

4.- ANÁLISIS 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 un mejor aprovechamiento de las parcelas municipales con aprovechamiento lucrativo obtenidas del cumplimiento de la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo derivada del desarrollo y gestión de los planeamientos de desarrollo, para ello se propone el incremento en un 20% del número de viviendas asignadas a las parcelas municipales con aprovechamiento lucrativo procedentes de la cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo de los Sectores de Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución de la Zona Costera de Pulpí.

El incremento total de viviendas que se propone en la Modificación Puntual asciende a un total de 141 viviendas.

La Innovación que se propone no supone incremento del aprovechamiento lucrativo reconocido por el P.G.O.U. que se modifica, ni modificación en el grupo de "Unidades de Viviendas" previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio), por lo que no es necesaria la previsión de nuevas reservas para dotaciones de carácter local.

No obstante lo anterior dado que el aumento del número de viviendas ha de suponer un aumento del número de habitantes que puede acoger el suelo clasificado por el P.G.O.U., en la Modificación se propone la delimitación de una parcela con destino a Sistema General de Espacios Libres de 4.943 metros cuadrados, superficie que es mucho mayor que el mínimo establecido por aplicación del ratio de 5 metros cuadrados de S.G. de Espacios Libres por habitante.

La Modificación Puntual adjunta plano de la parcela AM-CS del Plan Parcial del Sector Costa 1, con propuesta de ordenación y establecimiento de parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres.

Por aplicación de la Disposición transitoria segunda de la LEY 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Innovación propuesta no supone la alteración de la ordenación estructural del Plan General.

Por lo indicado la Innovación propuesta tiene el carácter de MODIFICACIÓN PUNTUAL.

5.- CONCLUSIONES

Consideramos que es APROBABLE la Innovación mediante MODIFICACIÓN PUNTUAL del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí de las determinaciones contenidas en el presente documento y denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ.

De acuerdo con el artículo 36.2.c.1ª la aprobación Definitiva de la Innovación mediante MODIFICACIÓN PUNTUAL propuesta corresponde al Ayuntamiento de Pulpí.

El procedimiento para su aprobación será:

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Pulpí.

Sometimiento a Información Pública por un plazo no inferior a un mes, con anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de la convocatoria de Información Pública.

Pasado el período de Información Pública, a la vista del resultado de la misma resolverá las alegaciones que se produzcan.

Remisión del expediente completo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la evacuación del Informe Previo preceptivo a que hace referencia el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002.

A la vista del Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y en su caso una vez transcurrido el plazo indicado en el Artículo 31.2.C de la Ley 7/2002 sin que este Informe haya sido emitido, el Ayuntamiento de Pulpí resolverá sobre la Aprobación Definitiva de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL 5.

Consideramos, por el objeto de la Modificación Puntual, que no procede la adopción de acuerdo específico alguno respecto a la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, estándose a lo establecido en artículo 120 del R.D. 2159/1978 – REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Lo que se hace público para general conocimiento en Pulpí, a veintiuno de febrero de dos mil trece.

EL ALCALDE – PRESIDENTE, Juan Pedro García Pérez.

1636/13

AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

E D I C T O

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 15 de noviembre de 2012 fue aprobado definitivamente la Modificación Puntual 6 PGOU de Pulpí, promovido por el AYUNTAMIENTO DE PULPÍ y registrado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 5004/12/01 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 5561.

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

El Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 25 de Marzo de 2004, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 130 de 07 de Julio de 2004.

Después de algo más de seis años de vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística se ha visto la necesidad de su Modificación Puntual recogiendo criterios de interpretación de algunas de las Normas Urbanísticas, corrigiendo errores e introduciendo modificaciones normativas de aplicación en algunas zonas del Municipio de Pulpí.

En ese sentido se han tramitado y aprobado TRES modificaciones puntuales (Modificación Puntual Número 1; Ap. Def. 18 de Septiembre de 2007 - B.O.P. núm. 236 de 05 de Diciembre de 2007; - Modificación Puntual Número 2; Ap. Def. 07 de Noviembre de 2008 – B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009, y – Modificación Puntual Número 4; Ap. Def. 10 de Noviembre de 2011 – B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012), encontrándose en tramitación las Modificaciones Puntuales Números 3 y 5, esta última, la Modificación Puntual Número 5 se tramita simultáneamente con la presente.

2.- OBJETO

El objeto de la Modificación Puntual Número 6 que se propone es el modificar los usos compatibles y por ellos permitidos en las parcelas dibujadas en los planos de ordenación como SU-TE(H) en los que se prevé el uso exclusivo Terciario-Hotelero, limitando la edificabilidad destinable a estos usos compatibles y la altura de los mismos.

Para llevar a afecto el objetivo de la presente Modificación Puntual 6 del P.G.O.U. de Pulpí, se hace necesaria la modificación del Capítulo 7 del Título III de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.

Por otro lado, en el apartado 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE OCUPACIÓN del artículo 3.7.3 del referido Capítulo 7, se limita la limitación de la Planta Sótano a la ocupación de la Planta Baja, permitiéndose en el apartado 5.- OCUPACIÓN que la edificación sobre rasante ocupe el 100% de la parcela, lo que es incongruente con el artículo 6.2.11.- OCUPACIÓN de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que permite, que en las ordenanzas con limitación de ocupación de la parcela por la edificación sobre rasante, la planta de sótano ocupe el 100 % de la parcela. Por ello se hace necesario modificar las condiciones de ocupación de la Planta Sótano de forma que, con condiciones, pueda ocupar el 100% de la parcela.

3.- MODIFICACIONES PROPUESTAS

Como se ha indicado, con la presente Modificación Puntual se pretende compatibilizar usos terciarios con el Terciario-Hotelero exclusivos limitando la edificabilidad destinada a estos usos y su altura, y modificar las condiciones de implantación de las Plantas de Sótano, siendo, por ello, necesaria la modificación del CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS Terciarios, del TÍTULO III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El CAPÍTULO 7 del TÍTULO III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

CAPITULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS Terciarios

3.7.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación donde dominan los usos no residenciales.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando compatibilizar los usos terciarios con los residenciales colindantes.

3.7.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona SU-T1 es el de Alineación a Vial en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Salvo que las presentes Normas o los Planes que las desarrollen establezcan otra alineación, la alineación oficial exterior será la existente, que tendrá el carácter de alineación a vial.

Salvo que el planeamiento posterior determine nuevas rasantes, se entenderá que la rasante actual es la de la acera, y coincide con la oficial.

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 250 m2

- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 10,0 m.

3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

1.- LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN. Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.

2.- RETRANQUEOS. No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 3,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

En el caso de situarse la edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, el cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

En la zona costera se grafía una parcela con la denominación SU-TE(H)-(c), destinada a uso exclusivo Hotelero, la edificación que se desarrolle en la parcela se retranqueará de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces. En la zona costera se grafían cuatro zonas destinadas a uso exclusivo Terciario-Hotelero, con denominación base SU-TE(H), las edificaciones que se desarrollen en estas parcelas se retranquearán de los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano que podrá ocupar el 100% de la parcela neta.

Cuando la ocupación de la edificación sobre rasante sea inferior al 100%, la Planta de Sótano podrá ocupar el 100% de la parcela con la condición que, ningún punto del suelo acabado de techo de la planta de sótano que exceda la ocupación de la Planta Baja supere una línea paralela a la rasante de la/s calle/s a que de fachada/s la parcela a una altura de sesenta centímetros (60 centímetros) de la rasante de la calle considerada.

5.- OCUPACIÓN. No se establece límite a la ocupación de la parcela edificable.

6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. No se establece límite de profundidad máxima de la edificación, siendo edificable todo el fondo de la parcela.

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,80 m²/m², admitiéndose alcanzar una edificabilidad máxima de 2,50 m²/m² en el caso de implantación de uso Hotelero. En la zona costera se grafían tres zonas destinadas a uso exclusivo Terciario-Hotelero, denominada SU-TE(H)-(a), SU-TE(H)-(b) y SU-TE(H)-(c), en las que edificabilidades máximas permitidas (superficie construida sobre rasante) serán respectivamente 12.000 m² en la SU-TE(H)-(a), 25.000 m² en la SU-TE(H)-(b) y en la denominada SU-TE(H)-(c) será 2,10 m²/m².

En las parcelas garfiadas SU-TE(H), para usos compatibles se destinará un máximo del 40% de la edificabilidad asignada a las parcelas.

8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

En el caso de la implantación del uso Hotelero, o cuando se actúe por manzanas completas en otros usos y mediante la tramitación de Estudio de Detalle (para Ordenar Volúmenes y justificar su integración en el entorno donde se sitúa), se admitirá una altura máxima de 10,50 metros para tres plantas (Planta Baja + Dos Plantas de Piso). Se mantendrá en cualquier caso los índices máximos de edificabilidad establecidos en el artículo 3.7.3.7 anterior.

En las parcelas garfiadas SU-TE(H), para usos compatibles la altura se limita a una planta (Planta Baja) y un máximo de 4,00 metros.

3.7.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Terciario, siendo compatible el Industrial en Categorías Primera, Segunda y Tercera, Aparcamientos y Dotacional o de Equipamientos.

- El uso de Vivienda, como uso exclusivo de una parcela se considera prohibido, no obstante se admite el uso de vivienda como complementario del Uso Comercial o Industrial con las siguientes condiciones:

a) Se situará en Planta Alta de la edificación, con acceso directo desde la vía pública.

b) La superficie construida destinada al uso dominante será igual o superior a 150 metros cuadrados.

c) La superficie construida destinada a vivienda se limita al 25% del aprovechamiento de la parcela, con un máximo absoluto de 120 metros cuadrados.

d) La vivienda quedará vinculada registralmente al uso dominante al cual complementa, admitiéndose únicamente una vivienda por instalación.

- Solamente se admite una instalación por parcela mínima.

En las parcelas garfiadas SU-TE(H), como uso compatible, esto es, materializables sin la existencia del uso Hotelero se permiten los siguientes usos Terciarios:

COMERCIAL en su categoría Local Comercial.

ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

El uso Dotacional o Equipamientos será compatible en todo caso en las parcelas SU-TE(H).

3.7.5.- CONDICIONES AMBIENTALES

Dada la importancia que para la imagen del núcleo de PULPÍ posee la zona donde es de aplicación la Ordenanza SU-T1, por su carácter de escaparate, se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Capítulo 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En el interior de la parcela o de la edificación se dispondrá espacio suficiente en el que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin afectar a la vía pública, extremo que se justificará en la petición de la correspondiente Licencia de Obras.

4.- ANÁLISIS 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 una mejor utilización de las parcelas destinadas en el Plan General a uso TERCIARIO-HOTELERO, eliminándose la exclusividad del uso hotelero.

La eliminación de la exclusividad del uso hotelero no desvirtúa el referido uso hotelero, y por ello se mantiene la denominación SU-TE(H), esto debido que el propio uso hotelero puede contener los usos terciarios compatibles que se proponen, lo único que se hace es permitir que estos usos compatibles puedan materializarse con carácter previo al uso hotelero, por ello se limita la edificabilidad y altura destinable a estos usos compatibles de forma que no se imposibilite la posterior implantación del uso hotelero.

Respecto a la modificación del apartado "4" del artículo 3.7.3, se encuentra justificada por la incongruencia existente entre la redacción que se modifica del apartado "4" con el artículo 6.2.11 de las Normas Urbanísticas, esto es, no tiene lógica que se permita que las plantas de sótano ocupen el 100% de las parcelas en las ordenanzas con limitación de ocupación sobre rasante y que en la ordenanza de Usos Terciarios que se modifica, que permite la ocupación sobre rasante del 100%, la ocupación de la planta sótano no supere la ocupación de la Planta Baja.

La modificación propuesta se fundamenta en 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, y han de suponer mejoras para el bienestar de la población dado que las parcelas con denominación SU-TE(H) entrarán en carga en menor tiempo con la implantación de usos comerciales y de espectáculos de los que está necesitada la zona costera de Pulpí.

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

Por lo indicado la Innovación propuesta tiene el carácter de MODIFICACIÓN PUNTUAL.

5.- CONCLUSIONES

Consideramos que es APROBABLE la Innovación mediante MODIFICACIÓN PUNTUAL del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí de las determinaciones contenidas en el presente documento y denominado MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ.

De acuerdo con el artículo 36.2.c.1ª la aprobación Definitiva de la Innovación mediante MODIFICACIÓN PUNTUAL propuesta corresponde al Ayuntamiento de Pulpí.

El procedimiento para su aprobación será:

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Pulpí.

Sometimiento a Información Pública por un plazo no inferior a un mes, con anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de la convocatoria de Información Pública.

Pasado el período de Información Pública, a la vista del resultado de la misma resolverá las alegaciones que se produzcan.

Remisión del expediente completo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la evacuación del Informe Previo preceptivo a que hace referencia el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002.

A la vista del Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y en su caso una vez transcurrido el plazo indicado en el Artículo 31.2.C de la Ley 7/2002 sin que este Informe haya sido emitido, el Ayuntamiento de Pulpí resolverá sobre la Aprobación Definitiva de la presente MODIFICACIÓN PUNTUAL 6.

Consideramos, por el objeto de la Modificación Puntual, que no procede la adopción de acuerdo específico alguno respecto a la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, estándose a lo establecido en artículo 120 del R.D. 2159/1978 – REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Lo que se hace público para general conocimiento en Pulpí, a veintiuno de febrero de dos mil trece.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan Pedro García Pérez.

1637/13

AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

E D I C T O

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 17 de enero de 2013 fue aprobado definitivamente la Modificación Puntual 7 PGOU de Pulpí, promovido por el AYUNTAMIENTO DE PULPÍ y registrado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 5007/12/01 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 5570.