por Organismos Públicos, que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.

2.- Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos.

a.- Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...

b.- Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc.

c.- Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de maderas y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.

d.- Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades, promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.

e.- Se consideran usos declarables de Utilidad Pública, los usos turísticos, recreativos y de investigación que se apoyen sobre edificaciones legalmente existentes.

Para estos usos, en edificaciones legalmente existentes con una antigüedad superior a diez años a contar desde la aprobación del P.G.O.U. de Pulpí (08 de Mayo de 2003), se permitirá la ampliación de las mismas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la edificación existente, con un límite total (existente mas ampliación) equivalente al 15% de la superficie de parcela.

f.- Por último se podrán autorizar por este procedimiento los establecimientos de ocio y deportivo (picaderos, discotecas al aire libre, ..) que por su contaminación ambiental desaconsejen su ubicación en Suelo Urbano o Urbanizable.

Este tipo de actividades se desarrollan a una distancia mínima de 750 metros del límite de los Suelos Urbanos y Urbanizables.

g.- Igualmente se autorizarán por este procedimiento las industrias alimenticias y la industria complementaria a la agricultura intensiva (plásticos, estructuras de invernaderos, tuberías riego por goteo, etc...)

3.- Se considera de utilidad pública la instalación de "DEPÓSITO ADUANERO" en el Término Municipal de Pulpí.

Se considera un Depósito Aduanero a un área de actividad en la que puedan realizarse operaciones de aduana y de almacenaje de productos transportados directamente en contenedores que vienen precintados desde origen.

4.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose, en general, una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado anterior.

Para la implantación de "DEPÓSITO ADUANERO" se establece una superficie mínima de parcela de 20.000 metros cuadrados, limitándose la superficie de suelo vinculado a 30.000 metros cuadrados.

La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros, distancia que podrá reducirse a 5,00 metros para la implantación de construcciones vinculadas a "Depósito Aduanero", esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.6. de este Capítulo.

En el caso de implantación de "Depósito Aduanero", no le serán de aplicación las condiciones contenidas en el apartado 6 del artículo 5.1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN de las presentes Normas Urbanísticas, su situación será colindante a los polígonos industriales-terciarios del municipio de Pulpí, cumpliendo únicamente la condición de separación a linderos establecida en el apartado anterior.

Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Para la implantación de "DEPÓSITO ADUANERO", considerando el previsible volumen de mercancía transportada y tratándose de vehículos pesados, se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela. Deberán estar situados junto a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficiente para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a vías más débiles.

Para las instalaciones a que hacen referencia los apartados 2.a, 2.c, 2.f y 2.g, será obligatoria la redacción y tramitación de del Estudio de Impacto indicado en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 del presente Título

En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas o Empresa Pública, o entidad mercantil participada por la Administración Pública o Empresa Pública, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.

5.- Las Licencias Municipales de Obras para las edificaciones e instalaciones permitidas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

2.- ANÁLISIS DE LA NUEVA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN (Informe Técnico).

La Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí que se propone para su tramitación y aprobación supone la posibilidad de implantar en el municipio de Pulpí de "DEPÓSITO ADUANERO", para la gestión aduanera y de almacenaje de mercancías transportadas en contenedores que llegan precintados de origen, apoyándose en la cercanía a los polígonos industriales-terciarios del municipio, reduciendo para ello la distancia de estas instalaciones-construcciones a los linderos de parcelas, permitiendo a su vez su situación colindante con los núcleos clasificados como suelos industriales y/o terciarios.

La modificación propuesta se fundamenta en la importancia que para el municipio de Pulpí puede suponer el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública municipal, no suponiendo modificación de los estándares de ordenación regulados por la Ley 7/2002, considerando que la implantación de "DEPÓSITO ADUANERO" en el municipio ha de suponer dinamismo en las actividades que en él se desarrollan, considerando que una actividad de este tipo es claramente de utilidad pública para el T.M. de Pulpí.

La modificación propuesta no supone la inducción a la formación de nuevos asentamientos, por ello no podrán demandar infraestructuras ni servicios colectivos impropios de la clasificación de Suelo No Urbanizable (art. 52.6 LOUA).

La actividad que se pretende autorizar en Suelo No Urbanizable, con las condiciones que se establecen se considera una actuación de interés público, siendo procedente su implantación en suelos clasificados como Suelo No Urbanizable, siendo compatible con la categoría de suelo indicado y no induciendo a la formación de nuevos asentamientos (art. 42.1 LOUA).

Dado que con la modificación propuesta no se pretende efectuar la reclasificación del suelo en el que se prevé su implantación, no ha de ser sometida la modificación a los procedimientos previstos en la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.

La innovación propuesta no supone alteración de la ordenación estructural del Plan General, sino que es una modificación de la ordenación pormenorizada.

La nueva redacción propuesta no supone modificación sustancial de la aprobada inicialmente por acuerdo de Pleno de fecha 14 de Marzo de 2013, ya que la actividad que se pretende posibilitar su implantación en Suelo No Urbanizable es la contenida en la redacción del propio acuerdo de aprobación inicial, por lo que consideramos que no procede nuevo periodo de exposición al público.

Con las observaciones indicadas respecto a la clasificación del suelo y respecto a la viabilidad contenida en el apartado 1 de este documento y con la nueva redacción propuesta contenida en el mismo apartado consideramos que se subsanan las observaciones contenidas en el Informe de fecha 02 de Julio de 2013 del Servicio de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

Lo que se hace público para general conocimiento en Pulpí, a dieciséis de julio de dos mil catorce.

EL ALCALDE - PRESIDENTE, Juan Pedro García Pérez.