

ADMINISTRACIÓN LOCAL

7172/15

AYUNTAMIENTO DE PULPI

EDICTO

Juan Bautista López Ruiz, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Pulpí (Almería).

HAGO SABER: Que por el Pleno de esta Corporación en sesión Ordinaria de fecha 26 de octubre de 2015 fue aprobado definitivamente la Modificación del PGOU Innovación 2 (Modificación puntual 10) de Pulpí, promovido por el AYUNTAMIENTO DE PULPI y registrado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 2015/407522/003-501/00001 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 6675.

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

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

1.- ANTECEDENTES.

EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPI fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 25 de Marzo de 2004, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 130 de 07 de Julio de 2004.

Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 16 de Mayo de 2014 fue aprobada definitivamente la ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE PULPI, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 201 de 21 de Octubre de 2014.

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

En ese sentido, hasta la fecha, se han tramitado y aprobado SIETE modificaciones puntuales (Modificación Puntual Número 1; Ap. Def. 18 de Septiembre de 2007 - B.O.P. núm. 236 de 05 de Diciembre de 2007; - Modificación Puntual Número 2; Ap. Def. 07 de Noviembre de 2008 - B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009, - Modificación Puntual Número 4; Ap. Def. 10 de Noviembre de 2011 - B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012, - Modificación Puntual Número 5; Ap. Def. 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. - pendiente de publicación; - Modificación Puntual Número 6; Ap. Def. 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. núm 041 de 01 de Marzo de 2013; - Modificación Puntual Número 7; Ap. Def. 17 de Enero de 2013 - B.O.P. núm. 041 de 01 de Marzo de 2013; Modificación Puntual Número 8; Ap. Def. 13 de Marzo de 2014 - B.O.P. núm. 137 de 21 de Julio de 2014), y Modificación Puntual Número 9- INNOVACIÓN NUMERO 1; Ap. Inicial Pleno Ayto. Pulpí de 13 de Noviembre de 2014 - B.O.P. núm. 229 de 28 de Noviembre de 2014, encontrándose en tramitación).

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN NÚMERO 2.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, en el ámbito de la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201 prevé la aplicación de la Ordenanza de Zona de Ensanche Extensivo, SU-R5a.

En el ámbito de la Ordenanza de Zona SU-R5a, se establece como parcela mínima aquella que cumpla con una superficie mínima de 600 metros cuadrados y que presente una longitud mínima de fachada a vía pública y diámetro de círculo inscribible de 20,00 metros.

Por parte del Ayuntamiento de Pulpí, se ha detectado que en el ámbito de la manzana antes indicada la existencia de inscripciones registrales de parcelas que cumpliendo la condición de superficie de parcela mínima incumplen las condiciones de longitud fachada o de diámetro de círculo inscribible en la parcela.

La no modificación de las condiciones de forma de la parcela en el ámbito de la manzana referida de la barriada de El Pozo de la Higuera, provoca que las mismas sean in edificables.

Por lo indicado, el objeto único de INNOVACIÓN NÚMERO 2 (Modificación Puntual Número 10) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, es el modificar las condiciones de forma (longitud de fachada y diámetro inscribible) de la parcela mínima en el ámbito de la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201, creando para ello una nueva Ordenanza de Zona denominada SU-R5d, que manteniendo las condiciones de la actual Ordenanza SU-R5, contenidas en el Capítulo 6 del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., estable una dimensión mínima de fachada a vía pública y diámetro mínimo de círculo inscribible en la parcela de 7,50 metros.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Pulpí considera oportuno y plenamente justificada la necesidad de proposición y tramitación de la presente INNOVACIÓN NÚMERO 2 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 10) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPI, ampliando estableciendo para la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201 una nueva Ordenanza de Zona que se denominará SU-R5d

que modifica la Ordenanza de Zona actualmente aplicable a la referida solamente en las condiciones de forma de la Parcela Mínima (longitud de fachada y diámetro de círculo inscribible).

La modificación que se propone no supone incremento del número de viviendas, no de la superficie máxima edificable, ni del número de habitantes, siendo una Modificación de la Ordenación Pormenorizada sin carácter estructural.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente que le es de aplicación a la Innovación número 2 (Modificación Puntual Número 10) del P.G.O.U. de Pulpí es el siguiente:

Plan General de Ordenación Urbanística de Municipio de Pulpí, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con fecha 25 de Marzo de 2.004 (B.O.P. núm. 130 de 07/07/2004) y Modificaciones Puntuales posteriores.

Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpí, aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí con fecha 16 de Mayo de 2014 (B.O.P., núm. 201 de 21/10/2014).

4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

4.1.- TERRENOS AFECTADOS POR LA INNOVACIÓN NÚMERO 2 DEL PGOU.

El ámbito de aplicación de la presente Innovación número 2 del P.G.O.U., se corresponde con la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201.

5.- MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA INNOVACIÓN NÚMERO 2 DEL P.G.O.U.

5.1.- MODIFICACIONES DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

Se mantiene la vigencia de la totalidad del Vigente P.G.O.U. de Pulpí y su Adaptación Parcial a la LOUA, excepto el Capítulo 6 del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. donde se incluye una nueva Ordenanza de Zona denominada SU-R5d, que manteniendo las condiciones de la Ordenanza de Zona SU-R5a, reduce las dimensiones de longitud de fachada y diámetro del círculo inscribible en la parcela mínima.

La Ordenanza SU-R5 quedará redactada como sigue:

CAPÍTULO 6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R5 DE ENSANCHE EXTENSIVO.

3.6.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación que mantienen una cierta coherencia urbana con crecimiento horizontal, la tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, existiendo algunas viviendas unifamiliares adosadas.

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso edificatorio, intentando conseguir una relación clara entre parcela y vivienda.

En los núcleos de "Los Caparroses" y "Los Jurados" será de aplicación la Ordenanza Zonal SU-R5a.

3.6.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona SU-R5 es el de Alineación a Vial Retranqueda en Edificación Abierta.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

SU-R5a

- Parcela mínima 600 m2

- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 20,0 m.

SU-R5b y SU-R5c

- Parcela mínima 300 m2

- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 15,0 m.

SU-R5d

- Parcela mínima 600 m2

- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo 7,50 m.

3.6.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

2.- RETRANQUEOS. La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.

En la barriada de El Pozo de la Higuera donde es de aplicación la Ordenanza Zonal SU-R5c las parcelas en esquina con una de las fachadas a calle orientada de Oeste a Este el retranqueo a estas calles será nulo, situándose la edificación en la alineación oficial. A las calles que discurren de Norte a Sur la edificación se retranqueará un mínimo de 6,00 metros de la alineación oficial, situándose el cerramiento de la parcela retranqueado un mínimo de 3,00 metros de la alineación oficial. Los proyectos que se redacten para construir en esta zona deberán justificar la evacuación de aguas pluviales.

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo se establece en un mínimo de 3,00 metros.

No obstante, lo anterior, se permite la construcción simultánea de viviendas pareadas (dos viviendas con un lindero común); en este caso, la separación al lindero lateral libre se establece en 4,50 metros, manteniéndose las separaciones mínimas a fachadas y fondo de parcela.

En la barriada de El Pozo de la Higuera donde es de aplicación la Ordenanza Zonal SU-R5c la separación a los linderos laterales será nulo estableciéndose una separación mínima a lindero de fondo de 3,00 metros. En la referida barriada, las parcelas en esquina con una de las fachadas a calle orientada de Oeste a Este el retranqueo de fondo respecto a esta calle será nulo, considerándose como lindero lateral.

4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.

5.- OCUPACIÓN. La ocupación máxima de la edificación se establece en:

SU-R5a: 40% de la superficie de la parcela neta.

SU-R5b: 60% de la superficie de la parcela neta.

SU-R5c: 60% de la superficie de la parcela neta.

SU-R5d: 40% de la superficie de la parcela neta.

6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada será el resultado de la aplicación simultánea de los parámetros de ocupación y separación a linderos.

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en:

SU-R5a: 0,50 m²/m².

SU-R5b: 0,65 m²/m².

SU-R5c: 0,65 m²/m².

SU-R5d: 0,50 m²/m².

8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

3.6.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima), con las tipología aislada y/o pareada. No obstante, las parcelas, debidamente registradas, existentes antes de la Aprobación Inicial de las presentes Normas, que por superficie permitiera su división en más de una parcela mínima, pero que de realizarse tal división incumpliría fachada mínima, se permitirá la construcción de tantas viviendas como parcelas mínimas se podrían obtener, manteniendo la totalidad de la parcela como pro indiviso vinculada a las viviendas que se edifiquen.

- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Terciario-Hotelero en edificio exclusivo, Terciario-Comercial en edificio exclusivo que se limita al de "Local Comercial", y Dotacional o de Equipamientos en edificio exclusivo.

- En el frente de la "Urbanización Lis" a la Avenida del Litoral Andaluz y hasta una profundidad máxima de 25,00 metros medidos desde la alineación oficial, se permite el uso Terciario-Comercial en la Planta Baja de las edificaciones, admitiéndose el uso residencial en la Planta Alta, admitiéndose en todo caso el uso Terciario-Comercial en edificio exclusivo.

5.2.- MODIFICACIÓN DE PLANOS DEL P.G.O.U.

Como consecuencia de la modificación de la Ordenanza de Zona de aplicación en parte de la Barriada de El Pozo de la Higuera, modificación que se contiene en el apartado "5.1" anterior, se procede a modificar el Plano "NÚCLEO POZO HIGUERA - CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO" de los de Ordenación del P.G.O.U. de Pulpí, recogiendo la zona de aplicación de la Ordenanza Zonal SU-R5d.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

Conforme al artículo 19.3 de la Ley 7/2002, se realiza el presente Resumen Ejecutivo:

OBJETO DE LA INNOVACIÓN: La modificación de las condiciones de forma de la parcela mínima edificable de la Ordenanza SU-R5 en el ámbito que a continuación se indica.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: Manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201.

MODIFICACIÓN PROPUESTA: Se propone una nueva subzona en la Ordenanza Zonal SU-R5, esta se denomina SU-R5d.

Se establece como parcela mínima aquella que posea una superficie de 600 metros cuadrados y posea una dimensión mínima de fachada y diámetro del círculo inscribible en la parcela de 7,50 metros.

No se modifican el resto de los parámetros de la Ordenanza Zonal SU-R5 que le son de aplicación al ámbito de la modificación.

7.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN (Informe Técnico).

La INNOVACIÓN NÚMERO 2 (Modificación Puntual Número 2) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí que se propone para su tramitación y aprobación supone exclusivamente la modificación de la Ordenanza Zonal de aplicación a la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201, modificando las condiciones de forma (dimensión de longitud de fachada y diámetro del círculo inscribible en la parcela) de la parcela mínima edificable, manteniendo el resto de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación de la Ordenanza Zonal que se modifica.

Para la materialización de Modificación Puntual de la Ordenanza Zonal SU-R5, se propone el establecimiento de una nueva subzona dentro de la Ordenanza que se denomina SU.R5d.

En cumplimiento de la regla 1ª del artículo 36.2.a) de la Ley 7/2002, la nueva Ordenación zonal propuesta se fundamenta en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística dado que uno de los objetivos de actividad pública urbanística en la ordenación urbanística es la organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo. Con la modificación propuesta se posibilita que parcelas existentes, que cumpliendo con la superficie de la parcela mínima

incumplen los parámetros de forma (longitud de fachada y diámetro del círculo inscribible), puedan ser edificables cumpliendo el resto de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, lo que supone una mejoría para la población y propietarios de la manzana situada a Noroeste del Núcleo de El Pozo de la Higuera, con fachada a la carretera A-1201.

La modificación propuesta no supone modificación de los estándares de ordenación regulados por la Ley 7/2002, dado que no se incrementa la superficie máxima edificable, ni el número de viviendas que por superficie podrían materializarse y por ello no ha de suponer incremento de la población que puede acoger la manzana a la que afecta la Innovación Número 2.

Dado que no se aumenta el techo edificable (aprovechamiento) ni la población (número de habitantes) no es necesario prever nuevas propuestas de infraestructuras, servicios o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

El contenido documental de la Innovación Número 2 es el adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectados.

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

La innovación propuesta no supone alteración de la ordenación estructural del Plan General, sino que es una modificación de la ordenación pormenorizada por lo que ha de considerarse que no produce incidencia territorial.

Por ello la modificación propuesta es conforme con el interés general dado que se propone una organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo.

8.- CONCLUSIONES.

Consideramos que es APROBABLE la modificación de la Ordenanza Zonal SU-R5 que se propone en el presente documento denominado INNOVACIÓN NÚMERO 2 (Modificación Puntual Número 10) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí.

De acuerdo con el artículo 31.1.B) y artículo 36.2.c.1ª la aprobación Definitiva de la INNOVACIÓN NÚMERO 2 (Modificación Puntual Número 10) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí, al no afectar a la ordenación estructural, corresponde al Ayuntamiento de Pulpí.

Lo que se hace público para general conocimiento en Pulpí, a treinta de noviembre de dos mil quince.

EL ALCALDE ACCIDENTAL, Juan Baustista López Ruiz.