

# ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPI



DILIGENCIA: Para hacer constar, que se procede a practicar asiento de Anotación Accesorio al Instrumento Urbanístico inscrito en el Registro con el número 6220, a fin de dejar constancia de la Aprobación definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpi, aprobado por Pleno del Ayuntamiento en fecha 15/05/2014.



## MEMORIA GENERAL ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente documento corresponde a la Adaptación Parcial a la Ley 7/2002 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpi, que fue aprobado definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el quince de mayo de 2014.  
En Pulpi, a dieciséis de mayo de 2014.

**MARZO 2014**

EL SECRETARIO GENERAL  
D. JOSE MANUEL BARCELÓ PÉREZ



# ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



MEMORIA GENERAL

MARZO 2014



# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1.	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	2
1.1.	Concepto de adaptación parcial .....	2
1.2.	Contenido y alcance de la adaptación parcial.....	2
2.	INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE .....	4
2.1.	Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio .....	4
2.2.	Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.....	6
2.3.	Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.....	6
3.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION.....	7
3.1.	Clasificación y categorías del suelo .....	7
3.2.	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida .....	8
3.3.	Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	9
3.4.	Usos, densidades y edificabilidades globales .....	10
3.5.	Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	11
3.6.	Espacios, ámbitos o elementos de especial protección .....	11
3.7.	Previsiones generales de programación y gestión.....	11
3.8.	Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores. ....	12

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## 1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial (en lo sucesivo AdP) del planeamiento vigente en el municipio de PULPÍ a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (en lo sucesivo LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las AdP efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de AdP aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística (en lo sucesivo PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fechas 08 de Mayo de 2003 y 25 de Marzo de 2004 (B.O.P. núm. 13 de 07 de Julio de 2004).

Configura igualmente el planeamiento vigente:

- el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU / NN SS.;
  - Modificación Puntual Número 1, aprobación definitiva 18 de Septiembre de 2007 – B.O.P. núm. 236 de 05 de Diciembre de 2007.
  - Modificación Puntual Número 2, aprobación definitiva 07 de Noviembre de 2008 – B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009.
  - Modificación Puntual Número 4, aprobación definitiva 10 de Noviembre de 2011 – B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012.
  - Modificación Puntual Número 5, aprobación definitiva 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. núm. 41 de 1 de Marzo de 2013.
  - Modificación Puntual Número 6, aprobación definitiva de 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. núm. 41 de 1 de Marzo de 2013.
  - Modificación Puntual Número 7, aprobación definitiva de 17 de Enero de 2013 – B.O.P. núm. 41 de 1 de Marzo de 2013.
- el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que es considerado como “planeamiento aprobado” y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del **instrumento de planeamiento** que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de AdP, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

### 1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La AdP de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de AdP establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de AdP.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de AdP se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado y Sectores delimitados en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La AdP recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.
- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para elaborar este documento de AdP alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) El planeamiento urbanístico vigente, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) Las aprobaciones realizadas por órganos sectoriales que afecten a suelo no urbanizable que haya sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente, tal y como recogen los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008.

### 2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico vigente en el Municipio

#### 2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado, como ya se ha indicado, por el Plan General de Ordenación Urbanísticas así como por sus diversas Modificaciones y los correspondientes Planes de desarrollo.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente AdP.

<b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES APROBADOS TRAS LA APROBACIÓN DEL P.G.O.U.</b>			
<b>INSTRUMENTO</b>	<b>FECHA APROBACIÓN</b>	<b>FECHA PUBLICACIÓN</b>	<b>ORGANO</b>
PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA	08/05/2003		
	25/03/2004	07/07/2004	CPOTU
DELIMITACIÓN DE S. URBANO CONSOLIDADO DEL PGOU	21/07/2006	23/02/2007	CPOTU
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª PGOU	18/09/2007	05/12/2007	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª PGOU	07/11/2008	30/01/2009	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTAUL 4ª PGOU	10/11/2011	05/01/2012	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 5ª PGOU	15/11/2012	01/03/2013	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 6ª PGOU	15/11/2012	01/03/2013	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 7ª PGOU	17/01/2013	01/03/2013	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-PUL-GAS-R1	30/05/2005	26/07/2005	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª S-PUL-GAS-R1	06/03/2007	31/05/2007	AYTO
		10/01/2008	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª S-PUL-GAS-RA	15/05/2009	02/07/2009	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu1	22/12/2008	PENDIENTE	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu2	28/12/2009	31/05/2011	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu3	12/12/2002	07/03/2003	AYTO
E. D. PARCELAS Un1a, Un4, Un5, Un6a, Plu1 y Plu2	09/11/2003	16/12/2003	AYTO
E. D. PARCELAS Un1b, Un2, Un3, Un6b y Plu1	16/03/2004	11/06/2004	AYTO
E. D. PARCELAS 3-1 y Plu1	03/05/2005	28/06/2005	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu4	22/12/2008	PENDIENTE	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu5	30/05/2005	19/09/2005	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª S-RTu5	15/05/2009	26/08/2009	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu6	29/12/2008	25/03/2010	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTy8a	22/12/2008	PENDIENTE	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-RTu12	22/12/2008	PENDIENTE	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-AG1	26/09/2002	PENDIENTE	CPOTU
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª S-AG1	27/04/2004	16/06/2004	AYTO
E. D. PARCELA RP-9	22/11/2004	28/01/2005	AYTO
E. D. PARCELA RP-12	07/07/2005	03/10/2005	AYTO
E. D. PARCELA RP-2	07/07/2005	03/10/2005	AYTO

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



E. D. PARCELA RP-4	09/05/2006	05/07/2006	AYTO
E. D. PARCELA RP-15	12/09/2006	13/10/2006	AYTO
MODIFICACIÓN E. D. PARCELA RP-9	14/12/2006	07/03/2007	AYTO
E. D. PARCELAS GOLF y RP-14	07/02/2007	07/03/2007	AYTO
E. D. PARCELA RP-5	19/07/2007	17/09/2007	AYTO
E.. D. PARCELA RP-17	18/09/2007	30/10/2007	AYTO
E. .D. PARCELAS GOLF y EDpr1	18/09/2007	24/10/2007	AYTO
E. D. PARCELA RP-18	06/06/2008	30/07/2008	AYTO
E. D. PARCELA RU-3	27/06/2008	18/07/2008	AYTO
E. D. PARCELA RU-1	27/06/2008	18/07/2008	AYTO
E. D. PARCELA RP-14	13/03/2009	29/04/2009	AYTO
E. D. PARCELA RP-5	13/03/2009	11/05/2009	AYTO
E. D. PARCELA RP-8	23/01/2009	12/03/2009	AYTO
PLAN PARCIAL SECTOR S-LF1	19/07/2007	02/01/2008	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª S-LF1	27/06/2008	24/10/2008	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª S-LF1	19/11/2010	12/01/2011	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-ALM3	16/03/2004	10/05/2004	AYTO
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN UE-PUL3	06/09/2005		AYTO
	07/03/2006	24/05/2006	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-PUL5	21/07/2006	13/01/2011	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-PUL6	06/09/2005	14/10/2005	AYTO
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN UE-NOR2	18/07/2007	21/10/2010	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-CA2	16/03/2004	05/04/2004	AYTO
		21/04/2004	AYTO
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN UE-PC1	06/07/2004	08/10/2004	AYTO
E. D. PARCELAS 14 y 15	26/04/2007	25/05/2007	AYTO
UE-PC2 – MOD. E.D. PARCELAS E-4, 204 Y 214	06/07/2004	11/08/2004	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-CT1	06/07/2004	20/08/2004	AYTO
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN UE-CT1	03/05/2005	08/04/2011	AYTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL ESTUDIO DETALLE UE-CT1	17/01/2006	23/03/2006	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-CT2	07/02/2007	27/03/2007	AYTO
ESTUDIO DETALLE UE-BV1	06/07/2004	PENDIENTE	AYTO
AMUR-PUL2 – PERI PARCELA R-6	12/06/2003	02/07/2003	CPOTU
AMUR-LF1 – MODIFICACIÓN PE UA-LF1	03/04/2008	10/09/2008	AYTO
AMUR-COSTA1 – E.D. PARCELAS CL4a Y AM-CS	11/01/2005	08/02/2005	AYTO
AMUR-COSTA1 – E.D. PARCELAS AM-CS, CL6b Y G1	04/09/2009	29/12/2009	AYTO
AMUR COSTA2 – E.D. PARCELAS SH2, PM3 Y EQUIPAMIENTO	16/09/2003	30/09/2003	AYTO
AMUR COSTA2 – E.D. PARCELAS SC2-1N, SC3-2N	10/03/2005	26/05/2005	AYTO
AMUR PC1 – E.D. PARCELAS 66 a 68, 84 a 87, 127 a 134 Y 136 a 140	04/11/2003	18/11/2003	AYTO
AMUR PC1 – E.D. PARCELAS 114 a 126, 135, 162 Y 163	04/07/2006	19/10/2006	AYTO
AMUR PC1 – E.D. PARCELAS 199 a 203 Y 205 a 213	19/07/2007	08/10/2007	AYTO
AMUR PC1 – E.D. PARCELAS 143 a 146	05/09/2008	15/10/2008	AYTO
AMUR PC1 – E.D. PARCELAS 65A Y 141 a 146	23/12/2010	17/02/2011	AYTO
P. ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y MEJORA MEDIO URBANO	19/11/2003	22/01/2004	CPOTU
E.D. C/FLOR DE LIS Y C/ ROSALES (EL CONVOY)	15/11/2005	30/01/2006	AYTO
ESTUDIO DE DETALLE EN EL CONVOY	12/09/2006	01/12/2006	AYTO

## 2.1.2 Tipología de suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

- Urbano

Incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



- Urbanizable

Incluye los terrenos que el Plan clasifica como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y/o evolución de la ciudad.

Distingue tres situaciones en suelo urbanizable.

a) No programado: suelos que se prevé pueden ser necesarios para la evolución o crecimiento de la ciudad y para cuya programación en el tiempo no se considera conveniente ni oportuno establecer desde el Plan plazos fijos o predeterminados.

b) Programado: suelos que, además de preverse como necesarios para la evolución y crecimiento de la ciudad, se considera conveniente y oportuno desarrollar en los plazos fijados por el Plan aplicando en su defecto los mecanismos previstos al efecto por la legislación vigente.

c) Ordenado: suelos señalados por el Plan que se revisa o unidades de actuación señaladas por el planeamiento parcial que se encuentra en estado activo de desarrollo y ejecución del Plan.

- No urbanizable

Incluye los terrenos del territorio municipal que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

## 2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

En el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas para desarrollo del mismo a que se refiere la tabla del artículo 2.1.1 anterior.

## 2.3. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico han sobrevenido las siguientes afecciones:

- Aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense.
- Construcción de la Variante Oeste de Pulpí (A-1201).
- Construcción de la Variante Sur de Pulpí (A-1205).
- Carretera San Juan de los Terreros a Pulpí (A-1205).
- Construcción autopista Vera-Cartagena (E-15/AP-7).
- Encauzamiento de la Rambla de Los Caballos a su paso por el núcleo urbano de San Juan de Los Terreros.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de AP, conforme a la regulación establecida en los artículos comprendidos del 1 al 6 del Decreto 11/2008, ambos inclusive, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

### 3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

- a) **Suelo urbano consolidado:** el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:

- Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación nº ..., así como en sus innovaciones.
- No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
- Presenten ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.

2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación nº O-1, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.

Dichos terrenos se corresponden con las unidades de ejecución: ...

3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación nº O-2, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

- b) **Suelo urbano no consolidado:** el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece el la LOUA.

- c) **Suelo urbanizable ordenado:** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Son clasificados como tal los sectores S-RTu1; S-RTu2; S-RTu4; S-RTu6; S-RTu8a, y S-RTu12, así como sus innovaciones.

- d) **Suelo urbanizable sectorizado:** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

Son clasificados como tal los sectores S-PUL-R2; S-PUL-R3; S-RTu8b; S-AG2a, y S-AG2b. así como sus innovaciones.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



- e) **Suelo urbanizable no sectorizado:** aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

- f) **Suelo no urbanizable:** continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº TM-O1.-ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO, se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: viene dado por los suelos SNU-Y; SNU-DP; SNU-P; SNU-RA; SNU-IN-C, y SNU-IN-F al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
  - Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: viene dado por los suelos SNU-L; SNU-MF; SNU-VP, y SNU-YU al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
  - Categoría de carácter natural o rural: viene dado por los suelos SNU-PA al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- g) No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente.

## 3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la AdP debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005.

La citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada definitivamente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial: S-PUL-R2; S-PUL-R3; S-RTu8b; S-AG-2a; S-AG-2b; UE-ALM1; UE-ALM2; UE-ALM4; UE-PUL1; UE-PUL2; UE-PUL4; UE-PUL7; UE-PUL8; UE-PUL10; UE-PUL11; UA-SAL1; UE-SAL2; UE-SAL3; UE-SAL4; UE-NOR2; UE-LF1; UE-LF2a; UE-LF2b; UE-LF3; UE-LF4; UE-LF5; UE-CA1a; UE-CA1b; UE-CO1; UE-CO2; UR-PH1; UE-JA1; UE-JA2; UE-CJA1; UE-CT3; UE-CT4, y UE-PAR1.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## 3.2.1 Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / vivienda libre

Dado el estado actual del mercado inmobiliario en el que cada vez se está produciendo mayor acercamiento entre el precio de la vivienda libre y la vivienda protegida, se establece con carácter general y aplicable en todas las áreas de reparto de uso característico residencial, un coeficiente de homogeneización para la Vivienda Protegida de 0,90, respecto a la Vivienda Libre.

## 3.2.2 Corrección de densidad y/o edificabilidad

Para mantener el aprovechamiento se ha corregido densidad y edificabilidad en los siguientes Sectores y Unidades de Ejecución: S-PUL-R2; S-PUL-R3; S-RTu8b; S-AG-2a; S-AG-2b; UE-ALM1; UE-ALM2; UE-ALM4; UE-PUL1; UE-PUL2; UE-PUL4; UE-PUL7; UE-PUL8; UE-PUL10; UE-PUL11; UE-SAL1; UE-SAL2; UE-SAL3; UE-SAL4; UE-NOR2; UE-LF1; UE-LF2a; UE-LF2b; UE-LF3; UE-LF4; UE-LF5; UE-CA1a; UE-CA1b; UE-CO1; UE-CO2; UR-PH1; UE-JA1; UE-JA2; UE-CJA1; UE-CT3; UE-CT5, y UE-PAR1.

## 3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

Atendiendo a los criterios establecidos en la determinación c) del apartado 1.2 de esta memoria, los sistemas generales que contemple esta AdP para este municipio serán:

### 1) Parques, jardines y espacios libres públicos:

- Parque litoral (antiguas salinas).
- Paseo Marítimo.
- Espacios Libres en la desembocadura de la Rambla de la Entrevista.
- Espacio Libre junto al cementerio.
- Espacio Libre al Norte del núcleo de Pulpí, junto a puente sobre Rambla de Nogantes.
- Espacios Libres destinados a Sistema General en los Sectores AG-1; PUL-R3; S-RTu1; S-RTu2; S-RTu8a; S-RTu8b; S-AG2b; S-RTu7(NS); S-RTu9(NS); S-RTu10(NS); S-RTu11(NS), y S-CAM(NS).

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 610.929 m<sup>2</sup> comporta un estándar de 7,5106 m<sup>2</sup>s por habitante (81.342 habitantes en 2013 en renovación total del patrimonio inmobiliario residencial del municipio, y colmatación de los suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables (ordenado, sectorizado y no sectorizado), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m<sup>2</sup>s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.

### 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos:

- El Ayuntamiento del municipio.
- Cementerio.
- Parcela de Equipamiento Genérico al Norte del núcleo de Pulpí, junto UE-ALM3.
- Nuevo Mercado de Abastos de Pulpí
- Parcela de Equipamiento Genérico al Sur del núcleo de La Fuente.
- Parcela de Equipamiento Social al Sur del núcleo de La Fuente (Cortijo San Carlos).
- Parcela de Equipamiento Social al Sur del T.M. (Casa Tejá).
- Parcela de Aparcamiento de Camiones al Sur del T.M., junto a S-LF1.
- Estación Depuradora de Pulpí.
- Parcela destinada a Infraestructuras Generales en la Zona Costera (EDAR de Zona Costera, Subestación Eléctrica, Planta de Regasificación de Gas Natural).
- Parcela de Equipamiento Genérico en El Pilar de Jaravía.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



## 3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

### Uso global

Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano: residencial, industrial y terciario.
- En suelo urbanizable: residencia, terciario y Camping.

Una vez adaptados a lo establecido por el art 17.1 de la LOUA mantienen su denominación.

### Densidad global

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en ámbito definido.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En suelo urbano: se calcula de un modo exhaustivo por aplicación de la ordenanza de zona correspondiente a cada una de las manzanas edificables con aprovechamiento lucrativo. Una vez obtenido el aprovechamiento por manzana edificable residencial, se obtiene el número de viviendas considerando una superficie construida por vivienda de 110 m<sup>2</sup> (90 m<sup>2</sup> útiles) – en zona plurifamiliar se considera el 80% de la planta baja para usos distintos al residencial) Una vez obtenido el número de viviendas se divide por la superficie del área en hectáreas y se obtiene la densidad.
- En suelo urbanizable: dentro de las fichas de cada sector se define el número de viviendas y en el cuadro del artículo 11 del Anexo de Normas Urbanísticas la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

- En suelo urbano consolidado: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales. A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores de número de vivienda, densidad y número de habitantes en renovación total del patrimonio inmobiliario. Para la obtención del número de habitantes aplicamos una ocupación de 2,40 personas por vivienda.
- En suelo urbano no consolidado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.
- En suelo urbanizable ordenado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



- En suelo urbanizable sectorizado: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente, salvo en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, en virtud del art 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Los valores de densidad global vienen recogidos en la tabla del artículo 11 del Anexo de Normas Urbanísticas.

## Edificabilidades globales

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

- En suelo urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes. Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.
- En suelo urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en  $m^2/m^2$ , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.

## 3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 exige a la AdP que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

A estos efectos la presente AdP no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente, pues como se ha justificado en el apartado 3.2 de esta Memoria, a los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial cuya ordenación pormenorizada fue aprobada inicialmente con anterioridad a 20 de enero de 2007, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, cumpliendo los requisitos y las limitaciones recogidos en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente.

## 3.6. Espacios, ámbitos o elementos de especial protección

Según el art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008 señala que la AdP recogerá dichos espacios y, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

## 3.7. Previsiones generales de programación y gestión

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la AdP puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento vigente no contemple dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

# MEMORIA GENERAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LEY 7/2002 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ



A estos efectos cabe considerar que el PGOU vigente establece en su artículo 1.2.1 un periodo de vigencia general de 4 años para sus determinaciones, transcurrido el cual, el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas.

Respecto a dicha programación, cabe considerar que solo para las actuaciones expropiatorias y para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderarla, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas.

No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio:

- Actuaciones urbanísticas que con un plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU superior a dos años: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante.
- Actuaciones urbanísticas que con un plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU inferior a dos años: se ampliará dicho plazo hasta los dos años.
- Actuaciones urbanísticas que tienen agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en el vigente PGOU: se ampliará el plazo en cuatro años a partir de la fecha de aprobación de la AdP.

### **3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.**

Conforme a lo previsto en el art. 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, la AdP deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustados al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Salvo en los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento vigente, quedan recogido en los Anexos del Anexo de Normas Urbanísticas.

De su contenido cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1.2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ , y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada  $100 \text{ m}^2$ .

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.