

ADMINISTRACIÓN LOCAL

6670/14

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 15 de mayo de 2014 fue aprobado definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpí, promovido por el AYUNTAMIENTO DE PULPI y registrado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 2014/407522/003-504/00002 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 6220.

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 la referida Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpí, que entrará en vigor al siguiente día de su publicación.

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 PULPI 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 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.1) 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; entendiendo 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.

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 Urbanística 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.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES APROBADOS TRAS LA APROBACIÓN DEL P.G.O.U.			
INSTRUMENTO	FECHA APROBACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN	ORGANO
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
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.

- 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.

3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION

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 en 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.

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 garantizan 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.

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; EU-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-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 m² comporta un estándar de 7,5106 m²s 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 m²s 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.

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 m² (90 m² 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.

- 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 m²/ m², 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.

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.º, 1.º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m².

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.

ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

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

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento. Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.

4.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí prevalecerá este último sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de PULPÍ, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (TM-01) y de los núcleos urbanos ("núcleo"-O-1; "núcleo"-O-2, y O-3).

- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por el Plan General de Ordenación Urbanísticas de Pulpí, aprobado definitivamente conforme al acuerdo de 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. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior (Modificación Puntual Número 1, aprob. def. 18 de Septiembre de 2007 – B.O.P. núm.

236 de 05 de Diciembre de 2007; Modificación Puntual Número 2, aprob. def. 07 de Noviembre de 2008 – B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009, y Modificación Puntual Número 4, aprob. def. 10 de Noviembre de 2011 – B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012), y las que se aprueben durante la tramitación de la presente AdP.

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, identificado los correspondientes a Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con la denominación de la correspondiente Unidad de Ejecución y coloreado como Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbanizable con la denominación del Sector, coloreado como Suelo Urbano Consolidado en el caso de estar urbanizado, con la denominación del Sector y coloreado como Suelo Urbanizable Ordenado (SO) para el caso de tener aprobado definitivamente el Plan Parcial que desarrolla el ámbito correspondiente.

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos (los documentos del planeamiento vigente se consideran incorporados a la Adaptación Parcial, formando un todo unitario). Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural: del término municipal (TM-01) y de los núcleos del municipio ("núcleo"-O-1 (CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE; "núcleo"-O-2 (SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS); O-3 (ELEMENTOS PROTEGIDOS) y O-4 (USOS-SUPERFICIES-Nº VIVIENDAS-DENSIDADES-Nº HABITANTES).

- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU/NNSS vigente.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

5.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

- 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
- 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.
- 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal , la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

7. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (TM-01), y en los de los núcleos urbanos ("núcleo"-O-1; "núcleo"-O-2; "núcleo"-O-4 y O-3), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

3.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(TM-01 y "núcleo"-O-1; "núcleo"-O-2; "núcleo"-O-4", y O-3)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del termino municipal TM-01 y de los núcleos urbanos ("núcleo"-O-1; "núcleo"-O-2, y O-3), del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (PA-SUNC), identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- *Especial protección por legislación específica:* Vías pecuarias deslindadas –SNU-P-, carreteras –SNU-IN-C-, ferrocarriles –SNU-IN-F, Dominio Público Marítimo-Terrestre –SNU-DP-, Ramblas-Riesgos por Avenidas –SNU-RA-, Bienes de Interés Cultural declarados como tal por la Consejería de Cultura –SNU-Y-.
- *Especial protección por planificación territorial o urbanística:* constituido por los terrenos protegidos por el PGOU no incluidos en el apartado anterior y las disposiciones del Plan de Ordenación del Territorio vigente que, con carácter de Norma, delimiten suelo a los que les asigne algún régimen de protección o restricción de uso (Lugares de Interés Comunitarios reconocidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense –SNU-L-, Espacios Naturales del Plan del Medio Físico de la Provincia de Almería reconocidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense –SNU-MF-, Espacios naturales protegidos por el P.G.O.U. por interés paisajístico o protección de laderas –SNU-VP-, Bienes de Interés Cultural no declarados como tal por la Consejería de Cultura –SNU-YU-.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- *Carácter natural o rural:* Aquellos no sometidos a ningún régimen de especial protección, sin perjuicio de la existencia de normativas de derecho agrario que le sean de aplicación.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- Sectorizado (SS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

- No Sectorizado (SNS) constituido por las zonas previstas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, siendo necesaria su previa sectorización mediante la innovación del Plan General, en función de las necesidades de suelo urbanizado.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística.

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.

1.- Aunque, conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

En las tablas que a continuación se recogen, se impone la dotación de vivienda protegida a la totalidad de las Unidades de Ejecución, que no contaban con aprobación inicial antes de 20 de enero de 2007.

A los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado S-AG-2a y S-AG-2b, aun contando con aprobación inicial con anterioridad a 20 de enero de 2007, dado que no en la actualidad con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, se les impone la previsión de reservas para viviendas protegidas.

2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.

5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.

6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

8.- Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y los Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, a los que se les exige la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

SECTOR	APROVECHAMIENTO	30% APROV.	Edif. Residen. LIBRE	Edif. Residen. ROTEGIDA	Edif. Residen. TOTAL
UE-ALM1	9.910,00 UA	2.973,00 UA	6.937,00 M2	3.303,00 M2	10.240,00 M2
UE-ALM2	20.520,00 UA	6.156,00 UA	14.364,00 M2	6.840,00 M2	21.204,00 M2
UE-ALM4	5.259,00 UA	1.578,00 UA	3.681,00 M2	1.753,00 M2	5.435,00 M2
UE-PUL1	10.184,00 UA	3.055,00 UA	7.129,00 M2	3.395,00 M2	10.523,00 M2
UE-PUL2	4.724,00 UA	1.417,00 UA	3.307,00 M2	1.575,00 M2	4.882,00 M2
UE-PUL4	9.824,00 UA	2.947,00 UA	6.877,00 M2	3.275,00 M2	10.151,00 M2
UE-PUL7	3.198,00 UA	959,00 UA	2.239,00 M2	1.066,00 M2	3.305,00 M2
UE-PUL8	7.733,00 UA	2.320,00 UA	5.413,00 M2	2.578,00 M2	7.991,00 M2
UE-PUL10	1.348,00 UA	404,00 UA	944,00 M2	449,00 M2	1.393,00 M2
UE-PUL11	984,00 UA	295,00 UA	688,00 M2	328,00 M2	1.016,00 M2
UE-SAL1	5.396,00 UA	1.619,00 UA	3.777,00 M2	1.799,00 M2	5.576,00 M2
UE-SAL2	6.552,00 UA	1.966,00 UA	4.587,00 M2	2.184,00 M2	6.771,00 M2
UE-SAL3	8.319,00 UA	2.496,00 UA	5.823,00 M2	2.773,00 M2	8.597,00 M2
UE-SAL4	13.326,00 UA	3.998,00 UA	9.328,00 M2	4.442,00 M2	13.770,00 M2
UE-NOR1	6.310,00 UA	1.893,00 UA	4.417,00 M2	2.103,00 M2	6.520,00 M2
UE-LF1	6.876,00 UA	2.063,00 UA	4.813,00 M2	2.292,00 M2	7.106,00 M2
UE-LF2a	4.141,00 UA	1.242,00 UA	2.899,00 M2	1.380,00 M2	4.279,00 M2
UE-LF2b	2.164,00 UA	649,00 UA	1515,00 M2	721,00 M2	2.236,00 M2
UE-LF3	1.538,00 UA	462,00 UA	1.077,00 M2	513,00 M2	1.590,00 M2
UE-LF4	4.888,00 UA	1.466,00 UA	3.422,00 M2	1.629,00 M2	5.051,00 M2
UE-LF5	8.656,00 UA	2.597,00 UA	6.059,00 M2	2.885,00 M2	8.945,00 M2
UE-CA1a	2.594,00 UA	778,00 UA	1.816,00 M2	865,00 M2	2.680,00 M2
UE-CA1b	4.565,00 UA	1.369,00 UA	3.195,00 M2	1.522,00 M2	4.717,00 M2
UE-CO1	5.019,00 UA	1.506,00 UA	3.513,00 M2	1.673,00 M2	5.187,00 M2
UE-CO2	2.411,00 UA	723,00 UA	1.688,00 M2	804,00 M2	2.491,00 M2
UE-PH1	5.633,00 UA	1.690,00 UA	3.943,00 M2	1.878,00 M2	5.821,00 M2
UE-JA1	4.001,00 UA	1.200,00 UA	2.801,00 M2	1.334,00 M2	4.135,00 M2
UE-JA2	5.721,00 UA	1.716,00 UA	4.005,00 M2	1.907,00 M2	5.911,00 M2
UE-CJA1	11.287,00 UA	3.386,00 UA	7.901,00 M2	3.762,00 M2	11.663,00 M2
UE-CT3	3.982,00 UA	1.194,00 UA	2.787,00 M2	1.327,00 M2	4.114,00 M2
UE-CT4	682,00 UA	205,00 UA	477,00 M2	227,00 M2	705,00 M2
UE-PAR1	23.028,00 UA	6.908,00 UA	16.120,00 M2	7.676,00 M2	23.796,00 M2

SECTORES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	APROVECHAMIENTO	30% APROV.	Edif. Residen. LIBRE	Edif. Residen. PROTEGIDA	Edif. Residen. TOTAL
S-PUL-R2	12.572,10 UA	3.771,63 UA	8.800,47 M2	4.190,70 M2	12.991,17 M2
S-PUL-R3	70.180,25 UA	21.054,08UA	49.126,17 M2	23.393,42 M2	72.519,55 M2
S-RTu8b	19.343,35 UA	5.803,01 UA	13.540,34 M2	6.447,79 M2	19.988,13 M2
S-AG2a	68.000,00 UA	20.400,00 UA	47.600,00 M2	22.666,67 M2	70.266,67 M2
S-AG2b	63.781,80 UA	19.134,54 UA	44.647,26 M2	21.260,60 M2	65.907,86 M2

9.- El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre, ya previstos en el vigente Plan General, se establece en 0,90

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que 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; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los terrenos destinados a Sistemas Generales se recogen en el plano de ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO "T.M.-". En el plano de ordenación SISTEMAS Y EQUIPAMIENTOS "núcleo-02" se recogen en detalle los sistemas de espacios libres y dotaciones distinguiendo los calificados como Sistema General.

3.- La superficie total destinada a Sistema General de Espacios Libres asciende a 610.929 metros cuadrados (280.869 m2 delimitados + 330.060 m2 en Suelo Urbanizable).

Para una población total de 81.342 habitantes en saturación total del suelo clasificado urbano y urbanizable representa un ratio 7,5106 m/2 por habitante.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable.

1. Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2. Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3. El Plan General establece en el plano de ordenación estructural USOS-SUPERFICIES-Nº VIVIENDAS-DENSIDAD-Nº HABITANTES-EDIFICABILIDAD "núcleo- O-4" para el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

4. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Capítulo 5 del Título VI de las Normas del PGOU vigente.

5. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

(Las Áreas que se recogen en los cuadros siguientes no tienen la consideración de Áreas de Reparto, éstas serán las contenidas en el vigente P.G.O.U.).

SUELO URBANO CONSOLIDADO

POZO DE LA HIGUERA						
SUELO URBANO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
ÁREA 1	RESIDENCIAL	79939	614	76,809	1474	1,521
ÁREA 2	RESIDENCIAL	34103	35	10,263	84	0,257
TOTAL CONSOLIDADO		114042	649	56,909	1558	

PULPÍ - EL CONVOY - LA FUENTE						
SUELO URBANO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. RESIDENCIAL
ÁREA 1	RESIDENCIAL	457114	2994	65,498	7186	1,297
ÁREA 2	RESIDENCIAL	223180	1740	77,964	4176	1,544
ÁREA 3	RESIDENCIAL	161818	952	58,832	2285	0,941
ÁREA 4	RESIDENCIAL	52037	97	18,641	233	0,466
ÁREA 5	TERCIARIO INDUSTRIAL EQUIPAMIENTOS	135022	0		0	0,577

UE-ALM3	RESIDENCIAL	39865	64	16,054	154	0,400
AMUR-PUL1	INDUSTRIAL	179773	0		0	0,600
UE-PUL3	RESIDENCIAL	27070	78	28,814	187	0,400
AMUR-PUL2	RESIDENCIAL	119309	480	40,232	1152	0,500
UE-CA2	RESIDENCIAL	10475	47	44,869	113	0,600
S-GAS-R1	RESIDENCIAL	63428	209	32,951	502	0,516
S-LF1	TERCIARIO INDUSTRIAL	228621	0		0	0,500
TOTALES	RESIDENCIAL	1154296	6661	57,706	15988	
	NO RESIDENCIAL	543416	0		0	
TOTAL CONSOLIDADO		1697712	6661	39,235	15988	

PILAR DE JARAVÍA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
ÁREA 1	RESIDENCIAL	23636	147	62,193	353	1,231
S-AG1	RESIDENCIAL	1986816	2545	12,809	6108	0,170
TOTAL CONSOLIDADO		2010452	2692	13,390	6461	

ZONA COSTERA

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
ÁREA 1	RESIDENCIAL	52983	227	42,844	545	0,848
ÁREA 2	RESIDENCIAL	96144	735	76,448	1764	1,514
ÁREA 3	RESIDENCIAL	37766	223	59,048	535	0,945
ÁREA 4	RESIDENCIAL	196883	441	22,399	1058	0,560
ÁREA 5	RESIDENCIAL	88572	177	19,984	425	0,499
ÁREA 6	TERCIARIO EQUIPAMIENTOS	126844	0		0	
AMUR-PC1	RESIDENCIAL	363038	825	22,725	1980	0,257
UE-PC1	RESIDENCIAL	98395	382	38,823	917	0,500
UE-PC2	RESIDENCIAL	17565	93	52,946	223	0,450
S-RTu3	RESIDENCIAL	165437	425	25,690	1020	0,350
S-RTu5	RESIDENCIAL	230997	800	34,632	1920	0,400
UE-CT1	RESIDENCIAL	20114	99	49,219	238	0,714
UE-CT2	RESIDENCIAL	2435	5	20,534	12	0,400
AMUR-COSTA2	RESIDENCIAL	135999	288	21,177	691	0,431
TOTALES	RESIDENCIAL	1506328	4720	31,334	11328	
	NO RESIDENCIAL	126844	0		0	
TOTAL CONSOLIDADO		1633172	4720	28,901	11328	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

POZO DE LA HIGUERA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
UE-PH1	RESIDENCIAL	14082	36	25,565	86	0,413
TOTAL NO CONSOLIDADO		14082	36	25,565	86	

PULPÍ - EL CONVOY - LA FUENTE						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
UE-ALM1	RESIDENCIAL	24775	73	29,465	175	0,413
UE-ALM2	RESIDENCIAL	51299	150	29,240	360	0,413
UE-ALM4	RESIDENCIAL	13148	38	28,902	91	0,413
UE-PUL1	RESIDENCIAL	25459	114	44,778	274	0,413
UE-PUL2	RESIDENCIAL	11811	51	43,180	122	0,413
UE-PUL4	RESIDENCIAL	24559	104	42,347	250	0,412
UE-PUL5	RESIDENCIAL	31843	175	54,957	420	0,850
UE-PUL6	RESIDENCIAL	47208	259	54,864	622	0,800
UE-PUL7	RESIDENCIAL	5330	30	56,285	72	0,620
UE-PUL8	RESIDENCIAL	19333	85	43,966	204	0,413
UE-PUL9	TERCIARIO	20511	0		0	0,400
UE-PUL10	RESIDENCIAL	2696	16	59,347	38	0,517
UE-PUL11	RESIDENCIAL	1967	12	61,007	29	0,517
UE-SAL1	RESIDENCIAL	13490	57	42,254	137	0,413
UE-SAL2	RESIDENCIAL	16381	71	43,343	170	0,413
UE-SAL3	RESIDENCIAL	20798	88	42,312	211	0,413
UE-SAL4	RESIDENCIAL	33315	144	43,224	346	0,413
UE-NOR1	RESIDENCIAL	15774	72	45,645	173	0,413
UE-NOR2	RESIDENCIAL	2899	9	31,045	22	0,400
UE-LF1	RESIDENCIAL	17191	74	43,046	178	0,413
UE-LF2a	RESIDENCIAL	10353	45	43,466	108	0,413
UE-LF2b	RESIDENCIAL	5409	24	44,370	58	0,413
UE-LF3	RESIDENCIAL	3846	16	41,602	38	0,413
UE-LF4	RESIDENCIAL	12220	55	45,008	132	0,413
UE-LF5	RESIDENCIAL	17312	92	53,142	221	0,517
UE-CA1a	RESIDENCIAL	6485	23	35,466	55	0,413
UE-CA1b	RESIDENCIAL	11412	39	34,175	94	0,413
UE-CO1	RESIDENCIAL	12548	32	25,502	77	0,413
UE-CO2	RESIDENCIAL	6027	16	26,547	38	0,413
TOTALES	RESIDENCIAL	464888	1964	42,247	4713	
	TERCIARIO	20511	0		0	
TOTAL NO CONSOLIDADO		485399	1964	42,247	4713	

PILAR DE JARAVÍA						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL

UE-JA1	RESIDENCIAL	10003	34	33,990	82	0,413
UE-JA2	RESIDENCIAL	14302	48	33,562	115	0,413
UE-CJA1	RESIDENCIAL	21705	107	49,297	257	0,537
CAPARROSES	RESIDENCIAL	91973	156	16,961	374	0,333
JURADOS	RESIDENCIAL	56355	95	16,857	228	0,333
TOTAL NO CONSOLIDADO		194338	440	22,641	1056	

ZONA COSTERA						
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
AMUR-COSTA1	RESIDENCIAL	1760000	3000	17,045	7200	0,179
UE-CT3	RESIDENCIAL	9954	33	33,153	79	0,413
UE-CT4	RESIDENCIAL	1705	6	35,191	14	0,413
UE-BV1	RESIDENCIAL	4990	10	20,040	24	0,400
UE-PAR1	RESIDENCIAL	62238	146	23,458	350	0,382
TOTALES	RESIDENCIAL	1838887	3195	17,375	7668	
	TERCIARIO	0	0		0	
TOTAL NO CONSOLIDADO		1838887	3195	18,050	7668	

SUELO URBANIZABLE

PULPÍ - EL CONVOY - LA FUENTE						
SUELO URBANIZABLE						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
<i>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</i>						
S-PUL-R2	RESIDENCIAL	41907	133	31,737	319	0,310
S-PUL-R3	RESIDENCIAL	200515	784	39,099	1882	0,362
TOTAL URBANI. SECTORIZADO		242422	917	37,827	2201	
<i>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</i>						
S-PUL-R1(NS)	RESIDENCIAL	96636	212	21,938	509	0,300
S-PUL-R4(NS)	RESIDENCIAL	105000	231	22,000	554	0,300
S-GAS-R2(NS)	RESIDENCIAL	106640	240	22,506	576	0,300
TOTAL URBANI. NO SECTORIZADO		308276	683	22,155	1639	
TOTAL URBANIZABLE		550698	1600	29,054	3840	

PILAR DE JARAVÍA						
SUELO URBANIZABLE						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL
<i>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</i>						
S-AG2a	RESIDENCIAL	400000	747	18,675	1793	0,176
S-AG2b	RESIDENCIAL	425212	778	18,297	1867	0,155
TOTAL URBANI. SECTORIZADO		825212	1525	18,480	3660	
<i>SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</i>						
S-JAR1(NS)	RESIDENCIAL	38203	84	21,988	202	0,300

TOTAL URBANI. NO SECTORIZADO	38203	84	21,988	202	
TOTAL URBANIZABLE	863415	1609	18,635	3862	

ZONA COSTERA						
--------------	--	--	--	--	--	--

SUELO URBANIZABLE						
ZONA	USO	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	DEN. Viv/Ha	Nº HABITANTES	EDIF. GLOBAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

S-RTu1	RESIDENCIAL	702430	1756	24,999	4214	0,300
S-RTu2	RESIDENCIAL	941928	2355	25,002	5652	0,300
S-RTu4	RESIDENCIAL	268368	875	32,604	2100	0,391
S-RTu6	RESIDENCIAL	839326	3000	35,743	7200	0,350
S-RTu8a	RESIDENCIAL	75591	267	35,322	641	0,350
S-RTu12	RESIDENCIAL	93900	250	26,624	600	0,300
TOTAL URBANIZABLE ORDENADO		2921543	8503	29,104	20407	

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

S-RTu8b	RESIDENCIAL	55267	239	43,245	574	0,362
TOTAL URBANI. SECTORIZADO		55267	239	43,245	573,6	

SUELO URBANI. NO SECTORIZADO

S-RTu7(NS)	RESIDENCIAL	162000	211	13,025	506	0,200
S-RTu9(NS)	RESIDENCIAL	74000	96	12,973	230	0,200
S-RTu10(NS)	RESIDENCIAL	425530	533	12,526	1279	0,200
S-RTu11(NS)	RESIDENCIAL	572669	744	12,992	1786	0,200
TOTAL URBANI. NO SECTORIZADO		1234199	1584	12,834	3802	
TOTAL URBANIZABLE		4211009	10326	24,521	24782	

RESUMEN			
	SUPERFICIE M2	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES
<i>SUELO URBANO</i>			
CONSOLIDADO	5455378	14722	35335
NO CONSOLIDADO	2532706	5635	13523
TOTAL URBANO	7988084	20357	48858
<i>SUELO URBANIZABLE</i>			
ORDENADO	2921543	8503	20407
SECTORIZADO	1122901	2681	6434
NO SECTORIZADO	1580678	2351	5642
TOTAL URBANIZABLE	5625122	13535	32484
TOTAL SUELO CLASIFICADO	13613206	33892	81342

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las Áreas de Reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el Capítulo 2 del Título VII de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones, con la modificación del coeficiente de homogeneización de vivienda protegida que se establece en 0,90 para todas las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se relacionan en el Artículo 9 anterior.

2.- La denominación de “aprovechamiento tipo” del PGOU vigente tendrá la consideración de “aprovechamiento medio”, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el Capítulo 7 del Título VI de las normas urbanísticas del PGOU vigente con nivel de protección correspondiente, y en el plano de ordenación estructural del municipio TM-01.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría de suelo correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

3.- La ordenanza de aplicación es la contenida en el Art. 6.7.4.2.- Especial Protección Ambiental o Etnológica de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U.

A continuación se relacionan los mismos.

PATRIMONIO INMUEBLE ARQUITECTÓNICO

- Iglesia Parroquial de San Miguel Arcángel. Inscrito en el CGPHA por Resolución de 17 de Junio de 2002.

- Cortijo San Carlos o Cortijo Colorao. Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares. Provincia de Almería – Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

PATRIMONIO INMUEBLE ETNOLÓGICO

- Estación de Ferrocarril.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección.

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2. La regulación contenida en el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica**a.1.- Costas – Dominio Público Marítimo Terrestre SNU-DP**

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.4 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU. En lo no regulado en el indicado artículo se estará a lo siguiente:

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/1988 de Costas.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/1992 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir con las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

No se permiten aumentos de aprovechamiento en los suelos afectados por la zona de influencia, ni el presente procedimiento ni en innovaciones que no tengan el alcance de revisión, en todo caso, se deberá justificarse lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Costas y el artículo 58 del Reglamento que la desarrolla, de tal manera que la densidad de edificación (m2/m2) no pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado en el término municipal.

En el caso de discrepancias entre las líneas de deslinde del dominio público marítimo-terrestre y las líneas de protección, las definidas en los expedientes de deslinde aprobados tendrán preferencia, ante cualquier desajuste, sobre los reflejados en el planeamiento.

En el desarrollo de los suelos localizados en el ámbito de incidencia de la Ley de Costas se deberá tener en cuenta las limitaciones que establece su Título II sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre.

a.2.- Ramblas y zonas con riesgo por avenidas SNU-RA

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.3 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta nueva demanda de recursos hídricos.

“Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación

a.3.- Líneas de transporte de energía

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

a.4.- Vías Pecuarias SNU-P

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.5 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU.

Normativa de aplicación: Ley 3/1995 de 23 de marzo y Decreto 155/1998

Denominación	Decreto de deslinde	Publicación en Boletín	Anchura legal
Vereda Camino de Vera	09 Enero 1995	Boja núm 20 – 04/04/1995 Boja núm. 45 – 08/03/1995	15,00 m
Vereda de Los Charcones	09 Enero 1995	Boja núm 20 – 04/04/1995 Boja núm. 45 – 08/03/1995	20,00 m
Vereda de La Fuente	09 Enero 1995	Boja núm 20 – 04/04/1995 Boja núm. 45 – 08/03/1995	15,00 m
Cañada Real de la Costa	09 Enero 1995	Boja núm 20 – 04/04/1995 Boja núm. 45 – 08/03/1995	75,00 m

a.5.- Carreteras SNU-IN-C

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.6 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU.

a.6.- Ferrocarril SNU-IN-F

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.6 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU.

a.8.- Bienes de Interés Cultural SNU-Y

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.7 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU, y Capítulo 7 del Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. (Especial Protección Arquitectónica)

En el Término Municipal de Pulpí como Suelo No Urbanizable con Protección por Legislación Específica SNU-Y se protegen los siguientes bienes:

PATRIMONIO INMUEBLE ARQUITECTÓNICO

- Castillo Fortaleza de San Juan de Los Terreros y Entorno de Protección. Declarado BIC con la tipología de Monumento por Decretos de fechas 22/04/1949; 571/1963; 499/1973 y 22/06/1985. El entorno de protección aprobado por Decreto 231/2002 de 10 de septiembre.

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

b.1.- Espacios Naturales Protegidos SNU-L

Las normas de protección de los Lugares de Interés Comunitario “Sierra Almagrera, Los Pinos y El Aguilón” y “Rambla de Los Arejos” vienen establecidas en la Directiva 1992/43/CEE de 21 de mayo y sus disposiciones de desarrollo. En consonancia con el objetivo de dicha Directiva, la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada “ Natura 2.000”, se garantiza la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea. Todas las zonas ZEPA están incluidas en la red “ Natura 2000” (RD 1997/1995).

En el término municipal de PULPÍ están declarados los siguientes Lugares de Interés Comunitario:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
ES6110012	LIC Sierras Almagrera, Los Pinos y El Aguilón	1215,1328 ha
ES6110016	LIC Rambla de Los Arejos	1,1675 ha

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial o urbanística será la contenida en el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense y las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. (Art. 5.2.2 para SNU-L).

b.2.- Espacios Naturales Protegidos SNU-MF

Se corresponde con los terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Elementos Protegidos de la Provincia de Almería y recogidos en el Plan De Ordenación del Territorio del Levante Almeriense, se corresponde con el ámbito denominado Complejo Litoral de Interés Ambiental “Cala Reona” en el P.E.M.F.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial o urbanística será la contenida en el Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense y las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. (Art. 5.2.1 para SNU-MF).

b.3.- Bienes de Interés Cultural SNU-YU

Se estará a lo establecido en el artículo 5.2.7 del Capítulo 2 del Título V del vigente PGOU, y Capítulo 7 del Título VI de las Normas Urbanísticas del vigente P.G.O.U. (Especial Protección Arqueológica)

En el Término Municipal de Pulpí como Suelo No Urbanizable con Protección por Legislación Específica SNU-YU se protegen los siguientes bienes:

PATRIMONIO INMUEBLE ARQUEOLÓGICO

- Los Charcones. Inventario de yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería; Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.
- Cuesta de Los Valeros. Inventario de yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Almería; Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.

- Almazara de Benzal. Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.
- Cocedores. Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.
- Cerro del Calvario. Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.
- Galián. Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.
- Jaravía – Loma Los Grajos. Carta Arqueológica Municipal de Pulpí.

b.4.- Valores Paisajísticos y/o Protección de Laderas SNU-VP

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por Valores Paisajísticos y/o Protección de laderas SNU-VP serán las contenidas en el Art. 5.2.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 5.1.5 del Capítulo 1 del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU, artículo 5.2.8.5.2 del Capítulo 1 del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU y en el artículo 52.6 de la LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

**CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN
DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el artículo 1.1.5 del Capítulo 1 del Título I del vigente PGOU vigente, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Conforme a lo establecido en el artículo 6.b) del Decreto 11/2008, se definen los siguientes usos incompatibles y condiciones para su sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado:

Los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el vigente P.G.O.U. y en la presente AdP son los siguientes:

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	EDIF. GLOBAL	VIV/HA
S-PUL-R1(NS)	RESIDENCIAL	0,30	22
S-PUL-R4(NS)	RESIDENCIAL	0,30	22
S-GAS-R2(NS)	RESIDENCIAL	0,30	22
S-JAR1(NS)	RESIDENCIAL	0,30	22
S-RTu7(NS)	RESIDENCIAL	0,20	13
S-RTu9(NS)	RESIDENCIAL	0,20	13
S-RTu10(NS)	RESIDENCIAL	0,20	13
S-RTu11(NS)	RESIDENCIAL	0,20	13
S-CAM(NS)	CAMPING	0,02604	0

En los sectores de uso característico Residencial, se considera incompatible el uso Industrial, excepto en su categoría primera.

En el Sector de uso característico CAMPING, el único uso permitido es el de camping, siendo cualquier uso no vinculado al característico considerado incompatible.

Respecto a la programación de los sectores con uso residencial se establecen las siguientes condiciones:

Sectores del conjunto de Pulpí, Convoy, La Fuente: El grado de desarrollo de la urbanización del resto del Suelo Urbanizable ha de ser del 80% y la consolidación por la edificación del 50 %.

Sectores de la Zona Costera: El grado de desarrollo de la urbanización del resto del Suelo Urbanizable ha de ser del 80% y la consolidación por la edificación del 50 %. Los Sistemas Generales de la Zona Costera, referentes a Abastecimiento de Agua Potable, Suministro de Energía Eléctrica y Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales, han de estar ejecutados al 100%

Sectores de Pilar de Jaravía: El grado de desarrollo de la urbanización del resto del Suelo Urbanizable ha de ser del 75 % y la consolidación por la edificación del 40%. Los Sistemas Generales de la Zona Costera, referentes a Abastecimiento de Agua Potable, Suministro de Energía Eléctrica y Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales, han de estar ejecutados al 100 %

Sector S-CAM(NS): Dado el uso característico del sector, con uso exclusivo de Camping de Primera Categoría, no se establecen condiciones de programación de sectorización, siendo posible su sectorización en cualquier momento, sin depender del desarrollo de otros tipos de suelo.

CAPÍTULO 6: DETERMINACIONES CON CARÁCTER DE NORMA DERIVADAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SUBREGIONAL

Artículo 18.

1.- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares.

2.- Las actividades de planificación o de intervención singular, que por su incidencia en la Ordenación del Territorio se relacionan en el anexo de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, quedarán sometidas a lo que para cada supuesto establezca la legislación vigente.

3.- La actuación de las Administraciones Públicas se regirá a efectos de esta Ley por los principios de planificación, participación, cooperación y coordinación, y garantizará la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos en ella establecidos, sin perjuicio del respeto a las competencias atribuidas a cada una de ellas.

4.- Las normas contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio Subregional son determinaciones de aplicación directa vinculantes para las Administraciones Públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y no urbanizables.

5.- Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Con sujeción a ellas, los órganos competentes de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas concretas para la consecución de dichos fines que serán respetados en el desarrollo del planeamiento en vigor y las innovaciones futuras de planeamiento.

6.- Por aplicación del artículo 56 del Plan de Ordenación del Territorio del Levante Almeriense (POTLA), en los Espacios Naturales Protegidos referidos en Artículo 14, con independencia de lo establecido en el artículo 5.2.2 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, se prohíben:

a.- Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.

b.- La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.

c.- Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos en el POTLA.

d.- Los parques de aerogeneradores, y las instalaciones de generación de energía solar con una superficie de paneles superior a 100 metros cuadrados.

En las cortijadas o edificaciones ubicadas en los Espacios Naturales Protegidos solo se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en estas zonas adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.

Las nuevas concesiones de actividades extractivas o la ampliación de las existentes incluirán en el trámite de evaluación ambiental un estudio de integración paisajística.

7.- Por aplicación del artículo 69 del POTLA, en los tramos de costa no balizados, se entenderá por zona de baño la que ocupa una franja de mar adjunta a la costa de una amplitud de 200 metros en playas y de 50 metros en el resto de la costa que no sea playa.

Estará prohibida cualquier tipo de navegación propulsada a vela o motor, incluida las tablas de windsurf, en la zona marítima de baño.

Se se permitirá el fondeo de embarcaciones en las zonas que para ese fin se delimiten.

8.- Por aplicación del artículo 70 del POTLA, no se permite ningún vertido de aguas residuales sin depurar al Dominio Público Marítimo Terrestre.

CAPÍTULO 7: DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CONSIDERACIÓN DE MUNICIPIO DE RELEVANCIA TERRITORIAL.

Artículo 19.

1.- El municipio de PULPÍ tiene reconocida la consideración de Relevancia Territorial de conformidad con el Decreto 150/2003 de 10 de junio.

La red de tráfico motorizado está compuesta por la totalidad de las carreteras, calles y caminos del término municipal de Pulpí.

La única zona considerable como Red Peatonal existente en el municipio de Pulpí se corresponde con el Espacio Libre Público existente en la zona costera de Pulpí conformada por el Paseo Marítimo de San Juan de Los Terreros.

Las únicas zonas de aparcamiento general previstos en el término municipal de Pulpí son las zonas de aparcamiento de vehículos previstos en San Juan de Los Terreros, vinculados a la actividad de la playa. Estas zonas se dibujan en los planos de Información de ALINEACIONES- EQUIPAMIENTOS- RESERVA PARA DOTACIONES "COSTA-I-2 - 1 de 5" y "COSTA-I-2 - 4 de 5" en el Sistema General de Espacios Libres denominado Parque Litoral.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos de ordenación estructural.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

PRIMERA. Conformidad a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el planeamiento de desarrollo y proyectos que deriven de planeamiento anterior a la Ley 7/1994 deberán someterse a Evaluación Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo I de la Ley 7/2007). Esta previsión, en el caso de ser aplicable, deberá contenerse en el anexo normativo de la adaptación parcial.

SEGUNDA. Artículos del planeamiento general inaplicables.

1.- De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la LOUA, son inaplicables las Fichas de planeamiento de desarrollo (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado por la previsión de reserva de terrenos para vivienda protegida y cumplimiento de los estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA. El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANEXO 1: FICHAS ADAPTADAS Y CORREGIDAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ALM1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de PULPÍ, lindando por el Este con la carretera AL-620, por el Sur con la Unidad UE-ALM2 y por el resto de los límites con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	24.775 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.690 M2
S.I.P.S.	382 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	9.910 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 6.937 M2
VPO	3.303 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 40 Viv.

VPO 33 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 51 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

En el frente de la carretera AL-620 la edificación se situará a una distancia mínima de la arista exterior de la calzada de 25,00 metros, destinándose los terrenos situados entre la alineación oficial y la alineación de la edificación a Espacios Libres Privados, formando parte de los retranqueos obligatorios de fachada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ALM2

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de PULPI, lindando por el Este con la carretera AL-620, por el Norte con la Unidad UE-ALM1, Sur con la Unidad UE-ALM2 y por el resto de los límites con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 51.299 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 5.456 M2

S.I.P.S. 905 M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 20.520 UA

TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 14.364 M2

VPO 6.840 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 82 Viv.

VPO 68 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 106 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

En el frente de la carretera AL-620 la edificación se situará a una distancia mínima de la arista exterior de la calzada de 25,00 metros, destinándose los terrenos situados entre la alineación oficial y la alineación de la edificación a Espacios Libres Privados, formando parte de los retranqueos obligatorios de fachada

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ALM3

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de PULPI, lindando por el Este con la Rambla de Nogantes, por el Norte con la Unidad UE-ALM2, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-ALM4 y Suelo clasificado No Urbanizable de Protección por valores agrícolas, al igual que por el lindero Oeste.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 39.865 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 4.500 M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Extensivo (SU-R5b), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 64 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Los parámetros de la Ordenanza SU-R5b referentes a Fachada y Diámetro Inscrito Mínimo se podrán reducir a un mínimo de Doce metros (12,00 m.).

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 64 plazas, que obligatoriamente se preverán en el interior de las parcelas edificables.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 16/03/2004 (B.O.P., Nº 89 DE 10/05/2004)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-ALM4

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de PULPÍ, lindando por el Este con la Rambla de Nogantes, por el Norte con la Unidad de Ejecución UE-ALM3, por el Sur con Suelo Urbano Consolidado y por el Oeste con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 13.148 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.415 M2
 S.I.P.S. 215 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 5.259 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 3.681 M2
 VPO 1.753 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 21 Viv.
 VPO 17 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 27 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL1

SITUACIÓN: Al Noreste del núcleo de PULPÍ, lindando por el Oeste con la carretera AL-620 y Suelo Urbano Consolidado, Sur con la Unidad UE-PUL2 y por el Este muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 25.459 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.635 M2
 S.I.P.S. 522 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	10.184 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 7.129 M2
	VPO 3.395 M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 81 Viv.
	VPO 33 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 52 plazas. que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL2

SITUACIÓN: Al Noreste del núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la Unidad UE-PUL1, Sur con la Unidad UE-PUL3, Oeste con Suelo Urbano Consolidado y por el Este con el muro denominado “El Común” y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	11.811 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.309 M2
S.I.P.S.	155 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2 - CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	4.724 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 3.307 M2
	VPO 1.575 M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 36 Viv.
	VPO 15 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 24 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL3

SITUACIÓN: Al Noreste del núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la Unidad UE-PUL2, por Este y Sur con Suelo Urbano Consolidado y por el Este muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	27.070 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.550 M2
CESIÓN S.I.P.S.	1.335 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 78 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN COOPERACIÓN.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 78 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 39 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHAS 06/09/2005 Y 07/03/2006 (B.O.P., N° 97 DE 24/05/2006)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL4

SITUACIÓN: A Levante y centrado en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Este con el muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas, por el Sur con la Unidad UE-PUL5, y por el resto de las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 24.559 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.500 M2
 S.I.P.S. 545 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 9.824 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 6.877 M2
 VPO 3.275 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 72 Viv.
 VPO 32 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 51 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL5

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la Unidad UE-PUL4, Sur con la Unidad UE-PUL6, Oeste con Suelo Urbano Consolidado y Avenida de Andalucía y por el Este con el muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 31.843 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 3.350 M2
 CESIÓN S.I.P.S. 1.120 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,85 M2/M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2) y Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 175 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

En las parcelas en las que se prevé la aplicación de la Ordenanza SU-R2 la altura máxima permitida es de Tres Plantas (PB+2P)

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 175 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 87 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 21/07/2006 (B.O.P., Nº 008 DE 13/01/2011)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL6

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la Unidad UE-PUL5, Este con la Unidad UE-PUL7, Sur con la Unidad UE-PUL8 y Oeste con la Rambla de Nogantes y. Es una Unidad de Ejecución discontinua ya que se encuentra atravesada de Norte a Sur por la Avenida de Andalucía.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 47.208 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 16.443 M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,80 M2/M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2) y Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 259 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

En las parcelas en las que se prevé la aplicación de la Ordenanza SU-R2 la altura máxima permitida es de Tres Plantas (PB+2P)

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 259 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 129 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 06/09/2005 (B.O.P., Nº 197 DE 14/10/2005)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL7

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la Unidad UE-PUL5, Sur con la Unidad UE-PUL8, Oeste con la Unidad UE-PUL6, y por el Este con el muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 5.330 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 991 M2

S.I.P.S. M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 3.198 UA

TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 2.239 M2

VPO 1.066 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 20 Viv.

VPO 10 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes , localización del Suelo Dotacional Público y del Suelo correspondiente a la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo, y Proyecto de obras Complementarias de Urbanización simultáneo con Proyecto de Edificación de toda la parcela edificable

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 22 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

El Espacio Libre se situará centrado en la manzana resultante y colindante con el Espacio Libre de UE-PUL6

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL8

SITUACIÓN: A Levante y centrado en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Este con el muro denominado "El Común" y terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas y por riesgos por avenidas, por el Sur con la carretera AL-6101, por el Norte con las Unidades UE-PUL6 y UE-PUL7, y por el resto de las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 19.333 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.110 M2

S.I.P.S. 287 M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 7.733 UA

TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 5.413 M2

VPO 2.578 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 60 Viv.

VPO 25 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 40 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL9

SITUACIÓN: A Poniente y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Norte con la carretera AL-6101, Oeste Rambla de Nogantes, y por el resto de las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 20.511 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.895 M2

S.I.P.S. M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 M2/M2

USO GLOBAL Terciario, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Uso Terciario (SU-TE). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS -- Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento público en un número de 41 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL10

SITUACIÓN: En el barrio de La Amistad, lindando por el Norte con la Calle Solidaridad y por el Sur con la Calle Ágata, y por resto de las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado. El objeto de esta Unidad de Ejecución es la apertura de una calle que una las antes referenciadas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	2.696 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	417 M2
S.I.P.S.	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	1.348 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 944 M2
VPO	449 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 12 Viv.

VPO 4 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes , localización del Suelo Dotacional Público y del Suelo correspondiente a la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo, y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización simultaneo con Proyecto de Edificación de la totalidad de las parcelas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 7 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PUL11

SITUACIÓN: En el barrio de La Amistad, lindando por el Norte con la anchuras de terrenos comunes y por el Sur con la Rambla de Nogantes, lindando por el resto de las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado. El Objeto de esta Unidad es la apertura de una calle que una la prevista en la UE-PUL10 y la Calle el Retiro (Rambla)

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	1.967 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	304 M2
S.I.P.S.	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	984 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 688 M2
VPO	328 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 9 Viv.

VPO 3 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes , localización del Suelo Dotacional Público y del Suelo correspondiente a la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo, y Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización simultaneo con Proyecto de Edificación de la totalidad de las parcelas.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 5 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SAL1

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Oeste con la carretera AL-610, Este con línea férrea, Sur Unidad de Ejecución UE-SAL2 y Norte con Suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 13.490 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.369 M2
 S.I.P.S. 303 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 5.396 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 3.777 M2
 VPO 1.799 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 40 Viv.

VPO 17 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 28 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SAL2

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Oeste con la carretera AL-610, Este con línea férrea, Sur Unidad de Ejecución UE-SAL3 y Norte Unidad de Ejecución UE-SAL1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 16.381 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.640 M2
 S.I.P.S. 391 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 6.552 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 4.587 M2
 VPO 2.184 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 50 Viv.

VPO 21 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 34 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SAL3

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Oeste con la carretera AL-610, Este y Sur Unidad de Ejecución UE-SAL4 y Norte Unidad de Ejecución UE-SAL2.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 20.798 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.832 M2
S.I.P.S. 747 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 8.319 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 5.823 M2
VPO 2.773 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 61 Viv.
VPO 27 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 43 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-SAL4

SITUACIÓN: A Levante y en situación centrada en el núcleo de PULPÍ, lindando por el Oeste con la carretera AL-610 Y Unidad de Ejecución UE-SAL3, Este Suelo Urbanizable No Sectorizado S-GAS-R2 (NS) Norte Unidad de Ejecución UE-SAL3 y línea férrea y Sur Suelo Urbano Consolidado de la barriada de La Gasolinera.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 33.315 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.066 M2
S.I.P.S. 2.065 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 13.326 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 9.328 M2
VPO 4.442 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 100 Viv.
VPO 44 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 69 plazas. aparcamiento, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-NOR1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de La Fuente, en el paraje de La Noria, lindando por Sur con Suelo Urbano Consolidado, Este con la Unidad de Ejecución UE-NOR2 y Sector de Suelo Urbanizable S-GAS-R2 (NS) y por el Norte con encauzamiento de desagüe de "El Común".

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 15.774 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.600 M2
 S.I.P.S. 356 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 6.310 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 4.417 M2
 VPO 2.103 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 51 Viv.
 VPO 21 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Dada la cercanía de la Unidad con el encauzamiento del desagüe de "El Común", se modificarán las rasantes naturales del terreno, elevándolas, de forma que estas se sitúen a una altura mínima de 2,50 metros respecto al fondo del encauzamiento.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 33 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-NOR2

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de La Fuente, en el paraje de La Noria, lindando por Sur con Suelo Urbano Consolidado, Oeste con la Unidad de Ejecución UE-NOR1 y por el resto de las orientaciones con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 2.899 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 293 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 m2/m2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 9 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 9 plazas. Todas las plazas de aparcamiento se preverán en el interior de las parcelas edificables.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 18/07/2007 (B.O.P., Nº 202- DE 21/10/2010)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF1

SITUACIÓN: Al Noroeste del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con la antigua carretera AL-610, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-LF2, y por el resto de las orientaciones con terrenos clasificados como Suelo Urbano consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 17.191 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.720 M2
S.I.P.S. 412 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 6.876 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 4.813 M2
VPO 2.292 M2
USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 52 Viv.
VPO 22 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 36 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF2a

SITUACIÓN: A poniente del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con la Unidad de Ejecución UE-LF2b, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-LF4, por el Este con la Unidad de Ejecución UE-LF3 y por el Norte con la Unidad de Ejecución UE-LF1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 10.353 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.135 M2
S.I.P.S. 149 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 4.141 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 2.899 M2
VPO 1.380 M2
USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 32 Viv.
PO 13 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 22 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF2b

SITUACIÓN: A poniente del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con la carretera AL-610, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-LF4, por el Este con la Unidad de Ejecución UE-LF2a y por el Norte con la Unidad de Ejecución UE-LF1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	5.409 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	540 M2
S.I.P.S.	131 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	2.164 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 1.515 M2
	VPO 721 M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 17 Viv.
	VPO 7 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 11 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF3

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con la Unidad de Ejecución UE-LF2a y por el Sur con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	3.846 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	477 M2
S.I.P.S.	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	1.538 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 1.077 M2
	VPO 513 M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 11 Viv.
	VPO 5 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 8 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF4

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con la carretera AL-610, por el Norte con las Unidades de Ejecución UE-LF2a y UE-LF2b, y por el Sur con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 12.220 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.275 M2
 S.I.P.S. 240 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 4.888 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 3.422 M2
 VPO 1.629 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 39 Viv.
 VPO 16 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 26 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

En el frente de la carretera AL-620 la edificación se situará a una distancia mínima de la arista exterior de la calzada de 25,00 metros, destinándose los terrenos situados entre la alineación oficial y la alineación de la edificación a Espacios Libres Privados, formando parte de la parcela edificable, considerándose retranqueo obligatorio.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-LF5

SITUACIÓN: Al Sureste del núcleo de La Fuente, lindando por el Oeste con el área de mantenimiento de la ordenación AMUR-LF1, y por levante con terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 17.312 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 2.000 M2
 S.I.P.S. 684 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 8.656 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 6.059 M2
 VPO 2.885 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas; la altura máxima se limita a dos plantas (PB+1P)
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 69 Viv.
 VPO 29 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 45 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CA1a

SITUACIÓN: Al Suroeste del núcleo de Pulpí, en la Barriada de "Los Canos", lindando por levante con la carretera de Pulpí a El Convoy, por Norte y Sur con la Unidad de Ejecución UE-CA1b, y por el Oeste con el límite del Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	6.485 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	804 M2
S.I.P.S.	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	2.594 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 1.816 M2
VPO	865 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 15 Viv.
VPO	8 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento públicas en un número de 13 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CA1b

SITUACIÓN: Al Suroeste del núcleo de Pulpí, en la Barriada de "Los Canos", lindando por levante con la carretera de Pulpí a El Convoy, por Norte y Sur con la Unidad de Ejecución UE-CA1a, y por el Oeste con el límite del Suelo No Urbanizable de Protección por valores agrícolas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	11.412 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	1.305 M2
S.I.P.S.	110 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	4.565 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 3.195 M2
VPO	1.522 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de parcela mínima y edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 24 Viv.
VPO	15 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento públicas en un número de 24 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CA2

SITUACIÓN: Al Suroeste del núcleo de Pulpí, en la Barriada de "Los Canos", lindando por poniente con la carretera de Pulpí a El Convoy, por Norte Este con resto de Suelo Urbano, y por el Sur con con Suelo Apto para Urbanizar.

S-PUL-R2

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 10.475 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.106 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,60 M2/M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 47 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 47 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 20 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 16/03/2004 (B.O.P., Nº 66 DE05/04/2004 y Nº 76 DE 21/04/2004)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CO1

SITUACIÓN: A levante de la Barriada de "El Convoy", lindando por levante con el alcor de la rambla de Nogantes, por el Sur con la Unidad de Ejecución UE-CO2 y por el Oeste con el resto del Suelo Urbano de la barriada.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 12.548 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.370 M2
 S.I.P.S. 186 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 5.019 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 3.513 M2
 VPO 1.673 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 16Viv.
 VPO 16 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 26 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CO2

SITUACIÓN: A levante de la Barriada de "El Convoy", lindando por levante con la carretera de acceso a la barriada, por el Norte con la Unidad de Ejecución UE-CO1 y por el Oeste con el resto del Suelo Urbano de la barriada.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 6.027 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 747 M2
 S.I.P.S. M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 2.411 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 1.688 M2
 VPO 804 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 8 Viv.
 VPO 8 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 12 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PH1

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de "El Pozo de la Higuera", lindando por el Oeste con la carretera Al-620, por el sur con el Suelo Urbano clasificado, por el Norte con Suelo No Urbanizable protegido y por el Este con Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable protegido.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 14.082 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.615 M2
 S.I.P.S. 131 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 5.633 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 3.943 M2
 VPO 1.878 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 18Viv.
 VPO 18 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 29 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-JA1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de "El Pilar de Jaravía", lindando por el Oeste con la línea férrea Almendricos-Aguilas, por el Norte y Este con la carretera AL-118 y por el Sur con la Unida de Ejecución UE-JA2.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 10.003 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.855 M2
 S.I.P.S. M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 4.001 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 2.801 M2
 VPO 1.334 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 21Viv.
 VPO 13 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 21 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-JA2

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de "El Pilar de Jaravía", lindando por el Oeste con la línea férrea Almendricos-Aguilas, por el Este con la carretera AL-118, por el sur con el Suelo Urbano clasificado y por el Norte la Unidad de Ejecución UE-JA1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 14.302 M2
 CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.773 M2
 S.I.P.S. M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
 Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 5.721 UA
 TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 4.005 M2
 VPO 1.907 M2
 USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
 NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 29Viv.
 VPO 19 Viv.
 DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 30 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CJA1

SITUACIÓN: Al Noroeste del núcleo de "El Pilar de Jaravía", a poniente de la línea férrea Almenricos-Águilas, lindando por el Este con la carretera AL-6101, por la que tiene su acceso, y por el resto de las orientaciones con Suelo No Urbanizable.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	21.705 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	2.200 M2
S.I.P.S.	1.299 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	11.287 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 7.901 M2
	VPO 3.762 M2
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 70 Viv.
	VPO 37 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 58 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PC1

SITUACIÓN: Al Sureste de la Urbanización Puerto Chrom & Link 2, lindando por el Sur con el Sector de Suelo Apto para Urbanizar Sectorizado S-RTu5, y por el Este, internamente con el área AMUR-PC1 y exteriormente con el sector de Suelo Urbanizable S-Rtu3. Es una Unidad de Ejecución discontinua, formando parte de ella la parcela PM2 del P.P. Puerto Chrom & Link Dos.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	95.394,79 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	
PARQUE Y JARDINES	12.250 M2
JUEGO Y RECREO NIÑOS	3.100 M2
	=====
	13.350 M2

CESIÓN S.I.P.S. 3.140 M2
 CESIÓN USOS LUCRATIVOS 3.140 M2 de suelo, con una edificabilidad de 3.140 M2 de techo sobre rasante, asignándosele un total de 25 viviendas.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD TOTAL	0,50 M2/M2.
USO GLOBAL	Residencial, siéndole de aplicación las Ordenanzas de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), Ensanche Semi-Extensivo (SU-R4a) y Ensanche Intensivo (SU-R2). No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	382 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo, solamente será de aplicación en la parcela donde se ubique la Cesión para Usos Lucrativos.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 382 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 190 plazas de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

De la edificabilidad total se podrá destinar un máximo de 16.288 M2 construidos sobre rasante a edificaciones con TRES (PB+2P) Plantas de Altura.

Actuando por manzanas completas, no serán de aplicación los parámetros de ALINEACIONES Y RETRANQUEOS contenidos en las Ordenanzas, permitiéndose la agrupación de Viviendas Unifamiliares, destinando a uso privativo de cada vivienda, al menos el 50% de la superficie de parcela mínima, constituyéndose en régimen de comunidad el resto de la parcela.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 08/10/2004 (B.O.P., Nº 196 DE 08/10/2004)
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES PARCELAS 14-15 DE LA UE-PC1 APROBADO
DEFINITIVAMENTE CON FECHA 26/04/2007 (B.O.P. Nº 101 DE 25/05/2007)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PC2

SITUACIÓN: Al Este de la Urbanización Puerto Chrom & Link 2, lindando por el Norte con el Sector de Suelo Apto para Urbanizar Sectorizado S-Rtu3, y por el resto de las orientaciones con el área AMUR-PC1. Su ámbito se corresponde con el Estudio de Detalle redactado para la Ordenación de las Parcelas E4, 204 y 214 del Plan parcial Puerto Chrom & Lynk Dos promovido por Marina de Terreros S.A.

OBJETO: El objeto de la delimitación de la Unidad de Ejecución es la adaptación del planeamiento aprobado a las actuaciones realizadas en el ámbito del Estudio de Detalle referido, así como permitir pequeñas ampliaciones en las edificaciones existentes, haciendo posible la legalización de la instalación hotelera existente.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 17.565,20 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD TOTAL 0,45 M2/M2.

USO GLOBAL Se estará al Estudio de Detalle de las Parcelas E4, 204, y 214, promovido por la mercantil Marina de Terreros S.A, aprobado definitivamente con fecha 07/07/1.992 (B.O.P. 17/06/1.992).

NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS 96 Viv.

3.- OTRAS CONDICIONES

Como se ha indicado, se estará a lo establecido en el Estudio de Detalle de las Parcelas E4, 204 y 214 de P.P. Puerto Chrom & Lynk Dos, siéndole de aplicación las determinaciones contenidas en el referido Plan Parcial, excepto en lo referente al aprovechamiento que es el establecido en la presente ficha.

DESARROLLADO EN VIRTUD DE CONVENIO URBANÍSTICO

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CT1

SITUACIÓN: Al Sureste del núcleo de San Juan de los Terreros, frente a la Cala del Cuartel, limitando por el Sur y Oeste con el deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 20.114 M2

CESIÓN ESPACIO LIBRE 1.320 M2

CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 14.352 M2 CONSTRUIDOS

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación de las Ordenanzas de Ensanche Intensivo (SU-R2) y Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 99 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 115 plazas. Sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 50 de aparcamiento, el resto de ellas se situarán en el interior de las edificaciones.

La altura máxima en el ámbito de la Unidad se limita a Dos Plantas (Pb + 1P) (7,50 m.).

Los únicos usos compatibles con el residencial, serán los TERCARIOS y el DOTACIONAL.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 06/07/2004 (B.O.P. Nº 161 DE 20/08/2004)
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 03/05/2005 (B.O.P., Nº 08 DE 08/04/2011)
MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 17/01/2006 (B.O.P. Nº 56 DE
23/03/2006)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CT2

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de San Juan de los Terreros, limitando por el Sur con la Calle Sanabria, y en todas las orientaciones con Suelo Urbano Consolidado.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 2.435 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 177 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 M2/M2
USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación de las Ordenanzas de Ensanche Semi-Extensivo (SU-R4a), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 5 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes , localización del Suelo Dotacional Público y del Suelo correspondiente a la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo, y Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización simultaneo con Proyecto de Edificación de la totalidad de la parcela edificable.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 5 plazas. La totalidad de las plazas de aparcamiento se situarán en el interior de la parcela edificable.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 07/02/2007 (B.O.P. Nº 60 DE 27/03/2007)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CT3

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de San Juan de los Terreros, lindando por el Norte y Sur con Suelo Urbanizable S-Rtu8.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 9.954 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 728 M2
S.I.P.S. 506 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 3.982 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 2.787 M2
VPO 1.327 M2
USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 20 Viv.
VPO 13 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 21 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-CT4

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de San Juan de los Terreros, lindando por el Oeste con la Carretera Nacional 332 y por el Norte con Suelo Urbanizable S-Rtu8.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	1.705 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	211 M2
S.I.P.S.	M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO	682 UA
TECHO EDIFICABLE (M2)	LIBRE ... 477 M2
VPO	227 M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	LIBRE 4 Viv.
VPO	2 Viv.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Estudio de Detalle para la Ordenación de Volúmenes , localización del Suelo Dotacional Público y del Suelo correspondiente a la Cesión de Aprovechamiento Lucrativo, y Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización simultaneo con Proyecto de Edificación de la totalidad de la parcela edificable.

DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 4 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-BV1

SITUACIÓN: Al Norte del núcleo de Bellavista, colindante por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable S-Rtu12.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL	4.990 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE	625 M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS	10% de la Superficie Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD BRUTA 0,40 M2/M2

USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación de las Ordenanzas de Ensanche Semi-Extensivo (SU-R4a), tal como se refleja en el Plano de Zonificación. No es de aplicación el parámetro de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	10 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 10 plazas, las cuales se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 06/07/2004 (B.O.P. Nº --/--/----

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PAR1

SITUACIÓN: Al Sureste de la Zona Costera de Pulpí, lindando por el sureste con el Sector de Suelo Urbanizable S-Rtu6, atravesada de Norte Sur por la Rambla de La Entrevista.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 62.238 M2
CESIÓN ESPACIO LIBRE 7.150 M2
S.I.P.S. M2
CESIÓN USOS LUCRATIVOS 10% de la Superficie
Edificable.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 23.028 UA
TECHO EDIFICABLE (M2) LIBRE ... 16.120 M2
VPO 7.676 M2
USO GLOBAL Residencial, siéndole de aplicación la Ordenanza de Ensanche Semi-Intensivo (SU-R3) No son de aplicación los parámetros de edificabilidad contenido en las Ordenanzas.
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 70 Viv.
VPO 76 Viv.
DESARROLLO DE LA UNIDAD Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de 119 plazas, que se completará con una plaza de aparcamiento privado por cada 100 m2 de techo, estas últimas plazas se situarán obligatoriamente en el interior de las parcelas edificables.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN LOS CAPARROSES

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo del Pilar de Jaravía, lindando por poniente con el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-AG2a y por el levante con la carretera Pulpí San Juan de los Terreros.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 91.973 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,333 m2/m2
USO GLOBAL Residencial.
Ordenanza Zonal de Ensanche Extensivo (SU-R5b)

DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS 16,961 viv/Ha.

3.- OTRAS CONDICIONES

Dotaciones mínimas conforme al art. 17 de la Ley 7/2002 (LOUA)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN LOS JURADOS

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo del Pilar de Jaravía, lindando por poniente con el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-AG2b y por el levante con la carretera Pulpí San Juan de los Terreros.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL 56.355 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,333 m2/m2
USO GLOBAL Residencial.
Ordenanza Zonal de Ensanche Extensivo (SU-R5b)

DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS 16,961 viv/Ha.

3.- OTRAS CONDICIONES

Dotaciones mínimas conforme al art. 17 de la Ley 7/2002 (LOUA)

A N E X O 2:
FICHAS ADAPTADAS Y CORREGIDAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

SECTOR S-PUL-R1(NS)

SITUACIÓN: Al Noroeste del núcleo de Pulpí, lindando por Norte con la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-ALM3, por el Este con la Unidad UE-ALM4 y Suelo Urbano Consolidado y por el Sur con el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado S-PUL-R2.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 96.636 M2
RESERVA PARA DOTACIONES
CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 13.500 M2
ÁREAS DE JUEGO 1.000 M2
ESCOLAR PREESCOLAR 2.120 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 450 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2
USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 212 Viv.
DENSIDAD (VIV/Ha) 22
para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura máxima nunca será superior a Dos Plantas (PB+1P).

SECTOR S-PUL-R2

SITUACIÓN: Es un Sector de Suelo Urbanizable discontinuo, estando dividido en tres unidades; la Unidad situada al Norte, linda por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable S-PUL-R1; la Unidad situada en la zona central linda por el Norte con la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-CA2 y por el Sur con el Sector de Suelo Urbanizable S-PUL-R4, y la unidad situada más al Sur, linda por el Este con la carretera AL-610 y por Oeste y Sur con el Sector S-PUL-R4.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 41.907 M2
RESERVA PARA DOTACIONES
CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 5.685 M2
ÁREAS DE JUEGO 550 M2
ESCOLAR PREESCOLAR 1.330 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 266 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 12.572,10 UA
TECHO EDIFICABLE..... LIBRE 8.800,47 M2
VPO 4.190,70 M2
USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 91 Viv.
VPO 42 Viv.
DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera AL-610.

SECTOR S-PUL-R3

SITUACIÓN: En situación centrada en el núcleo de Pulpí, lindando por el Oeste con el Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-PUL2, por el Este con el denominado "Muro del Común", por el Norte con la carretera A-350 y por el Sur con la línea férrea Almendricos-Águlas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 200.515 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 10.000 M2

ZONA VERDE (Parque) 33.335 M2

ÁREAS DE JUEGO 4.705 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.000 M2

E.G.B. 10.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 31.521 M2

COMERCIAL 1.570 M2

SOCIAL 3.140 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 70.180,25 UA

TECHO EDIFICABLE..... LIBRE 49.126,17 M2

VPO 23.393,42 M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 550 Viv.

VPO 234 Viv.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura máxima será de Tres Plantas (PB+2P). Una superficie equivalente, al menos, al Veinte por Cien (20%) de la superficie de terreno que el Plan Parcial prevea para aplicación de la altura máxima de Tres Plantas, se destinará a Espacios Libres Públicos; esta superficie de cesión al Ayuntamiento de Pulpí será adicional a las superficies previstas para Reservas para Dotaciones indicadas en el apartado 1 de la ficha del Sector. Estos Espacios Libre adicionales se dispondrán de forma que su dimensión mínima no sea inferior a Doce metros (12,00 mts.) y su superficie será siempre superior a Doscientos metros cuadrados (200,00 m2). Si estos Espacios Libres poseen individualmente una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, podrán computarse como Áreas de Juego y Recreo, no considerándose dotación adicional.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-350.

En cumplimiento de Convenio Urbanístico suscrito entre la mercantil ERUSA y el Ayuntamiento de Pulpí ratificado en Pleno de fecha Dieciséis de Marzo de mil novecientos ochenta y nueve, el cual es plenamente vigente, el desarrollo del Sector estará sometido expresamente a las condiciones, contenidas en el referido convenio, siguientes:

a.- No se podrá iniciar la actuación urbanística y edificación alguna en los terrenos clasificados, en tanto en cuanto no se haya desarrollado el Área AMUR-PUL2 en un nivel de consolidación equivalente al 65% de la superficie del Área.

b.- Erusa cederá en escritura pública, libre de cargas y gravámenes, los terrenos destinados a Espacios Libres y Equipamiento Deportivo que se reflejan en la presente Ficha Urbanística del Sector, una vez clasificados los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado.

SECTOR S-PUL-R4(NS)

SITUACIÓN: En situación centrada en el núcleo de Pulpí, lindado por el Oeste con la carretera AL-610, por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable S-PUL-R2, por el Este con la carretera de Pulpí a la barriada de El Convoy y por el Sur con Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 105.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	ZONA VERDE	15.100 M2
	ÁREAS DE JUEGO	750 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	2.400 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	SOCIAL	475 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 231 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 22

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura máxima nunca será superior a Dos Plantas (PB+1P).

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera AL-610

SECTOR S-PUL-GAS-R1

SITUACIÓN: Al Sur del barrio de "La Gasolinera", lindando por Norte con Suelo Urbano Consolidado y Sector de Suelo Urbanizable S-GAS-R2, por el Sur y Este con el desagüe del "El Común" y por el Oeste con la carretera de acceso a la Barriada de "La Fuente".

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 64.686 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 7.100 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.300 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 460 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 32.715 M2 construidos sobre rasante

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 230 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha)

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 35 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial, ubicándose esta ordenanza exclusivamente en las manzanas paralelas al límite de poniente del Sector (carretera AL 610 de acceso a La Fuente), y hasta una profundidad máxima respecto a dicho límite de 55,00 metros; permitiéndose en estas manzanas un altura máxima de Dos Plantas más Ático retranqueado tres metros respecto a todas las calles que rodeen las manzanas (PB+1P+At).

En el resto del ámbito del Sector, la altura máxima nunca será superior a Dos Plantas (PB+1P).

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera AL-610.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 30/05/2005 (B.O.P., Nº 014 DE 26/07/2008)
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª APROB. DEF. 06/03/2007 (BOP Nº 105-31/05/2007; BOP Nº 006-10/01/2008.
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª APROB. DEF. 15/05/2009 (BOP Nº 125-02/07/2009)

SECTOR S-GAS-R2(NS)

SITUACIÓN: En situación centrada en el núcleo de Pulpí, lindado por el Oeste con la línea férrea Almedricos – Águilas, se encuentra atravesado por el encauzamiento de desagüe de “El Común”, lindando con el Sector de Suelo Urbanizable S-GAS-R1, por el Este con la línea férrea indicada y por el Sur con la barriada de “La Fuente”.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 106.640 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	ZONA VERDE	11.000 M2
	ÁREAS DE JUEGO	750 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	2.500 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	SOCIAL	500 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 240 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 22

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura máxima nunca será superior a Dos Plantas (PB+1P).

SECTOR S-RTu1

SITUACIÓN: A levante de la zona costera de Pulpí, es un sector discontinuo situado a ambos lados de la Carretera A-332, lindando la parte situada al Norte, por el Norte con la Variante de Terreros y por el Sur con los Sectores de Suelo Urbanizable S-Rtu2 y S-Rtu4, y la parte situada más al Sur, Por el Norte con el Sector S-Rtu4 y por el Sur con el Sector S-Rtu8; por levante ambas zonas lindan con la Cañada Real de la Costa prevista en las presentes Normas Subsidiarias.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 702.430 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	S.G. ESPACIO LIBRE .	17.560 M2
	ZONA VERDE	289.990 M2
	ÁREAS DE JUEGO	10.550 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	3.520 M2
	E.G.B.	17.560 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	DEPORTIVO	14.050 M2
	COMERCIAL	5.270 M2
	SOCIAL	10.540 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 1.756 Viv.
 DENSIDAD (VIV/Ha) 25
 DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-332 y Variante de Terreros.

Dado que la zona de levante de los terrenos entre la variante de la carretera A-332 y la propia carretera A-332 se encuentran afectados por la Rambla de Los Arejos, el Plan Parcial contendrá estudio hidrológico-hidráulico para un período de recurrencia de 500 años, proponiendo el encauzamiento necesario de forma que se garantice la no inundabilidad de los terrenos colindantes, y facilitando el desagüe de la rambla al mar. Las obras correspondientes se incluirán en la evaluación económica del Plan Parcial.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial, ubicándose un máximo del 70 % del aprovechamiento que se destine a la ordenanza indicada en la zona situada entre los Sectores S-Rtu4 y S-Rtu8, limitándose a su vez al 50% en el resto del ámbito del Plan.

En la zona situada a levante de la Rambla de Los Arejos, el único uso permitido será el Terciario-Hotelero, limitándose la ocupación de la parcela edificable a un máximo del 40 % de la misma.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

De los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística, una superficie aproximada de 301.340 m2. se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

En los Planos de Ordenación se grafían Espacios Libres Privados, que se corresponden con zonas de prohibición de edificación por protección de la Rambla de Los Arejos; en estos Espacios Libres Privados se permiten además de los propios de su calificación, los Usos Deportivos sin edificación permanente.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 28/12/2008 (B.O.P., Nº ____ DE __/__/____)

SECTOR S-RTu2

SITUACIÓN: A levante de la zona costera de Pulpí, lindando por el Norte con el Sector S-RTu1, y por el Sur con los sectores S-RTu3 y S-RTu4, lindando por el Noreste Variante de Terreros.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 941.928 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	S.G. ESPACIO LIBRE .	23.550 M2
	ZONA VERDE	502.950 M2
	ÁREAS DE JUEGO	14.150 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	4.750 M2
	E.G.B.	23.550 M2
	B.U.P.	9.500 M2
INTERÉS PUBLICO-SOCIAL .	DEPORTIVO	18.850 M2
	COMERCIAL	9.500 M2
	SOCIAL	14.150 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 2.355 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 25

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Variante de Terreros.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Los Espacios Libres (Zona Verde) de cesión al Ayuntamiento de Pulpí, que se indican en la presente Ficha Urbanística se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 60 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 28/12/2008 (B.O.P., Nº 102 DE 31/05/2011)

SECTOR S-RTu3

SITUACIÓN: En situación centrada en el la zona costera de Pulpí por levante con los Sectores S-RTu2 y S-Rtu9 y por el Norte y poniente con el Área AMUR-COSTA1. Es un Sector contemplado en una Modificación Puntual de las Normas que se revisan

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 165.437 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ZONA VERDE 69.808,68 M2

JUEGO NIÑOS 1.470 M2

DOCENTE 5.130 M2

INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL .. DEPORTIVO 2.588 M2

COMERCIAL 431 M2

SOCIAL 1.309 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan Parcial propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOGAL 0,35 M2/M2

USO GLOBAL El uso global será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 425 viv.

DESARROLLO DEL SECTOR.. Plan Parcial Único y Un Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 60 % del aprovechamiento lucrativo total del ámbito del Plan Parcial.

Para Usos Terciarios podrá destinarse un máximo del Veinte Por Ciento (20%) del Aprovechamiento Lucrativo del Sector. El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización e infraestructuras vinculadas al Sector; la pertenencia a la Entidad de Conservación de los propietarios, actuales o futuros, es obligatoria. La duración de la Entidad de Conservación será indefinida y se disolverá cuando estén cumplidos los fines para los que se formó.

SE ESTARÁ AL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR S-RTu3 APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.O.T.U. DE ALMERÍA CON FECHA 12 DE DICIEMBRE DE 2.002.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 12/12/2002 (B.O.P., Nº 045 DE 07/03/2003).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS Un1a, Un4, Un5, Un6a, Plu1 y Plu2. APROB. DEF. 09/09/2003 (BOP Nº 240-06/12/2003).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS Un1b, Un2, Un3, Un6b y Plu1. APROB. DEF. 16/03/2004 (BOP Nº 116-11/07/2004).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS 3-1 y Plu1. APROB. DEF. 03/05/2005 (BOP Nº 121-28/06/2005).

SECTOR S-Rtu4

SITUACIÓN: En situación centrada en el la zona costera de Pulpí por poniente con zona urbana de Urbanización Lis y Puerto Chrom & Lynk2 (AMUR-PC1), por el Sur con zona urbana la Urbanización Lis y Sector S-Rtu1, y por el Este con la Cañada Real de la Costa prevista en la presentes Normas Subsidiarias; es un sector discontinuo al encontrarse atravesado de Norte a Sur por la Carretera Nacional 332

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 268.368 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 49.780 M2

ÁREAS DE JUEGO 5.250 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 1.750 M2

E.G.B. 8.750 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 5.250 M2(*)

COMERCIAL 1.750 M2

SOCIAL 3.500 M2(**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) Las instalaciones deportivas no incluidas en edificación se podrán situar en la franja 150 metros paralela al deslinde del Dominio Público Marítima Terrestre, si n afectar a las zonas grafiadas como Espacios Libres.

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL104.880 M2 construidos sobre rasante.

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 875 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha)

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 60 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial; la altura máxima de esta Ordenanza se establece en Tres plantas (PB+2P), situándose la 2ª Planta Alta retranqueada de todos los linderos una distancia mínima de 5,00 M. (cinco metros). Los terrenos en los que se aplique esta ordenanza se situarán la zona situada a levante la carretera A-332.

De los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística, una superficie aproximada de 43.270 m2. se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Al Norte del Sector se prevé la ubicación de una zona destinada a Camping, que será vinculante de la ordenación.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-332.

Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 150 metros del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en tramitación.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3. de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

El uso Terciario-Hotelero, se limita a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 22/12/2008 (B.O.P., nº ____ DE __/__/____)

SECTOR S-RTu5

SITUACIÓN: Centrado en el núcleo de costero de San Juan de Los Terreros, lindando por el Oeste con la carretera ALP-118 (A-350), por el Sur con la Carretera A-332, y por el Norte con la Urbanización Puerto Chrom & Link 2 (AMUR-PC1) y la Unidad De Ejecución UE-PC1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 230.996,89 M2
 RESERVA PARA DOTACIONES
 CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 25.650 M2
 ÁREAS DE JUEGO 9.000 M2
 ESCOLAR PREESCOLAR 1.850 M2
 E.G.B. 10.000 M2
 INTERÉS PUBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 7.400 M2
 COMERCIAL 2.800 M2
 SOCIAL 5.600 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,40 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 800 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha)

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial, ubicándose preferentemente en el frente de las carreteras que limitan el sector y en el frente del vial que limita con la Urbanización Puerto Chrom & Link 2.

El uso TERCIARIO será compatible en todo caso, limitándose el uso –Terciario-Comercial al de "Local Comercial" y "Gran Superficie Comercial", prohibiéndose la categoría de "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

Para el uso TERCIARIO podrá destinarse un máximo del sesenta por cien (60%) del aprovechamiento lucrativo total del ámbito del Sector.

En el ámbito del Sector existen zonas de interés forestal con ejemplares arbóreos que pueden ser afectados por las actuaciones que se desarrollen, por ello en el Plan Parcial se indicarán las medidas que sean necesario adoptar para su conservación, en todo caso, si no fuese posible mantener algún ejemplar, se procederá a plantar el doble de las unidades que no se mantengan en las zonas que se consideren más adecuadas; las nuevas unidades serán del mismo porte que las sustituidas.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad de los Organismos gestor de la carretera A-332 y ALP-118 (A-350).

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por ciento (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero.

Los viales grafiados en los planos de ordenación que afectan al Sector, así como la ubicación del Espacio Libre (Zona Verde) se consideran vinculantes.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3. de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 30/05/2005 (B.O.P., Nº 179 DE 19/09/2005)
MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª. APROB. DEF. 15/05/2009 (BOP Nº 175-10/09/2009).

SECTOR S-RTu6

SITUACIÓN: Al Sur del frente costero de Pulpí, entando atravesado de Este a Oeste por la Carretera A-332, lindando por el Este con terrenos afectados por la Rambla de "La Entrevista" y por el Sur con la Cañada Real de la Costa prevista en la presentes Normas Subsidiarias.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	839.326 M2
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE	127.448 M2
ÁREAS DE JUEGO 20.100 M2	
ESCOLAR	PREESCOLAR 6.000 M2
E.G.B.	30.000 M2
B.U.P.	12.000 M2
INTERÉS PUBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO	40.935 M2
COMERCIAL	13.400 M2
SOCIAL	15.482 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,35 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 3.000 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) -----

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura general de las edificaciones se establece en dos plantas (PB+1P). La aplicación de una Ordenanza que permita una altura de tres plantas (PB+2P) se circunscribirá a parcelas ubicadas al poniente de la Carretera A-332; a levante de la referida carretera, solamente se permitirá la altura de tres plantas en edificaciones destinadas a usos Terciarios-Hoteleros, limitándose la altura a dos plantas para el restos de los usos posibles.

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-332.

Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 150 metros del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en tramitación.

Las instalaciones deportivas no incluidas en edificación se podrán situar en la franja 50 metros de anchura situada entre una paralela al deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre a 150 metros y otra situada a 100 metros, sin afectar a las zonas grafiadas como Espacios Libres.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (40%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3. de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

El uso Terciario-Hotelero, se limita a un máximo del cuarenta por cien (40%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

Dado que la zona de levante se encuentran afectada por la Rambla de La Entrevista, el Plan Parcial contendrá estudio hidrológico-hidráulico para un período de recurrencia de 500 años, proponiendo el encauzamiento necesario de forma que se garantice la no inundabilidad de los terrenos colindantes, y facilitando el desagüe de la rambla al mar. Las obras correspondientes se incluirán en la evaluación económica del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 29/12/2008 (B.O.P., N° 057 DE 25/05/2010).

SECTOR S-Rtu7(NS)

SITUACIÓN: Al Norte del frente costero, lindando por el Norte con los Sectores de Suelo Urbanizable S-Rtu1 y S-Rtu2, por el Sur y Oeste con los Sectores de Suelo Urbanizable S-Rtu3 y S-Rtu4 y por el Este con la carretera A-332.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 162.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	S.G. ESPACIO LIBRE .	4.050 M2
	ZONA VERDE	72.100 M2
	ÁREAS DE JUEGO	650 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	2.150 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	SOCIAL	450 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,20 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 211 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 13

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Carretera A-332.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

De los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística, una superficie aproximada de 71.210 m2. se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

La altura general de las edificaciones se establece en dos plantas (PB+1P). La aplicación de una Ordenanza que permita una altura de tres plantas (PB+2P) se circunscribirá a parcelas destinadas a usos Terciarios-Hoteleros, limitándose la altura a dos plantas para el resto de los usos posibles.

SECTOR S-Rtu8a

SITUACIÓN: Al Norte del espacio protegido del Castillo de Terreros, lindando por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable S-Rtu1, por Sur con las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano UE-CT3 y UE-CT4, por el Oeste con la carretera A-332, y por Este con la Cañada Real de la Costa prevista en la presentes Normas Subsidiarias.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR	75.591 M2
RESERVA PARA DOTACIONES	
CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE .	1.850 M2
ZONA VERDE	14.150 M2
ÁREAS DE JUEGO	1.000 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR 2.700 M2
	E.G.B. --- M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	DEPORTIVO 1.000 M2
	COMERCIAL --- M2
	SOCIAL --- M2

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,35 M2/M2
USO GLOBAL	El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.
Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.	
NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	267 Viv.
DENSIDAD (VIV/Ha)	30
DESARROLLO DEL SECTOR	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Carretera A-332.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

De los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística, una superficie aproximada de 11.570 m2. se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

La altura general de las edificaciones se establece en dos plantas (PB+1P). La aplicación de una Ordenanza que permita una altura de tres plantas (PB+2P) se circunscribirá a parcelas destinadas a usos Terciarios-Hoteleros, limitándose la altura a dos plantas para el resto de los usos posibles.

Las edificaciones se situarán a una distancia mínima de 150 metros del deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre en tramitación.

Las instalaciones deportivas no incluidas en edificación se podrán situar en la franja 150 metros paralela al deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, sin afectar a las zonas grafiadas como Espacios Libres.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 22/12/2008 (B.O.P., Nº ____ DE __/__/____)

SECTOR S-Rtu8b

SITUACIÓN: Situado a poniente de la Urbanización Bellavista, lindando por el Oeste con la Rambla de Los Caballos, por el Este con la Urbanización Bellavista y el Sector S-Rtu12 y por el Sur con la carretera A-332.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 55.267 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 1.450 M2

ZONA VERDE 11.550 M2

ÁREAS DE JUEGO 750 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.390 M2

E.G.B. --- M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO --- M2

COMERCIAL 478 M2

SOCIAL --- M2

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 19.343,35 UA

TECHO EDIFICABLE..... LIBRE 13.540,34 M2

VPO 6.447,79 M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 175 Viv.

VPO 64 Viv.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Carretera A-332.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

Dado que la zona de poniente de los terrenos entre la variante de la carretera A-332 y la propia carretera A-332 se encuentran afectados por la Rambla de Los Caballos, el Plan Parcial contendrá estudio hidrológico-hidráulico para un período de recurrencia de 500 años, proponiendo el encauzamiento necesario de forma que se garantice la no inundabilidad de los terrenos colindantes. Las obras correspondientes se incluirán en la evaluación económica del Plan Parcial.

SECTOR S-Rtu9(NS)

SITUACIÓN: En situación centrada en la zona costera, lindando por Norte y Este con el Sector de Suelo Urbanizable S-Rtu2, y por el Sur y Este con el Sector S-Rtu3.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 74.070 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 1.850 M2

ZONA VERDE 45.543 M2

ÁREAS DE JUEGO 300 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 1.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 200 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,20 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 96 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 13

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

La altura general de las edificaciones se establece en dos plantas (PB+1P). La aplicación de una Ordenanza que permita una altura de tres plantas (PB+2P) se circunscribirá a parcelas destinadas a usos Terciarios-Hoteleros, limitándose la altura a dos plantas para el resto de los usos posibles.

Dado que la zona de poniente se encuentran afectada por la Rambla de Los Caballos, el Plan Parcial contendrá estudio hidrológico-hidráulico para un período de recurrencia de 500 años, proponiendo el encauzamiento necesario de forma que se garantice la no inundabilidad de los terrenos colindantes, y facilitando el desagüe de la rambla al mar. Las obras correspondientes se incluirán en la evaluación económica del Plan Parcial.

SECTOR S-Rtu10(NS)

SITUACIÓN: Al Sur de la Variante de Terreros, lindando por el Norte con la referida Variante, por el Sur y Oeste con el Área AMUR-COSTA1, y por el Este con el sector S-Rtu2 y el Área AMUR-COSTA1.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 425.530 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE .10.600 M2

ZONA VERDE 94.400 M2

ÁREAS DE JUEGO 3.400 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.000 M2

E.G.B. 10.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 3.400 M2

COMERCIAL 1.200 M2

SOCIAL 2.500 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,20 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 553 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 13

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Variante de Terreros.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, se destinará a uso Terciario-Hotelero, un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

SECTOR S-Rtu11(NS)

SITUACIÓN: Al Este de la Variante de Terreros, lindando por el Norte con la referida Variante, por el Sur y Este con el Área AMUR-COSTA1, y por el Sur con los Sectores S-Rtu8 y S-Rtu12.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 572.669 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 14.300 M2

ZONA VERDE 128.867 M2

ÁREAS DE JUEGO 4.500 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.000 M2

E.G.B. 10.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 4.500 M2

COMERCIAL 1.500 M2

SOCIAL 3.000 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,20 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 744 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 13

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Variante de Terreros y carretera A-332

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial, situándose toda ella al Norte de la carretera A-332

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

SECTOR S-Rtu12

SITUACIÓN: Al Este de la Variante de Terreros, lindando por el Norte y Este Sector S-Rtu11 por el Sur con la Urbanización Bellavista y por el Este con el Sector S-Rtu8.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 93.900 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 2.300 M2

ZONA VERDE 21.175 M2

ÁREAS DE JUEGO 750 M2

ESCOLAR 2.500 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 500 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas; la Ordenanza SU-R2 se aplicará en las condiciones establecidas en el apartado OTRAS CONDICIONES de esta ficha.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 250 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha)

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos en usos diferentes al de vivienda; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 50 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 22/12/2008 (B.O.P., Nº ____ DE __/__/____)

SECTOR S-JAR1(NS)

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Pilar de Jaravía, lindando por el Norte con Suelo Urbano Consolidado, Por el Sur con el Sector de Suelo Urbanizable S-AG2a, por el Este Con la carretera A-350 y por el Oeste con la línea férrea Almendricos-Águilas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 38.203 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... ZONA VERDE 5.730 M2

ÁREAS DE JUEGO 260 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 1.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . SOCIAL 175 M2 (*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,30 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, excepto la Ordenanza SU-R2.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 84 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 22

Previa Sectorización,

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la Variante de Terreros y carretera A-350.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector se destinará a uso Terciario-Hotelero, un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

SECTOR S-AG1

SITUACIÓN: El sector S-AG1 (Aguilón Golf Club) se encuentra situado al Sur de la Sierra del Aguilón, lindando por el Norte con la línea férrea que atraviesa la finca denominada "Cortijo San Carlos", por el Oeste con el límite de los términos Municipales de Pulpí y Cuevas del Almanzora y por el Este con los Sectores de Suelo Urbanizable S-AG2a y S-AG2b.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 1.986.818 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE 149.000 M2(*)

ZONA VERDE 469.502 M2 (*)

ÁREAS DE JUEGO 15.301 M2

ESCOLAR 41.282 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 20.547 M2

COMERCIAL 12.000 M2

SOCIAL 15.547 M2(**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) Se corresponde con la superficie de terrenos situados por encima de la cota 150 metros.

(**) El Plan Parcial propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,17 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, siendo compatible el uso TERCIARIO.

Las Ordenanzas que proponga el Plan Parcial se aplicarán por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS 2.545 Viv.

DENSIDAD (VIV/Ha) 13

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial Único y Proyecto/s de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

La altura general de las edificaciones se establece en Dos plantas (PB + 1P) (7,50 metros). En aquellas parcelas que se sitúen mas baja que la cota de 125 metros, se admite, siempre que se destinen a uso Terciario-HOTELERO, una altura máxima de Tres plantas (PB + 2P) (12,00 metros).

Las cubiertas de las edificaciones no superarán en ningún punto la cota 150, para ello las edificaciones se emplazarán, preferentemente, bajo la cota de 140 metros.

Se incluirá una previsión de 3.250 plazas de aparcamiento de las que, al menos, 70 de ellas se destinarán a usuarios minusválidos. Del número total de plazas de aparcamiento sólo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo de 1.000 plazas, situándose el resto de las plazas en el interior de las parcelas edificables.

La totalidad de los terrenos que se encuentran situados por encima de la cota de 150 metros se destinará a ZONA VERDE, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, con la denominación de ZONA VERDE.

El viario general que prevea el futuro Plan Parcial no superará la cota de los 125 metros y su trazado se ajustará a la topografía del terreno que atraviese.

El riego del Campo de Golf se realizará con aguas residuales depuradas, para ello deberá demostrar la existencia de un caudal suficiente de dichas aguas que cubran las necesidades de este equipamiento deportivo.

Con el Plan Parcial se asegurará la disponibilidad y abastecimiento de los recursos hídricos suficientes.

Será obligatoria la constitución de Entidad de Conservación para la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización e infraestructuras vinculadas al Sector; la pertenencia a la Entidad de Conservación de los propietarios, actuales o futuros, es obligatoria. La duración de la Entidad de Conservación será indefinida y se disolverá cuando estén cumplidos los fines para los que se formó.

SE ESTARÁ AL CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR AG-1 (AGUILÓN GOLF CLUB) APROBADO DEFINITIVAMENTE POR LA C.P.O.T.U. DE ALMERÍA CON FECHA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2.002.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 26/09/2002 (B.O.P., N° ____ DE ____/____/____).

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª. APROB. DEF. 27/04/2004 (BOP N° 116-16/06/2004)

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-9. APROB. DEF. 22/11/2004 (BOP N° 019-18/01/2005).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-12. APROB. DEF. 07/07/2005 (BOP N° 189-03/10/2005).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-2. APROB. DEF. 07/07/2005 (BOP N° 189-03/10/2005).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-4. APROB. DEF. 09/05/2006 (BOP N° 127-05/09/2006).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-15. APROB. DEF. 12/09/2006 (BOP N° 019-13/10/2006).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS GOLF y RP-14. APROB. DEF. 07/02/2007 (BOP N° 046-07/05/2007).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-5. APROB. DEF. 19/07/2007 (BOP N° 181-17/09/2007).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-17. APROB. DEF. 18/09/2007 (BOP N° 211-30/10/2007).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELAS GOLF y EDpr1. APROB. DEF. 18/09/2007 (BOP N° 207-24/10/2007).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-18. APROB. DEF. 06/06/2008 (BOP N° 145-30/07/2008).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RU-3. APROB. DEF. 17/06/2008 (BOP N° 137-18/07/2008).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RU-1. APROB. DEF. 27/06/2008 (BOP N° 137-18/07/2008).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-14. APROB. DEF. 13/03/2009 (BOP N° 081-29/04/2009).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-5. APROB. DEF. 13/03/2009 (BOP N° 088-11/05/2009).

ESTUDIO DE DETALLE PARCELA RP-8. APROB. DEF. 23/01/2009 (BOP N° 049-12/03/2009).

SECTOR S-AG2-a

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Pilar de Jaravía, lindando por el Norte con el Sector de Suelo Urbanizable S-JAR1, Sur Sector S-AG2-b, Este Sector de Suelo Urbanizable S-AG1 y Oeste carretera A-350, y núcleo rural de "Los Caparroses". Se encuentra atravesado de Norte a Sur por la línea férrea Almendricos-Águilas.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 400.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 30.000 M2

ZONA VERDE 139.968 M2

ÁREAS DE JUEGO 4.490 M2

ESCOLAR PREESCOLAR 2.000 M2

E.G.B. 10.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 4.482 M2

COMERCIAL 1.500 M2

SOCIAL 2.990 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 68.000,00 UA

TECHO EDIFICABLE..... LIBRE 47.600,00 M2

VPO 22.666,67 M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 520 Viv.

VPO 227 Viv.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-350.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Los Espacios Libres (Zona Verde) que se indican en la presente Ficha Urbanística se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por las fuertes pendientes, valores naturales y valores geológicos, su único uso será el de mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, permitiéndose, como actuación pública, la puesta en valor de la "Geoda" existente en el interior del ámbito delimitado, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población (el terreno afectado directamente por la "Geoda"), se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios. Dado que el resto del ámbito del Sector pueden existir especies vegetales protegidas por la legislación forestal de Andalucía, éstas se inventariarán, se extraerán y se trasplantarán en la zona protegida referida.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial".

SECTOR S-AG2-b

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de Pilar de Jaravía, lindando por el Norte con los Sectores de Suelo Urbanizable S-AG2-a y S-AG1, Sur Suelo No Urbanizable Protegido por Valores Paisajísticos y/o Protección de Laderas (SNU-VP), Este carretera AL-118 (A-350) y núcleo rural de "Los Jurados" y Oeste, Sector S-AG1 y Suelo No Urbanizable Protegido por Valores Paisajísticos y/o Protección de Laderas (SNU-VP).

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 425.212 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ...	S.G. ESPACIO LIBRE .	32.300 M2(*)
	ZONA VERDE	110.550 M2 (*)
	ÁREAS DE JUEGO	8.500 M2
ESCOLAR	PREESCOLAR	2.000 M2
	E.G.B.	10.000 M2
INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL .	DEPORTIVO	4.100 M2
	COMERCIAL	1.370 M2
	SOCIAL	2.735 M2(**)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) Una superficie aproximada de 132.850 metros se corresponden con zonas de interés paisajístico y no edificables por valores naturales.

(**) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

APROVECHAMIENTO 63.781,80 UA

TECHO EDIFICABLE..... LIBRE 44.647,26 M2

VPO 21.260,60 M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el RESIDENCIAL, podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las presentes Normas, aplicándose las mismas por manzanas completas.

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS LIBRE 565 Viv.

VPO 213 Viv.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera A-350 (AL-118).

Para la aplicación de la Ordenanza SU-R2 se podrá consumir un máximo del 30 % del aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial.

De la superficie total destinada a Zona Verde Pública, una superficie aproximada de 132.850 metros cuadrados se corresponde a Espacios Libres Protegidos por valores naturales, dado la existencia de especies vegetales protegidas por la legislación forestal de Andalucía, no obstante lo anterior, para facilitar el uso y disfrute de dichas Zonas Verdes por la población, se permitirá la ejecución de senderos peatonales y las instalaciones convenientes y necesarias para su mejor uso público, siendo posible la

suscripción de convenios entre el Ayuntamiento de Pulpí, como titular que será de estas zonas, y la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, para su conservación y mejora, y facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.

Las especies protegidas que puedan existir en el resto del ámbito del Sector, se inventariarán, se extraerán y se trasplantarán en la zona protegida referida.

Se podrá destinar un máximo del treinta por cien (30%) del aprovechamiento lucrativo total del Sector a las viviendas definidas en el artículo 6.5.6.3 de las presentes Normas Urbanísticas, al objeto de computar como media vivienda.

Del aprovechamiento lucrativo total del Sector, al menos el cinco por cien (5%) del mismo se destinará a uso Terciario-Hotelero, limitándose este uso a un máximo del treinta y cinco por cien (35%) del aprovechamiento lucrativo del sector.

El uso Terciario-Comercial, se limita a la categoría "Local Comercial", prohibiéndose las categorías "Gran Superficie Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial"

SECTOR S-LF1

SITUACIÓN: Al Sur del núcleo de La Fuente, lindando por el Sur con los terrenos de la Depuradora Municipal de Pulpí, y teniendo su acceso por la carretera AL-610.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 228.621 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 6.250 M2

ZONA VERDE 31.250 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 5.000 M2

COMERCIAL 2.500 M2

SOCIAL 2.500 M2(*)

CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL DEL SECTOR

(*) El Plan propondrá el uso concreto de esta reserva.

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,50 M2/M2

USO GLOBAL El uso global del sector será el TERCARIO, compatible con el INDUSTRIAL.

Las Ordenanzas se aplicarán por manzanas completas.

DESARROLLO DEL SECTOR Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Se incluirá una previsión de plazas de aparcamiento en un número de una plaza por cada 100 metros cuadrados; del número total de plazas de aparcamiento solo se admitirán al aire libre, anejas al viario, un máximo del 50% de las plazas previstas, el resto de ellas se situarán en el interior de las parcelas edificables.

De la superficie total del Sector se excluye en cualquier caso los terrenos propiedad del Organismo gestor de la carretera AL-610 y de la futura variante de Pulpí, actualmente en tramitación.

PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE CON FECHA 19/07/2007, (BOP Nº 001 DE 02/01/2008; BOP Nº 046 DE 07/03/2008).

MODIFICACIÓN PUNTUAL 1ª. APROB. DEF. 27/07/2008 (BOP Nº 205-24/10/2008)

MODIFICACIÓN PUNTUAL 2ª. APROB. DEF. 27/06/2010 (BOP Nº 007-12/01/2011)

SECTOR S-CAM(NS)

SITUACIÓN: Al Norte de la variante de Terreros, en el Paraje Cabezo Blanco.

1.- SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR 576.000 M2

RESERVA PARA DOTACIONES

CESIÓN ESPACIO LIBRE ... S.G. ESPACIO LIBRE . 25.000 M2

ZONA VERDE 62.000 M2

INTERÉS PÚBLICO-SOCIAL . DEPORTIVO 11.000 M2

2.- CONDICIONES GENERALES

EDIFICABILIDAD GLOBAL 15.000 M2 Construidos.

USO GLOBAL El uso global del sector será Camping de Primera Categoría.

DESARROLLO DEL SECTOR Innovación PGOU para Sectorización, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación.

3.- OTRAS CONDICIONES

Con el Plan Parcial se asegurará la disponibilidad y abastecimiento de los recursos hídricos suficientes, que no procederán de los acuíferos que existen en el T.M. de Pulpí.

Se preverá la depuración de las aguas residuales para su reutilización para el riego.

El ámbito a sectorizar será la totalidad de la superficie del Sector, tramitándose un único Plan Parcial para los 576.000 metros cuadrados.

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

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Juan Pedro García Pérez.