

ADMINISTRACIÓN LOCAL

2473/16

AYUNTAMIENTO DE PULPI

EDICTO

Juan Bautista López Ruiz, Alcalde-Presidente Accidental del Ayuntamiento de la Villa de Pulpí (Almería).

HAGO SABER: Que por el Pleno de esta Corporación en sesión Ordinaria de fecha 10 de marzo de 2016 fue aprobada definitivamente la Innovación número 4 (Modificación Puntual número 12) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí, promovida por el AYUNTAMIENTO DE PULPI e inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el nº de registro 2015/407522/003-501/00003 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el nº de registro 6895.

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 Modificación Puntual del PGOU, que entrará en vigor al siguiente día de su publicación.

INNOVACIÓN NÚMERO 4 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPI

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), 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 y Modificación Puntual Número 10 - INNOVACIÓN NÚMERO 2; Ap. Def. 19 de Octubre de 2015 - B.O.P. - pendiente de publicación).

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí clasifica como Suelo Urbano Consolidado con ordenanzas propias del ámbito del Sector S-LF1.

El Plan Parcial de Ordenación del Sector S-LF1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí, de fecha 19 de Julio de 2007, publicándose en el B.O.P. núm. 001 de 02 de Enero de 2008.

Las determinaciones del Plan Parcial del Sector S-LF1, desde su aprobación definitiva en el año 2007 ha sufrido las siguientes modificaciones:

Modificación Puntual Nº 1 (Ap. Def. 27 de Junio de 2008 - B.O.P. núm. 205 de 24 de Octubre de 2008).

Modificación Puntual Nº 2 (Ap. Def. 19 de Noviembre de 2010 - B.O.P. núm. 007 de 1 de Enero de 2011).

Con fecha 17 de Febrero de 2016 se registra de entrada Informe emitido por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio conforme al artículo

31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

En el referido Informe, preceptivo pero no vinculante, se informa la Innovación número 4 (Modificación Puntual número 12) del PGOU FAVORABLE CONDICIONADO a que la superficie construida de los usos terciarios comerciales se limite a un máximo de 5.000 metros cuadrados ya que en caso contrario sería preceptivo someter el expediente de la presente Innovación a informe

comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior en virtud del artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía.

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN NÚMERO 4

A) Por Sentencia número 1196 de 2014 de la Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía – Sede de Granada declaró nula la norma 6.5.12.- Uso Industrial – Condiciones Generales de Uso de Industrial y Almacenes, dentro del Título VI.- Normas de Condiciones Generales de Edificación, Urbanización y Sistemas en la referencia que la misma realiza al cambio de titularidad (“O CAMBIO EN LA TITULARIDAD DE LA MISMA”) como causante de la declaración automática de la situación de fuera de ordenación.

En cumplimiento de la referida Sentencia se propone la modificación del segundo párrafo del artículo 6.5.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., eliminando el texto declarado nulo.

B) En el artículo 6.5.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se definen las categorías de actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Pulpí, distinguiendo cinco categorías.

Las categorías 1ª y 2ª se corresponden con industrias compatibles con la zonificación residencial, la 3ª para industrias compatibles con zonificación de usos terciarios, la 4ª para industrias que requieren zonificación industrial y la 5ª para industrias incompatibles con el medio urbano.

En el Término Municipal de Pulpí existen dos Polígonos considerados industriales (Sector SI-1 AMUR PUL 1 y Sector S-LF1) aunque realmente poseen una zonificación terciaria y concretamente el Sector S-LF1 es un sector con uso global Terciario, siendo el uso industrial un uso compatible.

Al ser el uso global del Sector S-LF1 el Terciario no se permite la implantación de instalaciones industriales de categoría 4ª.

Del estudio de las condiciones de las instalaciones industriales de categoría 4ª, teniendo en cuenta que el artículo 6.5.12 contiene un listado de actividades industriales no compatibles con el territorio del Término Municipal de Pulpí y que en la categoría industrial 5ª se regulan las actividades industriales incompatibles con el medio urbano, se considera que el no permitir la implantación de actividades industriales de categoría 4ª limita en gran medida la posibilidad de implantación de ese tipo de actividades industriales en el Término Municipal de Pulpí, más teniendo en cuenta que con las debidas medidas correctoras, en todo caso necesarias con independencia de la zonificación urbanística, podrían implantarse en suelo con zonificación para usos terciarios.

Por lo anterior se propone la modificación del apartado “D.- 4ª Categoría” del artículo

6.5.12 en el sentido de permitir esta categoría industrial, con las debidas medidas correctoras, en suelo con zonificación para usos terciarios.

C) En cumplimiento de las determinaciones del vigente P.G.O.U., dado que el uso global del Sector S-LF1 es el Terciario, en el ámbito de aplicación de las Ordenanzas 2ª y 3ª del Plan Parcial del Sector S-LF1, los únicos usos permitidos son “TERCIARIO, siendo compatible el Industrial en Categoría Primera, Segunda y Tercera, Aparcamiento y Dotacional o de Equipamiento, no admitiéndose la implantación de la actividad industrial en la categoría 4ª.

Tras la modificación del artículo 6.5.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. en lo referente a permitir, con las debidas medidas correctoras, la implantación de actividades industriales de categoría 4ª en suelos con zonificación de usos terciarios, se propone la modificación de las Ordenanzas 2ª y 3ª del Plan parcial del sector S-LF1 para permitir en su ámbito el desarrollo de actividades industriales de categoría 4ª.

D) En las Ordenanzas Zonales SU-R1 (Casco Antiguo – Centro Tradicional) y SUR2 (Ensanche Intensivo Intensidad 1), ordenanzas para zonificación residencial, el Uso Terciario- Comercial se limita al de “Local Comercial”, prohibiéndose la “Gran Superficie Comercial” y la “Agrupación Comercial o Centro Comercial”.

En el apartado 1 del artículo 6.5.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se definen los usos pormenorizados “Gran Superficie Comercial”, “Agrupación Comercial o Centro Comercial” y “Local Comercial”.

Las definiciones de los usos pormenorizados del uso Terciario-Comercial se corresponden con las contenidas en la derogada Ley 1/1996, de 10 de Enero, de Comercio Interior de Andalucía.

La prohibición de la “Gran Superficie Comercial” y la “Agrupación Comercial o Centro Comercial” contenida en las Ordenanzas zonales SU-R1 y SU-R2 se fundamenta en 1 consideración que en suelo urbano residencial no debe permitirse la implantación de una gran superficie minorista (colectiva o individual).

No obstante lo anterior, al prohibirse la “Agrupación Comercial o Centro Comercial”, no solo se prohíbe la implantación de una gran superficie minorista, sino que también se está prohibiendo también la posibilidad de desarrollar una Agrupación Comercial (galería comercial) que no tenga la consideración de gran superficie minorista (superficie útil para venta y exposición inferior a 2.500,00 metros cuadrados), mientras que, sin embargo, se permite el “Local Comercial” con superficie para venta inferior a 2.500,00 metros cuadrados.

Por lo anterior se propone la modificación de las Ordenanzas Zonales SU-R1 y SU-R2 permitiendo la “Agrupación Comercial o Centro Comercial” limitando la superficie útil para venta y exposición a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados.

Por otro lado conforme al condicionado del Informe de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se limita la superficie construida destinada a Terciario Comercial a un máximo de 5.000 metros cuadrados.

E) En el apartado 1 del artículo 6.5.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se definen los usos pormenorizados “Gran Superficie Comercial”, “Agrupación Comercial o Centro Comercial” y “Local Comercial”, definiéndose el “Local Comercial” de la siguiente forma: Local Comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

La definición dada de “Local Comercial”, no contempla en el límite de superficie la destinada a exposición de los productos que se venden, lo que va contra la vigente Ley 1/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Por otro lado conforme al condicionado del Informe de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se limita la superficie construida destinada a Terciario Comercial a un máximo de 5.000 metros cuadrados.

Lo mismo ocurre con la definición de “Gran Superficie Comercial”.

Por lo anterior se propone la modificación de la definición de “Gran Superficie Comercial” y de “Local Comercial” en el sentido de que el límite de 2.500,00 metros cuadrados se refiere a superficie útil destinada a la exposición y venta al público.

F) En el artículo 6.5.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. se definen las condiciones generales que ha de cumplir el uso comercial.

Entre las referidas condiciones se contiene la siguiente:

“Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,80 m. entre forjado y suelo.”

Se ha detectado la existencia de locales en Planta Baja de edificaciones que presentan una altura libre entre forjado y suelo inferior a 2,80 metros, lo que imposibilitaría la implantación de usos comerciales en esos locales.

Por lo anterior se propone la modificación de la altura libre interior de los locales comerciales contenida en el artículo 6.5.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí en el sentido de limitar la altura libre interior de la zona útil de venta a 2,50 metros, limitando igualmente la altura libre mínima interior en zonas de almacén o servicios a un mínimo de 2,30 metros.

G) En la Ordenanza Zonal SU-T1 de Usos Terciarios, entre las Condiciones de la Edificación se regula la altura máxima y número de plantas de la edificaciones permitidas y concretamente para el uso hotelero se permite una altura de Tres Plantas con un máximo de 10,50 metros.

Se ha detectado que para la implantación de instalaciones hoteleras con un mínimo de calidad y teniendo en cuenta las instalaciones que han de discurrir bajo el forjado de techo de las plantas, que la altura total de 10,50 metros es claramente insuficiente por lo que se considera necesario aumentar la altura absoluta de las instalaciones hoteleras.

Por lo anterior se propone la modificación de la Ordenanza Zonal SU-T1 permitiendo para el uso hotelero una altura máxima de Tres Plantas (PB+2P) y 12,00 metros.

2.1.- Objeto y justificación.

Por lo indicado, el objeto de la INNOVACIÓN NÚMERO 4 (Modificación Puntual Número 12) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, es vario, siendo los objetivos los siguientes:

2.1.A.- Dar cumplimiento a la Sentencia número 1196 de 2014 de la Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía – Sede de Granada, modificando el segundo párrafo del artículo 6.5.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., eliminando del mismo el siguiente texto “O CAMBIO EN LA TITULARIDAD DE LA MISMA”.

2.1.B.- En el mismo artículo 6.5.12, se propone el modificar las condiciones de implantación de actividades industriales de categoría 4ª, de forma que, con las debidas medidas correctoras, puedan implantarse en suelo de zonificación para usos terciarios.

2.1.C.- Por aplicación de la modificación anterior del artículo 6.5.12 referente a la implantación de actividades industriales de categoría 4ª en suelos con zonificación para usos terciarios, el modificar las Ordenanzas 2ª y 3ª del Plan Parcial del Sector S-LF1 (Plan Parcial con uso global Terciario) permitiendo, con las debidas medidas correctoras, la implantación de actividades industriales de categoría 4ª.

2.1.D.- Modificar las Ordenanzas Zonales SU-R1 (Casco Antiguo – Centro Tradicional) (CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 CASCO ANTIGUO del Título

III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí) y SU-R2 (Ensanche Intensivo Intensidad

1) (CAPÍTULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1 del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí) permitiendo el uso comercial en “Agrupación Comercial o Centro Comercial” limitando la superficie útil para venta y exposición a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados y la superficie construida destinada a Terciario Comercial a 5.000,00 metros cuadrados.

2.1.E.- Modificar el apartado 1.- COMERCIAL del artículo 6.5.7.- USO GLOBAL TERCARIO de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U, adaptando la definición de “Gran Superficie Comercial” y de “Local Comercial” a la Ley 1/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en el sentido de que el límite de 2.500,00 metros cuadrados se refiere a superficie útil destinada a la exposición y venta al público, limitando la superficie construida destinada a uso Terciario Comercial a un máximo de 5.000,00 metros cuadrados, indicando que si supera esta superficie se estará a lo establecido en el artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía.

2.1.F.- Modificar el artículo 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL en el sentido limitar la altura libre interior mínima a 2,50 metros en la zona útil de venta y a 2,30 metros en las zonas destinadas a almacén y servicios.

2.1.G.- Modificar la Ordenanza Zonal SU-T1 (CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS del Título III de las Normas Urbanísticas del

P.G.O.U. de Pulpí) permitiendo para el uso hotelero una altura máxima de Tres Plantas (PB+2P) y 12,00 metros.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Pulpí considera oportuno la necesidad de proposición y tramitación de la presente INNOVACIÓN NÚMERO 4 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ, en el sentido indicado anteriormente.

La modificación que se propone no supone un incremento de la edificabilidad lucrativa (aprovechamiento) del P.G.O.U. de Pulpí, por lo que no se produce desconsolidación del suelo, no supone incremento del número de viviendas, ni del número de habitantes, siendo una Modificación de la Ordenación Pormenorizada sin incidencia territorial y con carácter no estructural.

Dado que con independencia de la modificación derivada del cumplimiento de la Sentencia número 1196 de 2014 de la Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía – Sede de Granada, las modificaciones que se proponen supondrá un diversificación en la implantación de actividades comerciales e industriales en el Término Municipal de Pulpí, lo que ha de

suponer una mejora en la economía del municipio, implicando una mejora en el bienestar de la población del Término Municipal de Pulpí, dado que se producirá una mejora en la oferta comercial y en la creación de puestos de trabajo, han de considerarse plenamente justificadas las modificaciones propuestas en la presente INNOVACIÓN NÚMERO 4 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 12) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente que le es de aplicación a la Innovación número 4 (Modificación Puntual Número 12) 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)

Plan Parcial del Sector S-LF1, aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí con fecha 19 de Julio de 2007 y modificaciones puntuales que lo modifica y/o desarrolla.

4.- MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA INNOVACIÓN NÚMERO 4 DEL P.G.O.U.

4.1.- Modificación de la ordenanza su-r1.

El artículo 3.2.5.- CONDICIONES DE USO del CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 CASCO ANTIGUO del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

3.2.5.- CONDICIONES DE USO

Los usos permitidos son los siguientes:

a) VIVIENDA

Se permite el uso de viviendas en todas las plantas de la edificación. No se permiten las viviendas interiores, entendidas como tales aquellas que no cumplan lo establecido en el artículo 6.5.6. "Condiciones Generales de las Viviendas" del Capítulo 5, Título VI de las presentes Normas Urbanísticas, aunque si se permite la rehabilitación de las actualmente existentes.

b) APARCAMIENTO

El uso de aparcamiento será permitido en cualquier caso.

c) TERCARIO

Estos usos son permitidos en todas las plantas de las edificaciones, siendo compatible, con independencia de las medidas correctoras o de seguridad que sea necesario adoptar, con el uso de vivienda.

El uso de oficinas, cuando se trate de despachos profesionales (médicos, abogados, arquitectos, etc.), podrá admitirse en el interior de las viviendas, como uso complementario a la vivienda del profesional.

El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial" y "Agrupación Comercial o Centro Comercial", limitándose la superficie útil destinada para la exposición y venta al público a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados, prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial". En todo caso la superficie total construida del "Local Comercial" y de la "Agrupación Comercial o Centro Comercial" se limita a un máximo de 5.000,00 metros cuadrados.

d) INDUSTRIAL

Con independencia de lo establecido en el artículo 6.5.12. con referencia a la industrias existentes; el uso industrial en 1ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos; la 2ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos, el resto de la categorías se prohíben.

e) DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO Se permite en todos los casos.

4.2.- Modificación de la ordenanza SU-R2

El artículo 3.3.4.- CONDICIONES DE USO del CAPÍTULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1 del Título III de las

Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

3.3.4.- CONDICIONES DE USO

No se prohíbe ningún uso urbano; el Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", a la "Gran Superficie Comercial"; la "Agrupación Comercial o Centro Comercial" se permite limitándose la superficie útil destinada para la exposición y venta al público a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados. En todo caso la superficie total construida del "Local Comercial" y de la "Agrupación Comercial o Centro Comercial" se limita a un máximo de 5.000,00 metros cuadrados.

Con independencia de lo establecido en el artículo 6.5.12. con referencia a la industrias existentes; el uso industrial solamente se permite con las siguientes condiciones: Industrial en 1ª categoría, se permite en planta baja de edificios residenciales y en edificios exclusivos. Industrial en 2ª categoría se admite únicamente en edificios exclusivos.

Industrial en 3ª, 4ª y 5ª categorías, se prohíben.

4.3.- Modificación de la ordenanza SU-T1

El artículo 3.7.4.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN del Ordenanza Zonal SU-T1 del CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS del

Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

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

3.- SEPARACIÓN A LINDEROS. La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces.

En la zona costera se grafan cuatro zonas destinadas a uso exclusivo Terciario- Hotelero, con denominación base SU-TE(H), las edificaciones que se desarrollen en estas parcelas se retranquearán de los linderos una distancia mínima de 3,00 metros.

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

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

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

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

7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,80 m²/m², admitiéndose alcanzar una edificabilidad máxima de 2,50 m²/m² en el caso de implantación de uso Hotelero.

En la zona costera se grafan tres zonas destinadas a uso exclusivo Terciario-Hotelero, denominada SU-TE(H)-(a), SU-TE(H)-(b) y SU-TE(H)-(c), en las que edificabilidades máximas permitidas (superficie construida sobre rasante) serán respectivamente 12.000 m² en la SU-TE(H)-(a), 25.000 m² en la SU-TE(H)-(b) y en la denominada SU-TE(H)-(c) será 2,10 m²/m².

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

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

En el caso de la implantación del uso Hotelero, o cuando se actúe por manzanas completas en otros usos y mediante la tramitación de Estudio de Detalle (para Ordenar Volúmenes y justificar su integración en el entorno donde se sitúa), se admitirá una altura máxima de 12,00 metros para tres plantas (Planta Baja + Dos Plantas de Piso). Se mantendrá en cualquier caso los índices máximos de edificabilidad establecidos en el artículo 3.7.3.7 anterior.

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

4.4.- Modificación del artículo 6.5.7 de las NN. UU. del P.G.O.U.

El apartado 1.- COMERCIAL del artículo 6.5.7 del CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE USO del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

1. COMERCIAL

Se define el uso COMERCIAL como aquel servicio destinado a suministrar mercancías, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares; se admiten las siguientes categorías:

Gran Superficie Comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una misma firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

Agrupación Comercial o Centro Comercial: Cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Una Agrupación Comercial o Centro Comercial puede incluir en su interior una Gran Superficie Comercial.

Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

En el caso que la superficie útil para exposición y venta al público supere los 2.500,00 metros cuadrados o que la superficie construida destinada a uso Comercial supere los 5.000,00 metros cuadrados, conforme al artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía, será necesaria la Innovación del presente Plan General.

4.5.- Modificación del artículo 6.5.8 de las NN. UU. del P.G.O.U.

El artículo 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL del CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE USO del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

En ningún caso la superficie útil de la zona de venta poseerá una superficie inferior a 6,00 metros cuadrados.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá disponer acceso independiente, excepto si el edificio es unifamiliar y el comercio es familiar.

Los locales comerciales dispondrán, para uso del público, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² de zona de venta, un inodoro y un lavabo, de 150 m² menos de 400 m² de zona de venta, se instalara un segundo inodoro y lavabo y se

dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Para el personal se dispondrá un mínimo de un inodoro y un lavabo hasta 20 operarios disponiéndose un segundo aseo por cada 20 operarios o fracción diferenciando hombres de mujeres. Si la superficie útil total del local (zona de venta mas zona no pública) no supera los 150 m², ni se superan los 5 operarios, el aseo de público y operarios podrá ser el mismo. Todo lo anterior sin perjuicio de legislación específica que le sea de aplicación.

Para actividades cuya reglamentación sectorial establezca estándares, para estos servicios, más restrictivos, se estará a lo dispuesto en dicha reglamentación.

Las alturas libres interiores mínimas serán de 2,50 metros en la zona útil de venta y 2,30 metros en las zonas destinadas a almacén y servicios.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 metros cuadrados o 750 metros cuadrados en comercios de alimentación, dispondrán en el interior de la edificación de una zona en que se puedan realizar las operaciones de carga y descarga sin ocupar la vía pública ni entorpecer el tráfico de vehículos.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, las fachadas se deberán integrar, en su diseño, con el resto del edificio y con los edificios colindantes.

4.6.- Modificaciones del artículo 6.5.12 DE LAS NN. UU. del P.G.O.U.

El segundo párrafo del artículo 6.5.12.- USO GLOBAL INDUSTRIAL – CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES del CAPÍTULO 5.- CONDICIONES

DE USO del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

Las actividades industriales debidamente legalizadas, existentes en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General, incluidas en áreas de zonificación residencial o usos terciarios, que no hayan sido declaradas expresamente como fuera de ordenación y siempre que no sean actividades consideradas no compatibles en el T.M. de PULPÍ o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su funcionamiento siempre que se mantengan la actividad actual, permitiéndose obras de acondicionamiento, reforma y ampliación, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad y ocupación de las ordenanzas de la zona en que se encuentre incluida. EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARA DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, FUERA DE ORDENACIÓN, INICIÁNDOSE EXPEDIENTE PARA SU DERRIBO Y/O TRASLADO.

El apartado D.- 4ª Categoría de las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de Pulpí, por categorías del artículo 6.5.12.- USO GLOBAL INDUSTRIAL – CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES del CAPÍTULO 5.-

CONDICIONES DE USO del Título VI de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí quedará redactado como sigue:

D.- 4ª Categoría.- Industrias que requieren zonificación industrial: Industrias ligeras, medias y almacenes, compatibles con la zonificación para usos terciarios e incompatibles con la zonificación residencial.

En esta Categoría, se incluye el resto de las actividades industriales y de almacenaje, no incluidas en los epígrafes anteriores, salvo las que por sus especiales características, son incompatibles con el medio urbano y se contienen en la categoría 5ª siguiente.

Estas instalaciones se situarán preferentemente en zonas clasificadas para uso dominante industrial, admitiéndose, con las debidas medidas correctoras, su implantación en zonas clasificadas para usos terciarios.

4.7.- Modificación de las ordenanzas 2ª y 3ª del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-LF1 del P.G.O.U.

Los artículos 3.2.3 y 3.2.4 de la Ordenanzas 2ª y el artículo 3.3.4 de la Ordenanza 3ª de las ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA de las ORDENANZAS REGULADORAS del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-LF1 del P.G.O.U. de Pulpí quedarán redactados como sigue:

3.2.3.- Condiciones de la edificación

Es de aplicación todo lo indicado en este apartado para la Ordenanza 1ª, excepto los subapartados 7 y 8, que quedan como sigue:

7. EDIFICABILIDAD. Tal y como se establece en el Plano "02. ORDENACIÓN. SUPERFICIES" de los de Ordenación del Plan Parcial, la edificabilidad prevista para las siete manzanas que se regirán por esta ordenanza 2ª es de 1,00 m²/m².

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

Esta altura máxima se podrá superar en las circunstancias y con las condiciones siguientes:

- En el caso de la implantación de uso Oficinas, y siempre que se actúe por manzanas completas, se admitirá una altura máxima de 10,50 metros para tres plantas (Planta Baja + 2 Plantas de Piso).

- Para el resto de usos Terciarios, es decir, Hotelero, Comercial o Espectáculos y Salas de Reunión, y para el uso Industrial (categorías Primera, Segunda, y Tercera y Cuarta) se admitirá una altura máxima de 10,50 metros para dos Plantas (Planta Baja + Planta Alta).

En cualquier caso, en cualquiera de las circunstancias anteriores, se mantendrán los índices máximos de edificabilidad establecidos en el subapartado 7 anterior.

3.2.4.- Condiciones de uso

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- TERCIARIO, siendo compatible el Industrial en Categorías Primera, Segunda, y Tercera y, con las debidas medidas correctoras, Cuarta categoría, Aparcamientos y Dotacional o de Equipamientos.

3.3.4.- Condiciones de uso

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- TERCIARIO, siendo compatible el Industrial en Categorías Primera, Segunda, Tercera y, con las debidas medidas correctoras, Cuarta categoría, Aparcamientos y Dotacional o de Equipamientos.

5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Dado que las modificaciones que se proponen no implican cambios en las infraestructuras, no necesitando nuevas obras de urbanización, no procede la redacción de Estudio Económico – Financiero.

6.- RESUMEN EJECUTIVO.

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

6.1.- Modificar la Ordenanza Zonal SU-R1 (Casco Antiguo – Centro Tradicional)

(CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 CASCO ANTIGUO del Título

III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí) permitiendo el uso comercial en “Agrupación Comercial o Centro Comercial” limitando la superficie útil para venta y exposición a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados.

6.2.- Modificar la Ordenanza Zonal SU-R2 (Ensanche Intensivo Intensidad 1) (CAPÍTULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO

INTENSIDAD 1 del Título III de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí) permitiendo el uso comercial en “Agrupación Comercial o Centro Comercial” limitando la superficie útil para venta y exposición a un máximo de 2.500,00 metros cuadrados y la construida del uso Terciario Comercial a 5.000,00 metros cuadrados.

6.3.- Modificar la Ordenanza Zonal SU-T1 (CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCIARIOS del Título III de las Normas Urbanísticas de

P.G.O.U. de Pulpí) permitiendo para el uso hotelero una altura máxima de Tres Plantas (PB+2P) y 12,00 metros.

6.4.- Modificar el apartado 1.- COMERCIAL del artículo 6.5.7.- USO GLOBAL TERCIARIO de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., adaptando la definición de “Gran Superficie Comercial” y de “Local Comercial” a la Ley 1/2012, de 20 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, en el sentido de que el límite de 2.500,00 metros cuadrados se refiere a superficie útil destinada a la exposición y venta al público.

En el caso de superarse el límite anterior de superficie útil de exposición o venta o se prevea una superficie construida destinada a Terciario Comercial superior a 5.000,00 metros cuadrados, conforme al artículo 33 del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Comercio Interior de Andalucía, será necesaria la Innovación del presente Plan General.

6.5.- Modificar el artículo 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

en el sentido limitar la altura libre interior mínima a 2,50 metros en la zona útil de venta y a 2,30 metros en las zonas destinadas a almacén y servicios.

6.6.- Dar cumplimiento a la Sentencia número 1196 de 2014 de la Sección Tercera del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía – Sede de Granada, modificando el segundo párrafo del artículo 6.5.12 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., eliminando del mismo el siguiente texto “O CAMBIO EN LA TITULARIDAD DE LA MISMA”.

6.7.- En el mismo artículo 6.5.12, se propone el modificar las condiciones de implantación de actividades industriales de categoría 4ª, de forma que, con las debidas medidas correctoras, puedan implantarse en suelo de zonificación para usos terciarios.

6.8.- Por aplicación de la modificación anterior del artículo 6.5.12 referente a la implantación de actividades industriales de categoría 4ª en suelos con zonificación para usos terciarios, el modificar las Ordenanzas 2ª y 3ª del Plan Parcial del Sector S-LF1 (Plan Parcial con uso global Terciario) permitiendo, con las debidas medidas correctoras, la implantación de actividades industriales de categoría 4ª.

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

EL ALCALDE-PRESIDENTE ACCIDENTAL, Juan Bautista López Ruiz.