



# AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes



25 MAR. 2004

CIA

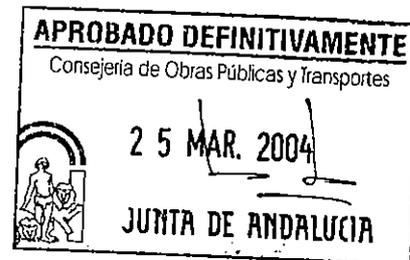


## NORMAS URBANÍSTICAS TOMO 1

NOVIEMBRE 2.003

MANUEL J. RAMOS AYLLÓN (ARQUITECTO)

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## NORMAS URBANÍSTICAS ÍNDICE GENERAL

NOVIEMBRE 2.003

# ÍNDICE GENERAL

Página

## NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 1

### TÍTULO I.-

### PRELIMINAR

#### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

|  |   |
|--|---|
| 1.1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA .....                      | 2 |
| 1.1.2.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN .....                          | 2 |
| 1.1.3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... | 2 |
| 1.1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....                              |   |
| 1.1.5.- VIGENCIA .....   |   |
| 1.1.6.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS .....                              |   |

### TÍTULO II.-

### NORMAS DE PLANEAMIENTO

#### CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

|   |  |
|---|--|
| 2.1.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... |  |
|---|--|

#### CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 2.2.1.- PLANES PARCIALES ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

#### CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

|   |    |
|---|----|
| 2.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES ..... | 13 |
| 2.3.2.- PLANES ESPECIALES .....         | 13 |
| 2.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE .....       | 14 |
| 2.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ..... | 15 |

### TÍTULO III.-

### NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

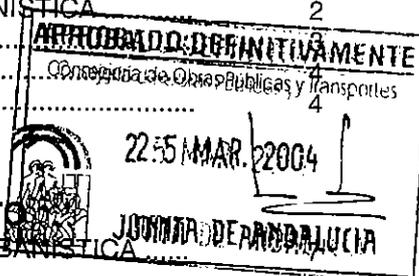
|   |    |
|---|----|
| 3.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES .....                                   | 19 |
| 3.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO .....                                       | 19 |
| 3.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN ..... | 19 |

#### CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 - CASCO ANTIGUO

|   |    |
|---|----|
| 3.2.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS .....        | 22 |
| 3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....     | 22 |
| 3.2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ..... | 23 |
| 3.2.4.- CONDICIONES AMBIENTALES .....       | 24 |
| 4.2.5.- CONDICIONES DE USO .....            | 26 |

#### CAPÍTULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1

|   |    |
|---|----|
| 3.3.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....        | 28 |
| 3.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....     | 28 |
| 3.3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ..... | 29 |
| 3.3.4.- CONDICIONES DE USO .....            | 30 |





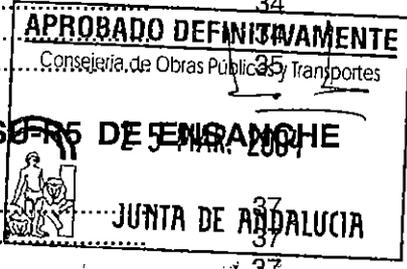
**CAPÍTULO 4.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R3 DE ENSANCHE SEMI-INTENSIVO**

- 3.4.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.4.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.4.4.- CONDICIONES DE USO .....



**CAPÍTULO 5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R4 DE ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO**

- 3.5.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.5.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.5.4.- CONDICIONES DE USO .....



**CAPÍTULO 6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R6 DE ENSANCHE EXTENSIVO**

- 3.6.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.6.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.6.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.6.4.- CONDICIONES DE USO .....

**CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS**

- 3.7.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.7.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.7.4.- CONDICIONES DE USO .....
- 3.7.5.- CONDICIONES AMBIENTALES .....

**CAPÍTULO 8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-I1 DE USOS INDUSTRIALES 1**

- 3.8.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.8.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.8.4.- CONDICIONES DE USO .....
- 3.8.5.- CONDICIONES AMBIENTALES .....

**CAPÍTULO 9.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN**

- 3.9.1.- GENERALIDADES .....
- 3.9.2.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES .....
- 3.9.3.- CONDICIONES DE DISEÑO .....
- 3.9.4.- ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN .....
- 3.9.5.- FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....

**TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 4.1.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE .....
- 4.1.2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....
- 4.1.3.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD .....
- 4.1.4.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN .....

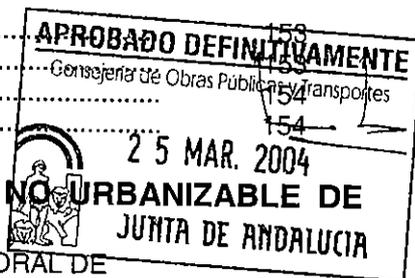
- 4.1.5.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS DE LOS EQUIPAMIENTOS .....
- 4.1.6.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS .....
- 4.1.7.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA PARA URBANIZAR O URBANIZABLE .....



**TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 5.1.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS .....
- 5.1.2.- OBJETIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE .....
- 5.1.3.- ZONIFICACIÓN .....
- 5.1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....

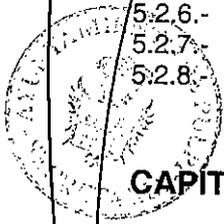


**CAPÍTULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

- 5.2.1.- PROTECCIÓN DEL ESPACIO SNU-MF-LA-1 COMPLEJO LITORAL DE INTERÉS AMBIENTAL DE CALA REÑA ..... 159
- 5.2.2.- INTERÉS PAISAJÍSTICO, FORESTAL O PROTECCIÓN DE LADERAS ..... 160
- 5.2.3.- ZONAS DE RAMBLAS Y/O CAUCES O INUNDABLES ..... 162
- 5.2.4.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE ..... 163
- 5.2.5.- PROTECCIÓN VÍA PECUARIAS ..... 167
- 5.2.6.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ..... 172
- 5.2.7.- PROTECCIÓN INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y/O ARQUEOLÓGICO ..... 177
- 5.2.8.- PROTECCIÓN POR INTERÉS AGRÍCOLA O GANADERO ..... 180

**CAPÍTULO 3.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE**

- 5.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES ..... 193
- 5.3.2.- EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS ..... 193
- 5.3.3.- ACTIVIDADES RECREATIVAS ..... 194
- 5.3.4.- ELEMENTOS PUBLICITARIOS ..... 194
- 5.3.5.- REPOBLACIÓN FORESTAL ..... 195
- 5.4.6.- INFRAESTRUCTURAS ..... 195



# NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 2



## TÍTULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y SISTEMAS

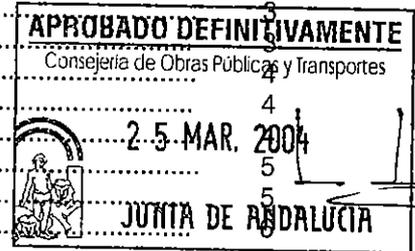


### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

6.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....

### CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES

|   |    |
|---|----|
| 6.2.1.- PARCELA .....   | 4  |
| 6.2.2.- SOLAR .....   | 4  |
| 6.2.3.- PARCELA MÍNIMA .....  | 5  |
| 6.2.4.- LINDEROS .....  | 5  |
| 6.2.5.- ALINEACIONES .....  | 5  |
| 6.2.6.- RASANTES .....  | 5  |
| 6.2.7.- ANCHO DE CALLE .....  | 5  |
| 6.2.8.- RETRANQUEO .....  | 5  |
| 6.2.9.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE .....                      | 6  |
| 6.2.10.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO .....                                  | 6  |
| 6.2.11.- OCUPACIÓN .....  | 7  |
| 6.2.12.- ESPACIO LIBRE PRIVADO .....                                    | 7  |
| 6.2.13.- PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA .....                  | 8  |
| 6.2.14.- EDIFICABILIDAD .....   | 8  |
| 6.2.15.- SUPERFICIE EDIFICADA O SUPERFICIE CONSTRUIDA .....             | 9  |
| 6.2.16.- SUPERFICIE ÚTIL .....  | 10 |
| 6.2.17.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....          | 11 |
| 6.2.18.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS .....                 | 11 |
| 6.2.19.- ALTURA MÍNIMA Y NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS .....                 | 11 |
| 6.2.20.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS .....            | 12 |
| 6.2.21.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA ..... | 13 |
| 6.2.22.- PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS .....  | 14 |
| 6.2.23.- ALTURA LIBRE INTERIOR .....                                    | 14 |
| 6.2.24.- DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA .....                                | 14 |
| 6.2.25.- PLANTA SÓTANO .....  | 15 |
| 6.2.26.- PLANTA PISO .....  | 16 |



### CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

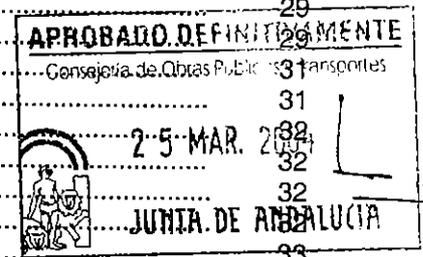
|  |    |
|--|----|
| 6.3.1.- DEFINICIÓN .....                               | 17 |
| 6.3.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....                     | 17 |
| 6.3.3.- OBJETIVOS .....                                | 17 |
| 6.3.4.- CONDICIONES GENERALES .....                    | 17 |
| 6.3.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO .....                | 18 |
| 6.3.6.- FACHADAS .....                                 | 18 |
| 6.3.7.- MATERIALES .....                               | 19 |
| 6.3.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS .....                 | 19 |
| 6.3.9.- VUELOS Y SALIENTES .....                       | 20 |
| 6.3.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO ..... | 20 |
| 6.3.11.- CERRAMIENTOS .....                            | 21 |
| 6.3.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO .....                 | 21 |
| 6.3.13.- INSTALACIONES VISTAS .....                    | 22 |
| 6.3.14.- EDIFICIOS SINGULARES .....                    | 22 |
| 6.3.15.- ELEMENTOS VISIBLES .....                      | 23 |
| 6.3.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR .....                     | 24 |
| 6.3.17.- MARQUESINAS .....                             | 24 |
| 6.3.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS .....        | 25 |

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 6.3.19.- TOLDOS .....     | 25 |
| 6.3.20.- MUESTRAS .....   | 25 |
| 6.3.21.- BANDERINES ..... | 26 |



**CAPÍTULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD**

|  |    |
|--|----|
| 6.4.1.- DEFINICIÓN .....                                 | 27 |
| 6.4.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO .....     | 27 |
| 6.4.3.- PATIOS .....                                     | 27 |
| 6.4.4.- DOTACIÓN DE AGUA .....                           | 28 |
| 6.4.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES ..... | 28 |
| 6.4.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS .....                        | 29 |
| 6.4.7.- APARATOS ELEVADORES .....                        | 29 |
| 6.4.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS .....                 | 29 |
| 6.4.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR .....          | 31 |
| 6.4.10.- ESCALERAS Y RAMPAS .....                        | 31 |
| 6.4.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....     | 32 |
| 6.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....               | 32 |
| 6.4.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO .....                 | 32 |
| 6.4.14.- BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS .....      | 33 |
| 6.4.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO .....            | 33 |
| 6.4.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD .....                      | 33 |



**CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE USO**

|  |    |
|--|----|
| 6.5.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES<br>CLASES DE SUELO .....                  | 34 |
| 6.5.2.- USOS DOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS .....  | 34 |
| 6.5.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS .....   | 34 |
| 6.5.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES .....  | 35 |
| 6.5.5.- USO GLOBAL RESIDENCIAL .....   | 35 |
| 6.5.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS .....   | 36 |
| 6.5.7.- USO GLOBAL TERCIARIO .....   | 38 |
| 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL .....   | 39 |
| 6.5.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO<br>HOTELERO .....                            | 40 |
| 6.5.10.- CONDICIONES GENERALES DE USO ESPECTÁCULOS<br>Y SALAS DE REUNIÓN .....                   | 40 |
| 6.5.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS .....  | 41 |
| 6.5.12.- USO GLOBAL INDUSTRIAL - CONDICIONES GENERALES DE USO DE<br>INDUSTRIAS Y ALMACENES ..... | 41 |
| 6.5.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES .....   | 46 |
| 6.5.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL .....   | 51 |
| 6.5.15.- USO GLOBAL COMUNICACIONES .....   | 54 |

**CAPÍTULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

|   |    |
|---|----|
| 6.6.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN<br>DE CALLES ..... | 55 |
| 6.6.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES .....                            | 56 |
| 6.6.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE<br>URBANIZACIÓN .....  | 56 |

**CAPÍTULO 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL**

|  |    |
|--|----|
| 6.7.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....    | 64 |
| 6.7.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA ..... | 64 |
| 6.7.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS .....           | 66 |

- 6.7.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL .....
- 6.7.5.- PROTECCIÓN POR VALORES GEOLÓGICOS .....
- 6.7.6.- PROTECCIÓN POR VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS .....



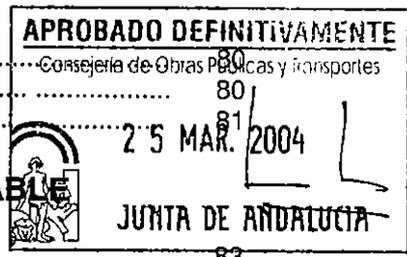
**CAPÍTULO 8.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS**

- 6.8.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....
- 6.8.2.- SERVICIOS .....
- 6.8.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES .....

**TÍTULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 7.1.1.- SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA .....
- 7.1.2.- CONSORCIOS URBANÍSTICOS .....
- 7.1.3.- ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS .....



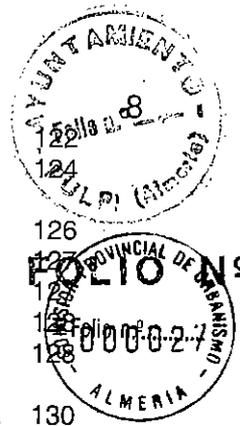
**CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

- 7.2.1.- PRINCIPIO DE LA PERECAUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO ..... 83
- 7.2.2.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS ..... 83
- 7.2.3.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD ..... 84
- 7.2.4.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS ..... 84
- 7.2.5.- ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN ..... 86
- 7.2.6.- APROVECHAMIENTO TIPO ..... 87
- 7.2.7.- PROCESO DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO ..... 87
- 7.2.8.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO ..... 99
- 7.2.9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN ..... 100
- 7.2.10.- REPARCELACIONES EN SUELO URBANO ..... 101
- 7.2.11.- TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN ..... 101
- 7.2.12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE ..... 101

**CAPÍTULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

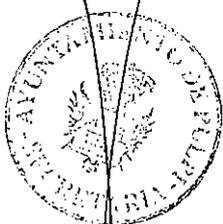
- 7.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA ..... 104
- 7.3.2.- OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA ..... 106
- 7.3.3.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS ..... 108
- 7.3.4.- CONTENIDO DE LA LICENCIA ..... 108
- 7.3.5.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS ..... 109
- 7.3.6.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA ..... 110
- 7.3.7.- INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO DE DE ALINEACIONES Y RASANTES ..... 111
- 7.3.8.- SOLICITUD DE LICENCIAS ..... 111
- 7.3.9.- PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA ..... 112
- 7.3.10.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES ..... 113
- 7.3.11.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN ..... 114
- 7.3.12.- LICENCIAS DE OBRA MENOR ..... 116
- 7.3.13.- LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN REFORMA ..... 117
- 7.3.14.- LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS ..... 119
- 7.3.15.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN ..... 119
- 7.3.16.- LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS ..... 120
- 7.3.17.- LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS ..... 120
- 7.3.18.- LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE ..... 121

|   |     |
|---|-----|
| 7.3.19.- LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE .....  | 124 |
| 7.3.20.- LICENCIA DE OCUPACIÓN .....  | 124 |
| 7.3.21.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES PARA LA EJECUCIÓN<br>EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....             | 126 |
| 7.3.22.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES .....                                    | 127 |
| 7.3.23.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....   | 128 |
| 7.3.24.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA .....                                       | 128 |
| 7.3.25.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES .....   | 128 |
| 7.3.26.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES<br>DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO ..... | 130 |
| 7.3.27.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....  | 134 |
| 7.3.28.- TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O<br>ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN .....   | 134 |



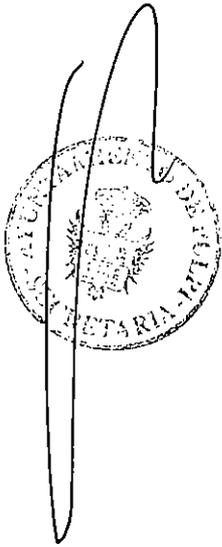
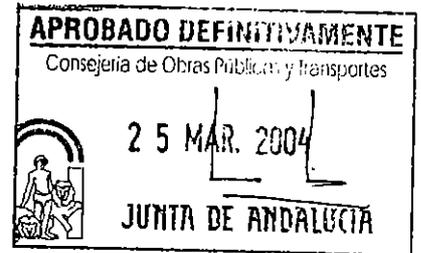
**ANEXO.- RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL** .....

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 25 MAR. 2004  
 JUNTA DE ANDALUCÍA





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA

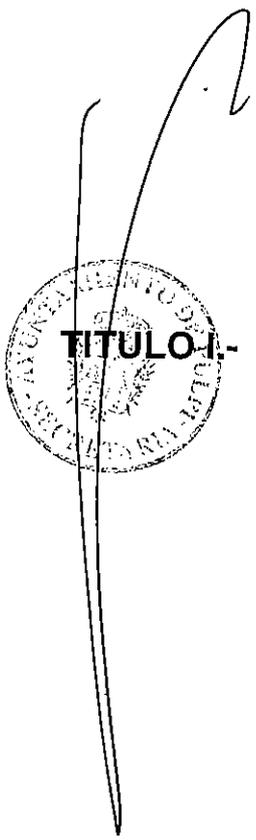
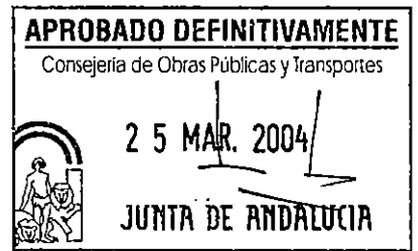


## NORMAS URBANÍSTICAS

### TOMO 1

NOVIEMBRE DE 2.003

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



TITULO I.-

PRELIMINAR

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



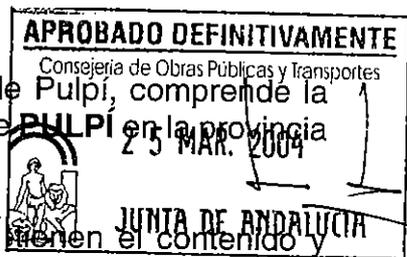
## TITULO I.- PRELIMINAR



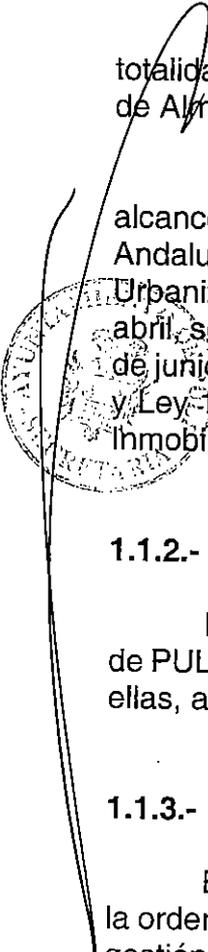
### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA

El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, comprende la totalidad de los terrenos pertenecientes al Término Municipal de Pulpí en la provincia de Almería.



El Plan General de Ordenación Urbanística de PULPÍ tienen el contenido y alcance fijado en la Ley 7/ 2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y las particularidades que respecto a los aprovechamientos, Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar que se contienen en la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el Real Decreto Ley 4/2.000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y Ley 10/2.003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.



#### 1.1.2.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

La aplicación e interpretación de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de PULPÍ, debiendo ajustarse las resoluciones sobre casos dudosos o no prevenidos en ellas, a lo dispuesto en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### 1.1.3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El fin del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, es realizar la ordenación urbanística de la totalidad del Término Municipal de Pulpí, y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio de Pulpí y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsiones a medio plazo (artículo 8 de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

El presente Plan General, se redacta en cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 8 de Mayo de 2.003, como Texto Refundido de la Revisión del NN. SS. de Pulpí, con el cambio de denominación del Instrumento de Planeamiento.

### 1.1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Las presentes Normas, de acuerdo con lo previsto en el Art. 10 de la Ley 7/2.002 clasifican el Suelo del Término Municipal en las siguientes categorías:

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

La delimitación del **Suelo Urbano** se realiza de acuerdo con los criterios del artículo 45 de la Ley 7/2.002, dentro del mismo se distingue entre el **Suelo Urbano Consolidado**, formado por las áreas edificadas en su casi totalidad en general, corresponde con el suelo clasificado como urbano en las Normas que se revisan y el **Suelo Urbano No Consolidado o Planificable**, integrado por el conjunto de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

El **Suelo No Urbanizable** se delimita siguiendo los criterios del artículo 46 de la Ley 7/2.002, distinguiéndose los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

**SNU-MF.-** Interés natural, agrícola, forestal o paisajístico, reconocido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. Se corresponde con el espacio denominado:

- **LA-1:** Complejo Litoral de Interés Ambiental de CALA REONA.

**SNU-VP.-** Interés paisajístico, forestal o protección de laderas, establecido por las presentes Normas.

- **SNU-RA.-** Zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas.

- **SNU-DP.-** Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

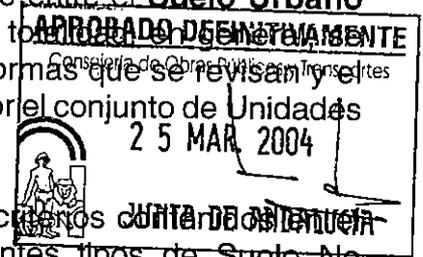
- **SNU-P.-** Protección de las Vías Pecuarias.

- **SNU-IN.-** Protección de las infraestructuras ( carreteras, caminos y vías férreas).

- **SNU-Y.-** Protección por Interés Histórico-Artístico y/o Arqueológico.

- **SNU-PA.-** Protección por Interés Agrícola o Ganadero.

El resto del territorio municipal no incluido en ninguna de las clases anteriores constituyen el **Suelo Urbanizable**, todo el Suelo urbanizable previsto en el presente Plan General, se califica como **Suelo Urbanizable Sectorizado**.



## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se corresponde con los Sectores delimitados, estando integrado por los terrenos considerados más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, son suelos cuyos propietarios han mostrado interés en su clasificación existiendo, en general, Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pulpí y los promotores de la actuación, para garantizar el desarrollo de los mismos. Los Planes Parciales desarrollen este tipo de Suelo Urbanizable tramitarán y aprobarán en los plazos previstos en las presentes Normas, redactándose un único Plan Parcial por cada uno de los Sectores delimitados constituyendo la totalidad de sus ámbitos una única Unidad de Ejecución.

El Plan General prevé Suelo Urbanizable de Uso Característico Residencial, Suelo Urbanizable de Uso Característico ~~Terciario o Industrial~~ y Suelo Urbanizable con Uso Característico Turístico.

### 1.1.5.- VIGENCIA

El Presente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva.

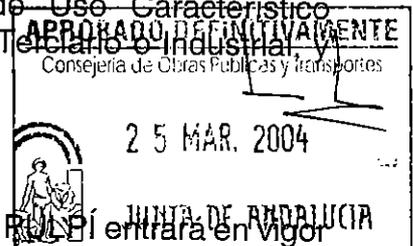
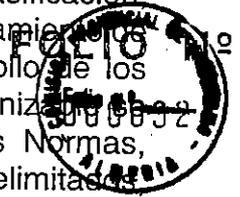
El Plan General deberá volverse a revisar cuando concorra cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que hayan transcurrido ocho años desde la publicación de la aprobación definitiva de las mismas.
- Cuando, debido al cambio de las circunstancias políticas, económicas o normativas, haya dejado de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad, para ello el Ayuntamiento de PULPÍ se basará en su propia percepción de la necesidad, conveniencia y demás circunstancias que aconsejen su revisión.
- El transcurso de los plazos previstos en el artículo 2.2.1.5 de las presentes Normas Urbanísticas, para la redacción de los Planes Parciales, sin que se haya producido la aprobación de los mismos, se considerará causa suficiente para proceder a la Revisión de las Normas para ajustar la clasificación del suelo a la tendencia contraria a la nueva urbanización que ello pondría de manifiesto.

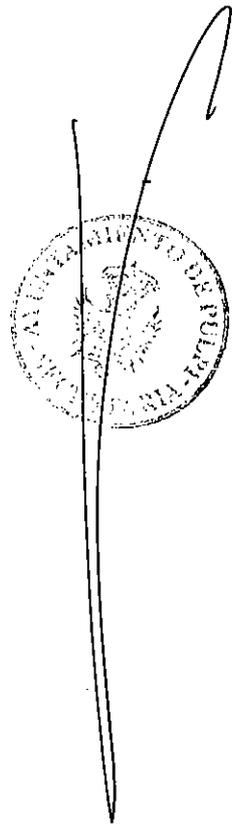
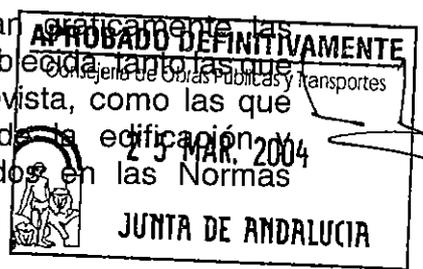
Transcurrido el plazo de Ocho (8) años indicados en el apartado anterior, y no se haya producido la Revisión del Plan General, no procederá la tramitación de Planeamiento de Desarrollo alguno, si bien, podrán seguir tramitándose los presentados en el Registro de Entrada del Ayuntamiento de Pulpí, con anterioridad a dicho plazo.

### 1.1.6.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS

A los efectos del desarrollo y aplicación de las Normas, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detalla seguidamente:



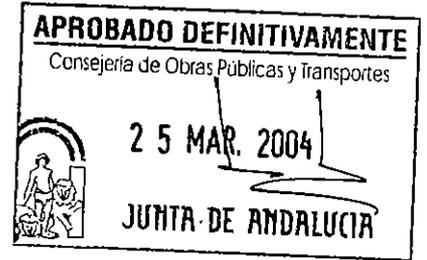
- La Memoria Informativa expresa los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por las Normas y su explicación y justificación está contenida en la Memoria Justificativa.
- Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística del territorio municipal en el momento de su realización, y de la que parten las Normas para establecer sus determinaciones de ordenación, su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa a la Revisión de las Normas.
- Los Planos de Ordenación contienen y expresan <sup>gráficamente las</sup> determinaciones substantivas de la ordenación establecida, <sup>así como las que</sup> se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación complementan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.



Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, ya sean de planeamiento o de ejecución de éste, de gestión o de edificación, o de implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los Planos de Ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## TITULO II.-      NORMAS DE PLANEAMIENTO



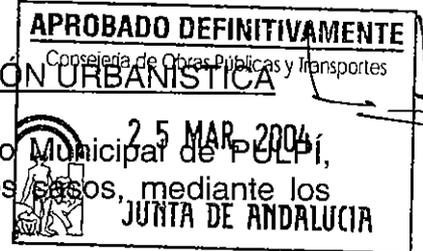
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA

## TITULO II.- NORMAS DE PLANEAMIENTO



### CAPITULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

#### 2.1.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



El desarrollo del Planeamiento urbanístico del Término Municipal de Pulpí, previsto en el presente Plan General, se realizará según los casos, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle.

La materialización de las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en los Planes que la desarrollen, se llevará a la práctica a través de:

- Proyectos de Urbanización.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en estas Normas.





## CAPITULO 2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

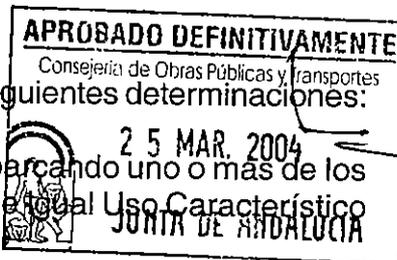
### 2.2.1.- PLANES PARCIALES



1.- El objeto de los Planes Parciales es desarrollar las previsiones del Plan General en los sectores de Suelo Urbanizable delimitados (SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO).

2.- Los Planes Parciales ordenarán un sector completo de los delimitados en los Planos de Ordenación.

3.- El contenido de los Planes Parciales se referirá a las siguientes determinaciones:



a) Delimitación del área de aplicación del Plan, abarcando uno o más de los Sectores delimitados, siempre que se les asigne un Uso Característico (Residencial, Terciario-Industrial, o Turístico).

b) Asignación de usos pormenorizados para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito de actuación, con expresión del uso público o privado de los terrenos que resulten edificables y las intensidades de uso, todo ello de conformidad con la ficha reguladora que corresponda a la actuación.

En las actuaciones de uso residencial se determinará el número máximo de viviendas que corresponde a cada manzana y la ordenanza de aplicación.

En los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial Interior, el Plan parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El ámbito del Plan Parcial, siempre que se corresponda con uno de los Sectores delimitados, constituirá una única Unidad de Ejecución, el sistema de actuación será el determinado en la ficha correspondiente del Sector, cuando se agrupen Sectores y se desarrollen mediante un único Plan Parcial, podrán delimitarse tantas Unidades de Ejecución como Sectores agrupados.

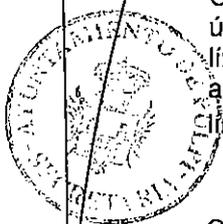
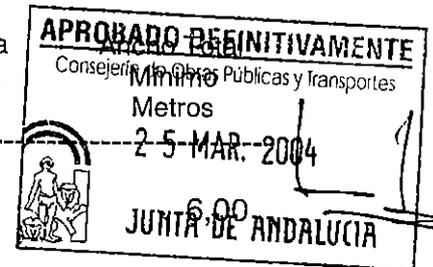
c) Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, en cantidad no inferior a las que se indican en las correspondientes fichas reguladoras de la actuación.

Las cesiones, en el caso de que no vengán señaladas en los Planos de Ordenación de las presentes Normas, se ubicarán en lugares donde sean fácilmente utilizables por el Suelo Urbano con el que pueden lindar, al objeto de paliar los posible déficit que puedan existir en los mismos.



- d) Determinación del trazado y características de la red de comunicaciones propias de la actuación, y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas, teniendo en cuenta la obligación de la supresión de las barreras arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas o minusválidas, con dimensiones que adapten, en lo posible, a las siguientes secciones mínimas, siempre que no indique específicamente otra sección en la documentación gráfica de estas Normas:

|   | Acera<br>Mínima<br>Metros | Calzada<br>Mínima<br>Metros | Mínimo<br>Metros |
|---|---------------------------|-----------------------------|------------------|
| Calles Peatonales y de coexistencia.  | 6,00                      | ---                         | 6,00             |
| Calles de servicio de dirección única con aparcamiento alternativo en línea.  | 1,35                      | 5,30 (3,30+2,00)            | 8,00             |
| Calles de servicio de dirección única y doble aparcamiento en línea, o doble dirección con aparcamiento alternativo en línea. | 1,35                      | 7,30 (5,30 + 2,00)          | 10,00            |
|   | 1,35                      | 7,30 (2,00+3,30+2,00)       | 10,00            |
| Calles colectoras dirección única y aparcamiento a 60ª o doble dirección y aparcamiento alternativo en línea.                 | 1,75                      | 8,50 (4,00 +4,50)           | 12,00            |
|   | 1,75                      | 8,50 (6,50+2,00)            | 12,00            |
| Calles colectoras doble dirección y dos bandas de aparcamiento en línea.  | 2,15                      | 10,70(6,70+4,00)            | 15,00            |



No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso inferior a ciento veinte centímetros (120 cm.), si fuera necesario para la implantación del mobiliario urbano, se suprimirán las plazas de aparcamiento que sean necesarias, sin incumplir la dotación mínima indicada en el apartado siguiente.

- e) Previsión de plazas de aparcamiento público, en número no inferior, según el Uso Característico del Sector, de 0,50 plazas por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en Usos Residencial y Terciario-Industrial, y una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable en sectores con Uso Característico Turístico, en todo caso se estará a lo establecido en el artículo 6.4.8.- del TÍTULO VI, de las presentes Normas Urbanísticas. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red

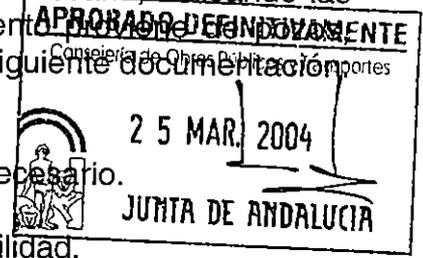


varía un máximo del 50 por 100 del número total de plazas previstas en el Plan.

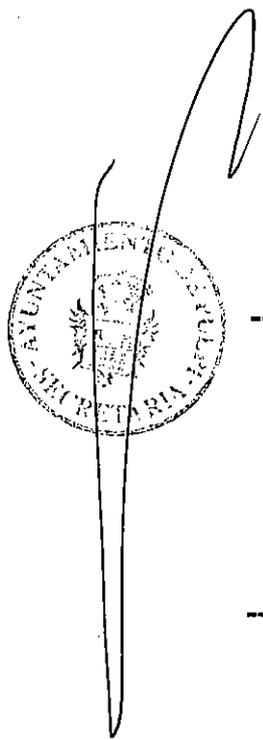
f) Trazado y características de las redes de todos los servicios necesarios y que serán:



--- Redes de abastecimiento de agua, hidrantes de riego y contra incendios y red de riego cuando proceda. Se indicarán las distintas fuentes del suministro de agua potable y riego, justificando la disponibilidad del caudal necesario, indicando las fuentes de suministro; si el abastecimiento necesario deberá aportarse con el Plan Parcial la siguiente documentación:



- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.
- 6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo con la red prevista en el Plan, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.



--- Red de alcantarillado, que será separativo. El Plan contendrá las condiciones de vertido a la red general, y el sistema de depuración a emplear cuando proceda. Hasta tanto no exista una red de recogida de aguas pluviales municipal, o cuando no exista posibilidad de su evacuación a cauces naturales, la evacuación de aguas de lluvia se realizará por escorrentía en superficie, manteniéndose taponados los imbornales de la red de pluviales.

--- Red de distribución de energía eléctrica. Se indicará la fuente del suministro y la capacidad de los centros de transformación existentes o previstos, con informe de la Empresa Suministradora de Energía Eléctrica. En los Planes que desarrollen sectores con uso dominante residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación serán subterráneos o quedarán integrados en la edificación.

--- Red de alumbrado público.

--- Red de canalizaciones telefónicas, con informe de la Compañía Telefónica Nacional de España o, en su caso, Compañía suministradora del servicio.

g) Plan de etapas, para el desarrollo de la actuación, debiendo justificarse su coherencia con las determinaciones del Plan. En todo caso, los plazos empezarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de la

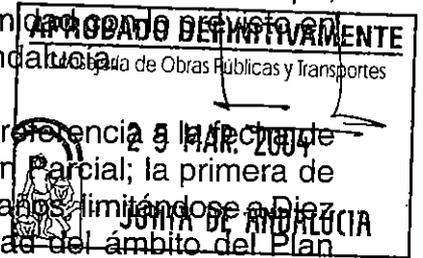


aprobación definitiva del Plan Parcial.

En el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, si el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector



En la primera de las etapas, caso de existir más de una, deberán quedar resueltas las arterias principales y los elementos básicos de las redes de servicios, de forma que las parcelas edificables, incluidas en esta etapa, puedan alcanzar la condición de solar de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



En cada etapa deberá preverse su duración con referencia a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial; la primera de las etapas tendrá una duración no superior a tres años, limitándose a Diez Años el plazo para la urbanización de la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

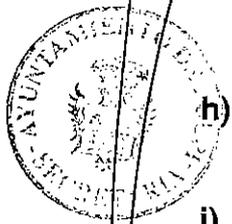
En cada etapa se indicarán las obras de urbanización correspondientes a cada una de ellas, la puesta en servicio de las reservas de suelo para equipamiento que deban establecerse a medida que se urbanice.

Evaluación económica del Plan con el contenido y el alcance previsto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

i) Si el Plan es de iniciativa particular, contendrá, además, las determinaciones y compromisos del artículo 64 del Reglamento de Planeamiento.

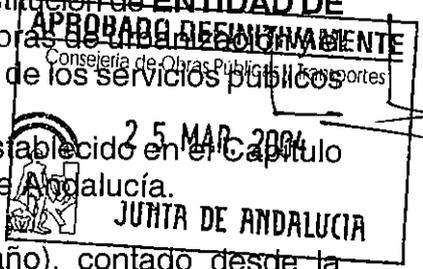
4.- Las determinaciones indicadas en el apartado 3 anterior, se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria Descriptiva y Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- b) Planos de Información a escala no superior a 1:2.000.
- c) Planos de Ordenación a escala no superior a 1:1000, conteniendo las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Reglamento de Planeamiento y con el grado de desarrollo mínimo previsto en el artículo 60 del mismo texto legal y lo indicado en el apartado 3 anterior.
- d) Ordenanzas Regulatoras, desarrolladas conforme a lo previsto en el artículo 61 del R.P. y de acuerdo con el contenido de los Títulos IV y VI de las presentes Normas.
- e) Plan de Etapas con el contenido indicado en el artículo 54 del R.P. y lo



indicado en el apartado 3 anterior.

- f) Estudio Económico-Financiero con el contenido previsto en el artículo 59 del R.P. y el grado de desarrollo indicado en el artículo 63 del mismo texto legal.
- g) Anejo conteniendo las determinaciones y compromisos del artículo 46 del R.P., con el grado del desarrollo indicado en el artículo 64 del R.P. Expresamente contemplará la obligación de constitución de **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN** para la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.



5.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el Capítulo IV del Título 1 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En todo caso en el **plazo de DOCE MESES** (un año), contado desde la publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas, tendrá que haberse presentado en el Ayuntamiento de PULPÍ el correspondiente **AVANCE DE PLAN PARCIAL**.

En **plazo de VEINTICUATRO MESES** (dos años), contado desde la misma fecha anterior, y siempre que no se haya incumplido el plazo anterior, se deberá de haber presentado en el Ayuntamiento de PULPÍ, para su tramitación, el documento de **PLAN PARCIAL APTO PARA APROBACIÓN INICIAL**; el Plan Parcial contendrá los documentos y estudios complementarios que sean necesarios en su caso.

Si el Ayuntamiento detectara deficiencias en el documento que se tramite, cuya subsanación correspondiera a los promotores del Plan Parcial, se establece un plazo máximo de **TRES MESES** para su subsanación a contar desde la fecha de su notificación; el referido plazo quedará paralizado si el atraso fuese imputable a la Administración.

El incumplimiento de alguno de los plazos anteriores, siempre que sea imputable a los promotores del Plan Parcial, será causa suficiente para la **Modificación Puntual o Revisión del presente Plan General**, en el sentido de reconsiderar la clasificación del suelo, ajustándola a la tendencia contraria a la nueva urbanización.

No obstante lo anterior, producido el incumplimiento de alguno de los plazos indicados, el Ayuntamiento de PULPÍ podrá acordar el cambio del sistema actuación de Compensación (genérico en todas las actuaciones en Suelo Urbanizable) por el de Cooperación, pasando de esta forma la iniciativa al Ayuntamiento.

Los plazos para la urbanización cumplirán lo establecido en el artículo 2.3.4 de este mismo Título, y para la petición de licencia de edificación y ejecución de la misma, se estará a lo dispuesto en artículo 7.2.4 del **Título VII** de estas Normas.

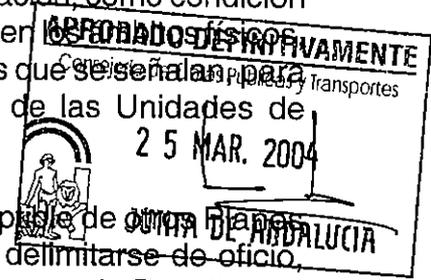


### CAPITULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO



#### 2.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

El Suelo Urbano No Consolidado o Planificable será objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalles y Proyectos de Urbanización, como condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación en y con las características, dimensiones, objetivos y plazos mínimos que se señalan para cada caso, en estas Ordenanzas y en las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución.



Sin perjuicio de los anteriores, el Suelo Urbano será susceptible de Planes Especiales de Protección o Mejora que se delimiten o pudieran delimitarse de oficio, ajustándose a lo previsto en el artículo 14 de la Ley 7/2.002, así como de Estudios de Detalle que los Planes anteriores fijaran, o potestativamente con las condiciones que al efecto se establecen.

Podrán asimismo redactarse Planes Especiales de Reforma Interior de ámbito restringido, no previstos en estas Normas, que podrán desarrollarlas sin modificar sus determinaciones básicas, ni estructura fundamental del área urbana afectada.



#### 2.3.2.- PLANES ESPECIALES

1.- Los Planes Especiales podrán redactarse para cualquiera de las siguientes finalidades:

- Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de Suelo No Urbanizable.
- Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
- Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
- Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.



- Cualesquiera otra finalidad análoga.

2.- Por su importancia en el desarrollo del presente Plan General, a continuación se detalla el contenido y características de los Planes Especiales de Reforma Interior

Se han previsto con las siguientes finalidades:

- Planes Especiales de Reforma Interior en ámbito restringido, mediante actuaciones aisladas para la creación de dotaciones comunitarios y descongestión del Suelo Urbano.

- Planes Especiales de Reforma Interior mediante operaciones integradas

En ambos casos suspenden las licencias hasta que se desarrollen por Proyectos de Urbanización y se ejecuten por los sistemas de actuación previstos. El ámbito de aplicación será una Unidad de Ejecución completa, ejecutándose en una sola etapa.

En cuanto a las determinaciones, contenido, documentación y procedimiento a seguir para su tramitación, son asimilables a los Planes Parciales, por ello les son de aplicación todo lo indicado para éstos en el artículo 2.2.1 de estas Normas, con las particularidades que le sean de aplicación en función del ámbito y características del mismo.

En cada una de las fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución, se ha previsto el porcentaje de suelo destinado a reserva para dotaciones y cesión edificable, indicando el uso pormenorizado o sin predeterminarlo, en este último caso, el propio Plan propondrá el uso pormenorizado o lo calificará de cesión al Ayuntamiento con las condiciones previstas en el Capítulo 4 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas.

3.- El procedimiento a seguir para su tramitación será el establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2.002.

### 2.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

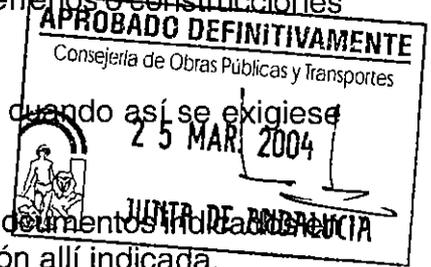
1.- Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, y/o Planes Parciales de Ordenación o Planes Especiales que desarrollen el Plan General, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en el apartado anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.



2.- Los Estudios de Detalle, al llevar a cabo cualquiera de las operaciones indicadas, no podrán:

- Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.



3.- Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle, cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan General.

4.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión allí indicada.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa, del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los croquis esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

5.- El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en la Sección Tercera del Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2.002.

### 2.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano o Urbanizable, las determinaciones correspondientes del Plan General, de los Planes Parciales, de los Planes Especiales y/o de los Estudios de Detalle, conforme al artículo 98 de la Ley 7/2.002.

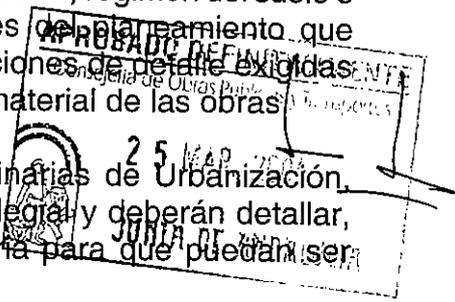
2.- Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan General prevea en cuanto a Obras de Urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas y se referirán a Unidades de Ejecución o Sectores completos.



3.- Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, **Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización** que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

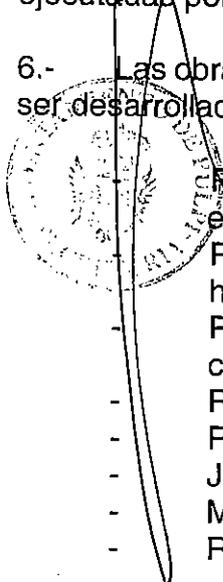


4.- En ningún caso, los Proyectos de Urbanización ni los de Obras Ordinarias de Urbanización, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación; tampoco podrán modificar las previsiones de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.



5.- Los Proyectos de Urbanización y los de Obras Ordinarias de Urbanización, estarán suscritos por técnicos competentes y con visado colegial y deberán detallar, desarrollar y programar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

6.- Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:



- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales, y de pluviales cuando proceda.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en los espacios libres.
- Mobiliario Urbano.
- Redes de telefonía y otras, si procede.

7.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo de que se trate, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8.- El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto, con planta y perfiles de viales y servicios, así como los detalle de cada uno de los elementos y cuantos sean necesarios para la perfecta definición de las obras que se pretenden ejecutar.
- Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-Administrativas de las obras y los servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.

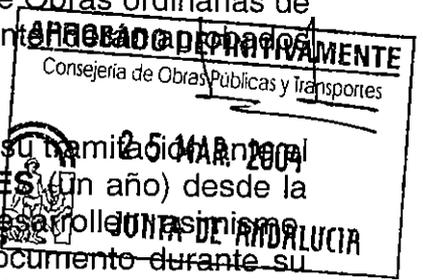


- Presupuesto.

No será necesaria la formulación del Pliego de Condiciones Económicas Administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.



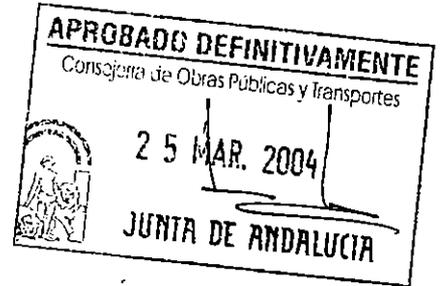
9.- La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 99.1 de la Ley 7/2.002. Los Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización que complementen Proyectos de Edificación, se entienda con la concesión de la Licencia de Obras de Edificación.



El Proyecto de Urbanización deberá ser presentado para su tramitación al Ayuntamiento de PULPÍ, **antes de transcurridos DOCE MESES** (Un año) desde la publicación de la aprobación definitiva del documento al que se desarrolla. Asimismo deberán ser corregidos los defectos que se observen en el documento durante su tramitación **antes de transcurridos DOS MESES desde su notificación**. La totalidad de las obras y servicios urbanísticos contenidos en el Proyecto de Urbanización, con independencia de los plazos que a continuación se establecen para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable, se terminarán totalmente **antes de transcurridos CUARENTA Y OCHO MESES (cuatro años)** desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Obras de Urbanización e implantación de las infraestructuras, en el caso de prever el Plan Parcial una sola Etapa para su desarrollo, se terminarán totalmente **antes de transcurridos CUARENTA Y OCHO MESES (cuatro años)** desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de **TREINTA Y SEIS MESES** (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a **DIEZ AÑOS** contados desde la aprobación definitiva del mismo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPI - ALMERÍA



TÍTULO III.-

**NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO**

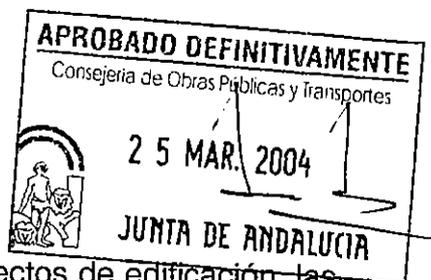


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA

## TÍTULO III.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN DEL SUELO URBANO



### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES



#### 3.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Al Suelo Urbano Consolidado le es de aplicación, a efectos de edificación, las Ordenanzas de zona contenidas en este Título, de acuerdo con la delimitación contenida en los Planos y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización contenidas en el Título VI de estas Normas.

Al Suelo Urbano No Consolidado o Planificable le serán de aplicación, además, todas aquellas determinaciones generales y particulares que le corresponden, de acuerdo con la Unidad de Ejecución de que se trate, y que se fijan en la correspondiente ficha reguladora.

En la documentación gráfica del presente Plan General, se incluye la delimitación de los ámbitos del SUELO URBANO CONSOLIDADO y del SUELO URBANO NO CONSOLIDADO O PLANIFICABLE.

#### 3.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO

Todo el Suelo Urbano del Término Municipal de PULPÍ, se ha incluido en alguna de las zonas que se definen a continuación. Las Ordenanzas de los Planes Especiales de las Unidades de Ejecución delimitadas o que pudieran delimitarse, deberán adoptar las ordenanzas que definen las características de cada zona, con las particularidades que se indican en las respectivas fichas reguladoras.

Se ha distinguido un total de siete Ordenanzas de las que cinco son para zonas con usos dominantes residenciales, una para zona de uso dominante terciario y una para zonas de usos dominantes industriales.

#### 3.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN

- 1.- Solo podrá edificarse en las parcelas que merezcan la consideración de solar, según lo dispuesto en este Plan General, o para las cuales se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización.

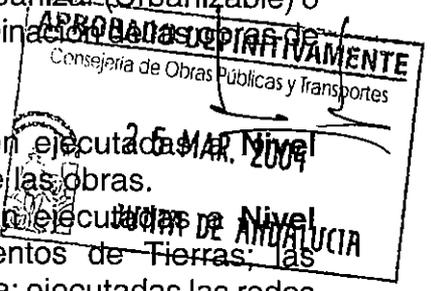


La actuación en terrenos que merezcan la condición de solar no estará sujeta a otro requisito formal mas, que la obtención de la previa Licencia de Edificación.



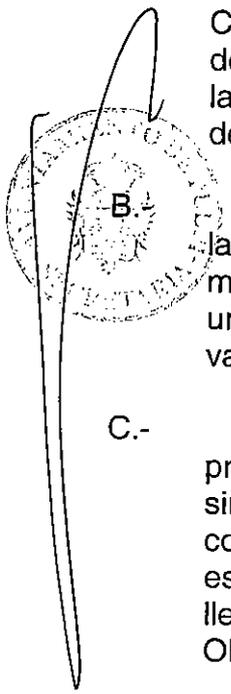
2.- La edificación deberá realizarse en los plazos que al efecto se establezcan y estará sujeta a la condición de que se hayan efectuado previamente las cesiones obligatorias fijadas en el presente Plan General.

3.- Podrán concederse Licencias de Obras para edificación en terrenos incluidos en el ámbito de Sectores de Suelo Apto para Urbanizar (Urbanizable) o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, antes de la terminación de la urbanización correspondientes, siempre que:



A.- Las Obras de Urbanización se encuentren ejecutadas a Nivel **Básico**, según certificación del técnico director de las obras.

Las Obras de Urbanización se encuentran ejecutadas a Nivel **Básico**, cuando están terminados los Movimientos de Tierras; las Calzadas terminadas a falta de la capa de rodadura; ejecutadas las redes de Saneamiento y Abastecimiento; colocados los bordillos y ejecutadas las soleras de los acerados y las arquetas y canalizaciones de las redes de Electricidad, Alumbrado Público y Telefonía.



Se preste fianza, en metálico o mediante avales, por el importe de la totalidad de las obras de urbanización pendientes de ejecutar, de manera que se garantice la total terminación de las obras de urbanización. La cantidad afianzada se actualizará anualmente con la variación del I.P.C.

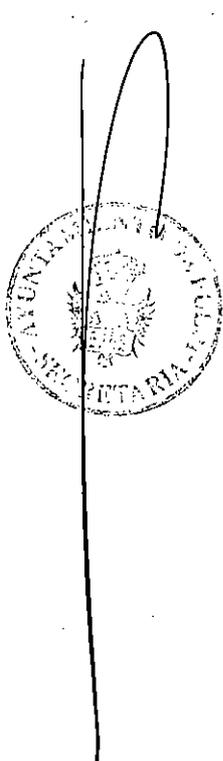
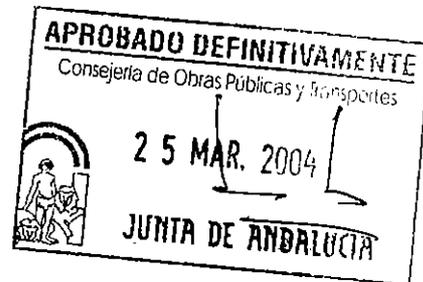
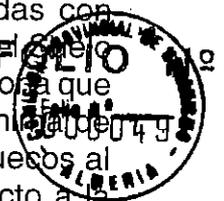
C.- Con la solicitud de Licencia de Obras para la edificación, el promotor presentará escrito comprometiéndose a ejecutar simultáneamente la edificación y la urbanización y a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización, estableciendo esta condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte de la edificación objeto de la Licencia de Obras.

D.- El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración formal de la caducidad de la licencia mediante expediente tramitado con audiencia del interesado; la declaración de la caducidad implicará la pérdida del derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado; asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado "B" anterior.

E.- La concesión de Licencia de Primera Ocupación y/o Uso estará condicionada a la terminación de la totalidad de las obras de urbanización contenidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, indicándose esta condición en la concesión de la correspondiente Licencia Municipal para la Ejecución de las Obras.



- 4.- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación, con independencia de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación, se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.





## CAPITULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 CASCO ANTIGUO

FOLLETO Nº



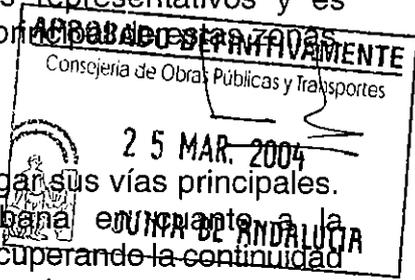
### 3.2.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Comprende zonas consolidadas por la edificación en su práctica totalidad, solares o vacíos de edificación que no permiten la fácil obtención de nuevos equipamientos.

Mantienen una gran coherencia urbana, son las zonas de las que partió el crecimiento de los distintos núcleos, contiene los centros representativos y es precisamente esa noción, la de centralidad, la característica principal de estas zonas.

Los objetivos a conseguir en esta zona son:

- Aumentar la fluidez del viario existente y prolongar sus vías principales.
- Control de los procesos de renovación urbana, evitando la pérdida de la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida, en muchos casos, en el proceso edificatorio.
- Establecer unas mínimas exigencias de calidad estética de las edificaciones por encima del resto de las zonas.



### 3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **SU-R1** Casco Antiguo, el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada.

#### 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de los reajustes del viario señalados en planos.

#### 3.- PARCELACIÓN

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, es edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. Exclusivamente a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

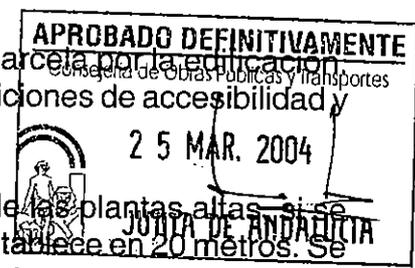
- Parcela mínima ..... 60 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 5 m.

Para actuaciones en parcelas resultantes de agregaciones, con superficie superior a 600 metros cuadrados, será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores, expresión formal y volumétrica en base al parcelario original anterior y diseño de fachadas con referencia a la segmentación parcelaria original.



3.2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN. La fachada de la edificación se situará coincidente con la Alineación Exterior, prohibiéndose todo tipo de entrantes y patios abiertos a fachada.
- 2.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- 3.- OCUPACIÓN. No se fijan límites a la ocupación de la parcela por la edificación. Los espacios libres de parcela cumplirán todas las condiciones de accesibilidad y dimensiones establecidas para los patios.
- 4.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteler, se establece en 20 metros. Se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular.



5.- 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, para edificios de Dos plantas y 2,45 m2/m2 para edificios con Tres plantas. Cuando la altura máxima esté limitada a Dos Plantas, sobre esta altura se admite la construcción de espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las condiciones indicadas en el apartado siguiente.

6.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.

a) La altura interior, mínima y máxima, entre forjados de la edificación estará entre los siguientes límites:

|                   | <u>altura mínima</u> | <u>altura máxima</u> |
|-------------------|----------------------|----------------------|
| PLANTA BAJA ..... | 2,80 .....           | 4,00 .....           |
| PLANTA PISO ..... | 2,60 .....           | 3,00 .....           |

Se exceptúan de estos parámetros los edificios destinados a Usos Públicos o Colectivos que necesiten mayores alturas interiores.

b) El número de plantas de la edificación se fija en Dos Plantas (2P = PB+1P), con una altura máxima de 8,00 metros, excepto en las parcelas con fachada a la Avenida de Andalucía, que expresamente se grafían en el Plano de Clasificación y Calificación del Suelo PULPI-1 (2 de 8 y 4 de 8), donde se permitirán Tres Plantas (3P = PB+2P) (11,00 metros).

Quando se permitan tres plantas, la tercera planta, por encima de la tercera planta, se prohíben expresamente las cubiertas inclinadas, permitiéndose los castilletes de escaleras y ascensores con una altura máxima de 2,80 metros, y los antepechos de cubierta, con una altura

máxima de 1,35 metros, medidas ambas alturas desde el forjado donde se apoya.

- c) Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante, en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución y en la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Normativa sobre altura y número de plantas.
- d) Cuando la altura máxima se establezca en Dos Plantas, se admiten espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las siguientes condiciones: cuando la altura libre interior o igual a ciento ochenta centímetros (180 cms.) computará en la edificabilidad, aunque no como altura y/o número de plantas. Cuando se opte por la ejecución de los indicados espacios abuhardillados, éstos alcanzará una edificabilidad máxima de 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el espacio habitable (aquel que posee una altura libre igual o superior a 180 centímetros) podrá ocupar más del cincuenta por cien (50 %) de la superficie de la planta inferior, incluyéndose en este porcentaje los castilletes de escaleras y ascensores.

APROBADO DE SUPLENTE  
19 de Mayo de 2004  
CENTRO DE ARQUITECTURA

### 3.2.4.- CONDICIONES AMBIENTALES

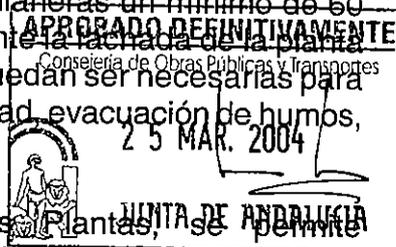
a) El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la zona, concretamente se seguirán los siguientes criterios de composición y modulación:

- Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos.
- Los huecos de fachada enfatizarán su diseño con referencia a los paños ciegos.
- Se conservará el plano de fachada, prohibiéndose en consecuencia los cuerpos volados cerrados, incluidos los miradores.
- Se prohíben los cuerpos salientes de la línea de fachada, a excepción de los balcones, que tendrán un vuelo máximo de 30 centímetros, con las limitaciones contenidas en el artículo 6.3.9. del Título VI de las presentes Normas. Los balcones deberán separarse como mínimo 75 centímetros de las medianerías, su longitud mínima será de 1,20 metros y la máxima será de 1,80 metros; la separación mínima entre ellos será de 1,00 metros.
- El canto máximo de la losa de los balcones se establece en 30 centímetros, escalonándose este canto hasta obtener en todo su perímetro un máximo de 15 centímetros de canto.



--- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, estableciéndose su altura entre 0,95 y 1,05 metros; su diseño evitará la escalabilidad de las mismas.

--- La Planta Baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de diseño y composición que para el resto de la fachada. Los huecos serán de un ancho no superior a 3,00 metros, y se separarán de las medianeras un mínimo de 60 centímetros. Se ordenará cuidadosamente la fachada de la planta baja, previendo cuantas instalaciones puedan ser necesarias para usos posteriores, en especial, la publicidad, evacuación de humos, ventilación y climatización.



--- Excepto para edificaciones de Tres Plantas, se permite independientemente la cubierta plana y la cubierta inclinada.

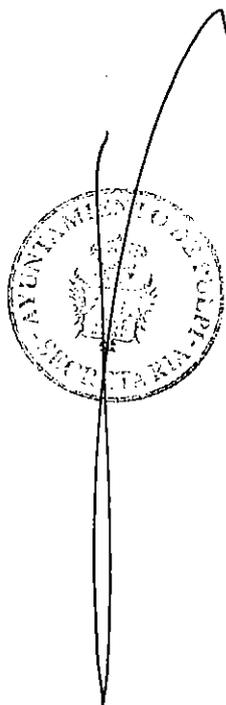
Si se ejecutan cubiertas planas, éstas irán rematadas, obligatoriamente, en el plano de fachada a la calle o espacio libre público, con petos macizos contruidos con los mismos materiales y pintados en el mismo color que el resto de la fachada o bien con barandilla de cerrajería sujetas con elementos macizos intermedios. La altura máxima del antepecho descrito será de 1,35 metros sobre la cara superior del forjado de techo.

En el caso de ejecutar cubierta inclinada, se limita la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales, dirigiendo sus aguas hacia las fachadas, recogiénolas en canalón y canalizándolas hacia la calzada bajo las aceras, no admitiéndose su vertido en la red municipal de saneamiento. Los espacios bajo el faldón inclinado con altura libre inferior a 180 centímetros no podrán destinarse a usos vívideros.

En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 1,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior, y la cara exterior de la cumbrera de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 3,20 metros de la cara superior del forjado de techo de planta inferior.

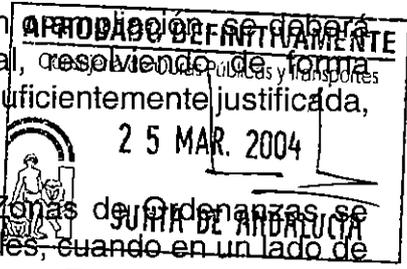
--- Los castilletes de escaleras y ascensores se situarán retranqueados de la fachada un mínimo de 3,00 metros.

--- Las fachadas laterales y traseras y las medianerías visibles desde la vía pública se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.



--- Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser tapadas por la edificación, en las zonas donde se permiten tres plantas paramento trasero (respecto a la alineación de fachada de vía pública), constituirá obligatoriamente fachada, habiendo huecos sobre el propio solar; los huecos de esta fachada, cumplirán en todo caso, una separación mínima de tres metros desde el límite de la parcela.

--- En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, deberá manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simultánea su relación, intencionada y suficientemente justificada, con la tipología de la zona.



--- Dado que el límite de las diferentes Zonas de Ordenanzas se realiza, en general, por el eje de las calles, cuando en un lado de una calle se apliquen las Ordenanzas de la Zona R-1 y en el otro lado se aplique otra Ordenanza diferente, las nuevas edificaciones que se construyan en el último lado de calle referido, cumplirán lo establecido en las presentes Condiciones Ambientales.



### 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) **TERCIARIO**  
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", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

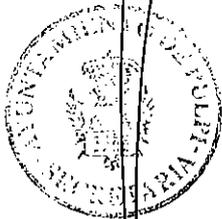
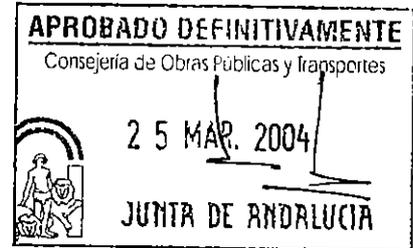


d) INDUSTRIAL

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; en categoría se admite únicamente en edificios exclusivos, el resto de la categorías se prohíben.

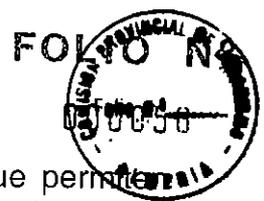
e) DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO

Se permite en todos los casos.





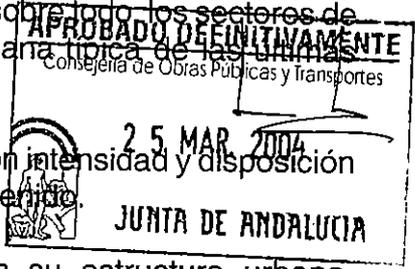
**CAPITULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1**



**3.3.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS**

Comprende zonas consolidadas por la edificación con vacíos que permiten obtener o ampliar equipamientos y que, en ocasiones, requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

Mantienen una cierta coherencia urbana, incluyendo, sobre todo, los sectores de suelo urbano que han constituido la zona de expansión urbana típica de las últimas décadas.



La edificación se ha producido en manzana cerrada, con intensidad y disposición de la edificación variada, según las iniciativas que han intervenido.

Las normas de esta zona reconocen y consolidan su estructura urbana, permitiendo una cierta colmatación de la trama, tratando de ocultar medianerías visibles.



**3.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

Se establece como sistema de ordenación en todo el ámbito de la zona **SU-R2** el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

**2.- ALINEACIONES Y RASANTES**

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

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

**3.- PARCELACIÓN**

Toda parcela existente, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros, que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dichas dimensiones mínimas, será edificable individualmente, y por lo tanto no le es de aplicación lo regulado para parcela mínima. A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima ..... 100 m<sup>2</sup>
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 7,0 m.

### 3.3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- 1.- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN.** Será coincidente con la alineación a vial en la fachada a la calle, admitiéndose patios abiertos a fachada por encima de la Planta Baja. En las siguientes zonas: Urbanización Bellavista, Unidad de Ejecución UE-PC Sectores Costeros (S-Rtu()) y Sectores de la zona de El Aguilón-Jaravía (S-AG()) en las que se prevé la aplicación de la presente ordenanza de zona, se permitirá el sistema de ordenación de Manzana Cerrada Retranqueada. En el resto de las zonas, siempre que se actúe por frentes de manzana completos, mediante la tramitación de Estudios de Detalle, se permitirá la ejecución de retranqueos en Planta Baja respecto a la alineación oficial (Manzana Cerrada Retranqueada).
- 2.- **SEPARACIÓN A LINDEROS.** La edificación se situará de modo que su separación a lindero sea nula, sin perjuicio de los retranqueos derivados de los patios de luces, y los obligatorios por servidumbres de luces, profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable. En caso de aplicación de la ordenación de Manzana Cerrada Retranqueada, la edificación se retranqueará de las alineaciones de fachada una distancia mínima de 3,00 metros; el retranqueo del resto de los linderos y entre edificios dentro de la misma parcela se establece en dos tercios (2/3) de la altura máxima, con un mínimo de 3,00 metros.
- 3.- **POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTES.** Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela.
- 4.- **OCUPACIÓN.** No se fijan porcentajes de ocupación en plantas, debiendo cumplir todos los parámetros de Condiciones de la Edificación, estando limitada la ocupación de las plantas altas por el fondo máximo.
- 5.- **FONDO MÁXIMO.** La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteler, se establece en 20 metros tomados a partir de la alineación oficial de la fachada. Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento estime de carácter singular y cuando se aplique la ordenación en Manzana Cerrada Retranqueada.
- 6.- **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; en las zonas en las que se permiten Tres plantas, la edificabilidad máxima se establece en 2,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cuando la altura máxima esté limitada a Dos Plantas, sobre esta altura se admite la construcción de espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las condiciones indicadas en el apartado siguiente.
- 7.- **ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.** El número máximo de plantas de la edificación se fija en Dos plantas (2P = PB+1P), con una altura máxima de 7,50 metros. En las zonas indicadas en los planos correspondientes, la altura máxima será de Tres plantas (3P = PB+2P), con una altura máxima de 10,00 metros.

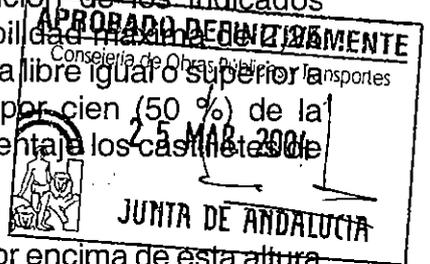
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
23 MAR. 2004  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES  
JUNTA DE ANDALUCÍA

AYUNTAMIENTO DE PULPÍ  
SECRETARÍA



Los parámetros de altura no afectan a los edificios preexistentes, no obstante en los casos de ampliación de volumen o de techo edificable, en la sustitución de la nueva construcción, habrán de observarse los parámetros de esta Norma sobre altura y número de plantas.

Cuando la altura máxima se establezca en Dos Plantas, se admiten espacios habitables abuhardillados bajo cubiertas inclinadas en las siguientes condiciones: cuando la altura libre interior sea igual o superior a ciento ochenta centímetros (180 cms.) computarán como edificabilidad, aunque no como altura y/o número de plantas. Cuando se opte por la ejecución de los indicados espacios abuhardillados, se podrá alcanzar una edificabilidad máxima de 1 m2/m2, y el espacio habitable (aquel que posee una altura libre igual o superior a 180 centímetros) no podrá ocupar más del cincuenta por cien (50 %) de la superficie de la planta inferior, incluyéndose en este porcentaje los castilletes de escaleras y ascensores.



Cuando la altura máxima permitida sea de tres plantas, por encima de esta altura solamente se permiten los castilletes de escaleras y ascensores, y los antepechos de cubierta, con una altura máxima de 1,35 metros medidos desde el forjado donde se apoya. Se prohíbe expresamente la cubierta inclinada.

Los castilletes de escaleras y ascensores, en cualquier caso, no se situarán en la fachada del edificio, situándose retranqueados a una distancia mínima de la línea de fachada de 3,00 metros. Cuando el número de plantas permitidas sean TRES plantas, la altura del castillete sobre la última planta permitida será de 3,10 metros medidos desde la cara superior del forjado sobre el que se apoya hasta la cara superior de su forjado de techo, no superando este último forjado una altura de 2,50 metros la máxima de la zona.

### 3.3.4.- CONDICIONES DE USO

No se prohíbe ningún uso urbano; el Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial" y a la "Gran Superficie Comercial", prohibiéndose la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

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.

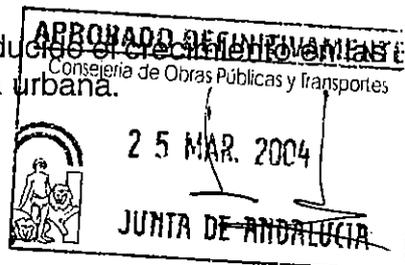
**CAPITULO 4.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R3 DE ENSANCHE SEMI-INTENSIVO**



**3.4.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS**

Comprende áreas consolidadas parcialmente por la edificación, con vacíos que permiten la obtención de nuevos equipamientos y requieren la definición de nuevas alineaciones interiores o exteriores.

Se corresponde con las zonas en las que se ha producido el crecimiento en las últimas décadas, guardando cierta coherencia en su trama urbana.



**3.4.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-R3** es el de **Alineación a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

**2.- ALINEACIONES Y RASANTES**

La edificación irá alineada a vial en planta baja, no obstante podrán adoptarse retranqueos con las condiciones siguientes:

- a) El tratamiento de los retranqueos de fachada serán libres siempre que se actúe por frentes completos de manzana, aunque la línea del cerramiento de la parcela coincidirá siempre con la alineación del vial.
- b) Cuando se actúe sobre parcelas de una manzana, la línea de cerramiento de parcela coincidirá con la alineación del vial y la fachada de la edificación será paralela a la anterior en, al menos, el 40% de su longitud.

Salvo que en los planos de las presentes Normas o en el planeamiento que las desarrollen se establezcan otras, las alineaciones y las rasantes serán las existentes.

**3.- PARCELACIÓN**

Con independencia de lo indicado en el artículo **6.2.3.**, respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

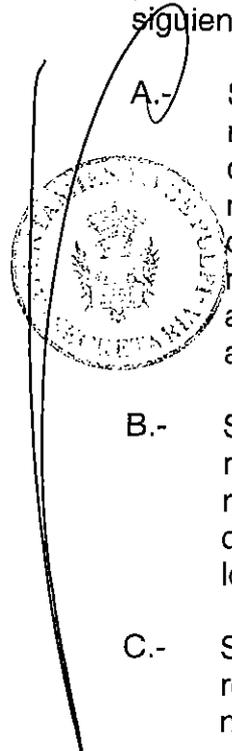
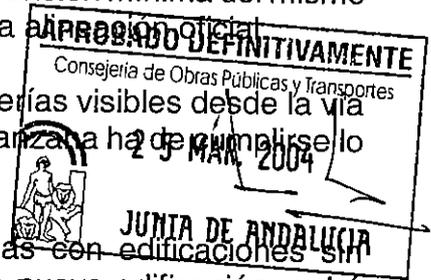
- Parcela mínima ..... 100 m<sup>2</sup>
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 6,5 m.



**3.4.3.-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 2,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación oficial.

No obstante, lo anterior, al objeto de no dejar medianerías visibles desde la vía pública, cuando se actúe sobre una parcela de una manzana ha de cumplirse lo siguiente:



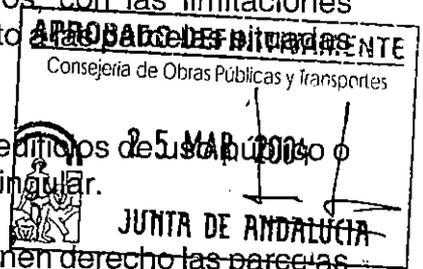
- A.- Si las parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones sin retranqueo respecto de la alineación oficial, la nueva edificación podrá optar por situarse en la alineación oficial o retranquearse respecto a la misma; en este último caso, el cerramiento de parcela, que obligatoriamente se situará en la alineación oficial, tendrá una altura mínima de 3,00 metros, tratándose éste como una fachada (no se limitará a un simple vallado, sino que contendrá un estudio de huecos y macizos acorde con la fachada real de la edificación).
- B.- Si una de las parcelas colindantes está consolidada con edificación retranqueada respecto a la alineación oficial, la nueva construcción se retranqueará obligatoriamente hasta hacer coincidir su línea de fachada con la del colindante; el retranqueo se mantendrá hasta el 50% de la longitud de la fachada.
- C.- Si las dos parcelas colindantes están consolidadas con edificaciones retranqueadas respecto a la alineación oficial, la línea de fachada de la nueva construcción se situará en el plano que una las fachadas de las edificaciones colindantes.

- 3.- **SEPARACIÓN A LINDEROS.** La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces, de la profundidad de la altura máxima y fondo máximo edificable.

Al objeto de no crear medianerías que no puedan ser ocultadas con edificación, en las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano con el Suelo No Urbanizable, la edificación se retranqueará de dicho límite una distancia mínima de 3,00 metros, tratando como fachada la alineación interior y abriendo huecos al retranqueo; la planta de sótano, si sobresale más de un metro respecto a la rasante del terreno natural, también se retranqueará.



- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá superar la ocupación de parcela indicada en el punto siguiente.
- 5.- OCUPACIÓN. La ocupación de la proyección de edificación no superará el 80% de la superficie neta de la parcela.
- 6.- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. La profundidad máxima de la edificación medida desde la línea de fachada se establece en 20 metros con las limitaciones indicadas en el apartado 3 del presente artículo respecto a las parcelas situadas en el límite del Suelo Urbano.



Del cumplimiento del fondo máximo, se exceptúan los edificios de uso público o colectivo que el Ayuntamiento considere de carácter singular.

- 7.- EDIFICABILIDAD. La edificabilidad máxima a la que tienen derecho las parcelas individuales, aplicada a toda la superficie de la parcela se establece en 1,60 m2/m2.
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).

**3.4.4.- CONDICIONES DE USO**

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima).
- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Terciario e Industrial en Categoría Primera y Dotacional o de Equipamientos.  
El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-



**CAPITULO 5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R4 DE ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO**

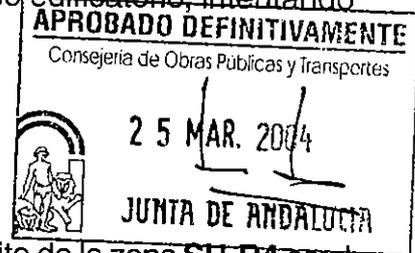
**FOLIO No**



**3.5.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS**

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

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



**3.5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-R4** es el de **Alineación a Vial Retranqueda** con ocupación parcial de la parcela.

**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**

Con independencia de lo indicado en el artículo **6.2.3.**, respecto a parcelas existentes con superficie inferior a la mínima; a efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

**SU-R4a**

- Parcela mínima ..... 150 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 10,0 m.

**SU-R4b**

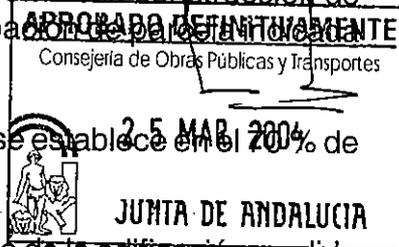
- Parcela mínima ..... 250 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 15,0 m.

**3.5.3.- 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.
- 3.- **SEPARACIÓN A LINDEROS.** La edificación se retranqueará obligatoriamente de uno de los linderos laterales y del lindero del fondo una distancia mínima de 3,00 metros. En el caso de parcelas en esquina de calle el retranqueo se efectuará en todos los linderos, a no ser que se construya simultáneamente con las parcelas colindantes.
- 4.- **POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE.** Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobrepasar la ocupación de parcela en el punto siguiente.
- 5.- **OCUPACIÓN.** La ocupación máxima de la edificación se establece en el 70% 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 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- **ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.** La altura máxima se establece en 7,50 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).



Se permite independientemente la cubierta plana y la cubierta inclinada; en el caso de ejecutar cubierta inclinada, se limita la pendiente de los faldones a un máximo de 30 grados sexagesimales, dirigiendo sus aguas hacia las fachadas, recogiénolas en canalón y canalizándolas hacia la calzada bajo las aceras, no admitiéndose su vertido en la red municipal de saneamiento. Se limita la altura exterior de las cubreras, medidas desde la cara superior del último forjado, a Dos Metros (2,00 m.). El espacio situado entre la cubierta inclinada y el último forjado, solamente podrá ser destinado a cámara de aire, prohibiéndose expresamente cualquier otro uso.

### 3.5.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Residencial, exclusivamente en su categoría Unifamiliar (una vivienda por parcela mínima) en situación aislada o pareada. No obstante lo anterior, en el caso de parcelas existentes, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, antes de la Aprobación Definitiva de las Normas que se Revisan cuya superficie sea mayor que la establecida como mínima y permita su parcelación (cumplir superficie mínima de parcela), incumpliendo únicamente la fachada mínima y diámetro inscrito, se permite la reducción

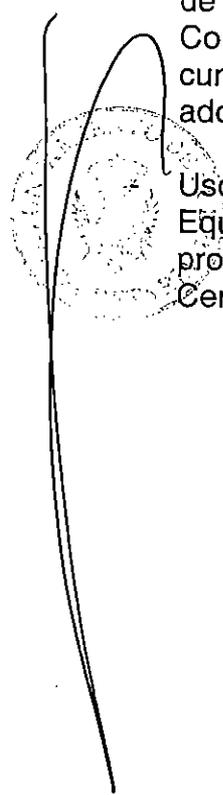


de estos dos último parámetros hasta el 80% de los establecidos como mínimos en el artículo 3.5.2.3 anterior, esto es 8,00 metros y 12,00 metros para SU-R4a y SU-R4b respectivamente.



- Se admite la agrupación de parcelas para constituir grupos de viviendas, con espacios libres, elementos recreativos o instalaciones deportivas comunes, siempre que la superficie privada, e inscrita como tal, de parcela de cada vivienda sea como mínimo el cincuenta por cien (50 %) de la superficie de parcela establecida como mínima en el artículo 3.5.2.3 anterior, constituyéndose en régimen de comunidad, e inscribiéndose como un pro indiviso, el resto de terreno agrupado y correspondiendo a cada vivienda una superficie total de terreno, obtenido por suma de parcela privada y parcela en régimen de comunidad, no inferior a la mínima de zona. Las edificaciones que se proyecten en todas las parcelas de esta Ordenanza, eximiéndose del cumplimiento del parámetro de retranqueo a lindero de fondo, podrá adosarse al terreno constituido en régimen de comunidad.

**APROBADA DEFINITIVAMENTE**  
 Cumplida en todas sus partes  
 25 MAR 2004  
 JUNTA DE ANDALUCIA



Usos complementarios y compatibles: Terciario y Detaccional o de Equipamientos. El Uso Terciario-Comercial se limita al de "Local Comercial", prohibiéndose la "Gran Superficie Comercial" y la "Agrupación Comercial o Centro Comercial"-

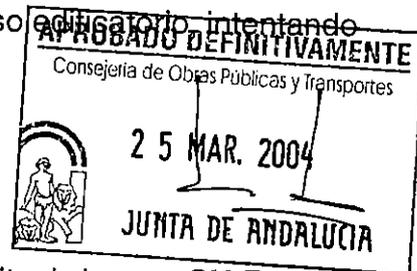
## CAPITULO 6.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R5 DE ENSANCHE EXTENSIVO



### 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.



### 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

- Parcela mínima ..... 300 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 15,0 m.

### 3.6.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

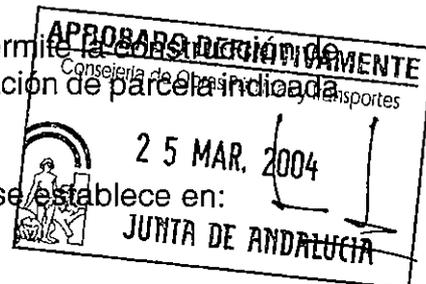
- 1.- **LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN.** Se considera línea de fachada la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, tendrá tantas fachadas como frentes a vial tenga la parcela.
- 2.- **RETRANQUEOS.** La línea de fachada se retranqueará obligatoriamente respecto de las alineaciones oficiales una distancia mínima de 3,00 metros.



- 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.

- 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.

- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

SU-R5b: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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, Terciario-Comercial que se limita al de "Local Comercial", y Dotacional o de Equipamientos.



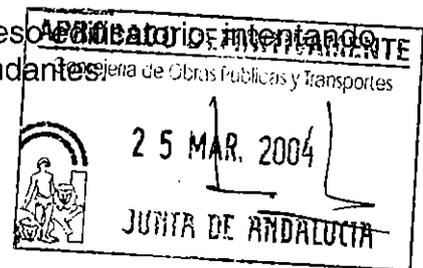
## CAPITULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS



### 3.7.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS

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

El objetivo en estas áreas es el de mantener el proceso de edificación terciaria compatible con los usos residenciales colindantes.



### 3.7.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

#### 1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

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

#### 2.- ALINEACIONES Y RASANTES

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

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

#### 3.- PARCELACIÓN

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... 250 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 10,0 m.

### 3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

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

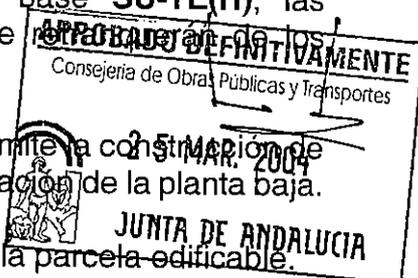
2.- **RETRANQUEOS.** No se establece la obligatoriedad de efectuar retranqueos respecto a la alineación oficial, no obstante cuando se realice retranqueo de la línea de fachada respecto a la alineación oficial, la dimensión mínima del mismo será de 3,00 metros medidos perpendicularmente a la alineación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

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



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

- 3.- **SEPARACIÓN A LINDEROS.** La separación a linderos laterales y de fondo será nulo, sin perjuicio de los patios de luces, y de los retranqueos obligatorios por servidumbres de luces. En la zona costera se grafían cuatro zonas destinadas a uso exclusivo Terciario-Hotelero, con denominación base **SU-TE(H)**, las edificaciones que se desarrollen en estas parcelas se retranquiarán 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, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.
- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, admitiéndose alcanzar una edificabilidad máxima de 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de implantación de uso Hotelero. En la zona costera se grafían tres zonas destinadas a uso exclusivo Terciario-Hotelero, denominada **SU-TE(H)-(a)**, **SU-TE(H)-(b)** y **SU-TE(H)-(c)**, en las que edificabilidades máximas permitidas (superficie construida sobre rasante) serán respectivamente **12.000 m<sup>2</sup> en la SU-T(H)-(a)**, **25.000 m<sup>2</sup> en la SU-T(H)-(b)** y en la denominada **SU-TE(H)-(c)** será **2,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
- 8.- **ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.** La altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta Alta).



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

#### 3.7.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

- Terciario, siendo compatible el Industrial en Categorías Primera, Segunda y Tercera, Aparcamientos y Dotacional o de Equipamientos.
- El uso de Vivienda, como uso exclusivo de una parcela se considera **prohibido**, no obstante se admite el uso de vivienda como

complementario del Uso Comercial o Industrial con las siguientes condiciones:

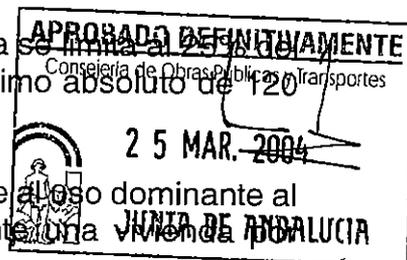
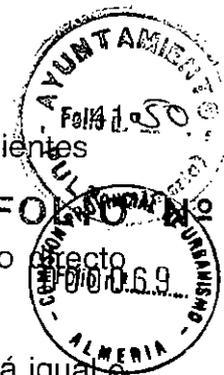
- a) Se situará en Planta Alta de la edificación, con acceso desde la vía pública.
- b) La superficie construida destinada al uso dominante será igual o superior a 150 metros cuadrados.
- c) La superficie construida destinada a vivienda se limita al aprovechamiento de la parcela, con un máximo absoluto de 120 metros cuadrados.
- d) La vivienda quedará vinculada registralmente al uso dominante al cual complementa, admitiéndose únicamente una vivienda por instalación.

Solamente se admite una instalación por parcela mínima.

### 3.7.5.- CONDICIONES AMBIENTALES

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

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





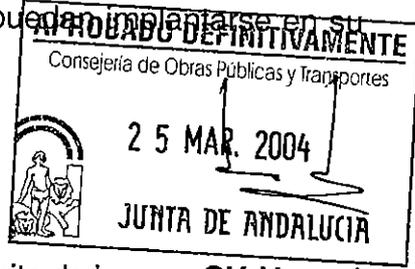
**CAPITULO 8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-I1 DE USOS INDUSTRIALES 1**

**FOLIO N°**

**3.8.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS**

Comprende la manzana grafiada para este uso en la barriada de El Convoy, prácticamente consolidadas en su totalidad.

El objetivo en este área es el ordenar los usos que pueden implantarse en su ámbito de aplicación.



**3.8.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

**1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN**

El sistema de ordenación establecido para todo el ámbito de la zona **SU-I1** es el de **Alineación a Vial** en Manzana Cerrada y Manzana Cerrada Retranqueada.

**2.- ALINEACIONES Y RASANTES**

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

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

**3.- PARCELACIÓN**

La parcela mínima cumplirá las siguientes condiciones:

- Parcela mínima ..... 200 m2
- Fachada y Diámetro Inscrito mínimo ..... 10,0 m.

**3.8.3.- 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.

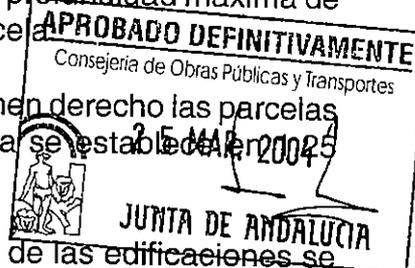
**2.- RETRANQUEOS.** La edificación se situará retranqueada respecto de la alineación oficial una distancia mínima de 3,00 metros.

El cerramiento de la parcela se situará, obligatoriamente, en la alineación oficial.

**3.- SEPARACIÓN A LINDEROS.** La separación mínima a cualquier lindero (lateral o de fondo) se establece en 3,00 metros.



- 4.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE. Se permite la construcción de una planta sótano, la cual no podrá sobresalir de la ocupación de la planta baja.
- 5.- OCUPACIÓN. No se establece límite en la ocupación de la parcela.
- 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 0,71 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- 8.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. La altura máxima de las edificaciones se establece en 10,00 metros (dos Plantas) para usos exclusivamente industriales; para usos complementarios la altura máxima se establece en 8,00 metros para dos plantas (Planta Baja + Planta de Piso).



### 3.8.4.- CONDICIONES DE USO

Se admiten exclusivamente los usos siguientes:

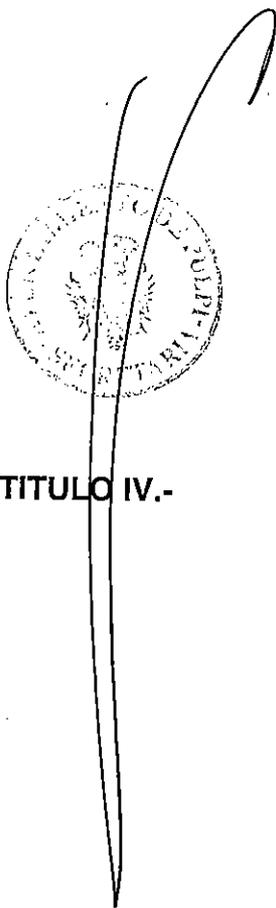
Industrial en sus categorías primera, segunda, tercera y cuarta; el uso industrial en cuarta categoría se permitirá, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias, para no producir impactos ambientales negativos en las zonas residenciales cercanas.

- Usos complementarios y compatibles: Aparcamientos, Almacenes, Oficinas y Dotacional o de Equipamientos.

### 3.8.5.- CONDICIONES AMBIENTALES

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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



TITULO IV.-

**NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## TITULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES



#### 4.1.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

Como se ha indicado con anterioridad, la totalidad del Suelo Urbanizable, previsto en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, se califica como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

La Actuación en el Suelo Urbanizable, será obligatoriamente por sectores completos, de acuerdo con los fijados en los planos del presente Plan General, y con las características que se determinan en la ficha reguladora correspondiente de cada sector.

Para poder obtener el derecho a edificar en el Suelo Urbanizable será necesario previamente, aprobar el correspondiente Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y que se hayan ejecutado las correspondientes Obras de Urbanización y cumplido los deberes de cesión, todo esto en los plazos previstos en el presente Plan General y los documentos que lo desarrollen.

Hasta tanto no se cumplan los requisitos anteriormente fijados, los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas, instalaciones que puedan dificultar el posterior desarrollo de este tipo de suelo, y especialmente, por ser incompatible en las cercanías de los núcleos clasificados como urbanos y/o urbanizables, el aprovechamiento ganadero.

Excepcionalmente, sin cumplir los requisitos anteriormente indicados para la adquisición del derecho a edificar en el Suelo Urbanizable, se podrá autorizar la realización de obras de infraestructuras o implantación de elementos determinantes del desarrollo urbano y los sistemas generales que se realicen, en su caso, previa la aprobación de un Plan Especial conforme con el Art. 14 de la Ley 7/2.002.

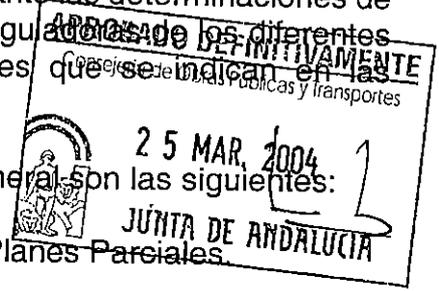
Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el

Ayuntamiento, todo ello en los términos y condiciones contenidas en el artículo 6.5.4.2 de las presentes Normas Urbanísticas.



#### 4.1.2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El Plan General regula la ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado mediante su desarrollo en Planes Parciales, de acuerdo con las disposiciones generales contenidas en estas Normas Urbanísticas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en las Fichas Regulatorias de los Sectores del Suelo Urbanizable, con las particularidades respectivas fichas reguladoras.



Las determinaciones que se regulan en el Plan General son las siguientes:

- a.- Delimitación de los Sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b.- Asignación de usos globales y fijación de su intensidad.
- c.- Fijación de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, mediante la asignación a cada sector de los valores máximos.
- d.- Fijación de los estándares y superficies propias de las dotaciones y servicios.
- e.- Asignación, en su caso, de los Sistemas Generales que se vinculan en concreto al desarrollo de determinados sectores.

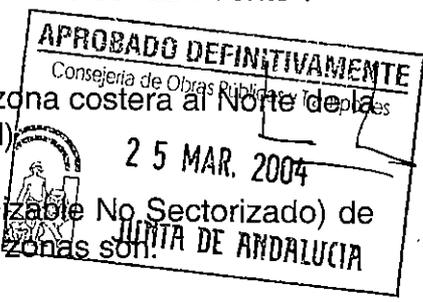
#### 4.1.3.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD

1.- Los usos globales previstos en las Normas son los siguientes:

- a.- Uso global Residencial Interior.  
Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a la ampliación de los núcleos interiores del municipio de PULPÍ, y absorber la demanda de vivienda a medio plazo.
- b.- Uso global Residencial Turístico Costero.  
Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a absorber la demanda de vivienda de primera y segunda residencia en el frente costero del municipio.



- c.- Uso global Residencial Turístico Interior.  
Se corresponde con las áreas aptas para la urbanización destinadas a absorber la demanda de vivienda de primera y segunda residencia interior del municipio, en los alrededores del núcleo de El Pilar de Jaravía.
- d.- Uso global Terciario.  
Se corresponde con las áreas aptas para urbanizar destinadas a acoger usos y actividades terciarias, se prevé la clasificación de Suelo Urbanizable para este tipo de uso al Sur del núcleo de "La Fuente".
- e.- Uso global Camping.  
Se corresponde con el área delimitada en la zona costera al Norte de la variante de la carretera A-332 (Sector **S-CAM**).



2.- Las intensidades Base (correspondiente a Suelo Urbanizable No Sectorizado) de edificación y edificabilidad prevista para cada una de estas zonas son:

|                                      | Densidad viv/Ha | Edificabilidad global m2/m2                         |
|--------------------------------------|-----------------|---|
| Residencial Interior .....           | 22 .....        | 0,30  |
| Residencial Turístico Costero .....  | 13 .....        | 0,20  |
| Residencial Turístico Interior ..... | 10 .....        | 0,13  |
| Terciario .....                      | ----            | 0,50  |
| Camping .....                        | ----            | 15.000 m2 construidos en todo el ámbito del Sector. |

Las densidades y edificabilidades indicadas son básicas siendo de aplicación plena en Suelo Urbanizable, en situaciones concretas (sectores de suelo apto para urbanizar con cargas especiales, o sectores con convenio urbanístico), partiendo de estas intensidades básicas; se ha previsto el aumento de los aprovechamientos para compensar las cargas a soportar.

3.- Las fichas reguladoras de los diferentes sectores o áreas, indican la edificabilidad de cada sector. También se expresan los usos dominantes en el Sector.

No se entenderá incluida en la edificabilidad bruta o global la de los Equipamientos de Uso y Dominio Públicos, que se entenderá añadida sobre la resultante del aprovechamiento en la magnitud que con carácter general se regula en el artículo 4.1.5. siguiente.

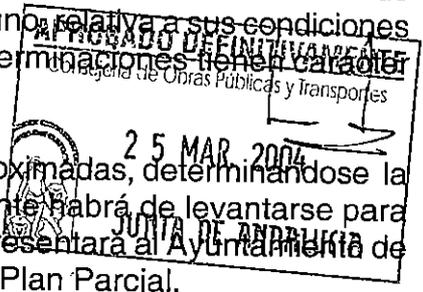
4.- La edificabilidad global total podrá destinarse al uso dominante del sector, o distribuirse libremente entre éste y los compatibles. No obstante, los sectores cuyo uso dominante sea el residencial y en sus fichas reguladoras, entre los terrenos destinados a dotaciones de Servicios de Interés Público y Social, no se especifique el Uso Comercial, destinarán obligatoriamente a uso comercial un mínimo 1 m2 por vivienda, sin superar el 10% de la edificabilidad total del sector.

La edificabilidad total destinada a usos compatibles con el dominante rebasará el 40% de la edificabilidad bruta del sector.



#### 4.1.4.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

En el Suelo Urbanizable Sectorizado se regula específicamente cada Sector de Planeamiento Parcial, incorporando una ficha para cada uno, relativa a sus condiciones de aprovechamiento, ordenación y edificación, cuyas determinaciones tienen carácter normativo.



Las superficies señaladas para cada sector son aproximadas, determinándose la definitiva, en base al plano topográfico que específicamente habrá de levantarse para cada sector, que, redactado por técnico competente, se presentará al Ayuntamiento de PULPÍ previamente a la redacción y tramitación de cada Plan Parcial.

Las superficies que aparecen en las fichas de cada sector como "RESERVA PARA DOTACIONES", que se corresponden con terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Pulpí, son consideradas como superficies mínimas; por ello, en el caso de ser la superficie real del sector mayor a la indicada en la ficha correspondiente, las superficies destinadas a "RESERVA PARA DOTACIONES" se aumentarán proporcionalmente, manteniéndose fijas en el caso de superficie definitiva inferior.

Los terrenos grafiados en el ámbito de los Sectores delimitados, calificados como Espacio Libre – Zona Verde, son vinculantes en la ordenación de los respectivos sectores, no admitiéndose su destino a un uso diferente del previsto. Estas zonas son de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Pulpí, destinándose a uso y dominio público. El destino de las Zonas Verdes de los Sectores de Uso Global Residencial Turístico Costero y Residencial Turístico Interior será el de la conservación de ecosistemas naturales y del el paisaje, 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.

El NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS indicado en las fichas de los sectores con uso Residencial es función de la superficie definitiva del Sector, modificándose proporcionalmente para superficies diferentes a las indicadas en las fichas, manteniéndose inalterable el parámetro DENSIDAD (VIV/Ha) (si se establece un número máximo de viviendas sin especificar el parámetro Densidad, este número se mantendrá inalterable si la superficie definitiva del sector es superior, disminuyéndose proporcionalmente en el caso de superficie definitiva inferior.

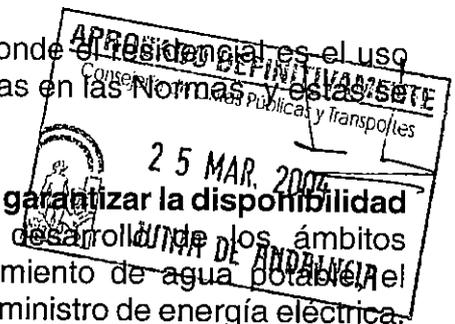
En los Sectores de Suelo Urbanizable con Uso Característico Residencial Interior, el Plan Parcial preverá la reserva de terrenos equivalentes, al menos, al treinta (30) por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a



viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

En determinados sectores de Planeamiento Parcial, se señala su diseño, debe considerarse no vinculante, aunque debe respetarse su estructura general orgánica, así como las conexiones fundamentales con el tejido urbano contiguo.

Las Ordenanzas de aplicación, en los sectores donde el residencial es el uso dominante, deberán adaptarse a alguna(s) de las previstas en las Normas y éstas se aplicarán, siempre, por manzanas completas.



**Los promotores del Suelo Urbanizable deberán garantizar la disponibilidad de los servicios urbanísticos necesarios** para el desarrollo de los ámbitos correspondientes, en especial garantizarán el abastecimiento de agua potable, el saneamiento y depuración de las aguas residuales y el suministro de energía eléctrica.

**4.1.5.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS**

1.- Cuando no se indiquen superficies para determinada(s) reserva(s), deberán destinarse, al menos, las superficies que regula el Reglamento de Planeamiento, que tendrá en todo caso, la consideración de mínimo absoluto, siendo de cesión gratuita y obligatoria los terrenos correspondientes a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, los Centros Docentes y los Servicios de Interés Público y Social.

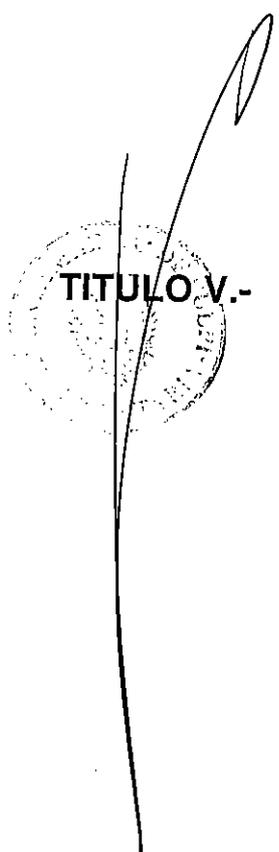
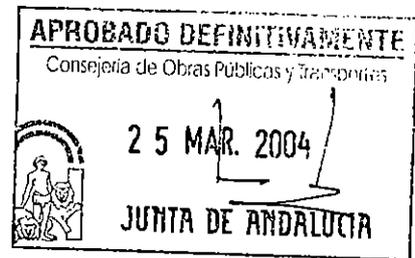
2.- Las superficies de reserva indicadas en cada ficha son aproximadas y podrán ajustarse en la medida que se modifiquen la superficie y el número de viviendas del sector, como resultado de la exacta medición de éste, y en las condiciones indicadas en el artículo 4.1.4.; no obstante, la superficie destinada en las fichas reguladoras correspondientes a Centros Docentes se considerará como dotación mínima.

3.- Las edificabilidades de las diferentes parcelas que se destinen a Equipamientos Públicos no podrán superar los siguientes valores:

- \*\* Jardines y Áreas de Juegos ..... 0,08 m2/m2
- \*\* Centros Docentes ..... 0,50 m2/m2
- \*\* Parques Deportivos ..... 0,50 m2/m2  
(no se contabiliza la superficie pavimentada o tratada, cubierta por grandes estructuras -pistas, campos, etc.-).
- \*\* Social ..... 1,50 m2/m2
- \*\* Comercial ..... 1,00 m2/m2

(\*\*) Estas edificabilidades al no ser lucrativas, se entienden añadidas a la edificabilidad global, y por lo tanto no están incluidas en el aprovechamiento total del sector.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



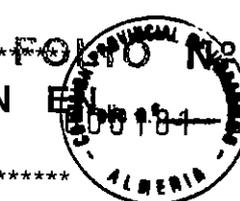
TITULO V.-

**NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO DE URBANIZABLE NO**

# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA

153

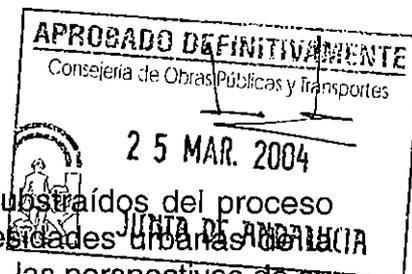
## TITULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE



### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES

#### 5.1.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

Los Suelos No Urbanizables son los que deben ser sustraídos del proceso urbanizador, bien por no ser necesarios para cubrir las necesidades urbanas de la población, bien para defender sus valores agrícolas, naturales, las perspectivas de su paisaje desde las vías de comunicación y espacios abiertos, etc...



El carácter tan específico del suelo agrícola de PULPÍ y las necesidades que genera (en muchos casos más propias de una actividad residencial extensiva que de un cultivo tradicional) exige un tratamiento normativo que contemple la singularidad de estos suelos, que están más necesitados de una auténtica ordenación y planificación activa (Plan Especial), que de una simple normativa de protección.

En este sentido, las presentes Normas Urbanísticas deben constituir el primer paso de lo que debe ser en el futuro la ordenación del Suelo No Urbanizable de PULPÍ.

#### 5.1.2.- OBJETIVOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

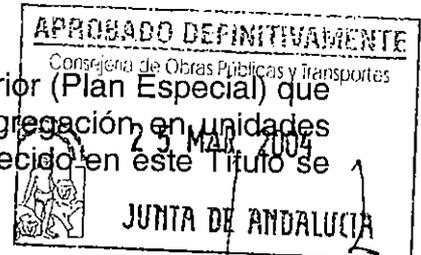
Los objetivos que a continuación se enuncian, constituyen la base de cualquier posible interpretación del Plan General, así como de las posibles figuras de planeamiento que se redacten.

- Proteger y favorecer al máximo la productividad agrícola de los terrenos, interviniendo sobre los conflictos actuales que restan eficacia o hipotecan el futuro de la zona (protección y regulación de cauces y caminos, control de la implantación de edificaciones residenciales, construcción de invernaderos, etc.).
- Controlar el crecimiento e implantación de la agricultura intensiva.
- Mejorar la calidad ambiental de este suelo, aprovechando cualquier oportunidad pública o privada, para reducir degradaciones y repoblar suelos.
- Proteger los yacimientos arqueológicos detectados y los que pudieran detectarse en el futuro.

- Proteger ciertas perspectivas o caminos de interés paisajístico o turístico, mediante separaciones especiales de instalaciones, barreras vegetales, etc..
- Protección de Dominio Público Marítimo Terrestre, de las Vías Comunicación, de las Vías Pecuarias y de las líneas férreas.

### 5.1.3.- ZONIFICACIÓN

Sin perjuicio de la redacción de un planeamiento posterior (Plan Especial) que contemple el Suelo No Urbanizable y que permita su desagregación en unidades homogéneas más pormenorizadas, a los efectos de lo establecido en este Título se distinguen las siguientes zonas en el Suelo No Urbanizable:



- **SNU-MF.-** Interés natural, agrícola, forestal o paisajístico, reconocido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico. Se corresponde con el espacio denominado:
  - **LA-1:** Complejo Litoral de Interés Ambiental de CALA REONA.
- **SNU-VP.-** Interés paisajístico, forestal o protección de laderas, establecido por las presentes Normas.
- **SNU-RA.-** Zonas de ramblas y/o cauces públicos, contiguas a ellas o con riesgos por avenidas.
- **SNU-DP.-** Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- **SNU-P.-** Protección de las Vías Pecuarias.
- **SNU-IN.-** Protección de las infraestructuras ( carreteras, caminos y vías férreas).
- **SNU-Y.-** Protección por Interés Histórico-Artístico y/o Arqueológico.
- **SNU-PA.-** Protección por Interés Agrícola o Ganadero.

### 5.1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía, se someterán a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales como cambios de Uso y Aprovechamiento.

## 1.- EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Solo se admitirán en Suelo No Urbanizable, la construcción de edificios destinados a los fines que se señalan en el artículo 52 de las Ley 7/2.002, concretamente:

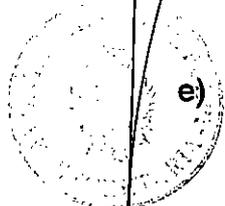
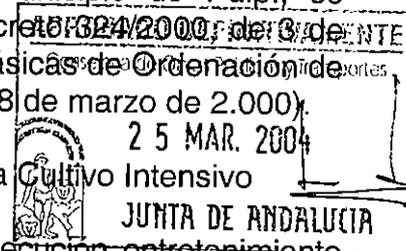
- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Las instalaciones porcinas, principal actividad ganadera del municipio de Pulpí, se regularán según lo establecido en el Real Decreto 1324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas (B.O.E. núm. 58 de 8 de marzo de 2.000).
- b) Construcciones permanentes o no destinadas a Cultivo Intensivo
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social que, necesariamente, hayan de emplazarse en el medio rural-
- e) Edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas en lugares en los que no exista peligro de formación de núcleo de población.
- f) Ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En general, se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. (art. 52.1.A de la Ley 7/2.002).

## 2.- TIPOLOGÍA Y DISEÑO

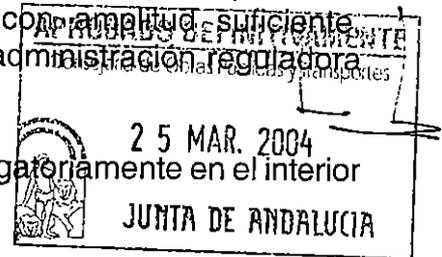
De acuerdo con el artículo 5.3.4. apartado 2 que regula las condiciones objetivas de peligro de formación de núcleo de población, no pueden levantarse edificaciones de carácter y tipología urbana, ni residencial, ni industrial-comercial. En consecuencia, siguiendo la pauta tradicional de las arquitecturas rurales, se estará a lo siguiente:

- a) Se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, soluciones constructivas y de materiales con el mínimo de elementos diferentes necesarios, proporciones y ritmos a tono con un claro predominio horizontal de la edificación, adaptándose en todo caso al ambiente.
- b) Los muros exteriores se terminarán en muros preferente-mente blancos u ocre. No se admitirá el ladrillo o bloque, sea cerámico o de mortero, ejecutado visto.



- 165
- 156
- FOLIO No 184
- PROVINCIAL DE ALMERÍA
- 184
- ALMERÍA
- c) Se procurará una aplicación más estricta de las "Condiciones Bioclimáticas" de las Normas Generales de la Edificación, así como independencia de los parasoles y demás sistemas pasivos que se utilicen, se estudiarán, además de la orientación, la utilización de elementos vegetales como reguladores del ambiente.
- d) Toda edificación deberá solucionar su enlace con el viario existente de forma que no cree interferencias, resolviendo el acceso (en especial de vehículos lentos o cuando sea frecuente) con amplitud suficiente, necesitando siempre informe favorable de la administración reguladora del viario al que se accede.

La previsión de aparcamientos se realizará obligatoriamente en el interior de la parcela.



### 3.- ESTUDIO DE MINIMIZACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

En base a las características de la edificación o instalación específica y además de aquellos casos en que resulte obligado por estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir un Estudio de Minimización del Impacto Ambiental (Estudio de Impacto Ambiental), con la justificación de las soluciones adoptadas para la necesaria integración ambiental.

Siempre que la instalación posea una superficie construida superior a 1.000 M<sup>2</sup>, se verá sujeta al requisito de previa elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, cuando la superficie construida se sitúa entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup> requerirá Informe Ambiental.

En el ANEXO I a las NORMAS DE PROTECCIÓN, contenidas en la MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, se contiene una relación de ACTIVIDADES, PROYECTOS Y ACTUACIONES QUE HABRÁN DE CONTENER ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, y en los ANEXOS de la Ley 7/1.994 de la Comunidad Autónoma Andaluza (B.O.J.A. n<sup>o</sup> 79 de 31 de mayo de 1.994) quedan relacionadas las ACTIVIDADES, PROYECTOS Y ACTUACIONES QUE HABRÁN DE SER SOMETIDAS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, INFORME AMBIENTAL Y CALIFICACIÓN AMBIENTAL, relaciones que se dan por reproducidas en el presente documento, siendo por tanto de aplicación plena.

### 4.- ALTURA MÁXIMA

Dos plantas o siete metros, medido en el caso de cubierta inclinada a la parte superior de la cumbra. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran, podrá superarse la altura de siete metros, siempre que se justifique su necesidad y se adopten las medidas oportunas de adecuación ambiental, de acuerdo con el apartado anterior.

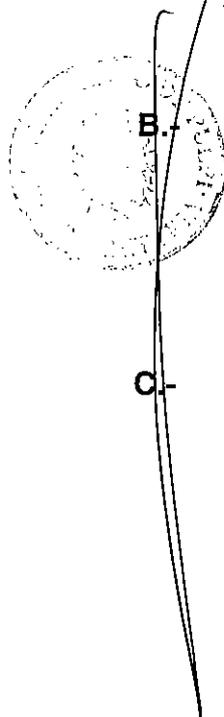
5.- SUPERFICIE EDIFICABLE

A los efectos de la superficie edificable señalada en este Título, se computará en todo caso, la totalidad de las edificaciones existentes en la finca.

6.- SALVAGUARDIA DE LOS NÚCLEOS CLASIFICADOS

A.- En una franja de 100 metros medidos desde el límite de los suelos clasificados urbano o urbanizable, solamente se admitirán almacenes agrícolas con una superficie construida máxima de 50 metros cuadrados; se tendrá expreso cuidado para que estas construcciones no ocupen las posibles prolongaciones de la estructura viaria del Suelo Urbano Urbanizable. En esta franja se prohíbe expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas. Esta franja se reducirá a la mitad respecto a los límites de las Agrupaciones Rurales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
A MAR 2002  
JUNTA DE ANDALUCÍA



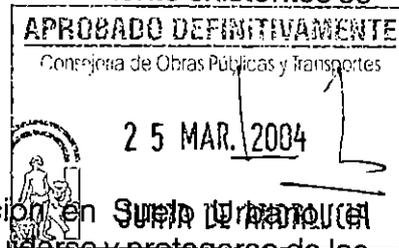
B.- En una franja de 100 metros de anchura situada exteriormente a la definida en el apartado anterior, solamente se admite la ejecución de construcciones destinadas al mejor uso agrícola de los terrenos afectados, limitándose su superficie construida a un máximo de 150 m2, prohibiéndose expresamente la construcción de viviendas y la implantación de actividades industriales o ganaderas.

C.- Se prohíbe el estercolado y cualquier tipo de sistema de mejora del suelo que pueda producir molestias medioambientales a los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales, para ello se establece una franja de 200 metros medidos desde el límite de los suelos a proteger en que esta prohibición es expresa.  
El ancho de la franja de prohibición podrá reducirse a 100 metros si en el exterior del límite de los 100 metros se establece una franja de arbolado de un ancho no inferior a 15 metros, con una densidad de 750 árboles por hectárea; los árboles a plantar tendrá una altura media de 1,80 metros y un calibre mínimo de 300 milímetros, dejando una distancia de 10 metros entre dicha barrera y el terreno a estercolar.  
Las fumigaciones y/o abonados a realizar desde una altura superior de 1,50 metros del terreno se realizarán a una distancia mínima de los suelos clasificados como urbanos, urbanizables o agrupaciones rurales de 750 metros, distancia que se aumentará a 15.000 metros en el caso de utilización de medios aéreos (avionetas, helicópteros,..) para las fumigaciones y/o abonados

D.- La implantación de invernaderos para agricultura intensiva se realizará fuera de la franja de 200 metros indicada en el apartado "C" anterior, respecto a las Agrupaciones Rurales esta distancia se reducirá a 100

metros.

La distancia anterior podrá reducirse a 50 y 25 metros respectivamente en el exterior de la franja definida por la anterior distancia se establece una franja de arbolado de un ancho no inferior a 15 metros, con una densidad de 600 árboles por hectárea; los árboles a plantar tendrán una altura media de 1,80 metros y un calibre mínimo de 200 milímetros dejando una distancia de 10 metros entre dicha barrera y el invernadero. En la zona costera, entre la línea férrea Almendricos-Águilas y el Deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre, se prohíbe la implantación de instalaciones ganaderas y de invernaderos; los actualmente existentes se considerarán instalaciones en precario.



### 7.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

En las zonas no incluidas en Unidades de Ejecución en Superficie Urbana, el arbolado existente, no frutales, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando, por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida, realizándose la plantación a razón dos unidades por cada una desaparecida; siempre que sea posible las especies a plantar serán iguales a las antiguas o otras similares y porte similar.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

### 8.- NORMAS SOBRE PROTECCIÓN DE TIERRAS

En los proyectos de transformación de tierras para usos agrícolas, serán de aplicación directa las siguientes determinaciones:

- A.- Queda prohibida la roturación de terrenos con pendientes superiores al 40%, medidas sobre franjas de terreno paralelas a las curvas de nivel de 50 metros de ancho.
- B.- Las roturaciones de tierras con pendientes superiores al 20% requerirán la redacción y tramitación de Estudio de Impacto Ambiental.

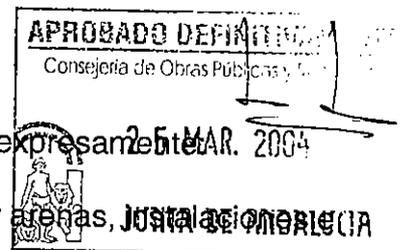
En todo caso es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, esto con arreglo a la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

**CAPITULO 2.- NORMAS APLICABLES A LAS DIFERENTES ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**

**5.2.1.- PROTECCIÓN DEL ESPACIO SNU-MF-LA1 – COMPLEJO LITORAL DE INTERÉS AMBIENTAL DE CALA REONA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATALOGO DE LA PROVINCIA DE ALMERÍA**

**1.- USOS Y EDIFICACIONES PROHIBIDAS:**

- En el interior de la zona delimitada se prohíben expresamente:
  - a.- Las Actuaciones de extracción de áridos y arenas, y obras de infraestructura anexa.
  - b.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.
  - c.- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones indicadas entre los usos y edificaciones permitidas.
  - d.- Las construcciones y edificaciones públicas o privadas relacionadas con la defensa nacional.
  - e.- La construcción de instalaciones al servicio de la carretera o para el entretenimiento de la Obra Pública.
  - f.- La construcción de helipuertos y aeropuertos.
  - g.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o mineros.
  - h.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
  - i.- Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas.



**2.- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS:**

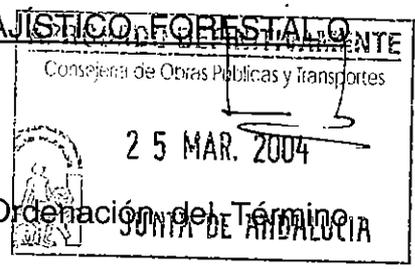
- En el interior del espacio delimitado, los únicos usos permitidos serán:
  - a.- Las actuaciones naturalísticas en instalaciones no permanentes.

3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:



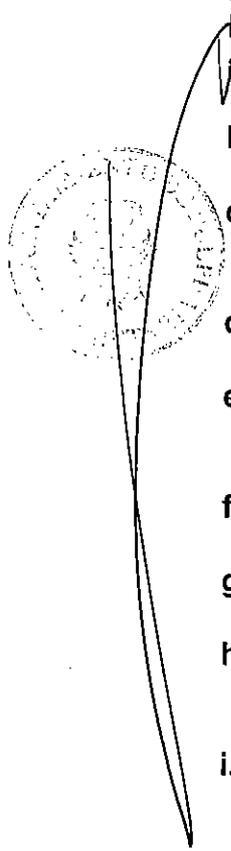
- Dado que el ámbito del espacio **SNU-MF-LA1** se encuentra incluido en la protección del Dominio Público Marítimo Terrestre que se desarrolla en artículo 5.2.4 del presente Capítulo, estará a lo allí establecido.

5.2.2.- PROTECCIÓN DE ZONAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO FORESTAL  
PROTECCIÓN DE LADERAS (SNU-VP)



1.- USOS Y ACTIVIDADES PROHIBIDAS:

- En los ámbitos grafiados en los planos de Ordenación del Término Municipal se prohíbe expresamente:
  - a.- Cualquier tipo de edificación o instalación industrial.
  - b.- La tala de árboles que implique transformación del uso del suelo.
  - c.- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos y las instalaciones ganaderas.
  - d.- Los parques de atracciones.
  - e.- Las construcciones y edificaciones públicas o privadas relacionadas con la sanidad y/o la defensa nacional.
  - f.- La construcción de helipuertos y aeropuertos.
  - g.- Los vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales o mineros.
  - h.- Las imágenes y símbolos conmemorativos y las instalaciones de publicidad exterior.
  - i.- Se prohíbe expresamente la construcción de nuevas viviendas que no estén vinculadas a guardería del espacio forestal.
  - j.- La explotación de los recursos mineros.



2.- USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS:

- a.- Las actividades, obras e instalaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos con las excepciones señaladas anteriormente.

b.- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los Parque Rurales y/o Periurbanos, que serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo, siguiendo el trámite previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía; en el proyecto que se presente se contemplará el conjunto de la actuación y su incidencia en el medio.

d.- Los usos turísticos, recreativos y de investigación que se apoyen sobre edificaciones legalmente existentes.

e.- Vivienda guardería del espacio protegido. Estas viviendas se situarán a una distancia mínima de 1,50 kilómetros del núcleo de población mas cercano. El procedimiento para su tramitación será el contenido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La altura máxima de estas edificaciones será de 4,50 metros (una planta).

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
73 MAR 2003  
JUNTA DE ANDALUCIA

f.- Las actuaciones de carácter infraestructural se consideran usos excepcionalmente autorizables cuando se demuestre la ineludible necesidad de su localización en estas zonas y siempre cumpliendo las siguientes condiciones:

- Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes.
- Se asegurará el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno será función de los daños previsibles.
- Los Proyectos irán acompañados del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia o autorización urbanística.

Dentro del Estudio de Impacto Ambiental, se contemplarán expresamente, entre otros extremos, las actuaciones de restauraciones ambiental y paisajística que hayan de emprenderse y se analizará no sólo el impacto final de la infraestructura, sino el de las obras necesarias para su realización, presentando las alternativas al trazado y emplazamiento consideradas, los criterios de evaluación utilizados y la justificación de la alternativa escogida.

El procedimiento para su tramitación será el establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- A continuación se indican las condiciones específicas de edificación, estando, en lo no específicamente regulado en este apartado, a estos efectos en el Capítulo 1 del presente Título.
  - a.- Se limita la altura máxima de las edificaciones permitidas a un máximo de una planta 4,50 metros.
  - b.- Las edificaciones permitidas, que serán aisladas, se situarán a una distancia mínima de los linderos o vallado de parcela de 10,00 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicados en el artículo 5.2.6. del presente capítulo.
 

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 JUNTA DE ANDALUCÍA
  - c.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, redactado por técnico competente y con visado colegial, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 30.000 metros cuadrados.
  - d.- No obstante, las condiciones de edificación deberán de adaptarse al Estudio de Impacto, cuando sea preceptivo por las presentes Normas o por el P.E.P.M.F. y se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental, Ley 2/1.992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en el Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.



En todo caso es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamiento, esto con arreglo a la Ley 2/1.992, Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1.997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

#### 5.2.3.- PROTECCIÓN DE ZONAS DE RAMBLAS Y/O CAUCES PÚBLICOS, CONTIGUAS A ELLAS O CON RIESGOS POR AVENIDAS (SNU-RA)

En base al Decreto 2.508/75 sobre Previsión de Daños por Avenidas, la Comisaría de Aguas, de oficio o a instancia del interesado, definirá las líneas de las máximas avenidas con período de retorno de 500 años.

En caso de no estar delimitadas, se tomarán a 100 metros de los límites del álveo (artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas), siendo estos límites coincidentes con la línea de rivera.

En cualquier caso, será necesario el informe de la Comisaría de Aguas, ante cualquier edificación que se pretenda llevar a cabo dentro de esa franja de protección (zona de policía).

Quedan prohibidas cuantas obras o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces públicos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Quedan expresamente declaradas **FUERA DE ORDENACIÓN**, por el presente Plan General, cuantas instalaciones o edificaciones afecten a los cauces públicos y no cuenten con la autorización expresa de la Comisaría de Aguas.

Se protegerán adecuadamente los Acuíferos de la Cubeta de Pulpí y de la Sierra del Aguilón para evitar su agotamiento y contaminación o la alteración de sus parámetros hidroquímicos; asimismo no se realizarán nuevos sondeos de captación de aguas que afecten a los Acuífero y a sus reservas

Los encauzamientos de cauces públicos que se ejecuten deberán emplear métodos que mejoren la integración paisajística de la obra.

#### 5.2.4.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE (SNU-DP)

- 1.- Sobre los terrenos de dominio público marítimo y su zona de servidumbre de protección no se permitirá ningún tipo de construcción, o uso que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación estatal (Ley 22/1.988, de Costas y Real Decreto 1471/1989 que aprueba el Reglamento que la desarrolla) y/o autonómica (Decreto 97/1994, de asignación de competencias y Decreto 334/94 de procedimiento de tramitación de autorizaciones de vertido al D.P.M.T. y usos en zona de servidumbre de protección.
- 2.- Las edificaciones erigidas con anterioridad dentro del Dominio Publico Marítimo, sin ajustarse a la legislación sobre Costas (estatal y/o autonómica) quedan declaradas expresamente como **Fuera de Ordenación**.
- 3.- En el **Suelo Urbano** del núcleo de San Juan de Los Terreros y Calipso, que posee edificación consolidada cercana al actual deslinde de Zona Marítimo Terrestre y del deslinde en tramitación del Dominio Publico Marítimo Terrestre, la Zona de Servidumbre de Protección afecta a una franja de 20 metros medidos desde el deslinde en tramitación.

Las edificaciones existentes que invaden la Zona de Servidumbre de Protección quedarán sometidas a las determinaciones de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En la Zona de Servidumbre de Protección, las alineaciones (límites de edificación) señaladas en planos no serán definitivas, y por tanto modificables, hasta tanto no se tramite y apruebe el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE para señalamiento de alineaciones y rasantes, adaptación o reajuste de las alineaciones existentes, ordenación de volúmenes y desarrollo de la red viaria (Disposición Transitoria Novena del Reglamento de la Ley de Costas). En todo caso, se estará a lo establecido en el Decreto 334/94 para los usos en zona de servidumbre de protección.

- 4.- En el **Suelo** clasificado como **Urbanizable** el límite de las parcelas edificables deberá situarse a una distancia mínima de 100,00 metros del deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre actualmente en tramitación, excepto en los Sectores **S-Rtu4**, **S-Rtu1** (zona sur) y **S-Rtu8**, donde la edificación se situará a una distancia mínima de 150 metros..

De la franja indicada, al menos, los primeros 20,00 metros permanecerán expeditos para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento; el resto de la franja será clasificada como espacio libre de uso y dominio público y podrá considerarse dentro de cómputo de espacios libres al servicio del Sector correspondiente; en esta franja, con las particularidades indicadas en las fichas urbanísticas de los sectores afectados podrán autorizarse usos e instalaciones destinadas a usos deportivos, siempre que no exijan cubrición, ni obras de fábrica, admitiéndose su cómputo dentro de las dotaciones para Equipamiento Deportivo; igualmente se admitirá la implantación de establecimientos expendedores de comida y bebida (chiringuitos de playa) en las condiciones establecidas en el artículo 65 del Real Decreto 1471/1989 (Reglamento de la Ley de Costas) y Decreto 334/1994 de la Consejería de Medio Ambiente, que se hacen extensivas para esta zona.

En todo caso los primeros 20,00 metros medidos desde el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre, a los efectos de estas Normas, tendrán la consideración de Zona de Servidumbre de Tránsito, estándose a lo establecido en la Sección 2ª del capítulo II del Real Decreto 1471/1989.

- 5.- En el **Suelo** clasificado como **No Urbanizable**, se establece una zona de protección de la fachada Litoral que se corresponde con una franja comprendida entre el Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre y una línea paralela situada a 500,00 metros.

De esta franja, en los primeros 100,00 metros medidos desde el Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre se consideran de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre y se estará a lo siguiente:

174  
165  
FOLIO 193  
ALMERIA

- Los primeros 6,00 metros medidos desde el deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre tendrán la consideración de Zona de Servidumbre de Tránsito, estándose a lo establecido en la Sección 2ª del capítulo II del Real Decreto 1471/1989.
- En el resto se prohíben:
  - Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
  - Las edificaciones destinadas a residencia y habitación, incluidas las hoteleras sea cual sea su régimen de explotación. No se incluyen en la prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
  - La construcción o modificación de vías de transporte que transcurran longitudinalmente a la franja, limitándose la intensidad de tráfico a un máximo de 500 vehículos/día; igualmente se prohíben las áreas de servicio.
  - Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, excepto cuando su aprovechamiento sea para su aportación a las playas.
  - El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
  - El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
  - La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, excepto los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan reducción del campo visual.
- En todo lo no regulado se estará a lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo II del Real Decreto 1471/1989.
- En todo caso, se estará a lo establecido en el Decreto 334/94 para los usos en zona de servidumbre de protección.

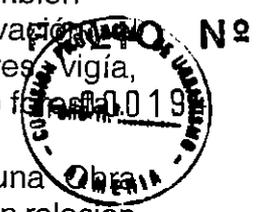
ALMERIA  
25 MAR. 2004  
COM. PROVINCIAL DE URBANISMO

En el resto de la franja (entre 100 y 500 metros del Deslinde del Dominio Público Marítimo-Terrestre) se estará a lo siguiente:

5.1.- USOS Y EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Los únicos usos permitidos serán:

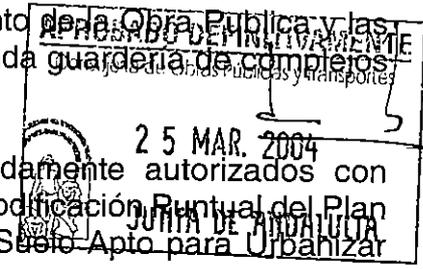
- a.- Los derivados de los aprovechamientos forestales, incluyendo aquellas construcciones que guarden relación con la naturaleza y



destino de la finca en que se asienten. Serán también admisibles las construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de las áreas forestales, como torres de vigía, pequeños almacenes y vivienda guardería de complejo forestal.

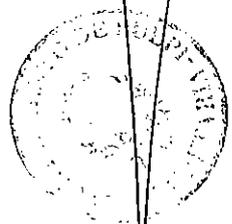
b.- Los usos temporales o permanentes vinculados a una Obra Pública, incluyendo aquellas construcciones que guardan relación directa con la ejecución, la conservación o el entretenimiento y/o servicio de una Obra pública, entendiéndose que debe existir siempre una vinculación directa y funcional de la edificación que se pretenda construir con la Obra Pública correspondiente.

c.- Las viviendas ligadas al entretenimiento de una Obra Pública y las infraestructuras territoriales y la vivienda guardería de complejos en el medio rural.



d.- Los campings y campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables, previa Modificación Puntual del Plan General, para su clasificación como Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable).

e.- Los terrenos que por aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía, tengan la calificación de monte estarán sometidos a la referida y al Decreto 208/97 por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.



5.2.- USOS Y EDIFICACIONES PROHIBIDAS:

Se prohíben específicamente los usos industriales, las instalaciones ganaderas permanentes, instalaciones deportivas, la tala de árboles y las viviendas no referidas en los apartados "a" y "b" anteriores.

5.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

No se determinan condiciones específicas de edificación, por lo que es de aplicación lo previsto, a estos efectos en el Capítulo 1 de este Título.

No obstante, las condiciones de edificación los proyectos deberán contener las medidas de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental), cuando sea preceptivo por el presente Plan General o por la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

5.4.- USOS EXISTENTES:

Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la exposición al público de la Aprobación Inicial del presente Plan General (Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Pulpí), quedan

reconocidos y admitidos por estas, por lo tanto no estarán sujetas a la declaración expresa de fuera de ordenación, tal como se recoge en el artículo 7.3.28 de estas Normas Urbanísticas.

En el caso de rehabilitación de viviendas existentes que no se encuentren en Ruina Técnica o Legal, se podrá autorizar la ampliación de las mismas hasta un máximo del 20% de la superficie construida de la vivienda existente y con un máximo total de 150 metros cuadrados construidos. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia, dotada de reportaje gráfico.

No obstante lo anterior, las edificaciones existentes en la zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre en Suelo clasificado como No Urbanizable, solamente se permitirá su rehabilitación para destinarlos a Equipamientos Públicos promovidos por la Administración Pública o sus entes autónomos.

Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

6.- En todo caso, los terrenos del Dominio Público Marítimo se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección SNU-DP, y las actuaciones y usos posibles estarán sometidos a la legislación específica que le sea de aplicación (Estatales: Ley 22/1988 y R.D. 1471/1989).

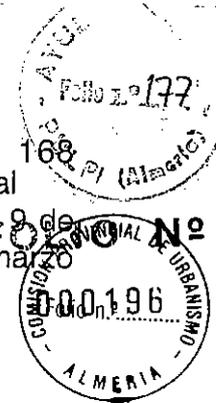
#### 5.2.5.- PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SNU-P)

Se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las Vías Pecuarias por su naturaleza jurídica como Bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 2 de la Ley 3/1.995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias y Decreto 155/1.998 de 21 de Julio, por el que se aprueba el reglamento de Vías Pecuarias en Andalucía) y, consecuentemente, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de la vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia municipal de obras.

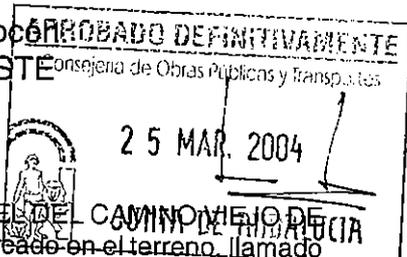
Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término Municipal de PULPÍ, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 9 de enero de 1.995 (BOJA, núm. 20 de 4 de febrero de 1.995, BOP núm. 45 de 8 de marzo de 1.995) se contienen las siguientes Vías Pecuarias:



### 1.- VEREDA DEL CAMINO DE VERA

Desde las Casas de Tejada hasta la venta del Cocón  
Dirección: SUROESTE-NOROESTE  
Longitud Aproximada: 8.200 metros.  
Anchura Legal: 15,00 metros.  
Anchura Necesaria: 15,00 metros.



Esta V.P. procede del V.P. nº 1 del T.M. de Cuevas, "CORDELO DEL CAMINO VIEJO DE LORCA". Desde su inicio discurre por un camino perfectamente marcado en el terreno, llamado "Camino de Vera". A 300 m. desde su inicio en este término, deja a la derecha de su eje el "Cortijo de Casa Tejada". A 150 metros de dicho cortijo aparece una bifurcación de caminos; tomando la V.P. el de la derecha que es el "Camino de Vera".

A 400 m. de esta bifurcación, la V.P. cruza el "Camino del Apartadero", continuando por el "Camino de Vera", indicando que está reducido a unos 3,00 metros, lindando a ambos lados con plantaciones de almendros, posiblemente intrusadas dentro de la V.P.

A 500 metros del "Camino del Apartadero" cruza el "Camino del Rincón" y unos 30 metros después cruza la "vía del tren", justamente a la altura de la casilla que queda a la izquierda lindando con ella.

A 550 metros desde la casilla, la V.P. abandona el "Camino de Vera", discurriendo campo a través durante 80 metros, destacándose en este trayecto con dificultad el trazado de la V.P. y lindando con terrenos del "Cortijo San Carlos". Posteriormente vuelve a coincidir con un camino claramente marcado durante 100 metros, llegando a la propiedad de "D. Juan Martínez Cuenca", donde la V.P. discurre campo a través de nuevo, identificándose su trazado con dificultad hasta pasar su propiedad, desde donde se dirige hacia el "Barranco Esteban" y desde aquí hasta la "carretera de Terreros", pasando antes por las naves de inseminación artificial de ganado porcino que queda a la derecha, punto este donde se le une la V.P. nº 3.

La vía se une a la carretera justamente en la "curva de la Fuente Jordana", dejando a la fuente a la derecha, a unos 5 metros del eje.

Desde su entrada en la carretera, se identifica con ella hasta la "Cuesta del Capitán", habiendo recorrido hasta aquí unos 2.200 metros.

A continuación desciende la "Cuesta del Capitán" discurriendo a media ladera del "Barranco del Capitán", que queda a la izquierda y la carretera a la derecha, en dirección a los "Llanos del Cocón". Ya en los llanos, discurre llevando por la izquierda un reciente vallado, sembrado con matorral de banda, hasta llegar a la vía del tren, cruzándola justamente en el Km 19,90, dejando a la izquierda la antigua casilla de guardavías (hoy en día solo quedan rastros del paso, estando la casilla totalmente destruida). Una vez pasada la vía del tren la V.P. continúa por el "Camino de Los Llanos del Cocón", teniendo a la izquierda invernaderos.

A unos 150 metros de la vía del tren se encuentra una bifurcación, siguiendo la V.P. el camino de la derecha, lindando posteriormente con los "Invernaderos de D. Francisco Cano Losilla", que quedan a la derecha, a continuación pasa entre dos balsas de hormigón ya 600 metros llega al Cocón, continuando en dirección a la venta, dejando a la derecha la "Casa de D. Manuel Alcaide" y posteriormente la "casa de la Callanda", descendiendo la "cuesta de la Callanda", cruzando la "Rambla del Cocón", llega a la "Venta del Cocón" ya en T.M. de Águilas, terminando en el límite del término municipal.

## 2.- VEREDA DE LOS CHARCONES

Desde Los Charcones hasta el Pozo de la Higuera.  
Dirección: SUR-NORTE  
Longitud Aproximada: 7.400 metros.  
Anchura Legal: 20,00 metros.  
Anchura Necesaria: 20,00 metros.



Procede la vía pecuaria número 1 del término Municipal de Cuevas del Almanzora, "Cordel del Camino Viejo de Lorca".

Esta vía pecuaria entra en el término municipal de Pulpí, a la altura del "Paraje de Los Charcones", dejando este a la izquierda.

Desde su inicio discurre por un camino perfectamente marcado en el término, en sentido Norte, durante unos 500 metros se identifica con el "Camino Viejo de Lorca", de una anchura de sólo 2,00 metros, en este trayecto ocupa parte de vía pecuaria por la derecha un invernadero, a unos 200 metros del origen. A otros 100 metros, también puede ocupar por la derecha, una instalación agropecuaria y algunos almendros

Llega a la carretera AL-620, al inicio de una curva, situada aproximadamente en el Km 3, Hm 3, discurriendo por ella durante unos 920 metros, hasta la posada, donde cruza la "vía pecuaria número 3".

Desciendo al "Camino Viejo", también conocido como "Camino de los Valencianos" o "Camino de La Fuente a Lorca", el cual sigue con sentido NOROESTE, estando encauzado, hasta llegar a unos 950 metros de la vía férrea, que cruza por debajo.

A 190 metros cruza un camino de tierra, dejando a la derecha un invernadero, continúa en dirección al barrio "El Mortero", que queda a unos 250 metros a la derecha del la vía pecuaria y a unos 700 metros del último camino descrito. Desde aquí continúa por un camino en tierra, cruzando a los 340 metros la carretera de Terreros AL-118.

Al lado izquierdo de la vía hay tierras de regadío, y a la derecha de secano, a partir de aquí a ambos lados linda con tierras de secano y con algunas parcelas de olivar, cruza distintos caminos con la vía pecuaria, a una distancia de 280 metros, 470 metros y 680 metros, situados en el paraje denominado de "Los Chorros", a la derecha queda "La Hoya de Pulpí".

A 150 metros desde que cruza la carretera de Terreros, linda con la vía pecuaria por la izquierda una nave, y a otros 230 metros otra nave a la derecha, y a la izquierda una granja. A 300 metros, aparece por la izquierda una alambrada y una canalilla de riego a la derecha, y también unas construcciones a la izquierda, cruzando el camino mencionado a 680 metros de la carretera de Terreros.

Continúa la vía pecuaria hacia el NORTE, por el "Camino Viejo", perfectamente marcado en el terreno, lindando con tierras mayoritariamente de secano.

Comienza a lindar con plantaciones frutales y otras tierras de regadío, continúa por el paraje de "La Hoya". A unos 700 metros cruza el "Camino del Puerto".

A partir de este camino, y en unos 400 metros, se encuentra la vía pecuario ocupada por una plantación de limoneros y almendros, cultivados por D. Juan Peregrín, queda a la derecha el paraje "El Molino".

Continúa en sentido NORTE, encontrándose a los 100 metros por la izquierda con otro camino, habiendo almendros a la derecha, limoneros y erial a la izquierda, también un muro de piedra a la izquierda. Estas intrusiones de plantaciones frutales han reducido la anchura de la vía pecuaria a un camino de 2,50 metros.

Desde el anterior camino al siguiente, hay unos 240 metros, apareciendo este último por la derecha. A continuación llega a la "Rambla de Nogalte o de Los Charcones", identificándose con ella durante unos 1.300 metros, en los que va lindando con pitas, un invernadero y una nave a la derecha, teniendo también a la derecha el "Paraje El Lanador" y las "Casas de Los Aznares", a la izquierda el "Cortijo de Los Niños" y el "Barrio de Los Canos", a unos 300 metros antes de terminar la vía cruza un camino que va a Los Aznares. Pasa junto a un transformador que queda a la derecha y el "Colegio Público San Miguel" a la izquierda, terminando a unos 300 metros después de cruzar el camino asfaltado la vía pecuaria en este término municipal, continuando en la provincia de Murcia, en el "Paraje Pozo de la Higuera".

### 3.- VEREDA DE LA FUENTE

FOLIO Nº

Desde la Rambla de Murcia, en la divisoria con el término municipal de Cuevas del Almanzora, hasta la vía pecuaria número 1, en el Barranco de Esteban.

Dirección: OESTE-ESTE  
Longitud Aproximada: 6.350 metros.  
Anchura Legal: 15,00 metros.  
Anchura Necesaria: 15,00 metros.

Esta vía pecuaria procede de la vía pecuaria número 3 de Cuevas del Almanzora, "Cordel del Camino de Baza", entra en el término municipal de Pulpí por la "Rambla de Murcia", identificándose con el "Camino de Huercal-Overa", en sentido NORESTE, durante los primeros 630 metros, en los que va lindando con tierras de secano principalmente, habiendo a la izquierda algunos cítricos.

Gira hacia la derecha, en sentido SURESTE, tomado el "Camino de Huercal a La Fuente", atraviesa el "paraje de Las Higueras", a 600 metros cruza un camino y a unos 150 metros de éste, deja el camino a la izquierda. Atraviesa fincas con olivar, almendros e higueras y a unos 350 metros, coincide de nuevo con un camino que proviene de la izquierda del camino de La Fuente y a 250 metros de la "Rambla del Pinar", atravesando antes huerta y chumberas.

Tras cruzar la rambla Pinar, la vía asciende una suave pendiente, gira a la derecha para adentrarse en "Los Jacintos" y tomar de nuevo a unos 140 metros de la rambla el "camino de La Fuente" perfectamente señalado en el terreno y con 2,50 metros de anchura.

Va lindando a la derecha con terrenos de regadío, algunos olivos y bancales, y a la izquierda con terrenos de secano montuosos, a unos 120 metros aparece por la izquierda un camino, a 110 metros otro y a 20 metros otro por la derecha, a ambos lados terrenos de secano, a 470 metros cruza un camino asfaltado, habiendo antes del mismo algunas construcciones que ocupan la vía a ambos lados. Se llega al núcleo urbano de "El Convoy", donde está asfaltado el camino, a la izquierda se encuentra un "Colegio Público", a unos 300 metros del cruce anterior, el camino asfaltado se abandona durante unos 150 metros, continúa en la misma dirección y sentido, cruzando en este punto la "Rambilla de Nogalte" y coincidiendo de nuevo con el "Camino de La Fuente", linda en este tramo a derecha con terrenos de regadío y a la izquierda con naranjos, también con un vallado a la izquierda, y a la derecha una balsa abandonada. A unos 400 metros de la rambla aparece un camino por la derecha, por la izquierda ocupa parte de la vía pecuaria un invernadero. La vía va en sentido ESTE, por un camino perfectamente marcado que llega a la carretera AL-620, a unos 100 metros antes de llegar a ésta, hay unas cochiqueras a la derecha, conociéndose el paraje atravesado como "La Atalanica".

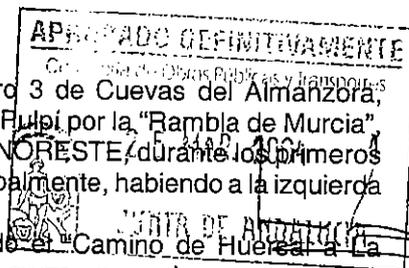
Cruza la carretera AL-620 y la vía pecuaria número 2 a la altura de "La Posada", que queda a la izquierda.

Entra en el núcleo urbano de "La Fuente", por la "Calle Blas Infante" y sale por la Calle Libertad", que desemboca en un camino en tierra denominado "Camino de la Bomba", a la derecha e izquierda linda con terrenos de huerta, se dirige hacia la vía del tren, pasando por debajo, señalándose en el paso inferior las direcciones de Almendricos hacia la izquierda y Águilas a la derecha.

Pasa por "La Bomba" y "El Corralón", que quedan a la derecha. A unos 600 metros tras cruzar la vía férrea, durante los que linda con fincas de frutales, la vía pecuaria abandona el camino de la bomba, a la altura de unos invernaderos que lindan con la vía pecuaria por la derecha.

Asciende la "Cuesta del Azagador", lindando con terrenos montuosos, identificándose con un camino que pasa entre dos grandes balsas, desciende la cuesta del azagador, abandona el camino perfectamente marcado y gira a la derecha, entre medio de un camino marcado a ambos lados con pedrizas.

A la derecha, a unos 120 metros, queda el "Centro de Inseminación Artificial Porcina" y finalmente llega al "Barranco Esteban", donde enlaza a unos 50 metros a poniente de la carretera AL-118, con la vía pecuaria número 1 de este término "Vereda del Camino de Vera".





#### 4.- CAÑADA REAL DE LA COSTA



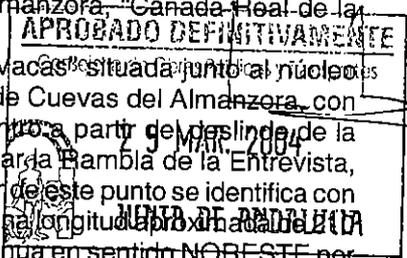
Desde la desembocadura de la Rambla de Las Vacas, hasta el término municipal de Águilas (Murcia).

Dirección: SUROESTE-NOROESTE

Longitud Aproximada: 7.400 metros.

Procede de la vía pecuaria número 2 de Cuevas del Almanzora, "Cañada Real de la Costa".

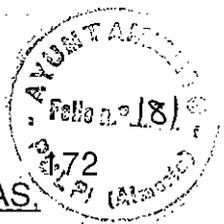
Comienza en la desembocadura de la "Rambla de Las Vacas" situada junto al núcleo urbano, "Pozo del Esparto", que pertenece al término municipal de Cuevas del Almanzora, con una anchura de SETENTA Y CINCO metros medidos tierra adentro a partir del deslinde de la Zona Marítimo Terrestre, va en sentido NORESTE, hasta alcanzar la Rambla de la Entrevista, situada aproximadamente a 1.850 metros de su comienzo; a partir de este punto se identifica con la Rambla de la Entrevista, discurriendo hacia el NOROESTE en una longitud aproximada de 1.850 metros, donde se encuentra con la carretera nacional A-332, continúa en sentido NORESTE por esta carretera hasta llegar a la zona de la Playa Serena, donde se continúa por el antiguo trazado de la carretera A-332, hasta que a una distancia aproximada de 900 metros vuelve a coincidir con la carretera nacional A-332, continuando por ella hasta cerca de la Playa de Las Palmeras, donde la vía pecuaria se bifurca en sentido NORESTE y SUR, hasta este punto mantiene una anchura de VEINTE metros. La zona que se bifurca hacia el Sur, presenta una anchura de SETENTA Y CINCO, metros medidos tierra adentro desde el deslinde de la Zona Marítimo Terrestre, hasta llegar al Cerro de El Castillo, a una distancia aproximada de 1.490 metros, y la zona de vía pecuaria que se bifurca hacia el Noreste, hasta la salida del Término Municipal de Pulpí, va lindando por la izquierda con la carretera nacional A-332, presentando anchura variable por la cercanía de la carretera a la Playa de Las Palmeras, acabando en el Término Municipal de Águilas, en la Región de Murcia con una anchura de SETENTA Y CINCO metros.



#### 5.- NÚCLEOS URBANOS Y OTRAS SINGULARIDADES

En aquellos tramos afectados por situaciones topográficas, pasos de zonas urbanas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o situaciones de derecho previstas en el artículo 1º del Reglamento de Vías Pecuarias, su anchura quedará definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

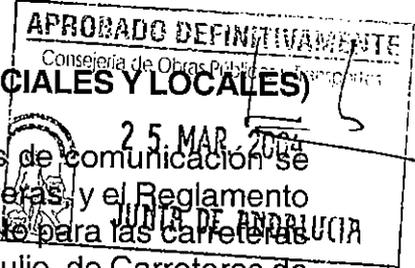
En los planos de Ordenación del Término Municipal, a escala 1:10.000, y en los Planos de Ordenación de los núcleos a escala 1:2.000, se grafían las Vías Pecuarias que afectan al T.M. de Pulpí, en caso de alguna discrepancia prevalecerá el contenido en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del T.M. de Pulpí aprobado con fecha 9 de Enero de 1.995, y las modificaciones y/o deslindes que, debidamente tramitados, lo modifiquen o complementen.



**5.2.6.- PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS (CARRETERAS, CAMINOS Y VÍAS FÉRREAS (SNU-IN)**



Para la construcción de nuevas carreteras, caminos rurales, agrícolas, forestales y otras vías de comunicación, será necesaria la redacción de un Plan Especial que justifique su necesidad y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.



**A.- CARRETERAS GENERALES (AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y LOCALES)**

La normativa de aplicación para la protección de las vías de comunicación se estará a lo estipulado en la Ley 25/1.985 de 29 de Julio, de Carreteras, y el Reglamento aprobado por R.D. 1.812/1.994 de 2 de septiembre, y en concreto para las carreteras autonómicas se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía establece en las carreteras las siguientes zonas:

**1.- DOMINIO PÚBLICO VIARIO**

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas (Art. 2).

**2.- ZONAS FUNCIONALES DE LAS CARRETERAS**

Se considera zona funcional de una carretera a toda superficie permanentemente afectada al servicio público viario, tales como superficies destinadas a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio, así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario, y otros fines auxiliares y complementarios (Art. 11).

**3.- ZONAS DE DOMINIO PÚBLICO ADYACENTE**

a:- La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.

En las travesías dicha zona quedará fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que en todo caso, respetará como mínimo la existente a la entrada en vigor de esta Ley (Art. 12.1)

b.- La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicio podrán estar incluidas en la zona de dominio público adyacente (Art. 12.2).

c.- En aquellos tramos de carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta (Art. 12.4)

d.- La zona de dominio público adyacente a las carreteras deberá quedar debidamente amojonada e integrada en su medio natural, mediante implantación en ella de las correspondientes actuaciones paisajísticas (Art. 12.6).

#### 4.- ÁREAS DE SERVICIOS DE LAS CARRETERAS Y ZONAS DE SERVICIO

Para las Áreas de Servicio de las Carreteras y las Zonas de Servicio, se establecerán reglamentariamente los criterios para la determinación de su localización atendiendo a consideraciones de seguridad vial o de la correcta explotación de la carretera (Arts. 13 y 14).

#### 5.- ZONAS DE SERVIDUMBRE LEGAL

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 54.1).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes (Art. 54.3).

#### 6.- ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras,

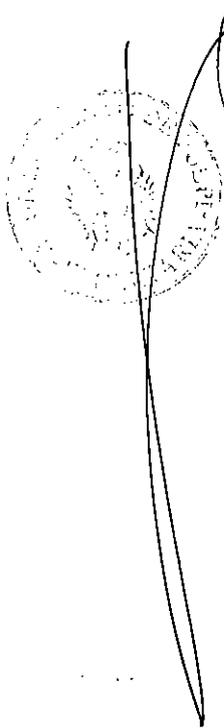
medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art. 55.1).



Para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones, fijas o provisionales, modificar las existentes, o cambiar el uso o destino de las mismas, se requerirá previa autorización administrativa (Art.64.2).

7.- ZONA DE NO EDIFICACIÓN

La zona de no edificación de las carreteras, ~~consiste en dos franjas~~ de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Art.56.1).



En la zona de no edificación está prohibido realizar cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes, y siempre previa la correspondiente autorización administrativa, sin que esta limitación genere derecho a indemnización alguna (Art. 64.3)

En los tramos no urbanos (Suelo No Urbanizable) de la carretera A-350 (ALP-118), se establece la línea límite de edificación (zona de no edificación) en veinticinco metros medidos desde las aristas exteriores de la calzada; en los tramos no urbanos (Suelo No Urbanizable) de la carreteras A-332, AL-610 y AL-620, en las presentes Normas se establece la línea límite de edificación (zona de no edificación) en cincuenta metros medidos desde las aristas exteriores de la calzada.

En la Variante de Terreros de la A-332, la línea de edificación (zona de no edificación) se establece en cien metros medidos desde las aristas exteriores de la calzada.

8.- ACCESOS A LAS CARRETERAS

La Administración titular podrá limitar la construcción de accesos a las carreteras para la protección de las mismas y establecer, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (Art.57.1)

Igualmente podrá acordar la ordenación de los accesos existentes con la finalidad de mejorar la explotación de las carreteras, la seguridad vial o la integración paisajística de dominio público viario (Art. 57.2).

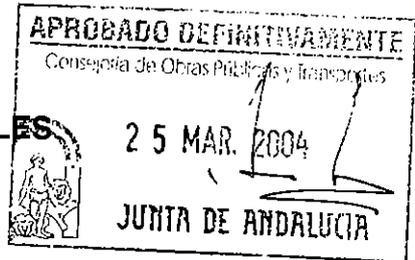


9.- PUBLICIDAD Y CARTELES

Fuera de los tramos urbanos de las carreteras andaluzas está prohibido realizar cualquier tipo de publicidad en cualquier lugar desde la calzada sin que de esta prohibición nazca derecho a indemnización alguna (Art. 58.1).



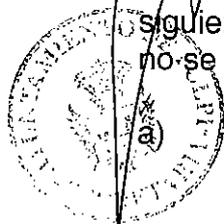
En el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las empresas de publicidad deberán retirar la publicidad visible desde la calzada de las carreteras (Disposición Transitoria Tercera-1).



B.- CARRETERAS MUNICIPALES Y CAMINOS RURALES

1.- DISTANCIAS MÍNIMAS

Las edificaciones, instalaciones y construcciones deberán mantener las siguientes distancias mínimas al eje de la calzada correspondiente, siempre que no se establezca específicamente otras:



- a) Los edificios y construcciones e instalaciones permanentes, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 25 metros, distancia que se reducirá a 14 metros para los caminos rurales.
- b) Las instalaciones provisionales, invernaderos y vallados de parcelas, se separarán del eje de las carreteras municipales una distancia mínima de 10 metros, siendo ésta de 5 metros para los caminos rurales.

2.- CONSTRUCCIÓN

Para la tramitación de las obras de mejora del firme o rectificación y ampliación del trazado de las carreteras y caminos existentes, será necesario únicamente el Proyecto de Construcción.

C.- REGULACIÓN DE CAMINOS CLASIFICADOS

Se incluyen en este apartado todas las vías construidas en Suelo No Urbanizable por particulares, o por la propia administración, que dan acceso a más de una parcela.

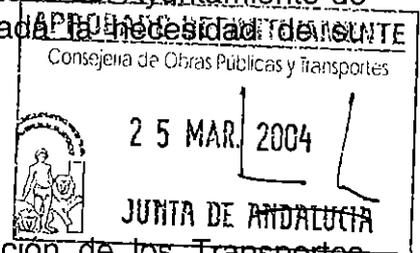
1) DISTANCIAS MÍNIMAS.

Se estará a lo establecido para los caminos rurales.

## 2) CONSTRUCCIÓN.

Con la solicitud de licencia, se acompañarán los siguientes documentos:

- Estudio justificativo de la necesidad de apertura, por el carácter de acceso o servicio a una actividad implantada en medio rural, o uso permitido por estas Normas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable.
- Estudio previo o anteproyecto del camino en el que se expresarán los datos técnicos referentes a la ejecución del mismo.
- La licencia podrá ser denegada cuando, a criterio del Ayuntamiento de PULPÍ, no quedare suficientemente acreditada la necesidad de apertura.



## D. PROTECCIÓN DEL FERROCARRIL

Se estará a lo establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 30 de julio de 1.987 y en el Real Decreto 1211/1.990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

El R.D. 1211/1990 establece las siguientes zonas:

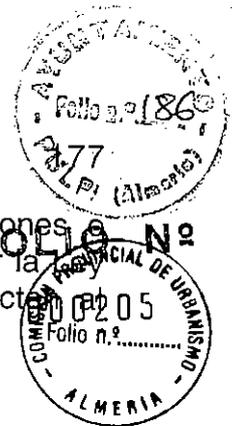
### 1.- DOMINIO PÚBLICO

Son de Dominio Público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma, distancia que se reducirá a cinco metros en Suelo Urbano.

En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de carácter privado.

### 2.- ZONAS DE SERVIDUMBRE

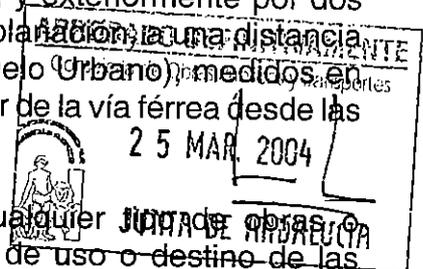
La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitadas interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros (ocho metros en Suelo Urbano), medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde la arista exterior de la explanación.



En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones, reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley 16/1987; podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

### 3.- ZONA DE AFECCIÓN

La zona de afección de la línea férrea consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cincuenta metros (veinticinco metros en Suelo Urbano) medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.



Para la ejecución en esta zona de cualquier obra o instalación, fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deben realizarse dichas obras o actividades.

En las presentes Normas se grafía el límite de la línea de edificación a una distancia de 20 metros de las aristas exteriores de las explanaciones en Suelo Urbano, distancia que se aumenta a 55 metros en Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias, por ello, las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste.

### 5.2.7.- PROTECCIÓN POR INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y/O ARQUEOLÓGICO (SNU-Y)

Constituyen estas zonas, tanto los yacimientos de interés arqueológico, como cuantos tengan especial interés para el estudio de las condiciones geológicas, geomorfológicas o paleontológicas de la zona.

En los suelos en los que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o científico, o existan indicios suficientes que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, quien recabará informe de la Consejería de Cultura.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá comunicarse a la Corporación Municipal quien ordenará la

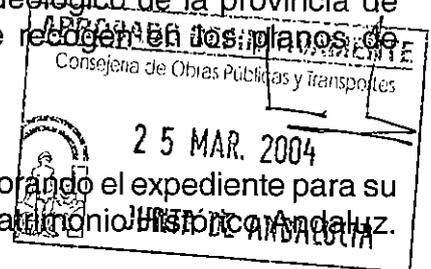


inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.



En las zonas señaladas en planos, con carácter previo a cualquier movimiento de tierras o actuación urbanística que pueda afectar a dichas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, que, en virtud del artículo 22 de la Ley 16/1.985, podrá, antes de otorgar la autorización, ordenar la realización de prospecciones y, en su caso, excavaciones arqueológicas.

En el Término Municipal de Pulpí, por parte de la Consejería de Cultura, se encuentran incluidos, en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico de la provincia de Almería, los yacimientos arqueológicos, que también se recogen en los planos de información, siguientes:



**CUESTA DE LOS VALEROS**

De este yacimiento arqueológico se está elaborando el expediente para su inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Yacimiento correspondiente a la Prehistoria Reciente, Bronce y Argárico, en el que existen restos de asentamientos y sepulturas. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

**LA ALMAZARA DEL BENZAL**

Este yacimiento se ha visto afectado por desmontes recientes de tierras necesitando un estudio pormenorizado.

Yacimiento correspondiente al Neolítico Reciente (Bronce y Argárico) y Romano. La zona argárica se encuentra destruida, no ostante la zona romana conserva una cisterna abovedada. Es necesaria la protección del yacimiento prohibiéndose las actuaciones agrícolas en los alrededores de la almazara cualquier tipo de actuación en su entorno.

A efectos de la presente Revisión consideramos este yacimiento como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Por otro lado se protegen según se determina en la Carta Arqueológica del Término Municipal de Pulpí los siguientes yacimientos:

**LOS CHARCONES**

Yacimiento correspondiente al Neolítico Reciente (Bronce y Argárico) y Romano, su estado de conservación es regular, existiendo restos de un poblado,

AYUNTAMIENTO  
Folio nº 188  
179  
C.A. (Almería)

siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

PROVINCIA DE ALMERIA  
FOLIO 207  
ALMERIA

### **GALIAN**

Yacimiento correspondiente a la época Romana. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

APROBADO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE GOBIERNO

### **CERRO DEL CALVARIO**

Yacimiento correspondiente a la época Romana. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

### **LOMA DE LOS GRAJOS**

El yacimiento se corresponde con las siguientes épocas: Prhistoria, Romano y Medieval. El yacimiento se encuentra deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

### **LOS COCEDORES**

Yacimiento correspondiente a la época Romana. El estado de conservación del yacimiento es regular, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

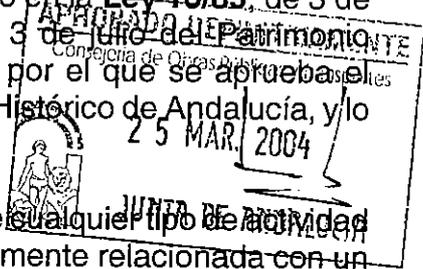
Dentro del Término Municipal de Pulpí, en su zona costera, se encuentra el **CASTILLO DE SAN JUAN DE LOS TERREROS** que por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, ha sido declarado BIEN DE INTERÉS CULTURAL, siendo su categoría la de Monumento.



Con posterioridad, mediante Decreto 231/2002, de 10 de Septiembre de la Presidencia de la Junta de Andalucía, se aprueba la DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL CASTILLO DE SAN JUAN DE LOS TERREROS EN PULPÍ (ALMERÍA), por constituir un espacio en el cual alteraciones pudieran afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio.

A los efectos de estas Normas se considera el Castillo de San Juan de los Terreros como ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA y el entorno delimitado como ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

En la ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, se estará a lo establecido en la Ley 16/85, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español, en la Ley 1/91, de 3 de mayo del Patrimonio Histórico de Andalucía y Decreto 4/1993, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y lo que se establezca en las presentes Normas.



Dentro del entorno afectado se prohíbe taxativamente cualquier tipo de actividad constructiva, a no ser que se trate de una instalación directamente relacionada con un futuro aprovechamiento del B.I.C., este tipo de instalaciones solamente podrán ser promovidas por la Administración Pública, tendrán una altura máxima de una planta, se adaptarán a la topografía del terreno para quedar oculta respecto al Castillo y utilizarán materiales y tipología constructiva que no distorsionen respecto a forma y tonalidad del B.I.C.

Igualmente queda prohibida la puesta en cultivo de los terrenos, y la plantación de árboles al objeto de no alterar el paisaje natural existente y respetar íntegramente la visibilidad del B.I.C. y del cerro donde se ubica con su peculiar tonalidad blanca.

**5.2.8.- PROTECCIÓN POR INTERÉS AGRÍCOLA O GANADERO (SNU-PA)**

**5.2.8.1.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS O GANADERAS**

**A.- ALMACENES AGRÍCOLAS**

**1.- USOS PERMITIDOS**

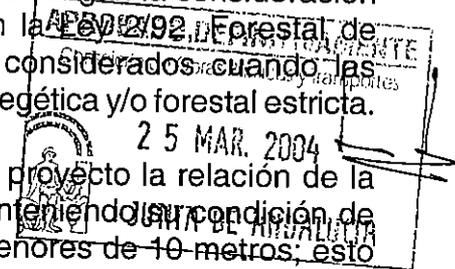
Únicamente se admitirá la tramitación de acuerdo con lo establecido en este artículo de construcciones destinadas al mejor uso agrícola (almacenes agrícolas individuales) de los terrenos afectados. Las instalaciones en fincas destinadas al uso primordial de segunda residencia, recreo o esparcimiento, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.8.4. del presente Capítulo.



Los almacenes agrícolas estarán constituidos por un espacio único, en el que puede preverse un recinto destinado a almacenamiento de abonos y/o aperos de labranza; en su caso, se podrá disponer de aseo dotado de inodoro, lavabo y ducha.

**2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

La parcela mínima será de 5.000 m2, justificándose mediante la presentación de escritura pública. En ningún caso se computará como superficie de parcela mínima, a efectos de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, aquellos terrenos que tengan la consideración de monte de acuerdo con lo establecido en la Ley Forestal de Andalucía. Tales terrenos sólo podrán ser considerados cuando las instalaciones propuestas posean vocación cinegética y/o forestal estricta.

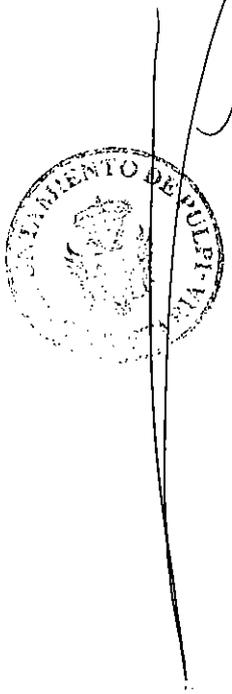


Se deberá justificar en la memoria del proyecto la relación de la construcción con la explotación agrícola, manteniendo su condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros; esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.6. del presente Capítulo.

La ocupación máxima por edificación se limita al 1,5% de la superficie de la parcela, limitándose la superficie construida a un máximo de 300 metros cuadrados.

La altura máxima de la edificación se limita a un máximo de 4,50 metros (una planta); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.

Las Licencias Municipales de Obras para estos almacenes se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.



**B.- CENTROS DE MANIPULACIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DE PRODUCTOS HORTOFRUTÍCOLAS E INSTALACIONES DE PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS**

Estas instalaciones y los almacenes agrícolas de más de 300 metros cuadrados, se regirán por las siguientes condiciones:

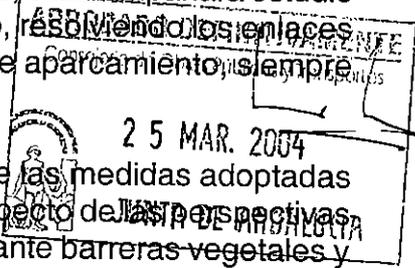
- a.- Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica del promotor de instalación.
- b.- La carga de tener agotada la edificabilidad se anotará en el título de propiedad y se inscribirá en el Registro de la Propiedad grabando sobre cada una de las fincas afectadas, estableciéndose



en 20.000 metros cuadrados la superficie mínima del terreno vinculado a la instalación.

c.- La superficie edificada máxima no sobrepasará el 20,00% de la superficie de las parcelas vinculadas y en cualquier caso deberá adaptarse al tipo y características de la explotación, limitándose en todo caso la superficie total construida a 30.000 metros cuadrados.

d.- Considerando el previsible volumen de mercancía transportada y tratándose de vehículos lentos y pesados, se acompañará estudio de previsiones de tráfico y aparcamiento, resolviendo los enlaces con la red existente y las necesidades de aparcamiento siempre en el interior de la parcela.



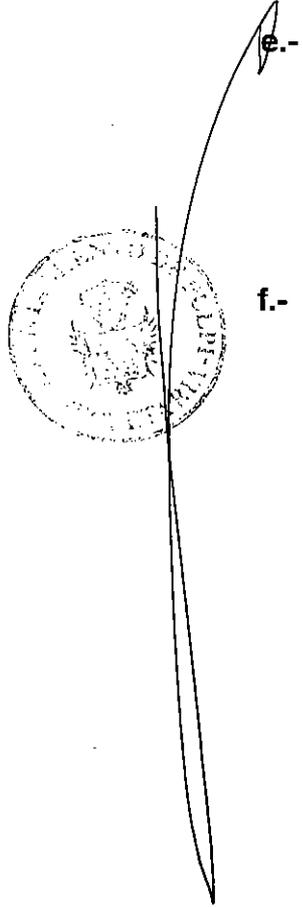
e.- Se acompañará asimismo justificación de las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas arbóreas, etc., cumpliendo lo dispuesto en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título; en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

f.- La distancia mínima de la edificación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas como Urbano o Urbanizable, será de 500 metros; la anterior distancia podrá reducirse a 200 metros en ampliaciones de instalaciones existentes y 250 metros en instalaciones nueva implantación, siempre que en el límite exterior de la franja delimitada por las distancias anteriores, se establezca un espacio de arbolado de ancho no inferior a 5,00 metros, con un a densidad de 600 árboles por hectárea; los árboles a plantar, que serán de hoja perenne, tendrán una altura media de 1,80 metros y un calibre mínimo de 200 milímetros; entre la zona arbolada y la instalación existirá una distancia mínima de 10,00 metros.

El edificio será exento y con retranqueos mínimos a linderos iguales o superiores a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias indicadas en el párrafo anterior y las indicadas para carreteras y caminos en el artículo 5.2.6. de este Capítulo.

Al objeto de regular la concentración de instalaciones en el territorio, la distancia mínima entre dos instalaciones de más de 500 metros cuadrados construidos, se establece en 1.000 metros. La altura máxima de la edificación se establece en Dos Plantas (7,50 metros); en el caso de cubierta inclinada la altura al punto más alto de su cumbre se limita a 10.50 metros, esto con independencia de los establecidos en el artículo 5.1.4.4.

g.- Deberán estar situados junto a carreteras o caminos primarios asfaltados, de ancho y firme suficiente para el tráfico previsible, no pudiendo afectar a vías más débiles.

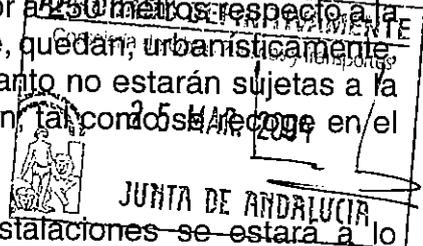




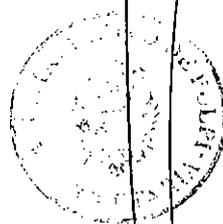
Las Licencias Municipales de Obras para estas instalaciones se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.9.1.º de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.

**C.- INSTALACIONES DESTINADAS A LA PRODUCCIÓN COMERCIAL DE ANIMALES O SUS PRODUCTOS**

Los edificios e instalaciones destinadas a explotaciones de producción comercial de animales con capacidad de alojamiento superior a 15 cabezas de bovinos, o 25 porcinos, o 25 de caprinos u ovinos, o 50 conejos, o 100 aves, existentes con anterioridad a la exposición al público de la Aprobación Inicial de las presentes Normas, siempre que se encuentren situados a una distancia superior a 250 metros respecto a la delimitación del Suelo Urbano y Urbanizable, quedan urbanísticamente reconocidos y admitidos por estas, por lo tanto no estarán sujetas a la declaración expresa de fuera de ordenación, tal como se recoge en el artículo 7.3.28 de estas Normas.



Para la implantación de nuevas instalaciones se estará a lo siguiente:



- a.- Se acreditará documentalmente la personalidad física o jurídica del promotor de instalación.
- b.- La superficie mínima de la parcela de terreno se establece en 20.000 metros cuadrados, con diámetro mínimo inscribible de 50,00 metros.
- c.- La superficie edificada máxima no sobrepasará el 5,00% de la superficie de la parcela y en cualquier caso deberá adaptarse al tipo y características de la explotación, limitándose en todo caso la superficie total construida a 15.000 metros cuadrados.
- d.- Se justificarán las medidas adoptadas respecto del impacto visual, posición respecto de las perspectivas del paisaje, carreteras, atenuación mediante barreras vegetales y masas arbóreas, etc., cumpliendo lo dispuesto en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título; en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.
- e.- La distancia mínima de la instalación a cualquier zona o polígono clasificado en las Normas como Urbano o Urbanizable, será de 2.000 metros, distancia que se reducirá a 1.000 metros a los Núcleos Rurales. La distancia mínima entre este tipo de instalaciones se establece en 1.000 metros. Para instalaciones porcinas se estará a lo establecido en el R.D. 324/2000.

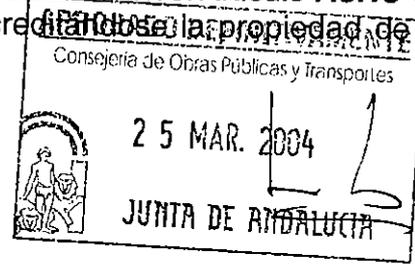


El edificio será exento y con retranqueos mínimos a linderos iguales o superiores a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias indicadas en el párrafo anterior y las indicadas para carreteras y caminos en el artículo 5.2.6 de este Capítulo y R.D. 324/2000 para instalaciones porcinas.



- f.- La altura máxima de la edificación se establece en Dos Plantas (7,50 metros); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.

Las Licencias Municipales de Obras para estas instalaciones se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.13 de las presentes Normas Urbanísticas, acreditándose la propiedad de la finca.



### 5.2.8.2.- INSTALACIÓN DE INVERNADEROS

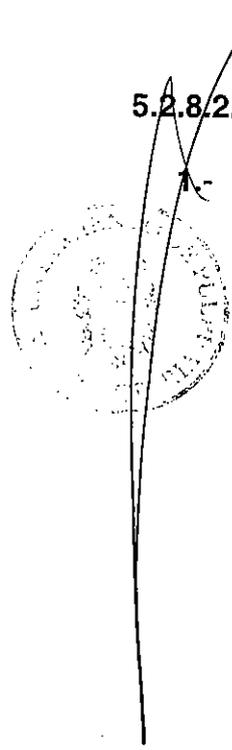
#### CONDICIONES GENERALES.

Con el fin de favorecer el mejor uso agrícola de los terrenos, toda explotación productiva tendrá el deber de aprovechar al máximo los recursos naturales y de reducir los impactos sobre el medio natural y las restantes explotaciones vecinas. Al objeto de posibilitar la consecución de los objetivos citados, y con independencia de lo establecido en artículo 5.1.4.6 del Capítulo 1 de este mismo Título, deberán cumplirse las siguientes normas:

Se considera el invernadero como una instalación provisional a efectos de la necesidad de licencia, y como tal, deberá respetar determinadas disposiciones sobre distancias, ocupación y forma. Su construcción constituye un derecho propio (no otorgado por el planeamiento), incluyéndose en el mismo cuantas instalaciones sean necesarias para su normal explotación y aprovechamiento.

Al objeto del mantenimiento y potenciación de la agricultura tradicional, los invernaderos, con independencia de los retranqueos que a continuación se indican, no podrán ocupar una superficie superior al 80% de la parcela sobre la que se ubican, con una superficie máxima por instalación de 10.000 metros cuadrados.

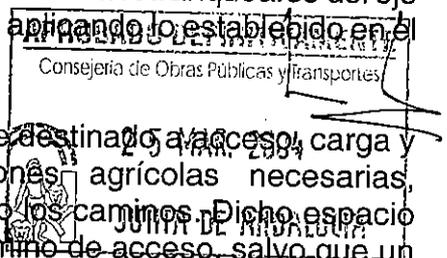
- a) Los invernaderos deberán disponer de los elementos necesarios para recoger el agua de lluvia y la propia de condensación al objeto de que dichas aguas sean almacenadas y utilizadas posteriormente para riego.
- b) Queda absolutamente prohibido evacuar las aguas sobre colindantes y caminos de uso público. En todo caso, las aguas no



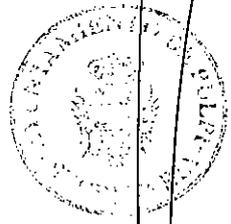


almacenadas serán conducidas hacia cauces naturales o artificiales debidamente calculados, sirviendo únicamente las cunetas de los caminos para absorber eventuales excesos.

- c) Los linderos serán accesibles para limpieza y desinfección y permitirán la ventilación libre de los invernaderos. Se establece un retranqueo mínimo de 5 m. a todos los linderos, no autorizándose la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura. Asimismo deberá retranquearse del eje de los caminos públicos colindantes ~~aplicando lo establecido en el~~ Art. 5.2.6 de este Capítulo.



- d) Toda parcela dejará un espacio libre ~~destinado a acceso, carga y descarga, y demás manipulaciones agrícolas necesarias,~~ quedando prohibido utilizar para ello los caminos. Dicho espacio se situará precisamente junto al camino de acceso, salvo que un proyecto de explotación agrícola específico determine mejores localizaciones. En todo caso, el documento técnico de la instalación justificará la localización de este espacio libre.



- e) En zona de retranqueo de los invernaderos, al objeto de minimizar el impacto visual que este tipo de instalaciones supone, se efectuará plantación de árboles con una densidad mínima de 250 árboles por hectárea; la altura media de los mismos será de 1,80 metros y el calibre mínimo será de 200 milímetros.

- f) Tendrá la consideración de residuos agrícolas, todos los productos procedentes del normal uso de la explotación (Productos agrícolas: Hierbas, hojas, matas, frutos y raíces; Plásticos: En láminas o telas de hilo, en tuberías o accesorios de éstas, en envases, o hilos de ataduras; Cuerdas, maderas, alambres, recipientes, ...). No tendrán la consideración de residuos agrícolas los materiales y desechos de construcción, tales como escombros, cementos, áridos, arenas de retranqueo y restos de limpiezas de acequias, los cuales se depositarán en contenedores y retirados por el propietario o empresa contratante.

Se establece la prohibición de depositar, abandonar, arrojar, enterrar y quemar los residuos agrícolas en los caminos, rambblas, acequias, terrenos particulares o en las inmediaciones de fincas. Sólo se podrán acumular el tiempo necesario de esperar su recogida; en ningún caso se podrán depositar los mencionados residuos agrícolas en el vertedero municipal de basuras. De ser necesaria la acumulación de estiércol sin aplicar sobre el terreno, éste debe estar perfectamente cubierto por un plástico firme en toda su superficie.

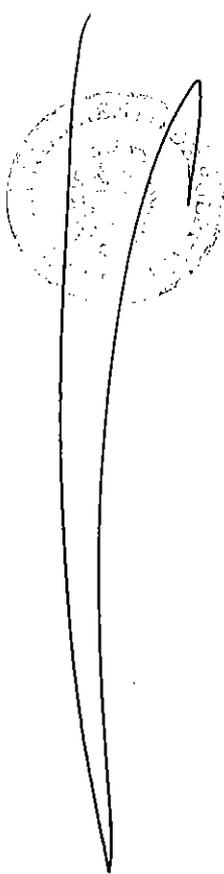
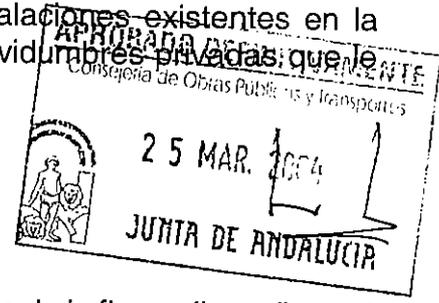
- g) El Ayuntamiento podrá suscribir convenios con los Colegios Profesionales al objeto de facilitar a los agricultores la obtención

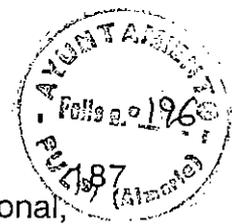
de licencias de obras para la instalación de invernaderos, almacenes e instalaciones vinculados a la explotación.



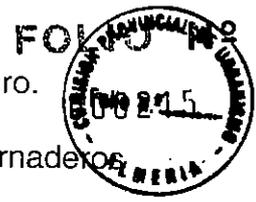
2. DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA TRAMITACIÓN DE LICENCIA.

- a) Plano de situación de la finca a escala adecuada (1/10.000)
- b) Plano de emplazamiento en el que se señalen los linderos con sus dimensiones, las edificaciones e instalaciones existentes en la finca, los caminos públicos y las servidumbres privadas que le afecten.
- c) Certificación catastral.
- d) Presupuesto de la obra.
- e) Justificación de la disponibilidad de agua de la finca, disponibilidad que deberá ser proporcional y suficiente para la explotación a desarrollar. La citada justificación incluirá la identificación de la comunidad de regantes o entidad suministradora.
- f) Informes sectoriales necesarios, entre los que se incluye el de la Comunidad de Usuarios del acuífero o Junta Central correspondiente.
- g) Acreditación, por el titular de la explotación de su condición de agricultor.
- h) Contrato con empresa especializada, donde se recoja la obligación de la misma de hacerse cargo de la retirada de los residuos agrícolas y de cualquier otra naturaleza.
- i) Cuando la superficie a invernarse supere los 25.000 metros cuadrados (en unidades con superficie máxima de 10.000 m<sup>2</sup>), además de la documentación anterior habrá de presentarse PROYECTO DE ORDENACIÓN DEL ÁREA A INVERNARSE, con indicación de:
  - 1.- Viario de acceso a las distintas fincas y tipo de firme del mismo.
  - 2.- Estructura interna de la red de riego y conexión a la red general.
  - 3.- Estructura interna del abastecimiento de energía eléctrica.
  - 4.- Justificación de la evacuación de los residuos agrícolas,



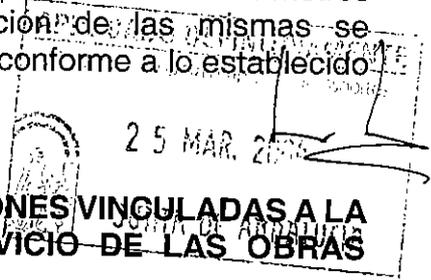


según las técnicas de cultivo a desarrollar (tradicional, hidropónico, etc..).



5.- Edificaciones e instalaciones anexas al invernadero.

- j) La Licencia Municipal de Obras para la instalación de Invernaderos se regulará según lo establecido en el artículo 7.3.12. Los movimientos de tierras para la construcción de balsas de riego con una superficie de lámina de agua superior a trescientos metros cuadrados (300 m2), y la construcción de las mismas se consideran obra mayor y se tramitarán conforme a lo establecido en el artículo 7.3.13.



**5.2.8.3.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS**

**1.- USOS PERMITIDOS:**

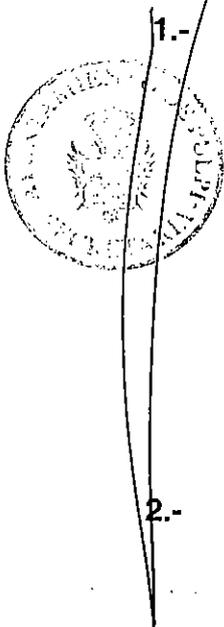
Se entenderán comprendidas en este artículo, las instalaciones necesarias para el suministro de energía, para el normal funcionamiento de la red telefónica, de radio, televisión, etc., instalaciones aeronáuticas, las instalaciones de apoyo y servicio a la circulación, gasolineras con los servicios complementarios de reparación de neumáticos, lavado, engrase y bar-cafetería vinculado, o instalaciones de urgencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

No se admitirá la tramitación por este artículo de los restaurantes y hostales.

**2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

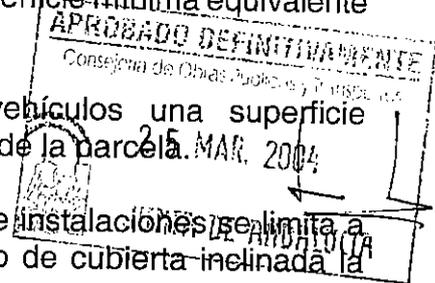
En base a las "Directrices sobre autorización de instalaciones de servicio a las obras públicas" de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para las Instalaciones al Servicio de las Carreteras se establecen los siguientes parámetros:

- a.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.
- b.- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.6. de este Capítulo.





- c.- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.
- d.- La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
- e.- Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
- f.- Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
- g.- La altura máxima de las edificaciones e instalaciones se limita a 7,00 metros (dos plantas); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.
- h.- Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.

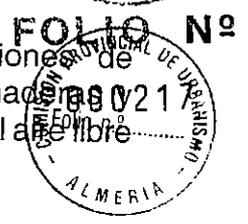


En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

La Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.13, acreditándose la propiedad de la finca.

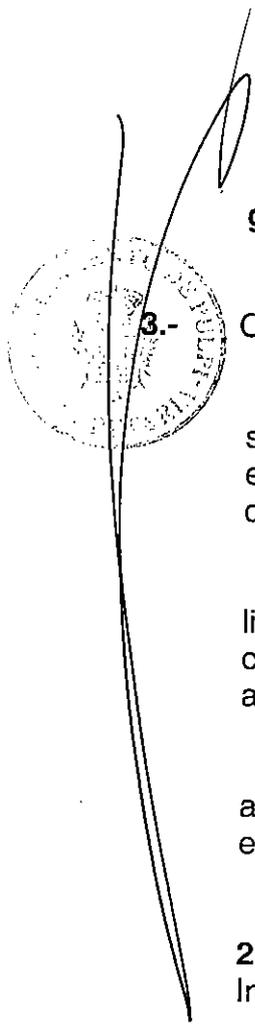
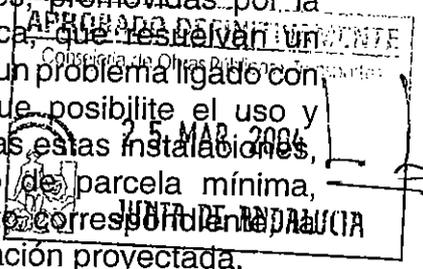
#### 5.2.8.4.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS INSTALACIONES DE INTERÉS SOCIAL Y UTILIDAD PUBLICA

- 1.- Se considerarán instalaciones de interés social los equipamientos colectivos, promovidos por Organismos Públicos, que deben ubicarse necesariamente en este tipo de suelo, en razón a su propia esencia, o por la mejor situación respecto a la población a la que sirven.
- 2.- Se considerarán de utilidad pública las instalaciones clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, incluidas en los siguientes supuestos.
  - a.- Especial peligrosidad, a pesar de las necesarias medidas correctoras, que aconsejen su aislamiento respecto de otras actividades, incluso industriales. Tal es el caso de productos inflamables, gases, explosivos, de especial toxicidad, etc...
  - b.- Especial vinculación a una actividad extractiva o minera que necesite almacenaje, clasificación o tratamiento a pie de cantera. Sin embargo, se deberán tener en cuenta para su autorización, las medidas correctoras para evitar la emisión de polvo en función de



distancias a poblaciones, los vientos dominantes, etc...

- c.- Se autorizarán por este procedimiento las instalaciones de chatarrería, depósitos de vehículos, tratamiento de materiales y otras que necesiten grandes superficies de almacenaje al aire libre para su necesario funcionamiento.
- d.- Se autorizarán por este procedimiento, todas aquellas instalaciones, edificaciones y/o actividades promovidas por la Administración Pública o Empresa Pública, que resuelvan un déficit dotacional existente, que solucionen un problema ligado con la defensa nacional, espacio aéreo, o que posibilite el uso y disfrute de la naturaleza, no estando sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la instalación proyectada.
- g.- Igualmente se autorizarán por este procedimiento las industrias alimenticias.



### 3.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

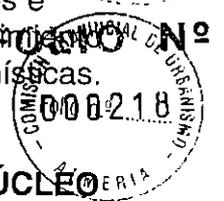
Se deberá justificar en la memoria del proyecto la necesidad de la superficie de la parcela vinculada en relación con la construcción, estableciéndose, en general, una parcela mínima de 10.000 metros cuadrados, esto con la excepción señalada en el apartado anterior.

La edificación tendrá la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menores de 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.6. de este Capítulo.

Deberán resolver de forma efectiva la dotación de los servicios, de abastecimiento de agua, depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Para las instalaciones a que hacen referencia los apartados 2.a, 2.c, y 2.e, será obligatoria la redacción y tramitación de del Estudio de Impacto indicado en el artículo 5.1.4. del Capítulo 1 del presente Título

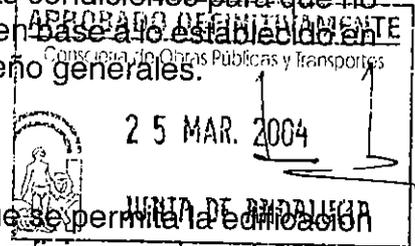
En el caso de edificaciones de utilidad pública promovidas directamente por las Administraciones o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores a las especificadas en las Normas Generales de Edificación, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de la implantación y al uso solicitado.



4.- Las Licencias Municipales de Obras para las edificaciones e instalaciones permitidas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

**5.2.8.5.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES, NÚCLEO DE POBLACIÓN EN FORMACIÓN**

Sólo se admitirá la construcción de viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agrícolas o ganaderas, cumpliendo las condiciones para que no exista peligro de formación de núcleo de población, en base a lo establecido en este artículo y en las condiciones de tipología y diseño generales.



**1.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Las dimensiones de la parcela, para que se permita la edificación de vivienda unifamiliar, deberá poseer una superficie superior a 1,00 Ha., con diámetro inscrito no inferior a 50 metros en regadío, y 3,00 Ha., con diámetro inscrito mínimo de 100 metros en secano.

El conjunto de la edificación (vivienda y anejos) deberá cumplir los siguientes parámetros:

**Superficie máxima construida:**

-- 150 m2/Ha, con un límite de superficie edificada de 300 metros cuadrados.

**Ocupación máxima:**

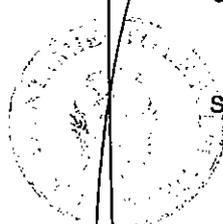
- REGADÍO: 1% de la superficie de la parcela
- SECANO: 0,50% de la superficie de la parcela.

Las distancias de la edificación a los linderos será igual o mayor a 10 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo 5.2.6. de este Capítulo.

Los porches, pérgolas y construcciones similares no tendrán una superficie en planta mayor del 20% de la superficie de la vivienda.

En torno a las viviendas no se podrá privatizar mediante vallado, una superficie superior a quinientos (500) metros cuadrados incluyendo la superficie ocupada por la vivienda

En cumplimiento del apartado 6 del artículo 5.1.4. del Capítulo 1 de este mismo Título, las viviendas que se autoricen, estarán situadas a una distancia, del límite del suelo clasificado como urbano o urbanizable, nunca inferior a 200 metros.



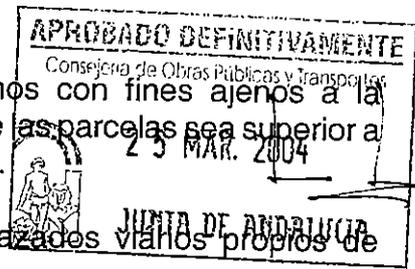


2.- CONDICIONES OBJETIVAS EN LAS QUE EXISTE PELIGRO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A efectos de lo establecido en este artículo, se considera que se dan condiciones objetivas de posible formación de núcleo de población, cuando se actúa sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas sin previo planeamiento urbanístico.

En concreto, éstas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

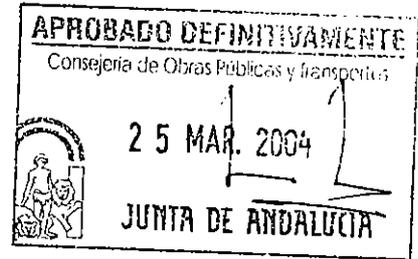
- a.- Parcelación sistemática de los terrenos con fines ajenos a la agricultura, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a las establecidas en el punto 1 anterior.
- b.- Materialización sobre el terreno de trazados propios de zonas urbanas o semiurbanas.
- c.- Construcción o existencia de redes de servicios ajenos al uso agrícola del suelo.
- d.- Construcción de edificaciones de carácter y tipología urbana.
- e.- Concentración en un área determinada de 150 metros de diámetro con centro en la edificación objeto del expediente, de edificaciones destinadas a viviendas en un número superior a cinco, y una distancia entre ellas inferior a 25 metros.
- f.- Alineación de edificaciones a lo largo de caminos o carreteras, con una separación entre ellas inferior a 100 metros.
- g.- En el caso de rehabilitación de viviendas existentes, erigidas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General (Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Pulpí) y una antigüedad superior a diez años; se podrá autorizar la ampliación de las mismas hasta un máximo de 15% de la superficie construida de la vivienda existente, sin superar, en ningún caso, una superficie construida tras la ampliación de 150 metros cuadrados destinados a viviendas, ni un máximo absoluto de 200 metros cuadrados construidos, computando la vivienda y las demás edificaciones existentes en el terreno; la edificación tendrá que ser aislada con las distancias a linderos indicadas en el apartado 1 anterior; si la parcela, sobre la que se sitúa la edificación, procede de segregación con mas de diez años de antigüedad y está debidamente inscrita, no estará sujeta a las condiciones de parcela mínima ni ocupación máxima, ni el resto de las condiciones objetivas en las que existe peligro de formación de núcleo de población y las de salvaguardia de los núcleos



clasificados. La existencia, edad y características de los edificios existentes se justificará previamente mediante certificado técnico y acta notarial de presencia.

AYUNTAMIENTO DE PULPI  
Folio 2320  
192  
PI (Urbanismo)  
FOLIO Nº  
Folio 2322  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
JUNTA DE ANDALUCIA

- 3.- Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.



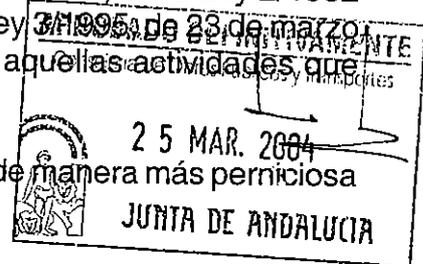
A handwritten signature in black ink, consisting of a long vertical line with a large loop at the top. Below the signature is a circular stamp, partially obscured by the ink. The stamp contains text that is mostly illegible but appears to be from the Ayuntamiento de Pulpi.

## CAPITULO 3.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE



### 5.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES

La autorización de cualquier actividad, aunque sea provisional, no contemplada en estas Normas, pero que pudiera afectar a la flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales, será decidida por el Ayuntamiento con subordinación a los objetivos en Suelo No Urbanizable, contemplados en el artículo 5.1.2. del Capítulo 1 de este mismo Título. En cualquier caso, será de aplicación lo regulado en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como los Reglamentos que la desarrollan; en la Ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento, y la Ley 3/1995 de 28 de marzo de Vías Pecuarias, con carácter previo a la autorización de aquellas actividades que estén sometidas a las referidas Leyes y Reglamentos.



A continuación se regulan las actividades que puedan incidir de manera más perniciosa en el medio ambiente.

### 5.3.2.- EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS

- 1.- Con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica y de las medidas de prevención ambiental establecidas en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierra, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística de acuerdo con el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. La solicitud deberá venir acompañada de la Declaración de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o, en su caso, de la autorización ambiental específica emitida por la Consejería de Medio Ambiente relativo al **Plan de Restauración**, para restituir los terrenos a su condición natural, redactado de acuerdo con el Real Decreto 2994/1.982 de 15 de Octubre y Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.
- 2.- Quedan exceptuadas de los requisitos de previa autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo e informe de la Consejería de Medio Ambiente las extracciones ocasionales y de escasa importancia de recursos minerales, siempre que se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras.

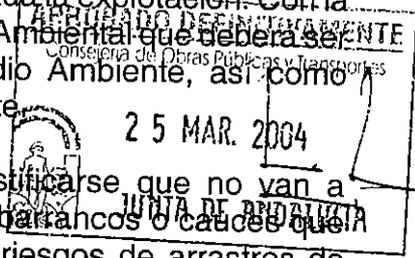
En todo caso será necesario la obtención de la licencia municipal cuando supongan la realización de obras o instalaciones de cualquier clase o lleven aparejado el movimiento de tierras, debiéndose indicar en la solicitud de dicha licencia las medidas que se tomarán al final de la exploración para restituir los terrenos a su condición natural.



Para los movimientos de tierra que comporten un volumen de material removido o a remover superior a 5.000 m<sup>3</sup> o afectando a una superficie superior a 2.500 metros cuadrados se estará a lo establecido en el apartado 1 de este mismo artículo.



- 3.- En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes en todas clases situados a cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación. Con la solicitud de la licencia se adjuntará Estudio de Impacto Ambiental que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Medio Ambiente, así como autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.



En las solicitudes para estas actividades deberá justificarse que no van a producir acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

### 5.3.3.- ACTIVIDADES RECREATIVAS

- 1.- Las actividades de recreo activo, sin infraestructura, se permiten en todo el suelo no urbanizable.

La creación o ampliación de instalaciones deportivas y recreativas, Parques Rurales o Áreas de Adecuación Recreativa y campamentos y albergues juveniles o similares, serán objeto de autorización previa de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo siguiendo el trámite previsto en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante la presentación de proyecto en el que se contemple el conjunto de la actuación, su incidencia en el medio y contenga la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

- 2.- La acampada libre no se permite, al no ser uso ambientalmente compatible, en todo el Suelo No Urbanizable del municipio. La práctica de Moto-Cross, Ciclo-Cross, etc., queda igualmente prohibida en el T.M. de Pulpí.

### 5.3.4.- ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Se prohíben los elementos publicitarios en el ámbito del Suelo No Urbanizable Protegido, en el resto de los suelos, con independencia de legislaciones específicas que le sean de aplicación, la preceptiva licencia se condicionará al respeto de las perspectivas visuales, con prohibición absoluta de barreras publicitarias.

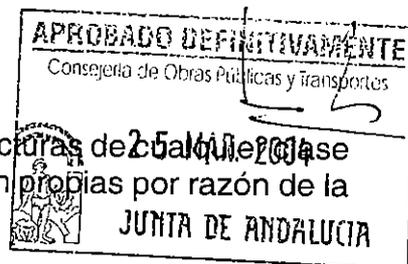


### 5.3.5.- REPOBLACIÓN FORESTAL

Se permite y recomienda la repoblación forestal con especies autóctonas, para regenerar el ecosistema, en todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, y Ley 2/1.992 Forestal de Andalucía.

### 5.3.6.- INFRAESTRUCTURAS

La realización de obras para la instalación de infraestructuras de 25 kV o superiores deberán sujetarse, además de a las disposiciones que le sean propias por razón de la materia, a las normas siguientes:



- 1.- Durante la realización de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal en las zonas adyacentes, debiéndose proceder a la terminación de las obras a la restauración del terreno mediante la plantación de especies fijadoras.

Asimismo asegurarán el drenaje de las cuencas vertientes en forma suficiente para la evacuación de las avenidas, cuyo período de retorno sea función de los daños previsibles.

- 2.- La realización de obras de infraestructura deberá llevarse a cabo atendiendo, entre otros aspectos, a la minimización de los impactos ambientales. A tal efecto los proyectos de obras para la construcción de nuevos tendidos eléctricos, infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras y vías férreas, aeropuertos y helipuertos y cualesquiera otras infraestructuras análogas, deberán contener la medida de prevención ambiental que le corresponda (Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y/o Calificación Ambiental) según se establece en la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

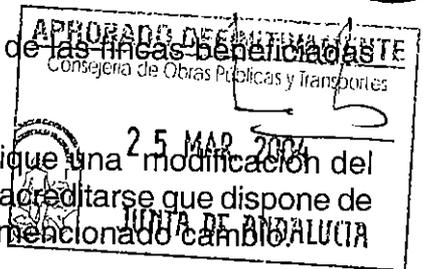
### 5.3.6.1.- **REDES DE RIEGO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

Para la construcción de Sistemas de Infraestructuras, Instalaciones y Servicios de carácter hidráulico destinados al riego de explotaciones agrícolas con una superficie superior a diez (10) hectáreas, y la construcción balsas con una superficie superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) se necesitará la siguiente Documentación:

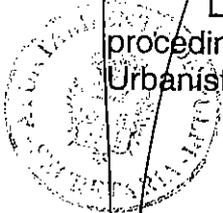
- A.- Proyecto Técnico redactado por Técnico Competente.



- B.- Declaración Municipal de su Utilidad Pública e Interés Social.
- C.- Acreditación de la disponibilidad de los terrenos necesarios para efectuar las obras.
- D.- Autorización de la Comunidad de Usuarios del Acuífero o Junta Central Correspondiente.
- E.- Acreditación cartográfica, catastral y registral de las fincas beneficiadas por la infraestructura proyectada.
- F.- Para fincas en las que el aporte de agua implique una modificación del tipo de explotación agraria que ejercita, deberá acreditarse que dispone de las autorizaciones necesarias para realizar el mencionado cambio.
- G.- Identificación de las fuentes de suministro y acreditación de la legalidad de las mismas, así como de disponer de las autorizaciones necesarias para el uso de los caudales proyectados.



Las Licencias Municipales de Obras se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el Artículo 7.3.19 de las presentes Normas Urbanísticas.

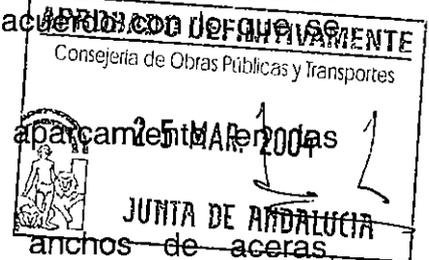




#### 4.1.6.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS

Independientemente de los sistemas locales señalados en los sectores, Planes Parciales que los desarrollen contendrán:

- La definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en los puntos siguientes.
- Los Planes Parciales preverán plazas de aparcamiento en las proporciones previstas en el artículo 2.2.1.e.
- Las secciones transversales de las vías, anchos de aceras, aparcamientos y arbolados, así como también las características mínimas de los servicios urbanos; deberán adecuarse, excepto cuando las características de la actuación lo aconseje, a los señalados en las Normas Generales de Urbanización y a lo indicado en el artículo 2.1.1.; no obstante lo anterior, no se admitirán secciones transversales con anchos totales inferiores a 6,00 metros para calles peatonales y 8,00 metros para calles con circulación rodada con un único sentido de circulación.
- Se procurará un adecuado diseño del nuevo viario estableciendo una continuidad clara, cuando sea posible, del suelo urbano con el nuevo suelo, al objeto de saturar expresamente los tejidos urbanos.
- Las cesiones, en el caso de que no vengan señaladas en las presentes Normas, se ubicarán preferentemente en lugares donde sean fácilmente utilizables por el suelo urbano periférico, al objeto de paliar los déficit existente en los mismos.



#### 4.1.7.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

A continuación se detallan las condiciones que se han de tener en cuenta para el desarrollo de los diferentes Sectores delimitados en el presente Plan General.

FOLIO Nº  
000225  
COMUNIDAD PRINCIPAL DE URBANISMO  
ALBARRACÍN

# AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MUNICIPIO DE PULPÍ

SE FIRMÓ DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCÍA

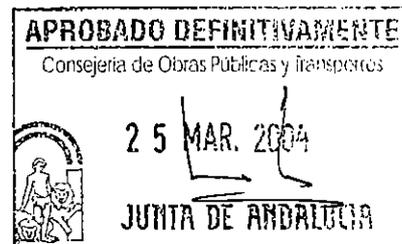


## NORMAS URBANÍSTICAS TOMO 2

NOVIEMBRE 2.003

MANUEL J. RAMOS AYLLÓN (ARQUITECTO)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



**NORMAS URBANÍSTICAS**  
**ÍNDICE GENERAL**

NOVIEMBRE 2.003

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - 2.003

# ÍNDICE GENERAL

Página



## **NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 1**

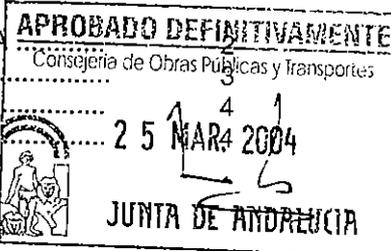


### **TÍTULO I.-**

### **PRELIMINAR**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

|  |   |
|--|---|
| 1.1.1.- ÁMBITO TERRITORIAL Y NATURALEZA .....                      | 2 |
| 1.1.2.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN .....                          | 2 |
| 1.1.3.- FINALIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... |   |
| 1.1.4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....                              |   |
| 1.1.5.- VIGENCIA .....   |   |
| 1.1.6.- VALOR DE LOS DOCUMENTOS .....                              |   |



### **TÍTULO II.-**

### **NORMAS DE PLANEAMIENTO**

#### **CAPÍTULO 1.- INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

|   |   |
|---|---|
| 2.1.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ..... | 7 |
|---|---|

#### **CAPÍTULO 2.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| 2.2.1.- PLANES PARCIALES ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

#### **CAPÍTULO 3.- DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO URBANO EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

|   |    |
|---|----|
| 2.3.1.- CONSIDERACIONES GENERALES ..... | 13 |
| 2.3.2.- PLANES ESPECIALES .....         | 13 |
| 2.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE .....       | 14 |
| 2.3.4.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ..... | 15 |

### **TÍTULO III.-**

### **NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

|   |    |
|---|----|
| 3.1.1.- CONSIDERACIONES GENERALES .....                                   | 19 |
| 3.1.2.- ZONAS DE SUELO URBANO .....                                       | 19 |
| 3.1.3.- REQUISITOS PARA ACTUACIONES EDIFICATORIAS O DE URBANIZACIÓN ..... | 19 |

#### **CAPÍTULO 2.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R1 - CASCO ANTIGUO**

|   |    |
|---|----|
| 3.2.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS .....        | 22 |
| 3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....     | 22 |
| 3.2.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ..... | 23 |
| 3.2.4.- CONDICIONES AMBIENTALES .....       | 24 |
| 4.2.5.- CONDICIONES DE USO .....            | 26 |

#### **CAPÍTULO 3.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R2 DE ENSANCHE INTENSIVO INTENSIDAD 1**

|   |    |
|---|----|
| 3.3.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....        | 28 |
| 3.3.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....     | 28 |
| 3.3.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ..... | 29 |
| 3.3.4.- CONDICIONES DE USO .....            | 30 |



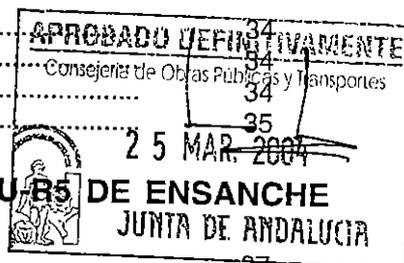
**CAPÍTULO 4.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R3 DE ENSANCHE SEMI-INTENSIVO**

- 3.4.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.4.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.4.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.4.4.- CONDICIONES DE USO .....



**CAPÍTULO 5.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-R4 DE ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO**

- 3.5.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.5.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.5.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.5.4.- CONDICIONES DE USO .....



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

- 3.6.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.6.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.6.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.6.4.- CONDICIONES DE USO .....

**CAPÍTULO 7.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-T1 DE USOS TERCARIOS**

- 3.7.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.7.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.7.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.7.4.- CONDICIONES DE USO .....
- 3.7.5.- CONDICIONES AMBIENTALES .....

**CAPÍTULO 8.- NORMA PARTICULAR DE LA ZONA SU-I1 DE USOS INDUSTRIALES 1**

- 3.8.1.- DEFINICIÓN Y CRITERIOS .....
- 3.8.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN .....
- 3.8.3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....
- 3.8.4.- CONDICIONES DE USO .....
- 3.8.5.- CONDICIONES AMBIENTALES .....

**CAPÍTULO 9.- UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN**

- 3.9.1.- GENERALIDADES .....
- 3.9.2.- DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES .....
- 3.9.3.- CONDICIONES DE DISEÑO .....
- 3.9.4.- ÁREAS DE MANTENIMIENTO DE LA ORDENACIÓN .....
- 3.9.5.- FICHAS REGULADORAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN .....

**TÍTULO IV.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN EN SUELO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 4.1.1.- ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE .....
- 4.1.2.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO .....
- 4.1.3.- USOS GLOBALES, INTENSIDADES DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD .....
- 4.1.4.- REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN .....

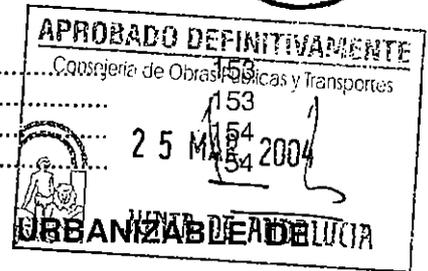
- 4.1.5.- ESTÁNDARES PARA SISTEMAS LOCALES Y EDIFICABILIDAD DE LOS DE LOS EQUIPAMIENTOS .....
- 4.1.6.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS .....
- 4.1.7.- FICHAS REGULADORAS DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA PARA URBANIZAR O URBANIZABLE .....



**TÍTULO V.- NORMAS PARTICULARES DE APLICACIÓN**  
**SUELO NO URBANIZABLE**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 5.1.1.- DEFINICIÓN Y OBJETIVOS .....
- 5.1.2.- OBJETIVOS EN SUELO NO URBANIZABLE .....
- 5.1.3.- ZONIFICACIÓN .....
- 5.1.4.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....



**CAPÍTULO 2.- NORMAS APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

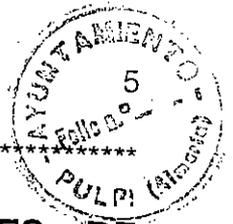
- 5.2.1.- PROTECCIÓN DEL ESPACIO SNU-MF-LA-1 COMPLEJO LITORAL DE INTERÉS AMBIENTAL DE CALA REONA ..... 159
- 5.2.2.- INTERÉS PAISAJÍSTICO, FORESTAL O PROTECCIÓN DE LADERAS ..... 160
- 5.2.3.- ZONAS DE RAMBLAS Y/O CAUCES O INUNDABLES ..... 162
- 5.2.4.- PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE ..... 163
- 5.2.5.- PROTECCIÓN VÍA PECUARIAS ..... 167
- 5.2.6.- PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ..... 172
- 5.2.7.- PROTECCIÓN INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y/O ARQUEOLÓGICO ..... 177
- 5.2.8.- PROTECCIÓN POR INTERÉS AGRÍCOLA O GANADERO ..... 180

**CAPÍTULO 3.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y MEDIO AMBIENTE**

- 5.3.1.- DETERMINACIONES GENERALES ..... 193
- 5.3.2.- EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES Y TIERRAS ..... 193
- 5.3.3.- ACTIVIDADES RECREATIVAS ..... 194
- 5.3.4.- ELEMENTOS PUBLICITARIOS ..... 194
- 5.3.5.- REPOBLACIÓN FORESTAL ..... 195
- 5.4.6.- INFRAESTRUCTURAS ..... 195



# NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO 2



## TÍTULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y SISTEMAS

### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN

6.1.1.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....

### CAPÍTULO 2.- DEFINICIONES

|   |    |
|---|----|
| 6.2.1.- PARCELA .....   | 3  |
| 6.2.2.- SOLAR .....   | 3  |
| 6.2.3.- PARCELA MÍNIMA .....  | 3  |
| 6.2.4.- LINDEROS .....  | 3  |
| 6.2.5.- ALINEACIONES .....  | 4  |
| 6.2.6.- RASANTES .....  | 4  |
| 6.2.7.- ANCHO DE CALLE .....  | 5  |
| 6.2.8.- RETRANQUEO .....  | 5  |
| 6.2.9.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE .....                      | 5  |
| 6.2.10.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO .....                                  | 6  |
| 6.2.11.- OCUPACIÓN .....  | 6  |
| 6.2.12.- ESPACIO LIBRE PRIVADO .....                                    | 7  |
| 6.2.13.- PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA .....                  | 7  |
| 6.2.14.- EDIFICABILIDAD .....   | 8  |
| 6.2.15.- SUPERFICIE EDIFICADA O SUPERFICIE CONSTRUIDA .....             | 8  |
| 6.2.16.- SUPERFICIE ÚTIL .....  | 9  |
| 6.2.17.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS .....          | 10 |
| 6.2.18.- ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS .....                 | 11 |
| 6.2.19.- ALTURA MÍNIMA Y NÚMERO MÍNIMO DE PLANTAS .....                 | 11 |
| 6.2.20.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS .....            | 11 |
| 6.2.21.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA ..... | 12 |
| 6.2.22.- PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO DE PLANTAS .....  | 13 |
| 6.2.23.- ALTURA LIBRE INTERIOR .....                                    | 14 |
| 6.2.24.- DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA .....                                | 14 |
| 6.2.25.- PLANTA SÓTANO .....  | 14 |
| 6.2.26.- PLANTA PISO .....  | 15 |
|   | 16 |

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**

Consejería de Obras Públicas y Transportes

25 MAR. 2004

JUNTA DE ANDALUCÍA



### CAPÍTULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES

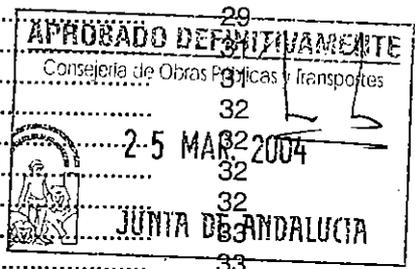
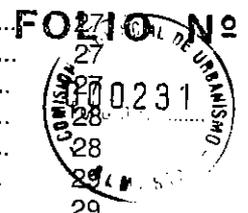
|  |    |
|--|----|
| 6.3.1.- DEFINICIÓN .....                               | 17 |
| 6.3.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....                     | 17 |
| 6.3.3.- OBJETIVOS .....                                | 17 |
| 6.3.4.- CONDICIONES GENERALES .....                    | 17 |
| 6.3.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO .....                | 17 |
| 6.3.6.- FACHADAS .....                                 | 18 |
| 6.3.7.- MATERIALES .....                               | 18 |
| 6.3.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS .....                 | 19 |
| 6.3.9.- VUELOS Y SALIENTES .....                       | 19 |
| 6.3.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO ..... | 20 |
| 6.3.11.- CERRAMIENTOS .....                            | 20 |
| 6.3.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO .....                 | 21 |
| 6.3.13.- INSTALACIONES VISTAS .....                    | 21 |
| 6.3.14.- EDIFICIOS SINGULARES .....                    | 22 |
| 6.3.15.- ELEMENTOS VISIBLES .....                      | 22 |
| 6.3.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR .....                     | 23 |
| 6.3.17.- MARQUESINAS .....                             | 24 |
| 6.3.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS .....        | 24 |
|  | 25 |

- 6.3.19.- TOLDOS .....
- 6.3.20.- MUESTRAS .....
- 6.3.21.- BANDERINES .....



**CAPÍTULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD**

- 6.4.1.- DEFINICIÓN .....
- 6.4.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO .....
- 6.4.3.- PATIOS .....
- 6.4.4.- DOTACIÓN DE AGUA .....
- 6.4.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES .....
- 6.4.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS .....
- 6.4.7.- APARATOS ELEVADORES .....
- 6.4.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS .....
- 6.4.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR .....
- 6.4.10.- ESCALERAS Y RAMPAS .....
- 6.4.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS .....
- 6.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS .....
- 6.4.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO .....
- 6.4.14.- BALAUSTRAS, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS .....
- 6.4.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO .....
- 6.4.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD .....



**CAPÍTULO 5.- CONDICIONES DE USO**

- 6.5.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES CLASES DE SUELO .....
- 6.5.2.- USOS DOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS .....
- 6.5.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS .....
- 6.5.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES .....
- 6.5.5.- USO GLOBAL RESIDENCIAL .....
- 6.5.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS .....
- 6.5.7.- USO GLOBAL TERCIARIO .....
- 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL .....
- 6.5.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO .....
- 6.5.10.- CONDICIONES GENERALES DE USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN .....
- 6.5.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS .....
- 6.5.12.- USO GLOBAL INDUSTRIAL - CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIAS Y ALMACENES .....
- 6.5.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES .....
- 6.5.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL .....
- 6.5.15.- USO GLOBAL COMUNICACIONES .....

**CAPÍTULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN**

- 6.6.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES .....
- 6.6.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES .....
- 6.6.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....

**CAPÍTULO 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO O CULTURAL**

- 6.7.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN .....
- 6.7.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....
- 6.7.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS .....

- 6.7.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL .....
- 6.7.5.- PROTECCIÓN POR VALORES GEOLÓGICOS .....
- 6.7.6.- PROTECCIÓN POR VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS .....



**CAPÍTULO 8.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS**

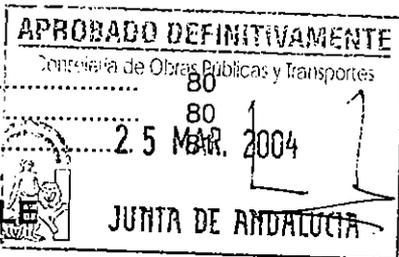
- 6.8.1.- DISPOSICIONES GENERALES .....
- 6.8.2.- SERVICIOS .....
- 6.8.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES .....



**TÍTULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN**

**CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES**

- 7.1.1.- SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA .....
- 7.1.2.- CONSORCIOS URBANÍSTICOS .....
- 7.1.3.- ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS .....



**CAPÍTULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE**

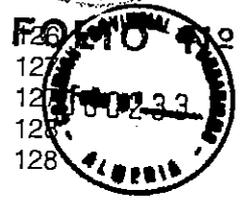
|   |     |
|---|-----|
| 7.2.1.- PRINCIPIO DE LA PERECAUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO ..... | 83  |
| 7.2.2.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS .....                      | 83  |
| 7.2.3.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD .....                             | 84  |
| 7.2.4.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS .....                      | 84  |
| 7.2.5.- ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN .....                            | 86  |
| 7.2.6.- APROVECHAMIENTO TIPO .....  | 87  |
| 7.2.7.- PROCESO DEL CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS TIPO .....                    | 87  |
| 7.2.8.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO .....   | 99  |
| 7.2.9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN .....                       | 100 |
| 7.2.10.- REPARCELACIONES EN SUELO URBANO .....                                    | 101 |
| 7.2.11.- TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN .....                | 101 |
| 7.2.12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE .....              | 101 |

**CAPÍTULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO**

|  |     |
|--|-----|
| 7.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA .....   | 104 |
| 7.3.2.- OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA .....   | 106 |
| 7.3.3.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS .....                             | 108 |
| 7.3.4.- CONTENIDO DE LA LICENCIA .....   | 108 |
| 7.3.5.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS .....  | 109 |
| 7.3.6.- OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA .....  | 110 |
| 7.3.7.- INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO DE DE ALINEACIONES Y RASANTES .....             | 111 |
| 7.3.8.- SOLICITUD DE LICENCIAS .....   | 111 |
| 7.3.9.- PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA .....                                      | 112 |
| 7.3.10.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES .....  | 113 |
| 7.3.11.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN .....  | 114 |
| 7.3.12.- LICENCIAS DE OBRA MENOR .....   | 116 |
| 7.3.13.- LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN REFORMA .....                             | 117 |
| 7.3.14.- LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS ..... | 119 |
| 7.3.15.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN .....   | 119 |
| 7.3.16.- LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS .....   | 120 |
| 7.3.17.- LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS .....  | 120 |
| 7.3.18.- LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE .....  | 121 |



|   |     |
|---|-----|
| 7.3.19.- LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE .....  | 125 |
| 7.3.20.- LICENCIA DE OCUPACIÓN .....  | 124 |
| 7.3.21.- PRESCRIPCIONES OBSERVABLES PARA LA EJECUCIÓN<br>EJECUCIÓN DE LAS OBRAS .....             | 128 |
| 7.3.22.- DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES .....                                    | 128 |
| 7.3.23.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....   | 128 |
| 7.3.24.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA .....                                       | 128 |
| 7.3.25.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES .....   | 130 |
| 7.3.26.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES<br>DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO ..... | 134 |
| 7.3.27.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN .....  | 134 |
| 7.3.28.- TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O<br>ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN .....   | 134 |



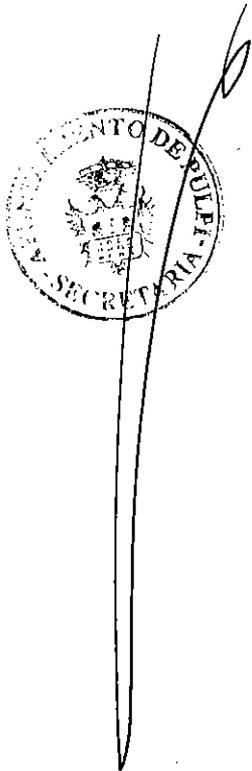
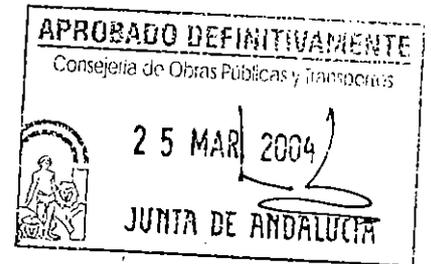
APROBADO DEPOSITIVAMENTE  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 25 MAR. 2004  
 JUNTA DE ANDALUCÍA

ANEXO.-

**RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN  
 DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE  
 IMPACTO AMBIENTAL**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



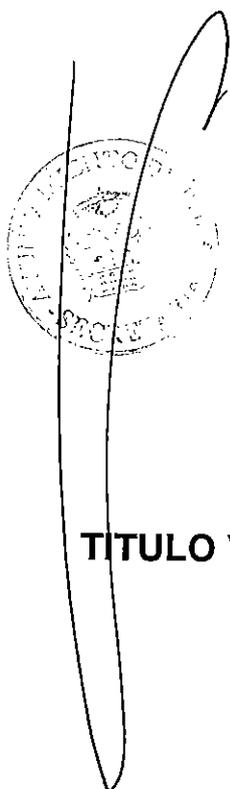
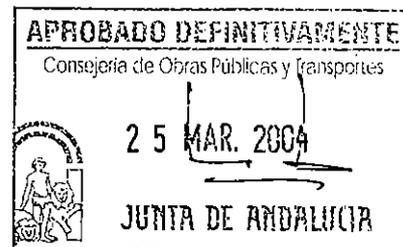
**NORMAS URBANÍSTICAS**

**TOMO 2**

NOVIEMBRE 2.003



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## TITULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y SISTEMAS

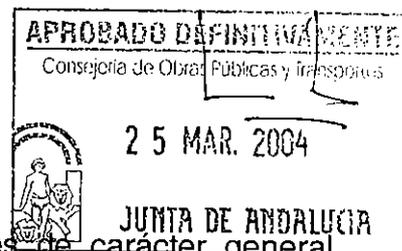


# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## TITULO VI.- NORMAS DE CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN, URBANIZACIÓN Y SISTEMAS

### CAPÍTULO 1.- INTRODUCCIÓN



#### 6.1.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1.- Estas Normas Urbanísticas contienen prescripciones de carácter general sobre parcelación, edificación, uso, urbanización, estética y calidad del medio urbano, así como otras de carácter específico para las Zonas de Ordenanzas que son tratadas con precisión en el Título III. Las Normas Particulares, por principio, no podrán oponerse a estas generales.

Al objeto de unificar la normativa urbanística municipal en el futuro, los Planes Parciales y Especiales que se redacten, no podrán contener, a no ser que específicamente se indique y justifique, normas particulares diferentes de las contempladas en estas Normas, debiendo respetar todos y cada uno de los parámetros.

3.- Las Normas Generales de Urbanización serán de obligado cumplimiento en Proyectos de Urbanización y en Proyectos Ordinarios de Obras, los cuales enlazarán correctamente con la urbanización existente o prevista, completándola con todos los elementos regulados por estas Normas y adecuando su reposición y mantenimiento al de urbanización municipal.

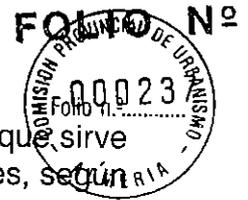
4.- Las Normas contenidas en el presente Título serán de obligado cumplimiento en las Áreas de Mantenimiento de la Ordenación a que se refiere el artículo 3.9.4. del Capítulo 9, Título III de las presente Normas Urbanísticas.





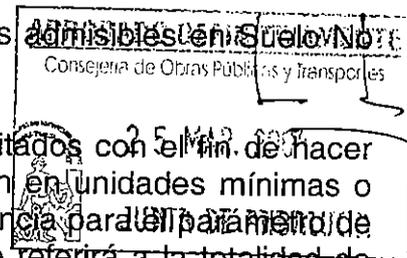
## CAPITULO 2.- DEFINICIONES

### 6.2.1.- PARCELA



Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial y que sirve como unidad de referencia mínima o máxima, para albergar los usos posibles, según su destino.

- 1.- Son **parcelas rústicas** las que se adscriben a usos **admisibles en Suelo No Urbanizable**.
- 2.- Son **parcelas con destino urbano**, los lotes delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades mínimas o máximas, que sirven además como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad, en consecuencia, dicho parámetro se referirá a la totalidad de la parcela anterior a la nueva ordenación (**parcela bruta**) y los restantes parámetros de la edificación se referirán a la parcela resultante de la ordenación establecida por estas Normas o por los Planes que las desarrollen (**parcela neta**).



### 6.2.2.- SOLAR

- 1.- Tendrán consideración de solares las parcelas de suelo incluidas en la delimitación de suelo urbano, aptas para la edificación, que reúnan todos los siguientes requisitos:
  - a) Que tengan un acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de acera, que dispongan como mínimo de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. Todo ello con los mínimos que estas Normas establecen.
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 2.- Igualmente tendrán la consideración de solar los terrenos que por ejecución del planeamiento de desarrollo tengan ejecutadas el cien por ciento de las obras de urbanización en las condiciones que le sean exigibles.
- 3.- No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún cumpliendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior (Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización), porque así lo determinan estas Normas.

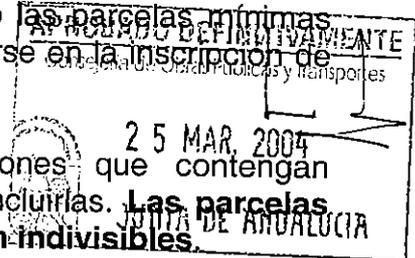


### 6.2.3.- PARCELA MÍNIMA

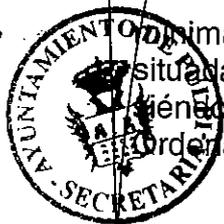
Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una determinada zona, considerando que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.



De acuerdo con el artículo 258.1 de la Ley del Suelo las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.



No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que contengan parcelas inferiores a la mínima, o que linden con tales sin incluirlas. **Las parcelas con superficie inferior al doble de la mínima también serán indivisibles.**



Las parcelas urbanas, debidamente inscritas, con superficies inferiores a la mínima, existentes con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas, y situadas entre edificios o en parcelaciones consolidadas, serán edificables, no teniendo de aplicación el apartado referido a PARCELACIÓN contenido en las ordenanzas particulares de cada zona.

### 6.2.4.- LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan las parcelas o terrenos, separando unos de otros.

MEDIANERÍA, es el lienzo vertical de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

### 6.2.5.- ALINEACIONES

1.- Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

- a) **ALINEACIÓN ACTUAL**  
Es la existente antes de la ordenación, puede ser coincidente o no con la Alineación Oficial.
- b) **ALINEACIÓN OFICIAL**  
Es la determinación gráfica contenida en los Planos de Alineaciones de las Normas o en el planeamiento que las desarrollan, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas; puede coincidir o no con la Alineación Actual.



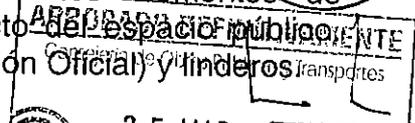
c) **ALINEACIÓN O LÍNEA DE LA EDIFICACIÓN**

La Alineación o Línea de la Edificación es la intersección del plano de fachada con el terreno, en concepto coincide con la denominación LÍNEA DE FACHADA.



d) **ALINEACIÓN O LÍNEA DEL CERRAMIENTO**

Marca la posición en que deben colocarse los elementos cerramiento o vallado de la propiedad respecto del espacio público. Normalmente coincidirá con la de calle (Alineación Oficial) y linderos.



2.- Las parcelas existentes, edificadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General, cuyo acceso exclusivo sea a través de callejones o servidumbres, no reconocidas como viario público en las Normas de Ordenación suficientemente consolidadas en el interior de la manzana, podrán ser objeto de obras de ampliación, reforma o sustitución de la edificación existente, con sujeción a la zona de ordenanza en que se encuentren, siempre que se justifique documentalmente la existencia de la Servidumbre de paso y vistas y luces.



No tendrán consideración de calle, a los efectos de estas Normas de Edificación, los callejones traseros de servidumbres de servicios y acceso a parcelas que actualmente cuentan con acceso en fachada principal.

6.2.6.- **RASANTES**

Se entiende por rasante la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes clases de rasantes:

a) **RASANTE OFICIAL**

Será la determinada en estas Normas o en las figuras de planeamiento que las desarrollen.

La Rasante Oficial se corresponde con el perfil longitudinal de los viales a los bordillos de las aceras y en su defecto al eje de los viales.

c) **RASANTE NATURAL DEL TERRENO**

Es la correspondiente al perfil natural del terreno, anterior a cualquier ordenación propuesta y/o ejecutar las obras de urbanización.

6.2.7.- **ANCHO DE CALLE**

A efectos de la contabilización de parámetros, se define como ancho de calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, la anchura media de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle se refiere al

espacio realmente afectado al uso público como calle (espacio de acceso rodado más aceras) y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento se afecte, ceda o urbanice a tal efecto, con sujeción a las Normas de Urbanización

Únicamente los viales urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador.

#### 6.2.8.- RETRANQUEO

Es el valor, medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la Alineación Oficial. El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. Asimismo podrá ser para todo el plano de fachada, o sólo para algunas plantas. La franja de retranqueo, con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares, con construcciones de uso privado situadas por encima de la rasante Oficial.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente a la Alineación Oficial.

SEPARACIÓN A LINDEROS, es la distancia horizontal entre el plano o línea de fachada y el lindero correspondiente; se medirá perpendicularmente al lindero correspondiente. En las franjas de Separación a Linderos no se admite ningún tipo de edificación sobre rasante.

#### 6.2.9.- POSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJO RASANTE

Se estará a lo establecido en las NORMAS PARTICULARES DE ZONA contenidas en el Título III, Capítulos 2 a 9, ambos inclusive.

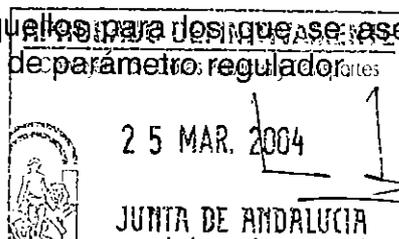
Estas plantas bajo rasante, no computarán a efectos de edificabilidad, aunque sí como superficie construida.

#### 6.2.10.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial de fachada en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

- a) Directamente como valor fijo expresado en metros, o gráficamente, estableciendo alineación interior de manzana.



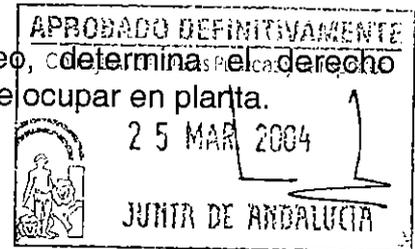
- b) Indirectamente, fijando un valor de retranqueo al lindero posterior de la parcela.



### 6.2.11.-OCUPACIÓN

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno resultante de la ordenación (parcela neta). Si se expresa en metros cuadrados se llama Superficie Ocupable.

La acción conjunta de ocupación y retranqueo, determina el derecho urbanístico en cuanto a superficie que la edificación puede ocupar en planta.



### 6.2.12.- ESPACIO LIBRE PRIVADO

Son espacios libres de parcela o manzana, los terrenos no ocupables por edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima, y/o de salubridad e higiene. Si son interiores se denominan patios de parcela o manzana.

También son espacios libre privados los expresamente grafiados así en la documentación gráfica del presente Plan General, que se corresponden, en general, con huertos familiares actualmente en producción, para los que se prevé el mantenimiento del aprovechamiento agrícola.

- 2.- Los espacios libres privados no podrán ser objeto de aprovechamiento distinto al de espacio libre, jardín, huertos familiares o instalaciones deportivas descubiertas que no podrán ocupar más del 25 % de la superficie del espacio, salvo lo dispuesto en el artículo 6.2.13. siguiente.
- 3.- Todo proyecto de obras contendrá el diseño de los espacios libres de parcela o manzana de que se trate, buscando la composición con lo edificado (sobre todo en planta baja) y contendrá el tratamiento adecuado al uso que dicho proyecto le asigne comprendiendo en su caso:
  - Pavimentación.
  - Jardinería y arbolado.
  - Mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..).
  - Alumbrado y red de riego.
  - Elementos deportivos y de recreo (piscinas, aparatos de juegos, pistas deportivas, etc..).
  - Cerramiento si no es de uso público.
- 4.- Es compatible el dominio y mantenimiento privados del espacio libre con el uso público del mismo.



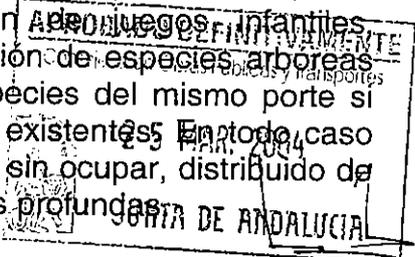


5.- Si el espacio libre se incorpora al viario público con igual función que el público, deberá tratarse como tal viario y cederse al dominio público. **FOLIO N.º**



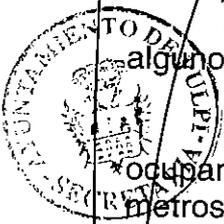
**6.2.13.- PLAZAS Y JARDINES INTERIORES DE MANZANA**

En las plazas y jardines de manzana, sean de dominio público o privado, se podrán permitir construcciones subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, observándose obligatoria y simultáneamente la conservación de especies arbóreas existentes, recurriendo al trasplante o sustitución por especies del mismo porte si fuese absolutamente imprescindible la eliminación de las existentes. En todo caso quedará al menos el 15% de la superficie del espacio libre sin ocupar, distribuido de tal forma que permita un tratamiento de arbolado con raíces profundas.



El uso del subsuelo de los terrenos de dominio público no generará derecho alguno en los propietarios originales de los mismos.

Los pasajes que se señalen para el acceso a las plazas y jardines interiores, ocuparán todo el alto de la planta baja, con un ancho mínimo igual o superior a: 3 metros, o 1/4 del fondo edificado.



**6.2.14.- EDIFICABILIDAD**

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General o Planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

1.- A efectos de aprovechamiento, el Plan General Normas contempla las siguientes edificabilidades:

a) **EDIFICABILIDAD TIPO (APROVECHAMIENTO TIPO)**  
Es el parámetro al que tienen derecho las parcelas edificables. Constituye además el valor de la edificabilidad a efectos reparcelatorios. Su cálculo se hará sobre el total de la unidad predial, previa a la nueva ordenación que se pretende (parcela bruta).

b) **EDIFICABILIDAD MÁXIMA**  
Es la máxima permitida a través de la aplicación de las condiciones de volumen (alturas, número de plantas, retranqueos y ocupación) de cada zona en particular. En Suelo Urbano Consolidado (aquel no incluido en el ámbito de Unidades de Ejecución), la EDIFICABILIDAD MÁXIMA coincide con la EDIFICABILIDAD TIPO.

2.- En función de la superficie del terreno que se utilice para el cálculo, el Plan General distingue dos clases:



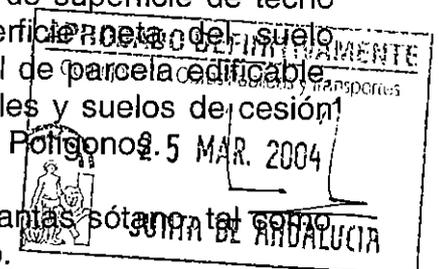
a) EDIFICABILIDAD BRUTA O GLOBAL (APROVECHAMIENTO SUBJETIVO)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie del Sector, Unidad o Polígono, incluidos viales y suelos de cesión obligatoria.



b) EDIFICABILIDAD NETA (APROVECHAMIENTO OBJETIVO)

Es el índice que expresa en metros cuadrados de superficie de techo edificable, sobre metros cuadrados de superficie neta de suelo edificable, entendiéndose por tal la superficie total de parcela edificable una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria en el ámbito de Sectores, Unidades o Polígonos.



3.- Quedan excluidas del concepto de edificabilidad las plantas sótano, tal como se definen en el artículo 6.2.25. de este mismo Capítulo.



INDICE DE EDIFICABILIDAD O DE APROVECHAMIENTO es el valor expresado en m2/m2, que relaciona la superficie edificable y la superficie bruta o neta de un terreno, según caso.

6.2.15.- SUPERFICIE EDIFICADA O SUPERFICIE CONSTRUIDA

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

1.- Salvo indicación expresa en la normativa de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

- a) Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta.
- b) Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.
- c) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de acuerdo con el siguiente criterio:
  - Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o más lados, computarán al 100%.
  - Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por menos de tres lados, computarán al 50%.
- d) Las terrazas cubiertas con pérgolas computarán al 50 %.

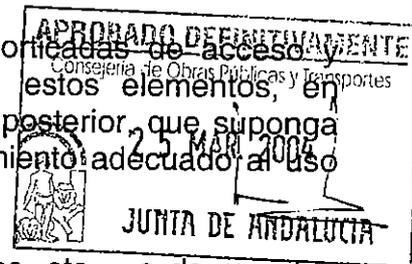


- e) Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando volumen cerrado y de carácter permanente.

2.- Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

- a) Los espacios cubiertos con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.

- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas ~~por medio de~~ puercas de acceso y comunicación entre espacios libres públicos; estos elementos, en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.



- c) Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc..., o de remates de cubierta, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidad de utilización como espacio cerrado.

- d) Las superficies interiores a la edificación, cerrada o no, de altura libre interior menor de 1,80 metros.

- e) Los espacios descubiertos y abiertos de retranqueo de la planta ático, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

### 6.2.16.- SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 centímetros, en concepto de guarnecidos y remates.

El cómputo de la superficie útil se realizará de acuerdo con el siguiente criterio:

- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por más de tres lados, computarán al 100%.
- Los espacios cubiertos por forjado y cerrados lateralmente por tres o menos lados, computarán al 50%.

### 6.2.17.- ADAPTACIÓN TOPOGRÁFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Los terrenos con pendiente por encima de 35 grados (77,77) considerarán no edificables.

En los casos de edificación aislada o retranqueada, en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se dispondrá de forma que cumpla las condiciones siguientes:

- a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del terreno en el lindero.
- b) Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela se habrán de disponer de forma que no sobrepasen el talud ideal de pendiente 30 °, trazado desde las cotas posibles de los linderos. Los muros de nivelación y contención de tierras interiores, no podrán pasar, en la parte vista, de una altura de 2,50 metros.

Los Planes, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Proyectos de Edificación, podrán establecer parámetros diferentes de los señalados en este artículo, demostrando su necesidad y su mejor integración en el ambiente, y justificando técnicamente la estabilidad de los taludes; no obstante lo anterior, los taludes y desmontes no deberán superar una altura máxima de 4,50 metros, medidos en mas o menos (según caso) desde la rasante natural del terreno.

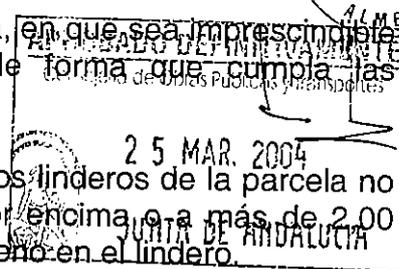
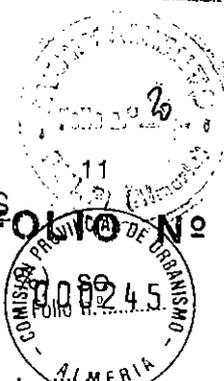
### 6.2.18.- ALTURA MÁXIMA Y NUMERO MÁXIMO DE PLANTAS

La altura que este Plan General establece para al edificación, tienen el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente, podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada, con las limitaciones del artículo siguiente. Cuando se establezca como parámetro el número máximo de plantas, deberá respetarse conjuntamente con la altura máxima.

Tanto las normas particulares, como el planeamiento que desarrolle este Plan General pueden establecer alturas obligatorias.

### 6.2.19.- ALTURA MÍNIMA Y NUMERO MÍNIMO DE PLANTAS

Toda edificación está obligada a ocultar paños medianeros hasta alcanzar su altura máxima, así si el edificio colindante posee una altura superior, en una planta o más, a la máxima de la zona, esta altura máxima (la de zona) será obligatoria para la nueva edificación. Asimismo, se tenderá a igualar con las cornisas de las fachadas colindantes en  $\pm 1,00$  metros.



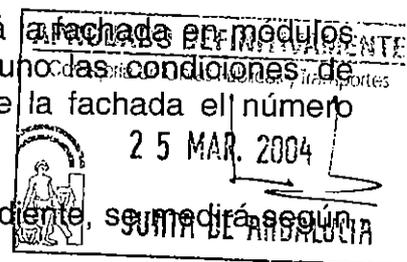


**6.2.20.- MEDICIÓN DE LA ALTURA Y DEL NUMERO DE PLANTAS**

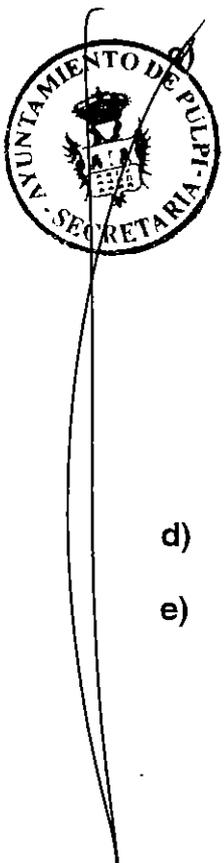


1.- Cuando la edificación esté alineada a vial, se seguirán las siguientes reglas:

- a) La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la Alineación Oficial exterior de fachada en cada solar y desde la Rasante Oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.
- b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir cada uno de ellos las condiciones de planta baja y sin superar en ningún punto de la fachada el número máximo de plantas.

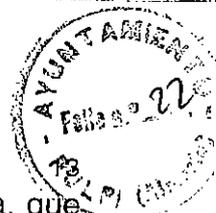


La altura máxima en metros en calles con pendiente, se medirá según el siguiente criterio:



- c.1 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es igual o menor de 150 centímetros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, desde la rasante oficial en ese punto hasta la cara inferior del forjado de la última planta.
- c.2 Si la diferencia de cota entre las rasantes en los extremos de la fachada es superior a 150 centímetros, se dividirá la fachada en los tramos que sean necesarios para que, en cada uno de ellos, sea aplicable la regla del apartado "b" anterior.
- d) El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja.
- e) En parcelas comprendidas en manzanas con fachadas opuestas a calles con distinta rasante, la altura de la edificación se escalonará según la pendiente del terreno sin superar en ningún punto el límite definido por un plano teórico que pasa por la altura máxima de la calle mas baja y por una planta más que la máxima permitida en la calle más alta, no superándose en la calle mas alta la altura máxima permitida. Igual criterio se aplicará en el caso de manzanas lindantes con Espacios Libres Públicos o en el límite del Suelo Urbano, tomando la rasante del Espacio Libre o la natural del terreno como rasante superior o inferior según sea el caso.
- f) En el caso de edificación escalonada, computarán a efectos de edificabilidad y número de plantas todas las plantas, incluidos los fondos excavados en el terreno; solamente se exceptúan de dicho computo los sótanos y semisótanos que cumplan en su conjunto con las condiciones indicadas en el artículo 6.2.25. de este Capítulo.

2.- En los casos de edificación aislada, la altura máxima y numero máximo de plantas se determinarán siguiendo los siguientes criterios:

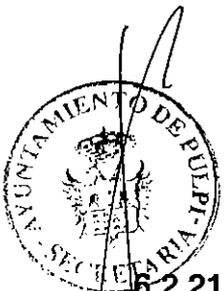


APROBADO DEFINITIVAMENTE  
25 MAR. 2004

a) La cota de referencia será la cota de pavimento de la planta baja, que se situará de forma que en ningún punto de su pavimento se superen una altura de 1,50 metros (150 centímetros) por encima de la cota natural del terreno.

La altura en metros se medirá, desde la rasante del terreno definitivo en el punto medio de cada una de las fachadas de la edificación.

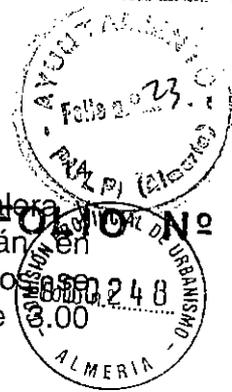
3.- Cuando en una manzana, un mismo solar o toda la manzana tuviese frentes opuestos de fachada a dos calles de distintas rasantes o frentes de distintas alturas máximas autorizadas, si una vez aplicado el fondo máximo edificable en cada fachada se superponen, la alineación interior de fachada del edificio más alto se retranqueará un mínimo de 3 metros sobre su solar (llegando como máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana) a partir de la primera planta que sobrepase la altura máxima del edificio más bajo abriendo huecos sobre su solar.



**6.2.21.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA**

Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas particulares de cada zona (Art. 3.2.4 y 3.3.3 del Título III de las presentes Normas Urbanísticas) y , se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- 1.- La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, situándose la cara superior de la cumbre a una distancia (altura) máxima de doscientos treinta (230) centímetros medidos desde la cara superior del último forjado hasta el punto más alto de la cumbre. En las fachadas, la cara superior del arranque del alero de la cubierta inclinada se situará a una altura máxima de 1,35 metros sobre cara superior del forjado de techo de planta inferior.
- 2.- Los antepechos o remates ornamentales, de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m., no admitiéndose ningún elemento ni ornamental ni constructivo por encima de esta altura.
- 3.- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos.
- 4.- Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse en el diseño de la edificación.
- 5.- Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos, maquinaria de ascensores y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 2,90 metros de altura medidos sobre el último forjado; tratándose, siempre, los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones como elementos de

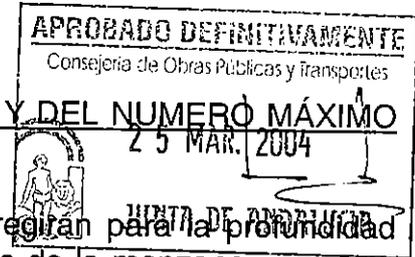


diseño que armonicen con el edificio. Los remates de caja de escalera o cuarto de maquinaria de ascensores sobre la altura máxima, tendrán en conjunto, una superficie construida máxima de 15,00 metros cuadrados. En su caso, se situarán retranqueados de la/s fachada/s una distancia mínima de 3,00 metros.

Sobre la altura máxima permitida se prohíben expresamente las pérgolas sean estructurales o no.

**6.2.22.-**

**PROFUNDIDAD DE LA ALTURA MÁXIMA Y DEL NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS**



La altura máxima y número de plantas máximo regiran para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

En solares en esquina, la profundidad máxima sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de calle menor, no superándose en ningún caso el fondo máximo edificable.

**6.2.23.-**

**ALTURA LIBRE INTERIOR**

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado de la misma planta.

**6.2.24.-**

**DEFINICIÓN DE PLANTA BAJA**

En el sistema de Ordenación a Vial, se define como Planta Baja, aquella cuyo pavimento terminado está situado entre 1,00 metros por debajo y 1,50 metros por encima de la rasante oficial de la acera en la fachada considerada medido en cualquier punto de la rasante.

En el caso de Edificación aislada se estará a lo estipulado en el apartado 2 del artículo 6.2.20 de este mismo capítulo.

Las entreplantas computarán, en cualquier caso, a efectos de edificabilidad y número de plantas como una planta más.

En el caso de parcelas que den fachada a dos viales opuestos de diferente cota, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

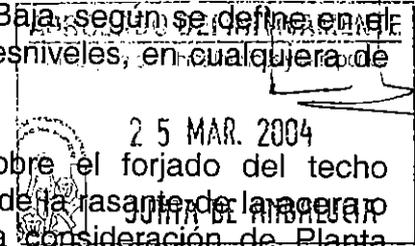


La altura exterior máxima de la Planta Baja, medida desde la acera o desde el terreno según las Ordenanzas que le sean de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta, será de 4,50 metros, salvo los usos colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores.

**6.2.25.- PLANTA SÓTANO**

Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

En el caso en que el pavimento terminado sobre el forjado del techo sobresalga una altura superior a 1,50 metros por encima de la rasante de la acera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.



La superficie de la Planta Sótano, así definida, siempre que su uso sea para aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc.), no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí como superficie edificada o construida.

El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, se situará a una profundidad máxima de 5,50 metros medidos desde la rasante de la acera (en alineación a vial), o desde la rasante natural del terreno (en edificación aislada).

Por debajo de la primera planta de sótano, solamente se admiten plantas destinadas a aparcamiento o almacén.

Además de los usos indicados, en la Primera Planta de Sótano, siempre que la cota de su pavimento se sitúe como máximo a 2,50 metros bajo la rasante de acera o terreno, se admiten los usos de taller artesanal y local de pública concurrencia; estos usos computarán a efectos de edificabilidad.

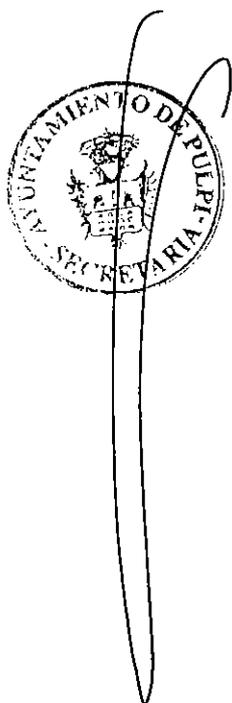
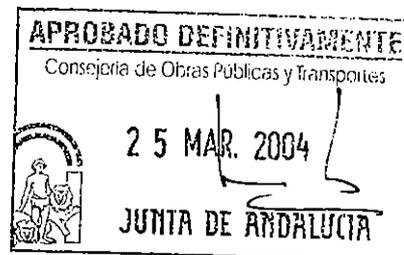
La altura libre interior mínima de las Plantas Sótano, será como mínimo de 2,20 metros (a la cara inferior del forjado o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamiento o almacenaje y 2,50 en los demás casos.

El uso del subsuelo, por debajo de la profundidad máxima permitida para las plantas de sótano, quedará subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios públicos de todo tipo. El aprovechamiento urbanístico del subsuelo por debajo de la profundidad máxima indicada se considera por el presente Plan General como aprovechamiento público.

6.2.26.- PLANTA PISO

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la Planta Baja.

La altura interior de las plantas piso será de 2,50 metros, como mínimo, y de 3,00 metros como máximo, salvo los usos públicos o colectivos y los industriales que, justificadamente, necesiten alturas mayores y lo especificado en las Ordenanzas Particulares de Zona.



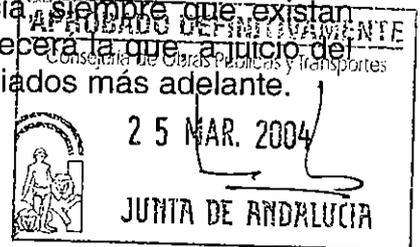
## CAPITULO 3.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y AMBIENTALES



### 6.3.1.- DEFINICIÓN

Corresponde al Plan General la reglamentación, entre otras de las características estéticas de la edificación y su entorno.

A diferencia de lo que sucede con la reglamentación de uso, volumen, etc., la presente normativa carece de parámetros, en consecuencia, siempre que existan dudas acerca de posibles interpretaciones diferentes, prevalecerá la que, a juicio del Ayuntamiento, responda más fielmente a los objetivos enunciados más adelante.



### 6.3.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación a todas las obras de edificación e instalaciones de nueva planta y en las de reforma, ampliación, etc., siempre que afecten a fachadas o espacios visibles desde la vía pública, o espacio abierto.

### 6.3.3.- OBJETIVOS

Las presentes condiciones estéticas y ambientales tienen por objeto:

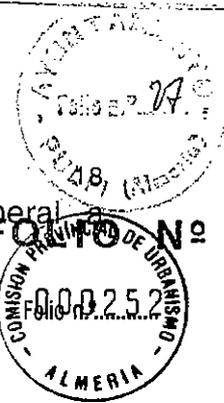
- 1.- Elevar el nivel de la calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y recalificar su entorno inmediato.
- 2.- No obligar a adoptar ninguna tipología ni "estilo" tradicionales concretos, pero sí adecuar la edificación a la trama urbana que la sostiene, distinguiendo edificios en la zona centro de aquellos a situar en la periferia.

### 6.3.4.- CONDICIONES GENERALES

El fomento y defensa de la imagen urbana, así como de los entornos rurales, corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, por tanto, cualquier actuación que entre en esos campos, deberá ajustarse al criterio municipal, esto con independencia de lo que dispone la legislación sobre patrimonio en sus ámbitos competenciales.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá condicionar, por motivos estéticos, cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y funciones urbana y rural. Las condiciones podrán referirse a la aplicación de parámetros de altura o fondos máximos, a la solución de fachadas, cubiertas, ritmo

de huecos, materiales empleados y texturas, barreras vegetales y, en general, cualquiera de los aspectos contemplados en esta normativa.



### 6.3.5.- CONSIDERACIÓN DEL ENTORNO

En las áreas consolidadas, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. Ello comporta un conocimiento de los elementos del entorno que justifiquen la decisión de integrar o singularizar la nueva edificación. A tal fin se pondrá especial cuidado en componer sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, remates, detalles constructivos, etc..

Consecuentemente con lo anterior, en áreas residenciales se prohíbe expresamente la construcción de edificios de tipología industrial. Las construcciones-instalaciones de carácter provisional tipo invernaderos o similar.

La obra nueva deberá proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con los espacios públicos, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

### 6.3.6.- FACHADAS

Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde espacios públicos. Se exceptúan únicamente las partes medianeras que puedan quedar ocultas al edificar el colindante.

Cuando una edificación se encuentre próxima a un edificio singular, deberá reforzar su integración en el entorno. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporciones de huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas del entorno.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos en dimensión y materiales con los del resto de la fachada. Los cerramientos deberán ser homogéneos, debiendo prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta.

Los planos de fachada del proyecto de edificación, contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.,) de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos.

Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 metros de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Se prohíbe la ejecución de tendidos eléctricos, telefonía, y cualquier tipo de cableado grapado a las fachadas de los edificios, estas instalaciones subterráneas bajo la vía pública y se distribuirán por el interior de las edificaciones nunca por sus fachadas.

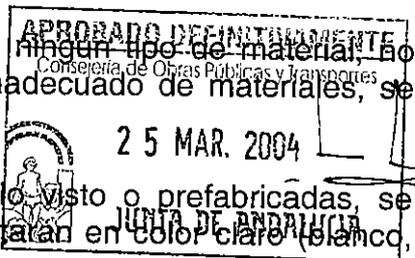
19

FOLIO Nº

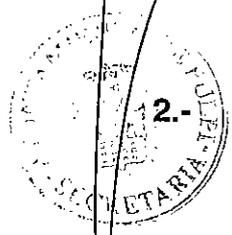


### 6.3.7.- MATERIALES

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, no obstante, con el fin de evitar el uso desordenado o inadecuado de materiales, se establece la siguiente regulación:



- 1.- Las fachadas, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro (blanco, ocre y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro (blanco, ocre o tierras).
- 2.- Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de la fachada, empleándose los materiales característicos y tradicionales de la zona, preferiblemente serán de perfiles de acero o de cerrajería.
- 3.- Las fachadas, por encima de la Plan Baja, no deberán revestirse con placas de piedra, mármol o similares, que por sus características, peso y forma de colocación puedan suponer un riesgo físico para las personas en caso de desprendimiento fortuito de una de ellas; asimismo se impedirá la utilización de piezas de los mismos materiales en cornisas, impostas, poyetes y similares; no obstante lo anterior, los revestimientos y terminaciones indicadas podrán autorizarse siempre que, por su diseño, sistema de colocación y fijación a los paramentos, quede garantizada la ausencia total de riesgo para los viandantes en caso de su accidental desprendimiento, extremo que ha de justificarse detalladamente en el proyecto correspondiente.
- 4.- Se prohíbe expresamente el revestimiento de fachadas con azulejos y terrazos.



### 6.3.8.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS

Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente, de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

La modificación de fachadas en planta baja, requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

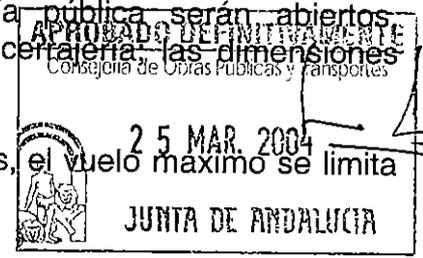


### 6.3.9.- VUELOS Y SALIENTES

Todos los vuelos y salientes tienen un carácter ornamental y no confieren, por tanto, un derecho de propiedad sino una concesión administrativa, en particular cuando recaigan sobre espacios públicos, del Ayuntamiento.



Con independencia de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza, cuando los vuelos recaigan sobre la vía pública serán abiertos admitiéndose los miradores cerrados con carpintería y cerrajería. Las dimensiones máximas del suelo serán:



1.- En calles de anchura igual o inferior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 30 centímetros de saliente.

En calles de anchura superior a 6,00 metros, el vuelo máximo se limita a 1/10 del ancho de la calle y un máximo absoluto de 0,75 metros.



Quando los vuelos recaigan sobre zonas de retranqueo obligatorio de las edificaciones, la dimensión máxima del vuelo se limita a 0,75 metros; en cualquier caso, estos vuelos se situarán a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos particulares.

En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 metros de altura, desde la rasante de acera que tenga más de 5 centímetros (zócalos, remates, etc.). Asimismo, el vuelo sobre la vía pública deberá retranquearse un mínimo de 30 centímetros de la vertical del bordillo de la acera.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas una distancia no menor de la del saliente, con un mínimo de 0,60 metros.

El canto máximo de la losa de los balcones y terrazas se establece en 30 centímetros, debiendo escalonarse su perímetro hasta obtener en sus frentes un canto máximo de 15 centímetros.

### 6.3.10.- MEDIANERÍAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO

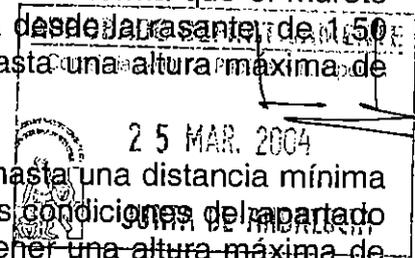
Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas utilizando los mismos materiales y tratamiento que la fachada principal.

Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como tales fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.



### 6.3.11.- CERRAMIENTOS

Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres, serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 1,00 metros de altura, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 2,50 metros, medidos desde la rasante correspondiente, y entre ellos, celosía o elemento transparente; en el caso de cerramiento en calles en pendiente, este se escalonará de forma que el murete de fábrica no supere en ningún punto una altura, medida desde la rasante de 1,50 metros, y los pilares, poste o machones podrán llegar hasta una altura máxima de 3,00 metros, medidos desde la rasante oficial de la calle.



Los cerramientos de linderos privados, cumplirán, hasta una distancia mínima de 2,00 metros a contar desde el lindero a vía pública, las condiciones del apartado anterior; a partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 3,00 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los solares se vallarán con obra de fábrica de una altura comprendida entre 2,20 metros y 3,00 metros, adaptándose el perímetro de la valla a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

La parte ciega de los cerramientos de parcela, y los vallados de solares, cuando no se ejecuten de ladrillo visto o prefabricadas, se revestirán con enfoscado fratasado fino y se pintarán en color claro (blanco, ocre y tierras) o se enfoscarán con mortero monocapa con o sin árido y de color claro (blanco, ocre o tierras).

Únicamente se permitirán cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que alberguen actividades para cuya existencia fuese imprescindible el cerramiento (Conventos de Clausura, ..), en estos casos el cerramiento será una fachada más.

El vallado de fincas rusticas será diáfano y con dimensiones que no impidan el natural desplazamiento de las especies animales que existan en la zona, para ello dejarán libre en su zona inferior un paso de veinticinco (25,00) centímetros, y el tamaño mínimo de la malla será de diez (10,00) centímetros.

### 6.3.12.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado, no de frutales, que exista en zonas no incluidas en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la

solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en planos topográficos que se aporten.

La necesaria sustitución del arbolado existente, (cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes), será a cargo del responsable de la pérdida. Será sustituido, a ser posible, por especies iguales a las antiguas, u otras similares y siempre del mismo porte.

### 6.3.13.- INSTALACIONES VISTAS

Con independencia de lo establecido en el artículo 6.3.6 del presente Capítulo, las instalaciones visibles desde la vía pública o espacio público cumplirán las siguientes determinaciones:

- a.- Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los proyectos correspondientes, tanto en edificaciones de nueva planta, como en obras de reforma o adaptación, a fin de demostrar su integración en el diseño del edificio.
- b.- En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 metros de altura que puedan afectar a la vía pública.
- c.- Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, extracciones de humos y vahos tipo "Shunt", etc.) aparecerán en los planos de proyecto.

### 6.3.14.- EDIFICIOS SINGULARES

1.- Constituyen este tipo de edificios los que por su posición en la trama urbana, o por su uso, merecen un tratamiento de excepción, aunque en el proyecto de un edificio singular se puede optar por su integración en el entorno sin destacar, o hacerlo parcialmente. En principio son edificios singulares los siguientes:

- a) Los de uso público o colectivo, promovidos por la Administración pública o sus entes autónomos, en parcelas cuya superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>. Con independencia de la superficie de la parcela, serán considerados singulares, siempre que destaquen claramente en la parcelación del entorno.
- b) Los situados en esquinas y ejes de perspectiva de vías principales, que el Ayuntamiento estime procedentes.

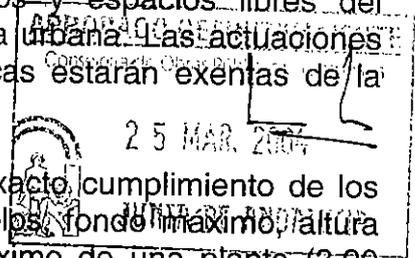


- c) Los que comprendan manzanas completas o estén situados en parcelas superiores a 2.000 metros cuadrados y por su posición en trama urbana puedan constituirse en hitos.



2.- Condiciones de los edificios singulares:

- a) En los casos contemplados en los apartados "b" y "c" anteriores, el Ayuntamiento podrá ordenar la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes edificados y espacios libres del terreno, así como su integración en la trama urbana. Las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas estarán exentas de la tramitación de Estudio de Detalle.
- b) Los edificios singulares se exceptúan del exacto cumplimiento de los parámetros de alineaciones, ocupación, vuelos, fondo máximo, altura máxima y número de plantas hasta un máximo de una planta (3,00 metros) por encima de la correspondiente a la zona. Los parámetros urbanísticos referidos, se justificarán en el correspondiente Estudio de Detalle, esto con la excepción de las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas.
- c) Se exigirá un nivel de calidad estética y acabados superior al resto de edificios y no sólo en cuanto a materiales, sino en cuanto a su ejecución y acabado.
- d) Se evitarán las grandes superficies acristaladas, impropias del clima.
- e) Estarán sometidos a la limitación de la edificabilidad máxima de la zona de ordenanza que le corresponda.



6.3.15.- ELEMENTOS VISIBLES

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en todo tipo de elementos visibles, entre los que se incluyen:

- 1.- Fachadas visibles desde la vía pública, que por su mal estado de conservación, transformación de uso del predio colindante, o por quedar medianerías al descubierto, deban de tratarse, adecentarse o decorarse.

Será obligación de los propietarios de las edificaciones erigidas en el Término Municipal el mantenerlas en buen estado de conservación, seguridad, salubridad y ornato público.

- 2.- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato o higiene.



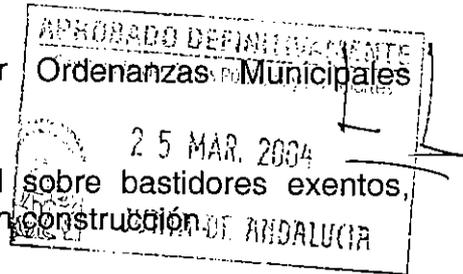
- 3.- Solares, que mientras permanezcan sin edificar deberán estar vallados en las condiciones del artículo 6.3.11. de este Capítulo, debiendo el propietario mantener su limpieza, previendo cuanto proceda para evitar acumulaciones de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

**FOLIO N.º**



**6.3.16.- PUBLICIDAD EXTERIOR**

Sin perjuicio de lo que puedan establecer específicas de Publicidad, se dispone:



- 1.- En suelos urbanos sólo se admitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción.



Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos, y banderines.

- 3.- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales, de actividades municipales, o propias de fiestas locales.
- 4.- Cuando la obra en construcción y el vallado de solares se encuentre en el entorno visual de cualquier edificio o espacio urbano de interés, el Ayuntamiento podrá prohibir la publicidad a que se refiere el apartado "1" precedente.

**6.3.17.- MARQUESINAS**

Se permite la construcción de marquesinas permanentes en los siguientes casos únicamente:

- 1.- Cuando estén incluidas en el Proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- 2.- Cuando se trate de actuaciones acordes con la totalidad de la fachada del edificio.

La altura mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será 3,00 metros. El saliente de la marquesina se retranqueará 30 centímetros como mínimo del borde de la acera, no debiendo causar lesión al arbolado existente o constituir peligro para el tráfico rodado.

En las marquesinas se integrará todo tipo de instalaciones permitidas, no permitiéndose el goteo a la acera.

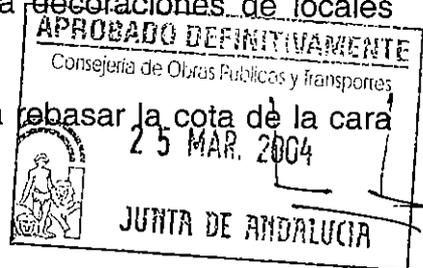


### 6.3.18.- PORTADAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

Con independencia de los salientes fijos de obra, tratados en el artículo 6.3.10 de este Capítulo, se permiten portadas, escaparates y vitrinas con las siguientes condiciones:



- 1.- La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 centímetros, valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
- 2.- El saliente de decoración de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.



### 6.3.19.- TOLDOS

En cualquier punto, la altura libre sobre la rasante de la acera, será igual o superior a 2,40 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 30 centímetros, sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado.

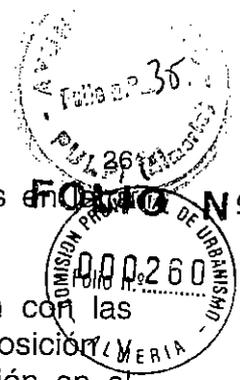
Si los toldos fueran fijos, tendrán la consideración de marquesinas, regulándose por el artículo 6.3.17. de este Capítulo.

### 6.3.20.- MUESTRAS

Se entiende por tal los anuncios paralelos al plano de la fachada.

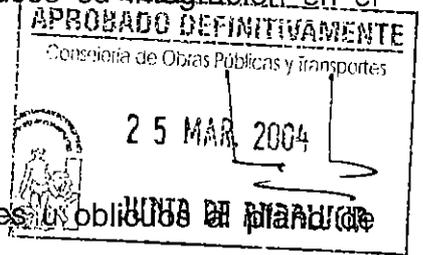
Su saliente máximo será de 15 centímetros si están a menos de 3,00 metros de altura, por encima de esta altura se estará a lo establecido en el artículo 6.3.9. de este Capítulo; además cumplirán las siguientes prescripciones:

- 1.- Quedan prohibidos los anuncios en materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética y/o sean de rápido envejecimiento.
- 2.- En la planta baja de los edificios podrán ocupar únicamente la franja entre el dintel de los huecos de planta baja y la cara superior del forjado de la Primera Planta su altura será inferior a 1,50 metros, dejando libre los macizos y las jambas de los huecos.
- 3.- Las muestras colocadas en las plantas altas de los edificios podrán ocupar solamente una franja máxima de 70 centímetros de altura adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. No podrán reducir la superficie de iluminación de los huecos.
- 4.- Los anuncios se podrán colocar en la coronación de los edificios, pudiendo cubrir la totalidad de la longitud de la fachada, con altura no superior al



décimo de la que tenga la edificación y debiendo estar ejecutados en su totalidad.  
suelta.

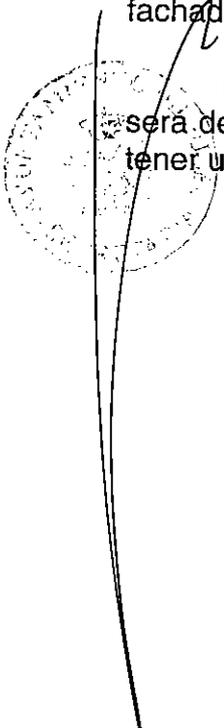
5.- En los muros medianeros que queden al descubierto y cumplan con las condiciones de las Ordenanzas y en particular las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras justificándose su integración en el entorno.



6.3.21.- BANDERINES

Se entiende por tales, los anuncios perpendiculares a la fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los vuelos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.



## CAPITULO 4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

### 6.4.1.- DEFINICIÓN

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integran una construcción, sus necesidades de iluminación, soleamiento y ventilación, los locales que requieren para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad de las construcciones e instalaciones.

### 6.4.2.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y SOLEAMIENTO

Sin perjuicio de las condiciones específicas que imponen en las normas de uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos en un plano horizontal situado a 75 centímetros del suelo.

Cualquier local deberá tener garantizada una capacidad mínima de renovación del aire interior de 1 volumen por hora.

Las fachadas de las nuevas edificaciones, siempre que su orientación lo permita, deberán tener un factor de soleamiento mínimo de 1 hora de sol al día.

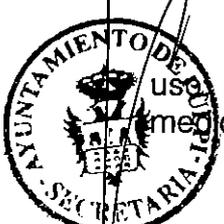
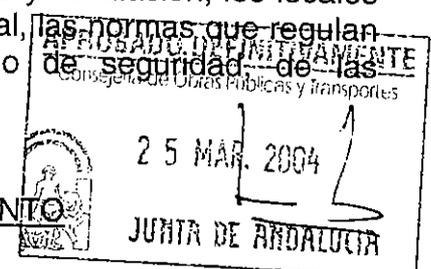
### 6.4.3.- PATIOS

En los patios interiores será inscribible un círculo de diámetro mínimo de 0,30 veces la altura de los paramentos del patio, con un mínimo de 3,00 metros y 9,00 m<sup>2</sup> de superficie.

En el caso de viviendas unifamiliares los mínimos anteriores se pueden reducir a 2,00 metros para luces rectas y diámetro mínimo del círculo inscrito, y 7,00 m<sup>2</sup> para la superficie.

La altura de los paramentos que encuadran el patio se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyéndose los antepechos de fábrica o los castilletes de escaleras y ascensores si los hubiera.

Los patinillos de ventilación e iluminación (siempre que no generen servidumbres no autorizadas) se autorizan si a los mismos no abren habitaciones vivideras (salones, comedores, dormitorios, cocinas, etc..), siempre que tengan un lado mínimo de 1,00 metros y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.



Se admiten escaleras en el interior de los patios mínimos, siempre que no interrumpan la luz a huecos por encima de los 1,50 metros del pavimento de la habitación afectada; salvarán una altura máxima de una planta y serán diagonales, permitiendo la visión a su través.

Se permiten los patios abiertos a fachada a partir de la primera planta, prohibiéndose en planta baja, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Estará separado de las esquinas una distancia mínima igual al ancho de la calle y 6,00 metros de las medianerías.
- Su profundidad no será superior a la mitad del frente, el cual será como mínimo de 3,00 metros.
- Todo paramento del patio abierto es fachada del edificio y como tal deberá ser tratado.

#### DOTACIÓN DE AGUA

Todo edificio deberá contar en su interior de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán una previsión de dotación mínima de doscientos cincuenta litros diarios por persona para usos domésticos.

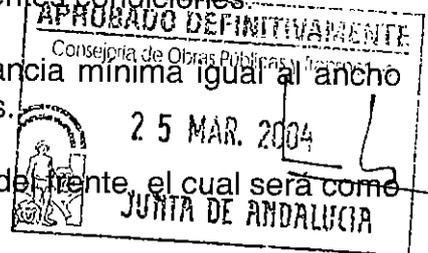
No se otorgarán licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien a través del Sistema de Suministro Municipal u otro distinto.

Cuando la procedencia de las aguas no fuere el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.

#### **6.4.5.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES**

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. En las zonas donde no exista o no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica y pozo filtrante en el interior de la parcela, dejando previsión para conexión a la red de alcantarillado sin pasar por la fosa séptica y pozo de filtro.

Las nuevas actuaciones, mientras no exista red de alcantarillado, o la existente sea insuficiente, garantizarán, de forma mancomunada, la depuración de las aguas residuales y vertido de las aguas depuradas que genere el conjunto de las



edificaciones que en la actuación puedan construirse, dejando previsión para el vertido mediante conexión a la red de alcantarillado.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales, deberá canalizarse en conducciones interiores al edificio, con salida hacia el ~~acerado a la misma cota del~~ pavimento.

#### 6.4.6.- EVACUACIÓN DE HUMOS

Se prohíbe la salida de humos por fachada, ~~salidos comunes, balcones y~~ ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta u obstáculo más alto situado a una distancia no superior a ocho metros.

Es preceptiva la colocación de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías.

#### 6.4.7.- APARATOS ELEVADORES

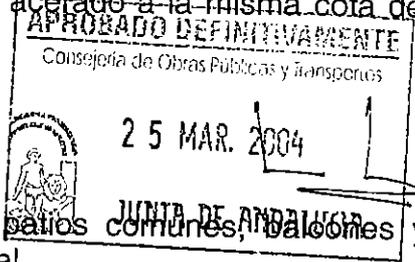
Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montacargas y escaleras mecánicas, estas instalaciones se realizarán ajustándose a las disposiciones vigentes en la materia; en el caso de ascensores cumplirán además con el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía.

#### 6.4.8.- APARCAMIENTOS OBLIGATORIOS

1.- Todo proyecto de edificio de nueva planta en suelo urbano, o el que se ejecute en desarrollo de las determinaciones de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir las siguientes dotaciones:

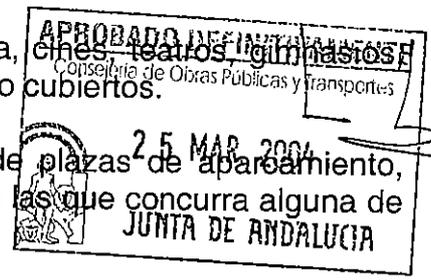
Se dispondrá una plaza de aparcamiento:

- a) Por vivienda o apartamento, disponiendo una segunda plaza cuando la superficie útil supere los 150 m<sup>2</sup>.
- b) Por cada 100 m<sup>2</sup> de oficina.

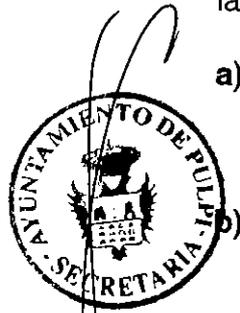




- c) Por cada 6 plazas o 150 m2 en uso hotelero, centro comercial o centro recreativo.
- d) Por cada 200 m2 o 5 empleados en industrias.
- e) Por cada dos camas en uso sanitario.
- f) Por cada 15 localidades en salas de fiesta, cines, teatros, gimnasios, espectáculos, congresos, etc., al aire libre o cubiertos.



2.- Se exceptúa de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento, aquellas parcelas de suelo urbano consolidado en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:



- a) Que den frente a una calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 7,00 metros.
- b) Que el frente de fachada de la parcela sea igual o inferior a 7,00 metros.
- c) Que la superficie neta de la parcela no alcance los 300 metros cuadrados, excepto en viviendas unifamiliares situadas en zonificación de viviendas unifamiliares.

3.- La superficie útil mínima por plaza de aparcamiento será la de un espacio de 2,20 x 4,50 metros. No se considerarán plaza de aparcamiento aquellas superficies que aún cumpliendo las dimensiones anteriores carezca de las suficientes condiciones de acceso libre.

La anchura mínima de los accesos será de 2,50 metros.

Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de 4,00 metros, la rasante de este zaguán presentará una pendiente máxima de seis por ciento (6%).

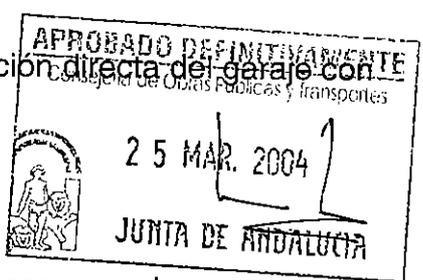
4.- El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso será preceptivo disponer un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de viviendas unifamiliares.

5.- La ventilación, natural o forzada garantizará la extracción de vapores y gases con suficiente amplitud; se hará por medio de ventilación directa o chimeneas, para su ventilación exclusiva, no abriendo a fachada más huecos que los del garaje; en el caso de ventilación forzada, se garantizará una renovación de aire interior de seis volúmenes por hora.



6.- En garajes individuales, así como en los garajes anexos a viviendas unifamiliares cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las dimensiones mínimas de la plaza serán 2,50 x 4,80 metros.
- b) La meseta de rampa o espera no será obligatoria siempre que garantice la visibilidad sobre la vía pública.
- c) Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.



**6.4.9.- ELEMENTOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR**

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores y similares.

Los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas abren hacia ellas, tendrán un ancho no menor de 1,70 metros, en caso contrario o puertas deslizantes el ancho mínimo será 1,25 metros.

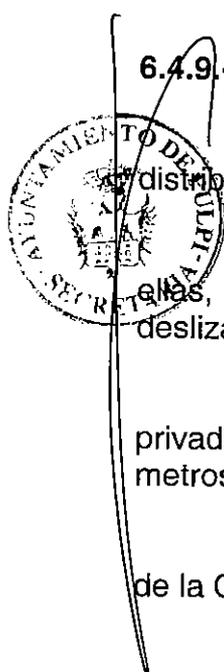
Los accesos a escaleras, que no sean de viviendas unifamiliares o de uso privado de un local, tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro.

En todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

**6.4.10.- ESCALERAS Y RAMPAS**

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,20 metros, dimensión que se podrá reducir a 1,00 metros en edificios de uso exclusivo de viviendas; las escaleras interiores de viviendas unifamiliares o locales de usos privado, tendrán un ancho mínimo de 0,70 metros; en todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

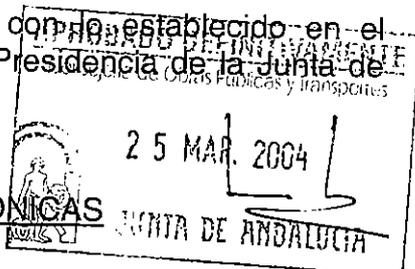
Excepto en viviendas unifamiliares o locales de uso exclusivamente privado, las escaleras dispondrán de ventilación e iluminación en todas las plantas de viviendas, autorizándose la iluminación y ventilación cenital siempre que el hueco, central o lateral; quede libre en toda su altura y en él pueda inscribirse un círculo de 0,50 metros de diámetro y presentar una superficie mínima de 0,85 metros cuadrados. El lucernario se dispondrá sobre el hueco y tendrá una superficie de iluminación y ventilación de la mitad de la superficie útil de la caja de escaleras. Cuando la iluminación y ventilación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta con superficie de iluminación de 1,00 m2 y 0,50 m2 de ventilación.





Las rampas destinadas a circulación de vehículos a motor no podrán tener una pendiente superior al 18% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos en el eje de la rampa, con un ancho mínimo de 2,50 metros, con el sobreechanco necesario en las curvas, cuyo radio de curvatura mínimo medido al eje superará los 5,00 metros.

Las rampas en itinerarios peatonales cumplirán con lo establecido en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.



6.4.11.- SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Se estará a lo dispuesto en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía (BOJA número 44 de 23 de mayo de 1992).



6.4.12.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 279/1991, de 1 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación **NBE-CPI/96: Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios**, o normativa posterior que la sustituya.

6.4.13.- PROTECCIÓN CONTRA EL RAYO

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos no radiactivos.

6.4.14.- BALAUSTRES, ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

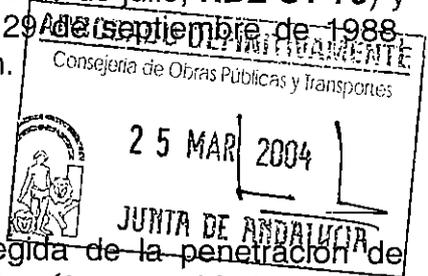
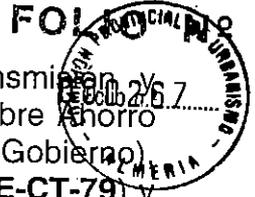
Las ventanas o huecos que supongan riesgo de caída, estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo; por debajo de esta altura de protección, para evitar el paso de un niño, no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cms., ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados.



**6.4.15.- AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico y acústico previstas en las disposiciones vigentes sobre Ahorro Energético (Real Decreto 1619/1980, de 4 de julio, de la Presidencia del Gobierno), Condiciones Térmicas en los Edificios (R.D. 2429/1979, de 6 de julio, **NBE-CT-79**) y sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (O.M. de 29 de septiembre de 1988, **NBE-CA-88**), o normativas posteriores que las sustituyan.



**6.4.16.- BARRERAS ANTIHUMEDAD**

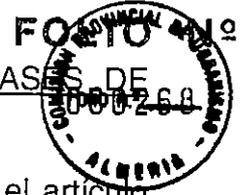
Toda habitación debe ser estanca y estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás elementos o puntos que puedan ser causa de filtración de agua estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

Las carpinterías exteriores serán estancas y cumplirán la Norma Básica de la Edificación **NBE-CT-79**, o normativa posterior que la sustituya.



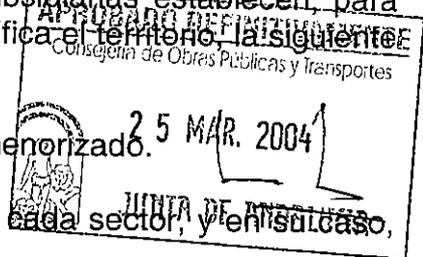


## CAPITULO 5.- CONDICIONES DE USO



### 6.5.1.- REGULACIÓN DE LOS USOS EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Con arreglo a las determinaciones de contenido especificadas en el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, estas Normas Subsidiarias establecen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos:



- a) En Suelo Urbano la regulación del uso pormenorizado.
  - b) En Suelo Urbanizable los usos globales de cada sector, y en su caso, los usos complementarios o, incompatibles.
- En Suelo No Urbanizable, los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.



### 6.5.2.- USOS DOMINANTES, COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

- 1.- **USO DOMINANTE** es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser el de implantación mayoritaria en el área territorial. Junto al uso dominante existen usos obligatoriamente ligados a él por ser equipamiento o dotación necesaria, sobre la base de determinados estándares de planeamiento.
- 2.- **USO COMPATIBLE** es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso dominante, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto a otro no implica su libre implantación, sino únicamente la aceptación de su presencia. Los usos compatibles en ningún caso consumirán más del cuarenta por ciento (40 %) del aprovechamiento del área o zona en el que se implanten.
- 3.- **USOS PROHIBIDOS** son aquellos que impiden estas Normas o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial, o por ser incompatibles con los usos permitidos.

### 6.5.3.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

- 1.- **USOS PÚBLICOS** son aquellos desarrollados sobre un bien de titularidad pública o privada, que gestionados por la Administración, posibilitan su utilización y disfrute por todos los ciudadanos.

Folio 2º 14  
35  
FOLIO Nº  
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO  
PULPÍ (Atarés)

Los usos públicos son desarrollados por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

- 2.- **USOS PRIVADOS** son los limitados aun número concreto de personas por razón de dominio o propiedad sobre la cosa. Estos podrán ser a su vez individuales o colectivos.

Los usos privados son desarrollados por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

APROBADO EN JUNTA DE GOBIERNO  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCÍA

6.5.4.- USOS TEMPORALES Y PROVISIONALES

- 1.- **USOS TEMPORALES** son los establecidos por un plazo limitado o por tiempo indeterminado, revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

**USOS PROVISIONALES** son los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la Licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización alguna a requerimiento del Ayuntamiento de Pulpí.



6.5.5.- USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda; este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

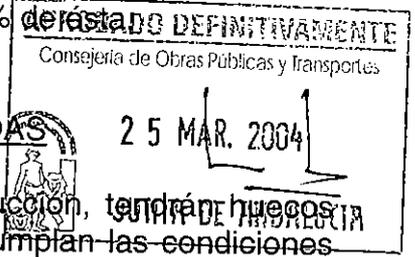
- 1.- **Vivienda Unifamiliar.-**  
Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado (edificación urbana y no urbana) o agrupado horizontalmente a otro de vivienda (edificación urbana) u otros usos y con acceso exclusivo desde la vía pública o Espacio Libre Público.
- 2.- **Vivienda Bifamiliar.-**  
Es la situada en edificación urbana, compuesta por dos viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con acceso independiente cada una de ellas.



- 3.- Vivienda Plurifamiliar.-  
Es la situada en edificación urbana, constituido por dos o más viviendas agrupadas, fundamentalmente, en forma vertical y con accesos y elementos comunes.



En el uso de vivienda se incluyen los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y de superficie no mayor del 50% de ésta.



6.5.6.- CONDICIONES GENERALES DE LAS VIVIENDAS



- 1.- Toda pieza habitable de viviendas de nueva construcción, tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y al menos dos de sus habitaciones vivideras darán a vía pública o a espacio libre público o privado en el que pueda inscribirse un círculo de quince metros de diámetro frente a los huecos de iluminación y ventilación de la vivienda; en el caso de apartamentos de uno o dos dormitorios, bastará con que el Salón-Comedor abra huecos a vía pública o espacio libre público o privado en las condiciones indicadas anteriormente.

- 2.- Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo y un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos; además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que vivan en ella.

- 3.- Toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio doble y posea una superficie útil interior inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y construida propia inferior a sesenta y cinco (65) metros cuadrados, a efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones referentes al número máximo de viviendas, fijados en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable Residencial Turístico (Costero y en la zona del Aguilón), equivaldrá a media vivienda, esto es, dos (2) apartamentos o viviendas de las características indicadas equivalen a una (1) sola vivienda.

- 4.- La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,50 metros.

- 5.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación de las habitaciones vivideras no será inferior a un décimo (1/10) de la superficie útil de las mismas; en las habitaciones no vivideras (baños, aseos, trasteros y despensas) se permite la ventilación e iluminación por cualquier sistema artificial.

Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

- 6.- La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K), serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

VIVIENDAS DE (E)m<sup>2</sup> (E+C+K)m<sup>2</sup>

|                    |    |    |
|--------------------|----|----|
| Un dormitorio      | 14 | 20 |
| Dos Dormitorios    | 16 | 20 |
| Tres dormitorios   | 18 | 24 |
| Cuatro dormitorios | 20 | 24 |

Por cada dormitorio más, las superficies anteriores se incrementarán en 2,00 metros cuadrados.

FOLLETO Nº  
COMISION PARA EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
Folleto nº 000.27

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes

25 MAR. 2004

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo una superficie de siete (7,00) metros cuadrados, que se puede dividir en cinco (5,00) metros cuadrados de cocina y dos (2,00) metros cuadrados de lavadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de trescientos (300) metros cúbicos por hora.

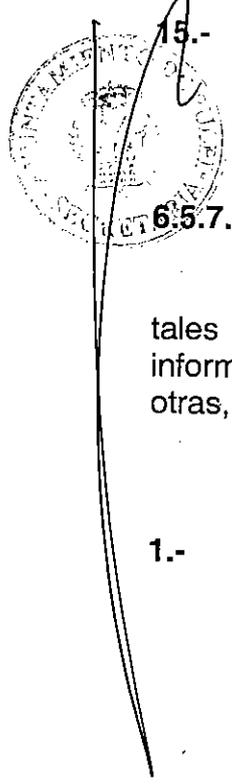
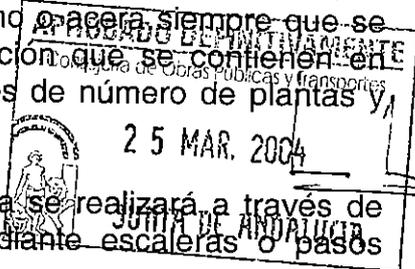
La superficie útil mínima de los dormitorios será, en individuales de seis (6) metros cuadrados y ocho (8) metros cuadrados en los dobles; en toda vivienda o apartamento que posea un solo dormitorio, éste tendrá una superficie útil no inferior a diez (10,00) metros cuadrados.

- 8.- En las diferentes piezas se podrá inscribir un círculo de los diámetros mínimos siguientes: Estancia – trescientos (300) centímetros.; Comedor – doscientos cincuenta (250) centímetros.; Cocina – ciento cincuenta (150) centímetros.; Dormitorio Individual – ciento ochenta (180) centímetros; Dormitorio Doble – doscientos cuarenta (240) centímetros.
- 9.- Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo, de ochenta (80) centímetros. El vestíbulo tendrá una superficie mínima de ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y una anchura mínima de ciento diez (110) centímetros.
- 10.- Toda vivienda dispondrá de cuarto de baño completo, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de ciento veinte (120) centímetros de longitud de un lavabo y de un inodoro. Si en la vivienda existe un sólo baño, el acceso al mismo se realizará desde vestíbulos-distribuidores.
- 11.- En toda vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa con protección de vistas desde la vía pública, con un mínimo de cinco (5) metros lineales por persona.
- 12.- El usuario de una vivienda podrá acceder libremente a ella desde el espacio público exterior. El portal en viviendas plurifamiliares tendrá unas dimensiones mínimas acordes con lo estipulado en el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía; la puerta de acceso a la vivienda, permitirá un paso libre mínimo de ochenta y dos (82) centímetros.





- 13.- En todo el recorrido de acceso a una vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas por paramentos u otros elementos, tendrá un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros, y permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 x 0,70 metros. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 14.- Se prohíben las viviendas en sótano o semisótano; no obstante lo anterior, se podrán permitir viviendas bajo la rasante del terreno ~~o pasera siempre que se cumplan las condiciones de iluminación y ventilación que se contienen en este artículo; estas viviendas computarán a efectos de número de plantas y de edificabilidad.~~
- 15.- El acceso a todas las dependencias de la vivienda ~~se realizará a través de zonas cubiertas, no admitiéndose el acceso mediante escaleras o pasos descubiertos.~~



**6.5.7.- USO GLOBAL TERCIARIO**

El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio en sus distintas formas, hospedaje, servicios de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

El uso global TERCIARIO se pormenoriza en los siguientes usos:

**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 de venta.

**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 de venta.

## 2.- HOTELERO

Se define el uso de HOTELERO como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a personas en cualquiera de las categorías contempladas en la legislación turística.

Se incluyen en este uso los denominados "Poblados Turísticos", es decir, un conjunto de apartamentos con un edificio independiente o no, donde se halle la recepción, así como los usos comerciales complementarios. En este caso, los apartamentos tendrán la consideración jurídica de viviendas libres a todos los efectos, incluida su posible venta a terceros por unidades independientes.

## 3.- ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

El uso de ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN es aquél destinado a actividades ligadas con la relación entre las personas, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

## 4.- OFICINAS

Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

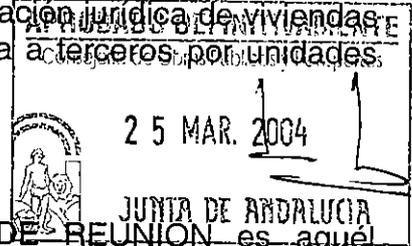
Se incluyen en este uso las actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, servicios bancarios, etc.

### 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 de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, de 150 m<sup>2</sup> menos de 400 m<sup>2</sup>, se instalará un



segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m<sup>2</sup>, por cada 250 m<sup>2</sup> 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 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 2,80 m. entre forjado y suelo.

Cuando la superficie de venta alcance los 1.500 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.

#### 6.5.9.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO

Se adecuarán a las normativas específicas del organismo competente, cumpliendo la dotación mínima de aparcamientos establecida en estas Normas Urbanísticas.

Todos los locales de utilización pública dispondrán de un retrete y un lavabo, independiente para cada sexo, por cada 100 metros cuadrados de superficie útil, por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 150 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo, y para cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados se aumentará un lavabo.

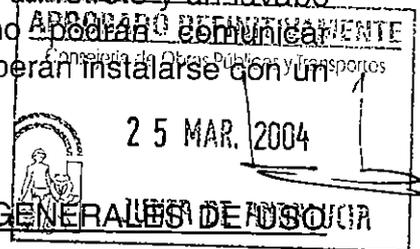
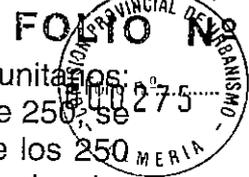
#### 6.5.10.- CONDICIONES GENERALES DEL USO ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Cumplirán las determinaciones establecidas para el uso comercial y las contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Las altura libres interiores mínimas serán de 3,00 m. entre forjado y suelo.

6.5.11.- CONDICIONES GENERALES DE USO DE OFICINAS

Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios comunitarios: hasta 150 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; de 150 m<sup>2</sup> a menos de 250 se dispondrá un segundo inodoro y lavabo, diferenciado por sexos; a partir de los 250 metros cuadrados por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.



6.5.12.- USO GLOBAL INDUSTRIAL - CONDICIONES GENERALES DE USO DE INDUSTRIA Y ALMACENES

Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones de elaboración y/o tratamiento para la ordenación y transformación de materias primas, incluso envasado, transporte y distribución, así como también el almacenaje de las mercancías primarias o elaboradas, incluso el servicio de venta al por mayor de estas mercancías.

**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 O CAMBIO EN LA TITULARIDAD DE LA MISMA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARA DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, FUERA DE ORDENACIÓN, INICIÁNDOSE EXPEDIENTE PARA SU DERRIBO Y/O TRASLADO.**

Son actividades industriales no compatibles con el territorio del Término Municipal de PULPÍ, y, por tanto, prohibidas en todo su ámbito, las siguientes:

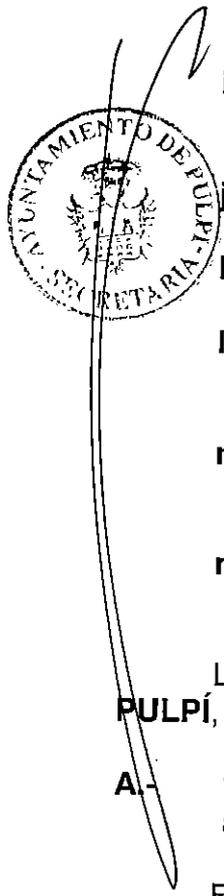
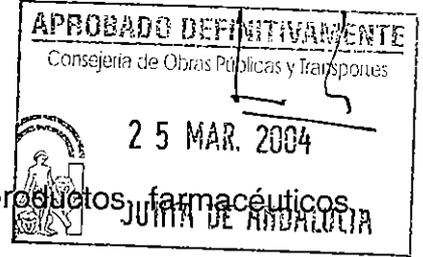
- a.- Refinerías de petróleo bruto, incluso las que produzcan solamente lubricantes a partir de petróleo bruto; las instalaciones de gasificación y licuefacción.
- b.- Centrales térmicas y cualquier instalación de combustión que utilice combustibles fósiles; las centrales nucleares y otros reactores nucleares; instalaciones para el almacenamiento permanente o la eliminación definitiva de residuos radioactivos.
- c.- Plantas Siderúrgicas Integrales.



FOLIO Nº



- d.- Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como el tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto.
- e.- Instalaciones químicas integradas.
- f.- Industrias de fabricación de pasta de celulosa.
- g.- Coquerías.
- h.- Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.
- i.- Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación superior a 200 Mcal/m2.
- j.- Instalaciones para la fabricación de explosivos.
- k.- Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.
- l.- Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.
- m.- Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea igual o superior a 300 KW.
- n.- Fabricación de aglomerados asfálticos.



Las actividades industriales admisibles en el Término Municipal de PULPI, por categorías, son las siguientes:

A.- 1ª Categoría.- Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

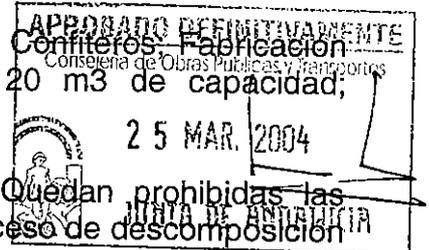
Estas actividades compatible serían las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Taller artesanal y oficios artísticos: Se corresponde con actividades cuyo fin principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos artesanales (no seriados o en pequeñas series), que pueden ser vendidos al público directamente o mediante intermediarios.
- 2.- Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de

restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o mediante intermediarios.

En este epígrafe se incluyen los talleres de fontanería; decoración de vidrios; decoración y pintura; reparaciones electro-mecánicas; juguetería; tapizado; vestido y calzado; encuadernación y artes gráficas, y cualquier otra actividad asimilable.

3.- Laboratorios clínicos; Hornos de Panadería y Confiterías; Fabricación de helados; Cámaras frigoríficas de hasta 20 m<sup>3</sup> de capacidad; Estudios fotográficos y fotomecánicos.



4.- Almacenaje con las siguientes condiciones: Quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación (siempre que no se toman las medidas correctoras pertinentes); las sustancias combustibles inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones del acondicionamiento del edificio y el pequeño comercio al menor en droguerías, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas; los abonos, insecticidas y pesticidas.

Estas instalaciones industriales se pueden situar en Suelo Urbano, entre medianerías, en planta baja de edificios residenciales y en cualquier planta en edificios de uso exclusivo.

B.- 2ª Categoría.- Industrias compatible con la zonificación residencial: Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la 1ª Categoría, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

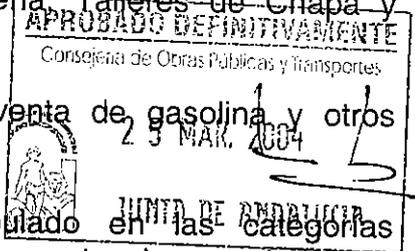
- 1.- Taller de mantenimiento del automóvil: Comprende los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg., y el lavado y engrase de vehículos a motor sin limitación de peso.
- 2.- Talleres de carpintería de madera y Talleres de Géneros de Punto y Textiles.
- 3.- Almacenaje, en las condiciones indicadas para la 1ª Categoría y Cámaras frigoríficas sin límite de capacidad, adoptándose la medidas correctoras oportunas.

Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio residencial siempre que sean en edificio exclusivo.

C.- **3ª Categoría.-** Industrias compatibles con la zonificación terciarios.

Estas actividades, además de las incluidas en las categorías anteriores, serán las siguientes (o de análoga naturaleza):

- 1.- Talleres de carpintería metálica y cerrajería; ~~Talleres de Chapa y Pintura.~~
- 2.- Estaciones de servicio destinadas a la venta de gasolina y otros combustibles.
- 3.- Almacenaje, que además de los estipulado en las categorías anteriores, permite el almacenamiento de sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Toneladas para las sólidas y 20 metros cúbicos para las líquidas en depósitos independientes y disponiendo de las medidas de seguridad oportunas.



Estas instalaciones se pueden situar en Suelo Urbano con dominio terciario siempre que sean en edificio exclusivo.

D.- **4ª Categoría.-** Industrias que requieren zonificación industrial: Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con las zonificaciones residencial y terciario.

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 preceptivamente en zonas clasificadas para uso dominante industrial.

E.- **5ª Categoría.-** Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas actividades, que por sus extremas características de molestia, y/o insalubridad, y/o nocividad y/o peligrosidad, deben estar alejadas de las áreas urbanas, teniendo que ubicarse obligatoriamente en Suelo No Urbanizable, en las zonas donde se permitan, previa aplicación de las medidas correctoras pertinentes. Estas actividades son:

- 1.- Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- 2.- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

En lo aquí no precisado, se estará a todo lo dispuesto con carácter general en el REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y



AYUNTAMIENTO DE PULPI  
Folio nº 57  
45  
GOBIERNO LOCAL  
URBANISMO  
000279  
SECRETARÍA

PELIGROSAS (Decreto 2.414/61, de la Presidencia del Gobierno); INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS (Orden 15-3-63, del Ministerio de la Gobernación); LEY DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (Ley 7/1.994, de la Presidencia de la Junta de Andalucía); REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (Decreto 292/1995, de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía); REGLAMENTO DE INFORME AMBIENTAL (Decreto 153/1996, de la Consejería de Medio Ambiente); REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL (Decreto 297/1995, de la Consejería de Medio Ambiente); REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE (Decreto 74/1996 y Orden de 23 de febrero de 1996 de la Consejería de Medio Ambiente) y REGLAMENTO DE RESIDUOS (Decreto 283/1995 de la Consejería de Medio Ambiente).

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCÍA  
SECRETARÍA

Los locales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie, por cada puesto de 2,00 m<sup>2</sup> y un volumen que exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y /o contaminantes, garantizando unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los usos domésticos y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones que produzcan aguas residuales con parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red, interponiendo sifón hidráulico.

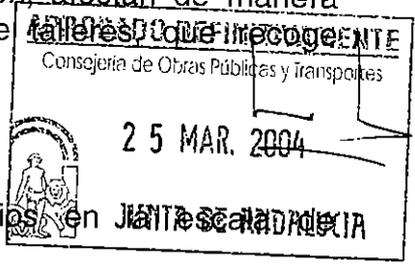
Si los residuos sólidos que produzca cualquier industria, por sus características, no puedan ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados a vertedero legalmente autorizado por cuenta del titular de la actividad.

Toda actividad industrial a implantar tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a las características de la misma.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se implanten en el Suelo Industrial, será necesario elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

6.5.13.- CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias, (nocividad, insalubridad o peligrosidad), en relación con los otros usos. Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de actividades artesanales necesitadas de regulación.



1.- NIVELES ADMISIBLES POR RUIDOS

Los ruidos se medirán y expresarán en decibelios en ponderación A (dBA.).

1.a.- Niveles máximos admisibles en el medio exterior

En el medio ambiente exterior no se podrá producir ningún ruido que sobrepase los niveles (expresados en dBA.) que se indican a continuación:

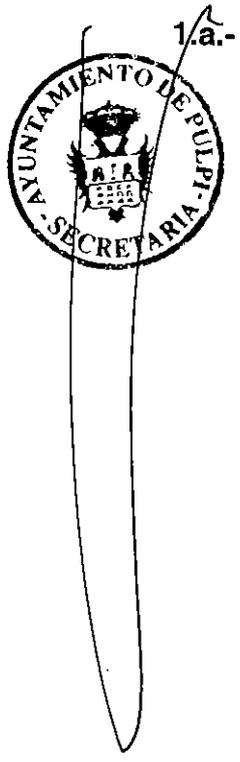
| USOS DE LA ZONA      | DIA (8 - 23 H.) | NOCHE (23 - 8 H.) |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| SANITARIA            | 50              | 40                |
| VIVIENDA Y OFICINA   | 60              | 50                |
| COMERCIAL            | 65              | 55                |
| INDUSTRIAL Y ALMACÉN | 70              | 60                |

La medición se realizará en el exterior de la actividad y a 1,5 metros de la fachada o línea de la propiedad de las actividades generadores de ruido.

Cuando el nivel de ruido de fondo, medido en el mismo horario y condiciones, supere el valor del límite establecido en el cuadro anterior, se considerará el valor aquél como límite autorizable.

En las vías de tráfico intenso o pesado, los límites citados se aumentarán en 5 dBA. A estos efectos, se consideran únicamente como tales, las vías que comprende el recorrido de las carreteras AL-610, A-350, A-332 y Variante de Terreros, sin perjuicio de las reordenaciones urbanísticas y restantes circunstancias que modifiquen el caudal circulatorio.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, social, cultural o de naturaleza análoga, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal, en determinadas vías o sectores de la ciudad los niveles señalados en los

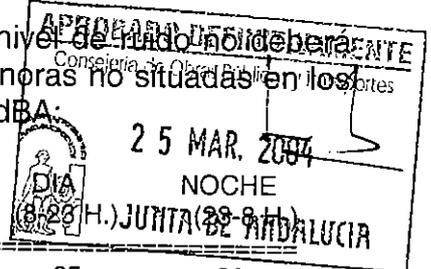


párrafos precedentes, mediante resolución o acuerdo motivado por los informes técnicos y jurídicos que sean pertinentes.

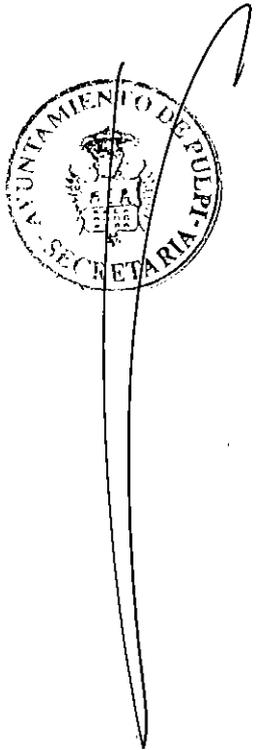


**1.b.- Niveles máximos admisibles en el interior de los edificios.**

En el ambiente interior de una edificación, el nivel de ruido no deberá superar, como consecuencia de las fuentes sonoras no situadas en los mismos, los siguientes valores expresados en dBA:



| TIPO DE EDIFICIO AFFECTADO                        | USO DEL RECINTO AFFECTADO | DIAS (8-23 H.) | NOCHE (23-8 H.) |
|---|---------------------------|----------------|-----------------|
| RESIDENCIAL                                       | DORMITORIOS               | 35             | 30              |
|   | OTROS                     | 40             | 35              |
| OFICINAS  |                           | 40             | 35              |
| COMERCIO  |                           | 55             | 45              |
| HOTELERO  |                           | 40             | 30              |
| HOSPITALARIO                                      | DORMITORIOS               | 30             | 25              |
|   | OTROS                     | 40             | 35              |
| DOCENTE   | AULAS / BIBLIOTECA        | 40             | 30              |
| BIBLIOTECAS, MUSEOS, IGLESIAS Y SALA DE CONCIERTO |                           | 40             | 30              |
| EN GENERAL  | ZONAS COMUNES             | 50             | 40              |



La medición se realizará en el interior de la sala a 1 m. de las paredes y a 1,5 m. de las ventanas. Si las mediciones se realizaran con las ventanas abiertas, los límites expresados se aumentarán en 5 dBA. Las correcciones aplicables a los valores establecidos en la tabla del presente apartado, serán las contempladas en el apartado "1.a.-" anterior.

**1.c.-** En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

**2.- NIVELES ADMISIBLES POR VIBRACIONES**

La magnitud determinante de la vibración será su aceleración en metros por segundo al cuadrado (m/seg<sup>2</sup>).

Se adoptan los criterios de medida y valoración de vibraciones de acuerdo con la norma internacional ISO 2631 (1.989) parte 2: "Evaluación de la

exposición del cuerpo humano a vibraciones. Vibraciones continuas y transitorias (1-80 Hz.)".

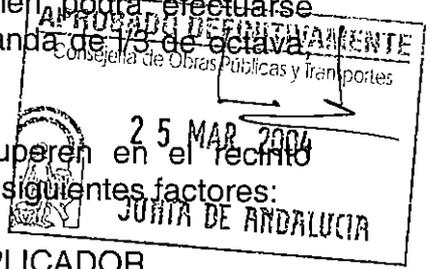
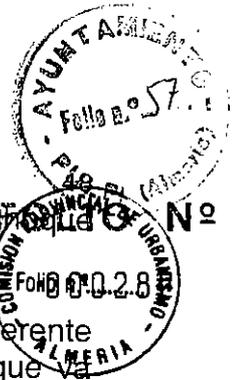
De acuerdo con la referida norma y para tener en cuenta la diferente sensibilidad del cuerpo humano a lo largo del rango de frecuencias que va desde 1 Hz. a 80 Hz., se utilizará el valor eficaz ponderado de la aceleración (en m/seg<sup>2</sup>) según la curva base combinada. También podrá efectuarse análisis espectral de la aceleración no ponderada en banda de 1/3 de octava comparando el resultado con la curva base combinada.

Ningún elemento podrá transmitir vibraciones que superen en el recinto afectado a la curva base combinada multiplicada por los siguientes factores:

| USO DEL RECINTO AFECTADO | PERÍODO     | FACTOR MULTIPLICADOR |                       |
|--------------------------|-------------|----------------------|-----------------------|
|                          |             | VIBRACIÓN CONTINUA   | VIBRACIÓN TRANSITORIA |
| SANITARIO                | DIA Y NOCHE | 1                    | 1                     |
| RESIDENCIAL              | DIA         | 2                    | 30                    |
|                          | NOCHE       | 1,4                  | 2                     |
| OFICINAS                 | DIA Y NOCHE | 4                    | 60                    |
| INDUSTRIAL               | DIA Y NOCHE | 8                    | 90                    |

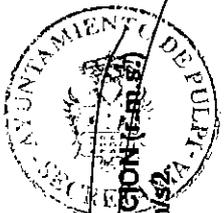
Solo se considerarán como vibraciones transitorias aquellas cuya forma temporal sea la de un pico súbito seguido por una caída amortiguada que puede o no incluir varios ciclos de vibración. Para el resto de las vibraciones, incluyendo las de tipo intermitente (periodos vibratorios de corta duración, separados entre sí por intervalos sin vibración) se tendrán en cuenta los límites correspondientes a las vibraciones continuas.

En todo caso se estará a lo establecido en la Orden de 3 de Septiembre de 1.998 de la Consejería de Medio Ambiente por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones (BOJA núm. 105 de 17 septiembre de 1.998).

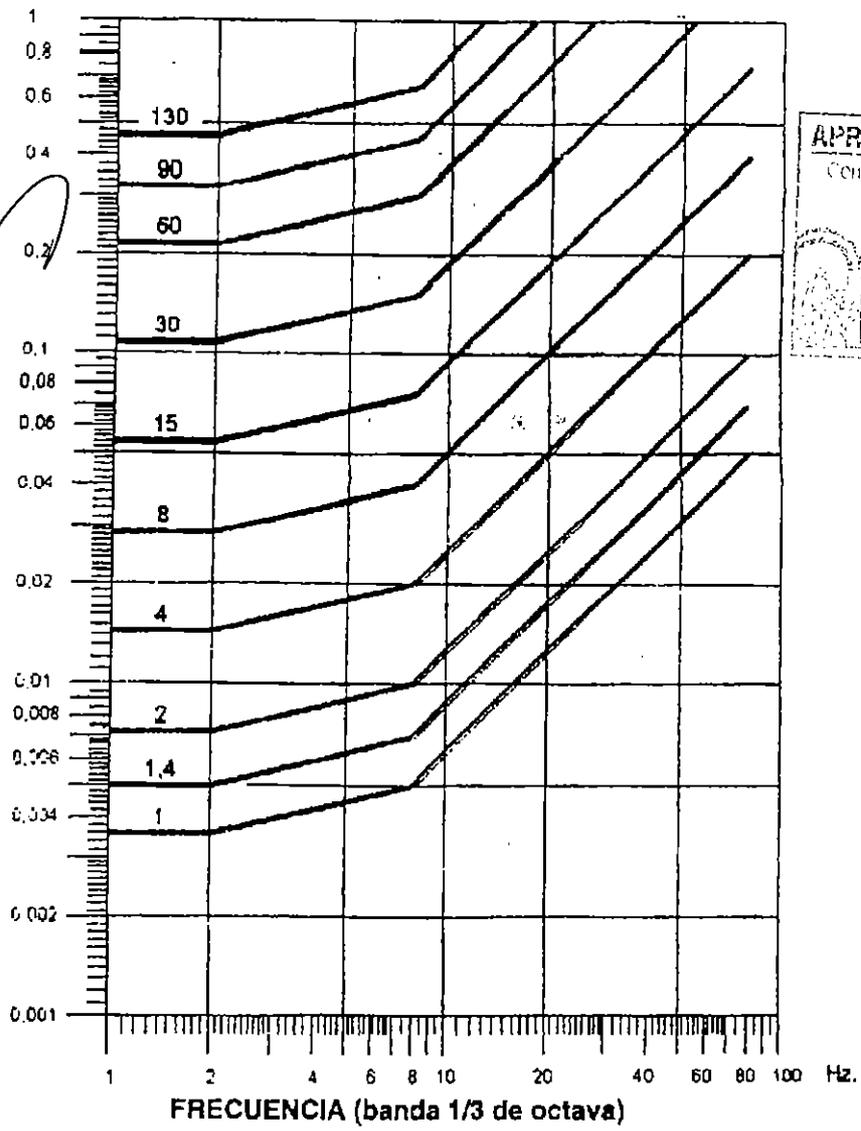




### CURVAS BASES PARA DETERMINAR LAS MOLESTIAS POR VIBRACIONES EN LOS EDIFICIOS



ACELERACION (m/s<sup>2</sup>)



**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCIA

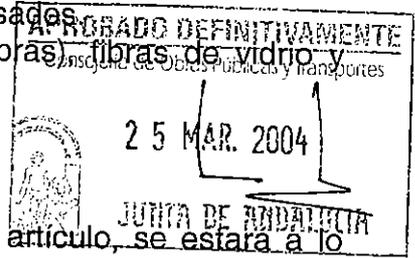
### 3.- EMISIÓN DE GASES, PARTÍCULAS Y OTROS CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro para la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Son actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las que emitan alguno o algunos de los contaminantes siguientes, o de naturaleza similar:



- 1.- Anhídrido sulfuroso y otros compuestos de azufre.
- 2.- Óxidos de nitrógeno y otros compuestos de nitrógeno.
- 3.- Monóxido de carbono.
- 4.- Sustancias orgánicas y, en particular, hidrocarburos, con exclusión del metano.
- 5.- Metales pesados, y compuestos de metales pesados.
- 6.- Polvo, amianto (partículas en suspensión y fibras) fibras de vidrio y fibras minerales.
- 7.- Cloro y compuestos de cloro.
- 8.- Flúor y compuestos de flúor.



4.-

Con independencia de lo estipulado en el presente artículo, se estará a lo regulado reglamentariamente en el REGLAMENTO DE LA CALIDAD DEL AIRE, Decreto 74/1996 de 20 de febrero de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Orden de 23 de febrero de 1996; que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

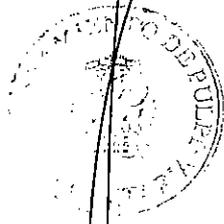
## 5.- GESTIÓN DE RESIDUOS

### A.- RESIDUOS SÓLIDOS

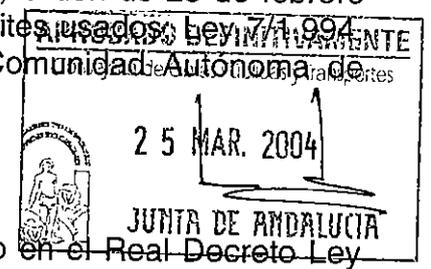
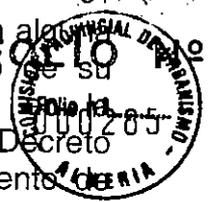
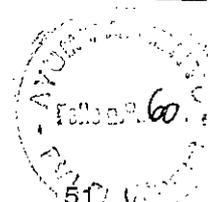
En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de Noviembre, el Ayuntamiento de Pulpí deberá elaborar una **Ordenanza de Residuos**, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente, quien deberá emitir informe en un plazo máximo de 30 días.

Las Instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental (art. 27 del Reglamento de Residuos).

Las tierras y demás materiales sobrantes de las obras de construcción, urbanización, o movimientos de tierras, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas estén regulados por normas específicas, en especial en lo referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en la referida Ordenanza de Residuos.



Así, cualquier residuo tóxico y peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período de su explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente (Ley 10/1.998, de 21 de abril, de residuos; Decreto 283/1.995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía; Orden de 28 de febrero de 1.989, por la que se regula la gestión de los aceites usados; Ley 7/1.994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía,...).



## B.- AGUAS RESIDUALES



Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1.995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales urbanas, y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las aguas residuales producidas.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, éstas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, el Ayuntamiento de Pulpí podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras del efluente.

### 6.5.14.- USO GLOBAL DOTACIONAL

Se define como uso dotacional o equipamiento el que corresponde a todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Dentro de estos usos se distinguen:

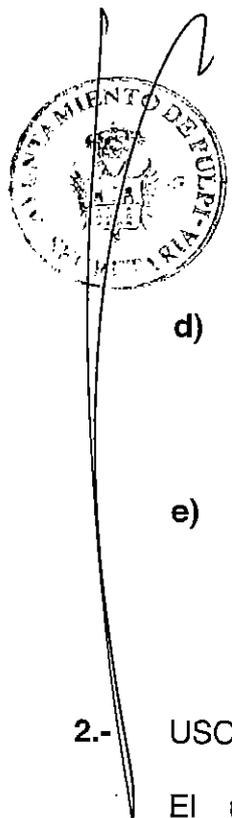
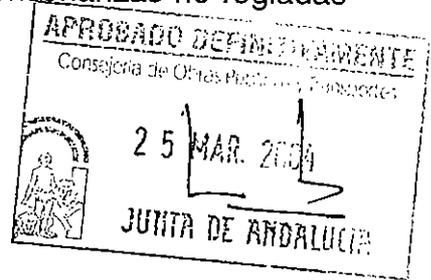
#### 1.- USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Es el uso dotacional que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en el municipio.

Dentro del uso de Equipamiento Comunitario se distinguen los siguientes:



- a) **Equipamiento Deportivo (ED).**  
Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, puede ser en espacio cubierto o al aire libre.
- b) **Equipamiento Escolar (EE).**  
Abarca la formación intelectual de las personas mediante enseñanza en cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (academias,..) y la investigación.
- c) **Equipamiento Social (ES).**  
Comprende los siguientes usos:
  - SANITARIO.
  - ASISTENCIAL.
  - CULTURAL.
  - ADMINISTRATIVO PUBLICO.
  - SERVICIOS URBANOS.
  - RELIGIOSO.
  - CEMENTERIO.
- d) **Equipamiento Comercial (EC).**  
Comprende los Mercados de Abasto y los centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.
- e) **Equipamiento Genérico (EG).**  
Comprende aquellos terrenos destinados a equipamientos que aun no tienen establecido su uso específico, siendo posible destinarlos a algunos de los equipamientos anteriores y a Espacios Libres



**2.- USO DE ESPACIOS LIBRES.**

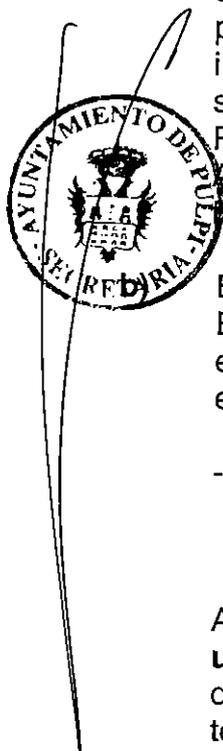
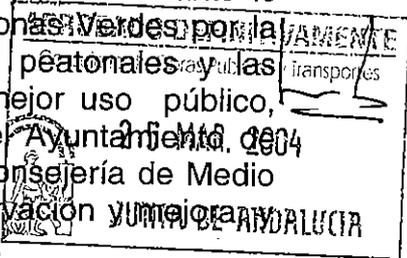
El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger el sistema viario y en general a mejorar las condiciones estéticas de los núcleos. En razón a su destino se distinguen:

- a) **Zona Verde (ZV).**  
Estas zonas se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y/o jardinería, su superficie será siempre superior a 1.000 metros cuadrados y permitirá la inscripción de un círculo de diámetro mínimo 30 metros. El único uso permitido en estas zonas será el de parques y jardines, y en los Sectores de Suelo Urbanizable en los que expresamente se indique para el mantenimiento de las formaciones naturales preexistentes.



En el uso de parques y jardines, las zonas pavimentadas (ajardinadas) podrán ocupar un máximo del Veinte por ciento (20 %) de la superficie total del espacio.

Con independencia de lo anterior, en algunos sectores de Suelo Urbanizable destinados a Residencial Turístico Costero y Residencial Turístico Interior, se grafían terrenos calificados como Espacio Libre - Zona Verde, siendo el destino de estas Zonas Verdes el de la conservación de ecosistemas naturales y del paisaje, 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 mejor aprovechamiento, facilitar y garantizar el uso público de estos espacios.



**Espacios Libres (EL).**

Estas zonas se caracterizan por su nula o escasa edificación, edificación que, en todo caso, estará vinculada a la naturaleza del uso; este uso incluye los siguientes:

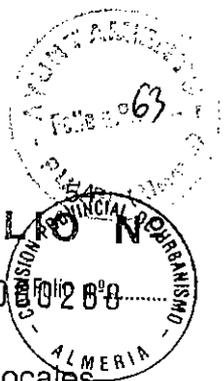
- Juego Recreo para niños:  
Superficie mínima --- 250 m2  
Diámetro inscrito --- 12,00 metros.

Además formará parte de los Espacios Libres cualquier terreno urbano destinado al uso público o privado no edificado que se destine para ese fin en las presentes Normas; estos espacios no tendrán limitaciones de superficie ni de diámetro y se podrán destinar a ajardinamiento, a zonas pavimentadas peatonales, a áreas de aparcamiento, instalaciones deportivas al aire libre y a cualquier otro uso que no requiera edificación.

De la superficie total del espacio libre podrá destinarse a usos diferentes de áreas de juego para niños, zonas ajardinadas y zonas peatonales, un total para el conjunto de esos usos del Treinta por ciento (30 %) de su superficie.

**3.- EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS**

La edificabilidad de los equipamientos será la correspondiente a la ordenanza de zona en la que se encuentre; con independencia de lo anterior, el aprovechamiento (edificabilidad) de los sistemas de equipamientos grafizados en los planos de "CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO" de los planos de ORDENACIÓN serán los establecidos en el artículo 4.1.5.3 de las presentes Normas Urbanísticas.



FOLIO N  
0000288  
COMISION PROVINCIAL GOBIERNO ALMERIA

**6.5.15.- USO GLOBAL DE COMUNICACIONES**

Se definen como uso de comunicaciones el que corresponde a suelos, locales e instalaciones, destinados al transporte de personas y mercancías. Está formado por:

- Sistema Viario General (Carretera AL-610, A-350, A-332 y Variante de San Juan de los Terreros de la A-332)..
- Sistema Viario Local (resto de carreteras y caminos de Término Municipal de PULPI).



Sistema ferroviario correspondiente a la línea férrea Almendricos - Águilas.



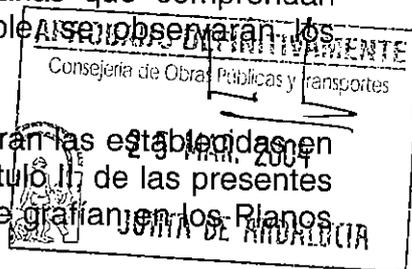
## CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

FOLIO 15



### 6.6.1.- CONDICIONES DE DISEÑO PARA LA URBANIZACIÓN DE CALLES

En los proyectos de urbanización y de obras ordinarias que comprendan pavimentación de calles y aceras, siempre que sea posible se observarán los siguientes criterios de diseño:



- a) Las secciones mínimas de los nuevos viales serán las establecidas en el artículo 2.2.1., apartado 3.d, Capítulo 2 del Título II de las presentes Normas Urbanísticas y las que expresamente se grafican en los Planos de Alineaciones.

Se estudiará el trazado longitudinal de la rasante de las calles, estableciendo preferencias según el tráfico, usos e intensidades y adecuando la rasante de las menos importantes a la de las principales.

- La pendiente longitudinal máxima de las calles será del 8%. Podrán admitirse calles con pendiente superior al 8%, cuando la acera sea una escalera con peldaños-rellanos de 1,20 metros de dimensiones mínimas; la pendiente longitudinal máxima de los peldaños-rellanos será: - del 10% si la longitud del rellano es inferior a 2,50 metros - y - del 8% si la longitud del rellano es superior a 2,50 metros. La tabica de los peldaños-rellanos tendrá una altura máxima de 10 centímetros; este desnivel de 10 centímetros se salvará con plano inclinado, con la anchura del peldaño-rellano, y una pendiente máxima de 45 grados.
- La pendiente longitudinal mínima será del 1%. Podrán admitirse pendientes inferiores al 1%, siempre que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la evacuación de las aguas pluviales.

- c) Los árboles serán necesariamente de sombra, frondosos y resistentes.
- d) Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos y carritos.
- e) En las vías de tráfico intenso se colocarán protecciones metálicas empotradas en el acerado por la cara interior del bordillo.
- f) No podrá existir ningún estrechamiento puntual de las aceras superior al 50% de su ancho siendo el mínimo paso libre 1,20 metros.
- g) En las plazas de nuevo diseño, se procurará colocar árboles de porte elevado y carácter simbólico (araucarias, jacarandas, ficus, etc..).

AYUNTAMIENTO  
FOLIO 56

FOLIO N°  
00290  
Folio n°  
SECRETARIA

**6.6.2.- DISEÑO DE PARQUES Y JARDINES**

Se procurará que el diseño de jardines, parques y plazas, potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.

Se prohíbe expresamente el uso de plantas peligrosas para niños y animales. Tampoco deberá preverse ningún elemento que por su diseño sea peligroso en condiciones normales de uso.

Se crearán sendas o zonas con pavimentos resistentes y compactada, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles con balsas de arena. En la elección del pavimento resistente se considerará siempre la incidencia del soleamiento y su capacidad de absorción y reflexión, prefiriéndose el ladrillo, grava, etc., a las baldosas hidráulicas.

En general, la superficie de jardín, no excederá del 30% de la superficie total de la misma.

En el alumbrado de parques y jardines, se tendrán en cuenta motivaciones estéticas para la elección de fustes y tipos de luminarias, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento. La iluminación será igual o superior a 7 Lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,20.

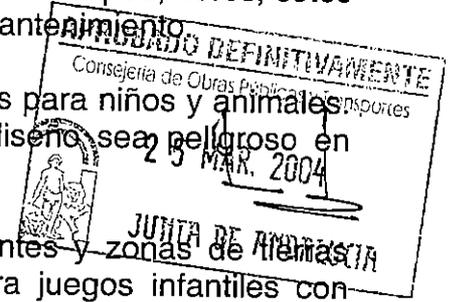
Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo de 20 m3/Ha. La distancia entre bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red, siendo la distancia máxima de 25 metros.

Se colocará el mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc..) que el Ayuntamiento de PULPÍ considere necesario.

**6.6.3.- CONDICIONES A OBSERVAR EN LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

**1.- VIALES**

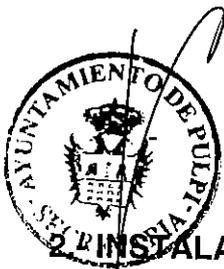
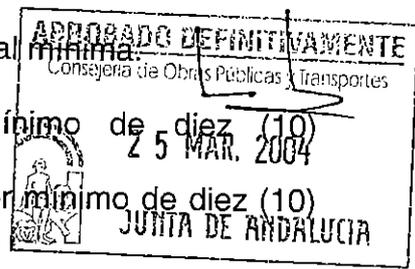
Los viales se ejecutarán en forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito. Los pavimentos estarán en función del tráfico previsto para la vía y de la capacidad portante del suelo; en cualquier caso no se admitirán secciones estructurales de firme con espesores inferiores a veinte (20) centímetros sobre la explanación del terreno; de este espesor quince (15) centímetros corresponderán a una base de zahorra artificial Z-1 y cinco (5) centímetros a una capa de aglomerado asfáltico que podrá ser en frío, pero con una capa de sellado.



Se colocará bordillo de hormigón de 15 x 35 centímetros de **Figura N.º 2** separando acera de calzada, sobresaliendo del nivel de calzada un mínimo de diez (10) centímetros y un máximo de catorce (14) centímetros. El **Figura N.º 2** se asentará sobre una capa de hormigón de diez (10) centímetros de espesor, que lo cubrirá hasta una altura de quince (15) centímetros de la base de éste.

Las aceras tendrán la siguiente sección estructural mínima:

- Regulación con zahorra natural, espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Capa de asiento de hormigón H-125 con espesor mínimo de diez (10) centímetros.
- Enlosado.



Todas las conducciones para instalaciones urbanas deberán ir enterradas, con los registros adecuados, en base a las Normas Tecnológicas publicadas por el M.O.P.U.

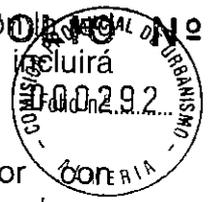
### 2.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

El cálculo del consumo diario medio se realizará teniendo como base un consumo mínimo para usos domésticos de agua potable de 250 litros/habitante/día, con un mínimo absoluto para todos los usos de 300 litros/habitante/día, siendo el caudal punta para el cálculo de la red 2,4 veces el consumo diario medio.

Será preciso demostrar por medio de la documentación legal requerida en su caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de la red municipal o particular existente, o de manantial propio. En los casos de captación no municipal se deberá aportar la siguiente documentación:

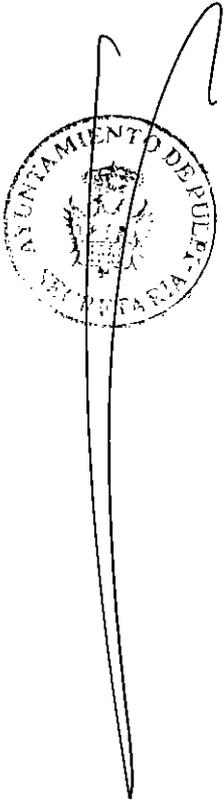
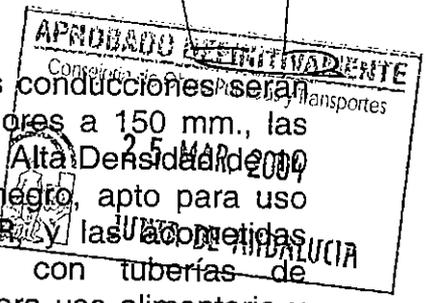
- 1.- Situación del pozo.
- 2.- Disponibilidad del caudal necesario.
- 3.- Aforo Oficial actualizado.
- 4.- Certificado Oficial de potabilidad.
- 5.- Autorización para la extracción y uso del caudal necesario para la actuación.

6.- Infraestructura necesaria para conectar el pozo de registro interna de la actuación, que necesariamente se incluirá en la evaluación económica.



Además deberá disponerse un depósito regulador con capacidad para almacenar como mínimo el consumo diario, en el que se incluirán aparatos dosificadores de cloro.

Para diámetros superiores a 150 mm., las conducciones serán de fundición dúctil tipo K9, para diámetros inferiores a 150 mm., las conducciones serán con tubería de Polietileno de Alta Densidad de atmósferas de presión de trabajo, colores azul/negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR y las acometidas domiciliarias se ejecutarán, preferentemente, con tuberías de Polietileno de Baja Densidad color negro, apto para uso alimentario y certificado según Normas AENOR; en el proyecto se justificará la elección de los materiales a emplear, así como su idoneidad técnica y durabilidad. La sección mínima en la red de abastecimiento será de 110 milímetros, siendo 1,00 Mpa. la presión nominal mínima a 20°C de los conductos a emplear.



La falta de la necesaria presión en la red, deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de presión los puntos de consumo mas elevados.

Conectada a la red de abastecimiento se dispondrán bocas de riego de 45 mm. de diámetro de forma que cualquier manzana disponga de un punto de riego a menos de 25 metros. Asimismo deberán disponerse bocas de incendio de 100 mm. de diámetro de forma que en cualquier punto de la urbanización exista una de ellas a menos de 150 metros.

La red de distribución podrá ser del tipo ramificada, no obstante, se recomienda el tipo mallado, debiendo establecerse anillos que cierren varias manzanas de forma que puedan aislarse de la red general.

Las conexiones a la red general deberán efectuarse mediante pozos de registro en los que se dispondrá obligatoriamente una válvula de cierre en la ramificación.

La red de distribución se colocará de manera que la profundidad de la tubería medida desde la generatriz superior hasta la rasante del terreno, sea superior a 1,00 metro.

Para evitar excesivos cruces de calzada con los ramales de acometida, el trazado de la red discurrirá bajo cada una de las aceras o por espacios libres públicos no edificables; a excepción de los



59

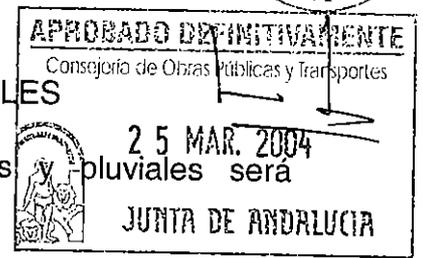
cruzamientos de la calzada, en cuyo caso se proyectarán convenientemente. **POZO N.º**

Todas las piezas especiales (derivaciones y llaves) y valvulerías irán ancladas y alojadas en arquetas, y serán de marca autorizada por la empresa suministradora del servicio.

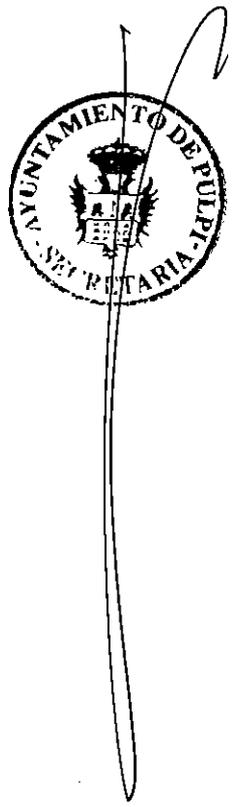


**2.2.- EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES**

El sistema de evacuación de residuales y pluviales será separado.



Las aguas de lluvia evacuarán por los viales por escorrentía natural hasta cauces públicos. Si se proyecta una red independiente de evacuación de pluviales los imbornales se situarán a una distancia máxima de 50 metros y la superficie máxima evacuada por cada imbornal no superará los 600 metros cuadrados.



Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En las zonas donde no exista red municipal, no esté en funcionamiento, o sea insuficiente, deberá proyectarse depuración y eliminación de las aguas residuales producidas en el propio polígono; en este caso, la depuración se considerará parte integrante de la urbanización y correrá a cargo de los promotores del Plan.

En el dimensionado de la red se seguirán los siguientes criterios:

- El cálculo se realizará en base al consumo de agua para uso doméstico (250 l/hab./día), con un caudal punta de 2,4 veces el consumo medio diario.
- La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0,50 y 3,00 m/seg.
- La pendiente mínima será del siete por mil (0,7%), pendientes inferiores deberán ser autorizadas expresamente por la empresa que gestione el servicio.

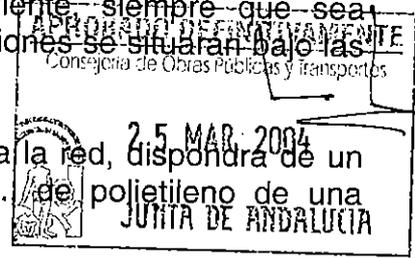
En cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automática con una capacidad de 600 litros para secciones no mayores de 400 mm y de 1.000 litros para las restantes.

Los pozos de registro serán visitables y se colocarán en los cambios de rasante y de dirección, en cualquier caso la distancia máxima entre ellos será de 40 metros.



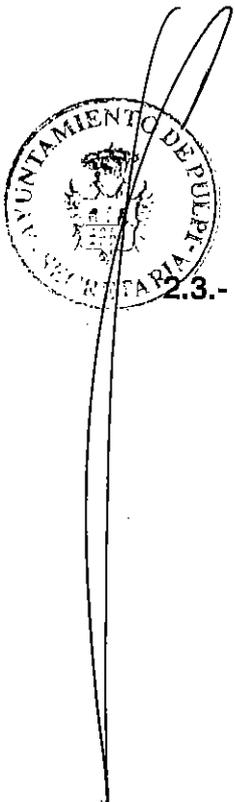
El diámetro mínimo de las tuberías a emplear será de 300 milímetros, y serán de PVC tipo "liso teja", con junta elástica y rígida nominal SN4, homologada según normas UNE.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán aproximadamente, el eje del trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, adaptando su pendiente siempre que sea posible, a la del terreno o viario. Las conducciones se situarán bajo las calzadas, alojadas en zanjas.



Cada parcela, antes de su acometida a la red, dispondrá de un bote sifónico de diámetro nominal 200 mm. de polietileno de una pieza, que actuará como sello hidráulico.

Todos los materiales a emplear serán de marca autorizada por la empresa que gestione el servicio.



### SERVICIO ELÉCTRICO

Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica.

El cálculo de las redes se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente, tanto en la Memoria del Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

En edificios comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 2.200 W. En edificios destinados a usos industriales la carga mínima será de 125 W/m<sup>2</sup>.

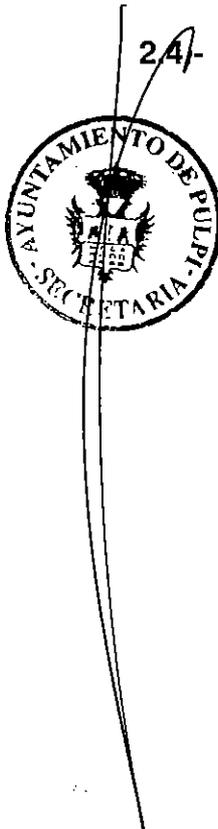
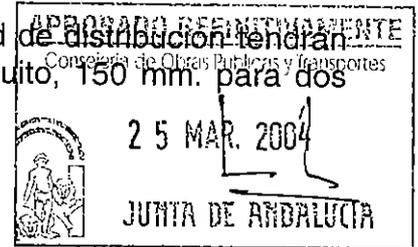
La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios. Se prohíben los centros de transformación en las vías públicas, **únicamente podrán establecerse sobre terrenos de propiedad particular, o de propiedad pública destinado expresamente a centro de transformación**, solamente se admitirá la ubicación en zonas públicas en urbanizaciones existentes y en aquellas zonas que por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del primer sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro y no ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.



La red de distribución será subterránea, canalizada bajo PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos, instalada a 0,60 metros de profundidad como mínimo bajo las aceras, salvo en cruces de calles en que se realizará a 0,80 metros protegiéndose con capa de hormigón. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

Los conductos de canalización de la red de distribución tendrán un diámetro mínimo de 120 mm. para un circuito, 150 mm. para dos circuitos y dos de 150 mm. para más circuitos.



### ALUMBRADO PUBLICO

El cálculo se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico para la Baja Tensión e Instrucciones Complementarias, la Instrucción para el Alumbrado Urbano del Ministerio de la Vivienda de 1.965 y en la NTE-IEA.

La instalación será subterránea utilizándose canalizaciones de PVC, fibrocemento, hormigón o cerámicos de 90 mm. de diámetro interior mínimo, a una profundidad no inferior a 0,60 metros bajo aceras, debiendo protegerse en los cruces de calles con una capa de hormigón de 10 centímetros de espesor. Se dispondrán arquetas de registro en los cambios de dirección y cada 40 metros como máximo en tramos rectos.

La red se proyectará con dos circuitos independientes para conseguir el apagado parcial alternativo. Los cuadros de mando se situarán de tal forma que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

El nivel técnico de iluminación será tal que satisfaga los siguientes parámetros mínimos:

| PARÁMETROS     | VALORES MÍNIMOS DE SERVICIO |                     |  |                    |                    |  |
|----------------|-----------------------------|---------------------|--|--------------------|--------------------|--|
|                | PARA TRÁFICO RODADO         |                     |  | PARA PEATONES      |                    |  |
|                | Adecuado                    | Mínimo de Seguridad |  | Con tráfico rodado | Exclusivo peatonal |  |
| Iluminancia    | 20 lux                      | 12 lux              |  | 8 lux              | 5 lux              |  |
| Uniformidad    | 1:3                         | 1:3                 |  | 1:4                | 1:6                |  |
| Desdoblamiento | SCO                         | SCO                 |  | NCO                | NCO                |  |

En cada caso particular, de conformidad con las características de la zona, se determinará la temperatura de color correlacionado.

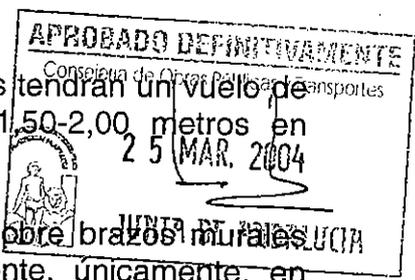


Las luminarias serán cerradas con cierre, de metacrilato o policarbonato, con equipo de encendido incorporado e irán montadas sobre báculos troncocónicos de chapa de acero galvanizado de 2 mm de espesor mínimo.



Los báculos serán de 7,00 metros de altura en las calles hasta 12,00 metros de ancho y 9,00 metros de altura en calles de ancho superior.

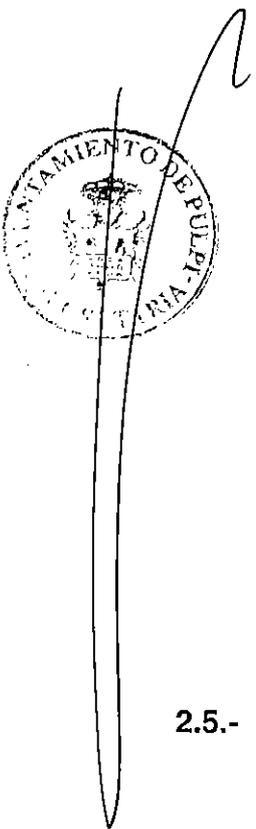
Los brazos que se coloquen en los báculos tendrán un vuelo de 1-1,50 metros en báculos de 7,00 metros y 1,50-2,00 metros en báculos de 9,00 metros de altura.



Se podrán autorizar luminaria montadas sobre brazos murales de acero galvanizado de 1,50 metros de saliente, únicamente, en aquellas urbanizaciones existentes que no posean alumbrado público o en aquellos casos en que las aceras sean tan estrechas que no pueda adoptarse otra solución.

En las plazas y zonas verdes, las luminarias se montarán sobre columnas de 3,00 – 4,00 metros de altura.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc..) se comunicarán a tierra mediante pica de acero recubierta de cobre; la instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente por defecto.



**2.5.- CANALIZACIONES TELEFÓNICAS**

Las canalizaciones telefónicas se trazarán por las aceras, a una profundidad similar a la de las eléctricas; las características de las canalizaciones, arquetas y demás elementos de la red se ajustarán a la normativa de la Compañía suministradora del servicio.

**2.6.- CONSIDERACIONES FINALES**

Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar el visto bueno de las Compañías suministradoras de los servicios de electricidad y telefonía a las redes previstas.

En los Proyectos de Urbanización se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1.996, de 20 de febrero), respecto a emisiones, ruidos y vibraciones, así como en la Ley 38/1.972 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y el Decreto 833/75 que la desarrolla.

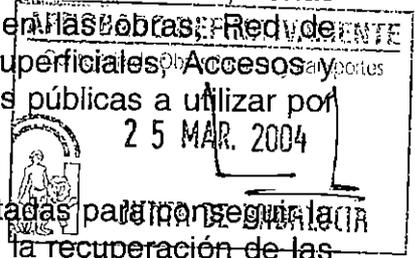
72

63

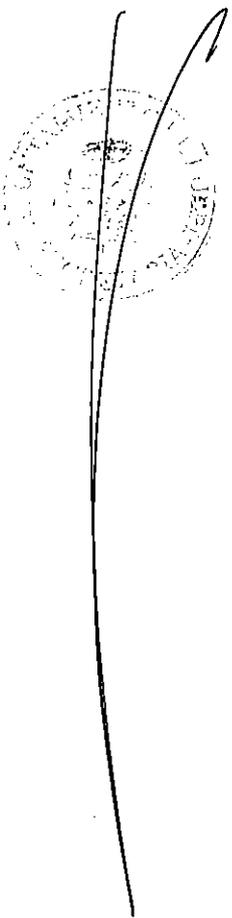
Cuando por su ubicación sea aconsejable, y así lo apruebe el Ayuntamiento de Pulpí, los Proyectos de Urbanización incorporarán un **Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico**, que abarque otros los siguientes aspectos:



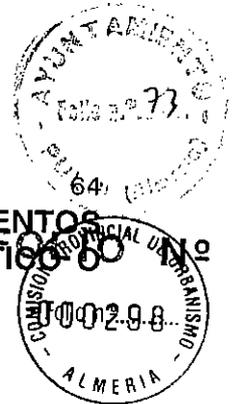
a.- Análisis de las Áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como: Instalaciones Auxiliares; Vertederos o escombreras de nueva creación; Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras; Red de drenaje de las aguas de escorrentías superficiales; Accesos y vías abiertas para las obras, y Carreteras públicas a utilizar por la maquinaria pesada.



b.- Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía; Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno; Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el transito de la maquinaria pesada, y Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

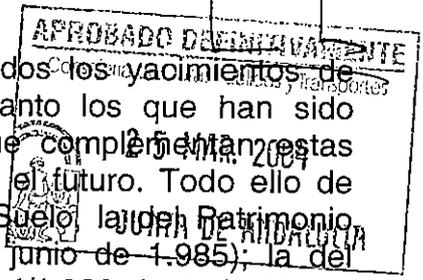


**CAPITULO 7.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE INTERÉS HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL**



**6.7.1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente normativa tiene por objeto proteger todos los yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectado, reflejados en los planos correspondientes, que complementan estas Normas, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley del Suelo, la del Patrimonio Histórico (Ley 16/1.985 de 25 de junio, B.O.E. de 29 de junio de 1.985); la del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 4/1.986 de 5 de Mayo, B.O.J.A. de 9 de mayo de 1.986); Ley 1/1.991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía (B.O.E. n1 178 de 26 de julio de 1.991); Reglamento de Protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (Decreto 19/1.995, de 7 de febrero, B.O.J.A. n1 43 de 17 de marzo de 1.995) y demás legislación al respecto.



**6.7.2.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

En el Término Municipal de Pulpí, por parte de la Consejería de Cultura, se encuentran incluidos, en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico de la provincia de Almería, los yacimientos arqueológicos, que también se recogen en los planos de Ordenación del Término Municipal, siguientes:

**CUESTA DE LOS VALEROS**

De este yacimiento arqueológico se está elaborando el expediente para su inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Yacimiento correspondiente a la Prehistoria Reciente, Bronce y Argárico, en el que existen restos de asentamientos y sepulturas. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

**LA ALMAZARA DEL BENZAL**

Este yacimiento se ha visto afectado por desmontes recientes de tierras necesitando un estudio pormenorizado.

Yacimiento correspondiente al Neolítico Reciente (Bronce y Argárico) y Romano. La zona argárica se encuentra destruida, no ostante la zona romana conserva una cisterna abovedada. Es necesaria la protección del yacimiento prohibiéndose las actuaciones agrícolas en los alrededores de la almazara cualquier tipo de actuación en su entorno.

74  
65

A efectos de la presente Revisión consideramos estos yacimiento como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

PROVINCIAL DE BANCOS  
COMISIÓN  
FOLIO No  
00299  
MERIA

Por otro lado se protegen según se determina en la Carta Arqueológica del Término Municipal de Pulpí los siguientes yacimientos:

**LOS CHARCONES**

Yacimiento correspondiente al Neolítico Reciente (Bronce y Argárico) y Romano, su estado de conservación es regular, existiendo restos de un poblado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
MAYO 2004  
JUNTA DE ANDALUCÍA

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

**GALIAN**

Yacimiento correspondiente a la época Romana. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

**CERRO DEL CALVARIO**

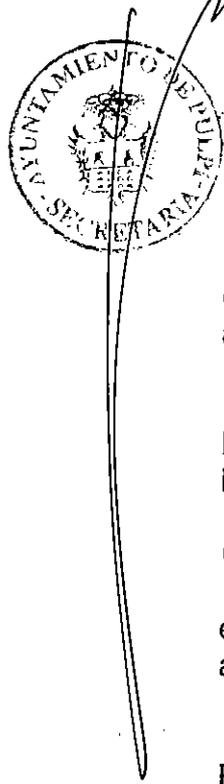
Yacimiento correspondiente a la época Romana. El yacimiento se encuentra muy deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

**LOMA DE LOS GRAJOS**

El yacimiento se corresponde con las siguientes épocas: Prhistoria, Romano y Medieval. El yacimiento se encuentra deteriorado, siendo necesaria su protección prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de **ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**



## LOS COCEDORES

Yacimiento correspondiente a la época Romana. El estado de conservación del yacimiento es regular, siendo necesaria su protección, prohibiéndose las actuaciones agrícolas en su ámbito.

A efectos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consideramos este yacimiento arqueológico como de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Con carácter previo a cualquier movimiento de tierra o actuación urbanística que pueda afectar a las referidas zonas, será preceptiva la autorización administrativa de la Delegación Provincial de Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

En virtud del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, por el promotor de obras que puedan afectar a las zonas protegidas, se realizarán las actividades arqueológicas que sean necesarias para la Protección del Patrimonio Arqueológico. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se realicen como consecuencia de la solicitud y concesión de licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados por los promotores de las obras; esto sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

### 6.7.3.- NUEVOS DESCUBRIMIENTOS

Cuando en cualquier clase de suelo, el promotor, director de obra o contratista, en ejecución de una obra descubran restos arqueológicos de cualquier naturaleza, deberán ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento.

El conocimiento por el Ayuntamiento de la existencia de restos arqueológicos en una obra con licencia concedida, obligará a éste a suspender temporalmente la vigencia de la misma en las siguientes condiciones:

- a) El plazo máximo de suspensión será de dos meses, comunicándose inmediatamente a la Consejería de Cultura.
- b) En ese plazo los servicios arqueológicos de la Consejería de Cultura emitirá informe sobre la importancia de los restos encontrados.

Estos yacimientos arqueológicos no han sido datados, estando pendientes de estudio pormenorizado.

#### 6.7.4.- EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL

Pertencen a este nivel de protección aquellos edificios y sus entornos inmediatos, que Inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz, Declarados Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Inventario del Patrimonio Arquitectónico de Interés Histórico Artístico, o protegidos específicamente por estas Normas, deben mantenerse en su expresión formal y/o integridad tipológica, con independencia de su estado de conservación; Distinguiremos los siguientes grados de protección:

##### 1.- ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

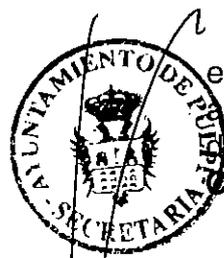
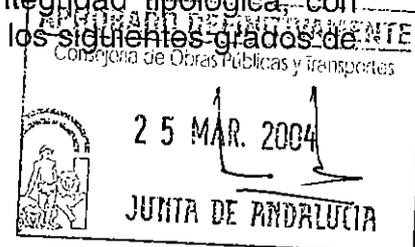
Dentro del Término Municipal de Pulpí, en su zona costera, se encuentra el **CASTILLO DE SAN JUAN DE LOS TERREROS** que por aplicación de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español, ha sido declarado **BIEN DE INTERÉS CULTURAL**, siendo su categoría la de Monumento.

Con posterioridad, mediante Resolución de 1 de diciembre de 1.992, de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (B.O.J.A. Nº 43 de 19 de febrero de 1.993) se incoó Expediente para la **DELIMITACIÓN DEL ENTORNO AFECTADO POR LA DECLARACIÓN DEL CASTILLO DE SAN JUAN DE LOS TERREROS, como BIEN DE INTERÉS CULTURAL.**

A los efectos de estas Normas se considera el Castillo de San Juan de los Terreros como ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA y el entorno delimitado como ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

En la ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA Y ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA, se estará a lo establecido en la **Ley 16/85**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español, en la **Ley 1/91**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y **Decreto 4/1993**, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y lo que se establezca en las presentes Normas.

- A.- En los inmuebles incluidos en el grado de ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA, se estará a lo establecido en la **Ley 16/85**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico Español, en la **Ley 1/91**, de 3 de julio del Patrimonio Histórico de Andalucía y **Decreto 4/1.993**, de 26 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Organización Administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía, y lo que se establezca en el documento de Revisión de las Normas.



Cualquier obra que se desee realizar en el inmueble o en su entorno deberá ser remitida a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, a fin de que sean informadas por la Comisión Provincial de Patrimonio y posteriormente remitidas a la Dirección General de Bienes Culturales, para su Resolución por parte del Director General de Bienes Culturales (en virtud del artículo 5 del Decreto 4/1993). Esta tramitación es previa a la concesión de licencia municipal.

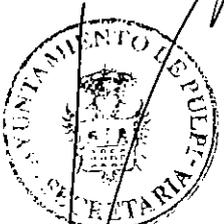
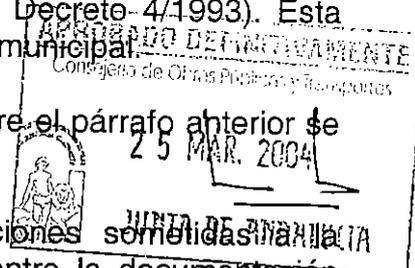
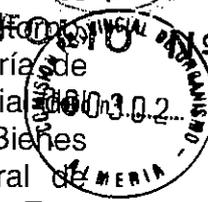
La tramitación de la autorización a que se refiere el párrafo anterior se registrará por las siguientes reglas:

- a) Los promotores de obras o modificaciones sometidas a autorización referida con anterioridad, entre la documentación necesaria para la obtención de la licencia municipal, incluirá los documentos exigidos en el artículo 47 del Decreto 19/1995.
- b) El Ayuntamiento de PULPÍ, en el plazo máximo de 10 días, remitirá la solicitud a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, acompañada de los documentos indicados en el apartado anterior y de cuantas consideraciones o informes considere necesarios.
- c) La Consejería de Cultura dispondrá de un plazo de tres meses, contado a partir de la recepción de la documentación completa, para pronunciarse sobre la solicitud de autorización.  
  
En el caso que la documentación presentada estuviera incompleta se requerirá al interesado para que, en el plazo de 10 días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos.
- d) Instruido el expediente y con anterioridad a dictar resolución, se dará trámite de audiencia al interesado por espacio de 10 días.
- e) Transcurrido el plazo de tres meses sin haberse dictado resolución expresa por la Consejería de Cultura, podrá entenderse desestimada la solicitud de autorización.

## 2.- ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA

### 2.1.- EDIFICACIONES PROTEGIDAS

En el grado de ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA e incluyen los siguientes inmuebles:



- A.- **LA IGLESIA PARROQUIAL DE SAN MIGUEL**, en Pulpí, tiene incoordinado el Expediente para la Inscripción Genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz mediante Resolución de 1 de Septiembre de 1.993 (B.O.J.A. Nº 104 de 25 de septiembre de 1.993), con posterioridad fue desestimada la inscripción.
- B.- **ESTACIÓN DEL FERROCARRIL DE PULPÍ**, como es habitual en las estaciones ferroviarias, las distintas instalaciones y servicios se ubican en módulos separados, que obedecen a idénticas características constructivas y estilísticas. En las presentes Normas se protege específicamente el edificio principal de la estación
- C.- **CORTIJO "SAN CARLOS" o CORTIJO "COLORAO"**, situado en la barriada de la fuente.

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
en las Normas de Ordenación Urbana y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCIA

2.2.-

CONDICIONES DE INTERVENCIÓN Y EDIFICACIÓN

En los inmuebles incluidos en ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL O ETNOLÓGICA, se permiten las siguientes intervenciones:

- A.- **OBRAS DE CONSERVACIÓN**  
Consistentes en la recuperación de las condiciones de higiene y salubridad, así como de ornato público. Se permite por tanto las obras de mejora o complementación de las instalaciones, aislamientos y acabados generales, sin afectar al inmueble como obra civil.
- B.- **OBRAS DE CONSOLIDACIÓN**  
Consistentes en la recuperación de la estabilidad del edificio a través del refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados.
- C.- **OBRAS DE RESTAURACIÓN**  
Consistentes en la recuperación del edificio devolviéndolo a su estado y condiciones originales, permitiéndose la sustitución de elementos estructurales o de instalaciones, siempre que fueran necesarias para garantizar su estabilidad y funcionalidad en relación a las necesidades y usos a que se destine.
- D.- **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO**  
Consistentes en la adaptación del edificio al uso destinado, permitiéndose la redistribución de su espacio interior pero manteniendo, en todo caso, sus características tipológicas y morfológicas fundamentales, se incluyen en este tipo de obras

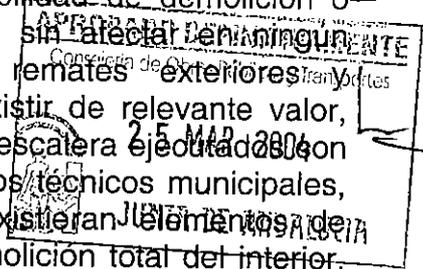


los cambios de tabiquería, instalaciones, modificaciones parciales y no sustanciales de elementos estructurales, etc.



E.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Consistentes en la adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial del espacio interior, sin afectar en ningún caso a sus respectivas fachadas, remates exteriores o elementos tipológicos, que pudieran existir de relevante valor, tales como patios de luces, cuerpos de escalera ejecutados con materiales nobles, etc.; si, a juicio de los técnicos municipales, en el interior de la edificación no existieran elementos de relevante valor, se podrá admitir la demolición total del interior. No se permitirá el aumento del número de plantas existentes.



Excepcionalmente, cuando no sea técnicamente posible mantener completa la fachada o fachadas de un edificio, por su estado físico de ruina, o por razones justificadas que imposibiliten el mantenimiento de la estructura interior, en el Proyecto de Reestructuración del edificio deberá garantizarse la exacta reproducción de, al menos, el tipo arquitectónico preexistente de sus fachadas y dimensiones, reutilizando los elementos característicos en buen estado (rejerías, barandillas, miradores, paños de piedra o ladrillo, etc.). En todo caso la justificación técnica que ampara este procedimiento deberá venir confirmada por informe técnico municipal, solicitado y emitido necesariamente antes de la demolición de cualquier elemento del edificio o de su fachada.

2.3.-

OTRAS CONDICIONES

Con independencia de la clasificación del suelo en que se encuentren situadas las edificaciones, se admiten Obras de Conservación, Consolidación, Restauración y/o Acondicionamiento, para adaptar la edificación protegida a usos relacionados con la hostelería (restaurantes y hostales), calificándose estas actuaciones como de Interés Social.

Cuando se adapte la edificación a los usos referidos, se resolverán los accesos con características adecuadas al tráfico previsible, igualmente se resolverá la dotación de servicios, incluso la depuración de las aguas residuales que se produzcan en el funcionamiento de la edificación, no admitiéndose la evacuación a pozo filtro.

### 6.7.5.- PROTECCIÓN POR VALORES GEOLÓGICOS

Pertenece a este nivel de protección La denominada "GEODA DE PULPI" descubierta en 1.999 en el interior de una mina de la barriada del Pilar de Jativa, en la falda de la Sierra del Aguilón.

El interior de la Geoda de Pulpí está tapizada por cristales de yeso, algunos de los cuales llegan a medir casi dos metros, siendo su transparencia y estado de conservación lo que convierten a la geoda de Pulpí en una joya de la Naturaleza.

La geoda se situada a poniente de la línea férrea Almericos - Águilas, teniendo el acceso a la explotación minera a levante de la referida línea de ferrocarril, y se localiza en uno de los niveles más profundos de la explotación minera, a más de sesenta metros de profundidad. Su entrada tiene forma de embudo, con la parte más estrecha acodada en forma de "L", de unas dimensiones de tan sólo 0,50 metros de diámetro en el angosto pasillo que sirve de acceso. Tras este estrecho paso se accede a una sala, la geoda propiamente dicha, con unas dimensiones aproximadas de 8,00 metros de largo, por 1,70 metros de alto y 1,80 metros de anchura. El tamaño medio de los cristales es de 0,50 x 0,40 x 0,30 metros, y como se ha indicado el cristal de mayor desarrollo mide casi 2,00 metros de largo. Estos cristales de hábito romboidal y perfectas aristas y caras, aparecen maclados entre sí, entrecruzándose unos cristales con otros.

Dada las características inigualables de la "Geoda de Pulpí", **se propone su declaración como MONUMENTO NATURAL ECOCULTURAL**, por constituir una formación natural que lleva asociada elementos de valor cultural por la especial significación del entorno en el que se sitúa la geoda, caracterizado por la intensa intervención antrópica en relación con la actividad minera.

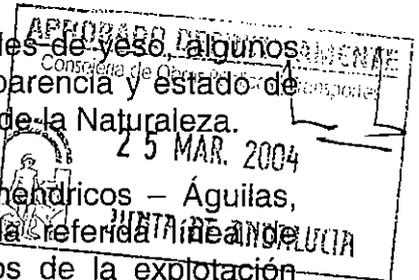
En la actualidad se está llevando a cabo un trabajo denominado "Estudio y Valoración de la Geoda de Pulpí", cuyo fin es conocer cuales son los riesgos que geoda podría sufrir en caso de su apertura controlada al público. El trabajo acarrea tres aspectos diferenciados:

Ubicación de instrumental de medida continua de variables ambientales para determinar la variabilidad natural o inducida por visitas sobre la geoda.

Topografía de las galerías adyacentes, que permitirá conocer la ubicación exacta de la Geoda, el trazado de las posibles rutas de visita a la mina y la proximidad o no de vanos mineros en dichas rutas.

Limpieza de geoda.

En la presentes Normas todo el ámbito que afecta a la "GEODA DE PULPI", con independencia de propuesta de declaración de MONUMENTO NATURAL ECOCULTURAL, se encuentra protegido en el ámbito del Sector de Suelo Urbanizable S-AG2-a, como Espacios Libres para uso y dominio público, permitiéndose únicamente el mantenimiento, mejora y conservación de las formaciones naturales preexistentes, permitiéndose, como actuación pública, la puesta en valor de la "Geoda".



**6.7.6.- PROTECCIÓN POR VALORES NATURALES Y PAISAJÍSTICOS**

Pertenece a este nivel de protección las Islas de la zona costera de Pulpí, la **ISLA NEGRA** y la **ISLA DE TERREROS**.

Estas dos Islas se encuentran declaradas **MONUMENTO NATURAL** por el Decreto 226/2.001, de 2 de Octubre de 2001, de 9 de Noviembre por el que se regula esta figura

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE AYUNTAMIENTOS

Son dos islotes de naturaleza volcánica que constituyen el enclave reproductor de especies de aves marinas cuyas poblaciones se encuentran en regresión en el Mediterráneo y que son objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat en el ámbito de la Unión Europea.



Por la fragilidad de los ecosistemas que alberga, se consideran incompatibles con la conservación del Monumento Natural las siguientes actividades:

- a.- La visita al mismo, salvo aquellos casos que por razones excepcionales autorice la Consejería de Medio Ambiente y, en su caso, la Consejería de Cultura.
- b.- El fondeo de embarcaciones.
- c.- La caza o captura de especies de fauna existentes.
- d.- El desarrollo de cualquier tipo de actividad, salvo las vinculadas a las tareas de gestión del Monumento Natural, o las relacionadas con proyectos de investigación previamente autorizados.

En todo caso se estará a lo establecido en el Decreto 226/2.001, de 2 de Octubre (BOJA 135/2001, de 22 de Noviembre)



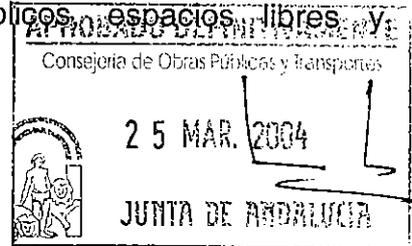
## CAPITULO 8.- RÉGIMEN DE SISTEMAS

### 6.8.1.- DISPOSICIONES GENERALES



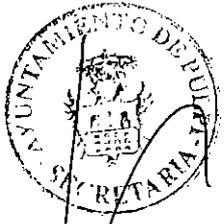
#### 1.- LA RED DE SISTEMAS Y SUS CLASES

La red de sistemas del municipio de Pulpí será constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transportes e infraestructuras básicas.



Los sistemas pueden ser:

- SERVICIOS.
- SISTEMAS LOCALES.
- SISTEMAS GENERALES.



#### 2.- **CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN**

Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas Urbanísticas y que le sean de aplicación.

Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen, sin perjuicio de lo que se dispone en estas Normas Urbanísticas para edificios singulares (art. 6.3.14).

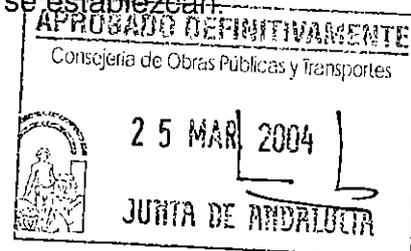
Si la edificación o instalación no estuviere dentro de ninguna zona. Se atenderá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

- La altura máxima será la del tramo de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el artículo 6.3.14.
- La edificabilidad será la que en cada caso marquen las presentes Normas Urbanísticas.
- En el caso de estar aislada, no colindante con ninguna zona de Ordenanza, se estará a los siguientes parámetros:
  - Altura máxima: Dos Planta (PB+1P) y 9,00 metros.
  - Ocupación: 40 %
  - Edificabilidad: 0,80 m2/m2



### 3.- EJECUCIÓN

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas de llevarse a cabo de acuerdo con los plazos que se prevean en el presente Plan General, y, cuando sea necesario, exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido se establezcan.



#### 6.8.2.- SERVICIOS

##### 1.- DEFINICIÓN



A los efectos del presente Plan General, se denominan Servicios, los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

- a.- Para Centros y Servicios Terciarios: Hospedaje, Espectáculo y Salas de reunión, Comercios, Oficinas, Campamentos, y Aparcamientos y Garajes.
- b.- Para Dotaciones y Espacios Libres Privados: Deportivo, Docente, Sanitario, Asistencial, Cultural, Zonas Verdes y Áreas de Ocio.
- c.- Para Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas: Los Servicios del Automóvil definidos en estas Normas Urbanísticas y las Infraestructuras Urbanas Básicas de Energía Eléctrica, Telefonía, y, en su caso, Gas Ciudad.

##### 2.- REGULACIÓN DE LOS SERVICIOS

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el apartado anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido, salvo los previstos en estas normas.

##### 3.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Las edificaciones e instalaciones que se sitúen sobre suelo para servicios consumirán aprovechamiento lucrativo.

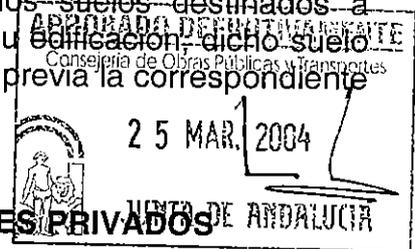
Los suelos para servicios contribuirán a las cargas en proporción al aprovechamiento lucrativo que consuman, sin perjuicio de los parámetros de valoración relativa establecidos o que se establezcan en los instrumentos de reparcelación.



#### 4.- PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL SUELO PARA SERVICIOS

La urbanización y edificación de los suelos que el planeamiento califique y programe para servicios será a cargo de la iniciativa privada.

Si no se hubiere emprendido la edificación de los suelos destinados a servicios transcurridos dos años desde que fuera posible su edificación, dicho suelo quedará sujeto al régimen de expropiación o venta forzosa previa la correspondiente declaración de incumplimiento.



#### 5.- EDIFICABILIDAD DE LOS SUELOS DOTACIONALES PRIVADOS

La edificabilidad de los suelos rotacionales privados será la que se determine por el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.

Cuando no sea necesaria la redacción de planeamiento posterior la edificabilidad máxima será la de la Ordenanza de Zona que le sea de aplicación.

#### 6.8.3.- SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

##### 1.- DISPOSICIONES COMUNES

###### a.- DEFINICIONES

Constituyen los Sistemas Generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Pulpí.

Los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementarán la estructura general y orgánica.

###### b.- TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.

Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.

Los terrenos afectados por Sistemas Locales o Generales que a la entrada en vigor del presente Plan General sean de titularidad privada,



pasarán a la titularidad del Ayuntamiento de Pulpí o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

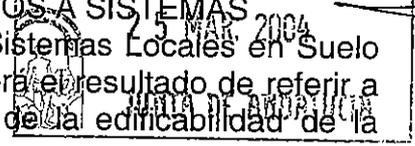


Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto deberá transmitirse al Ayuntamiento o Administración titular del servicio con arreglo a la normativa aplicable.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
Consejería de Obras Públicas y Transportes

**c.- VALORACIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS**

La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado a obtener por expropiación, será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) de la edificabilidad de la Ordenanza Zonal que le sea de aplicación.



La valoración de los terrenos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado a obtener por expropiación será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75 %) del promedio de las edificabilidades de las Ordenanzas de Zona aplicables en Suelo Urbano.

Cuando los suelos destinados a Sistemas indicados en los apartados anteriores no fueran obtenidos por expropiación, su valor será el resultado de referir a su superficie el noventa por cien (90 %) de los aprovechamientos tomados como referencia en dichos apartados.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas Generales en Suelo Urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el cincuenta por cien (50 %) ó el noventa por cien (90 %) del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentren, según se obtengan o no por el procedimiento de expropiación respectivamente.

La valoración de los suelos destinados a Sistemas en Suelo No Urbanizable, se efectuará conforme a su valor inicial.

**2.- SISTEMAS LOCALES**

**a.- ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS LOCALES**

Los Sistemas Locales estarán constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos Sistemas Generales.

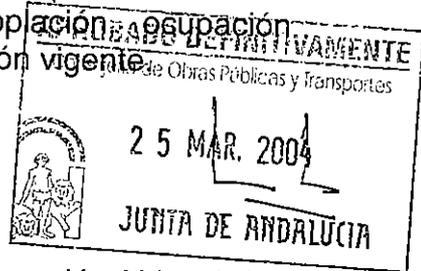
**b.- OBTENCIÓN DE SUELO PARA LOS SISTEMAS LOCALES**

La obtención de estos suelos será por cesión obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente.



La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento de Almería o a la Administración titular del servicio para afectarlos a los propios de estos sistemas, se efectuará:

- En las actuaciones sistemáticas (ámbito de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), a la aprobación de los proyectos de reparcelación y, cuando se actuara por el sistema de expropiación, a la extensión de las actas de ocupación.
- En actuaciones asistemáticas en Suelo Urbano (no incluidas en Unidades de Ejecución), mediante la expropiación directa, y demás formas previstas en la legislación vigente.



### 3.- SISTEMAS GENERALES

#### a.- ELEMENTOS DE LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí son:

- El de comunicaciones, integrado por los sistemas viario, ferroviario y centros de transportes.
- El de espacios libres.
- El sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua.

#### b.- REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los Sistemas Generales previstos en el Plan General, o cuando así se establezca.

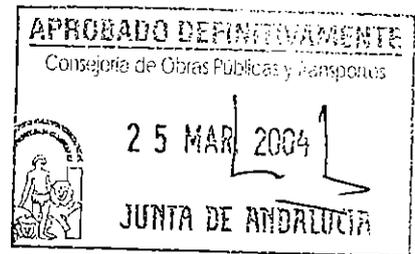
Concretamente el Sistema General de Saneamiento, Depuración y Suministro de Energía Eléctrica de la zona costera se concretará mediante Plan o Planes Especiales.

#### c.- PROCEDIMIENTO DE LA OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

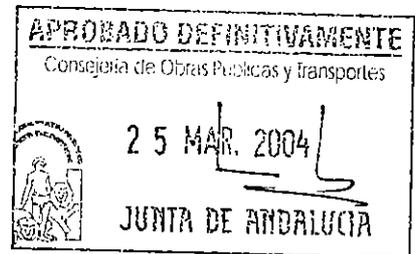
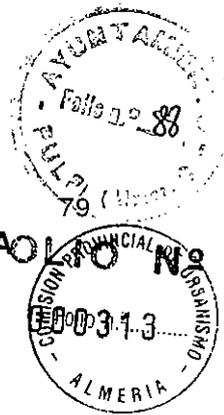
La obtención de los Suelos Urbanos destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, ocupación directa, y demás formas previstas en la legislación urbanística vigente.

La obtención de los Suelos Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación e integración en los Sectores y, en su defecto por expropiación, ocupación directa, y las demás formas previstas en la legislación vigente. Concretamente el Sistema General de Saneamiento, Depuración y Suministro de Energía Eléctrica de la zona costera que se concretará mediante Plan o Planes Especiales quedará afecto a los Sectores de la zona costera y de la zona de El Aguilón.

La obtención de los Suelos No Urbanizables destinados a Sistemas Generales se efectuará mediante expropiación, y las demás formas previstas en la legislación vigente.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA



## TITULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN



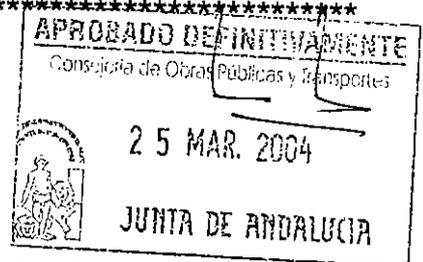
# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ - ALMERÍA

FOLIO N.º



## TITULO VII.- NORMAS DE GESTIÓN

### CAPITULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES



#### 7.1.1.- SUJETOS DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento de PULPÍ podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir gerencias con este objeto. Para el desarrollo de actuaciones establecidas en el planeamiento, podrán igualmente crear órganos especiales de gestión, fundaciones públicas de servicios, sociedades o utilizar las demás modalidades gestoras previstas en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Para el desarrollo de actividades de interés para su población, y que no sean de su competencia exclusiva, el Ayuntamiento podrá constituir Consorcios con Entidades de diferente orden o naturaleza.

Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, asumirán las facultades y deberes que les confiere la Ley del Suelo y el planeamiento en orden a la ejecución de éste. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras podrán, igualmente, realizar tareas de conservación y administración de las unidades residenciales y/o industriales creadas, y de bienes y servicios que formen parte de su equipamiento.

#### 7.1.2.- CONSORCIOS URBANÍSTICOS

Las Administraciones Públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas. A dichos consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio de las bases que hayan de regir su actuación.

Para la constitución definitiva del Consorcio se requerirá:

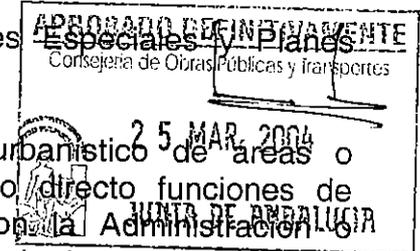
- Que la actividad cuyo desarrollo se aborde en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.
- Que cada uno de dichos sujetos cumpla con los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente, y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo.





Los consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.
- Abordar la formación y ejecución de Planes Especiales y Planes Parciales.
- Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
- Realizar obras de infraestructura urbanística.
- Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio.



Los Consorcios Urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

Los Entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

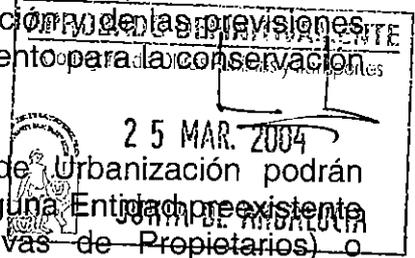
### 7.1.3.- ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

Son Entidades Urbanísticas Colaboradoras:

- Las Juntas de Compensación.
- Las Asociaciones Administrativas de propietarios en el sistema de Cooperación.
- Entidades de Conservación.



Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística para las Juntas de Compensación y Asociaciones Administrativas de propietarios en el Sistema de Cooperación y de las provisiones establecidas en el capítulo IV del Título II de dicho Reglamento para la conservación de las obras de urbanización.



Las Entidades de Conservación de las Obras de Urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente (Juntas de Compensación o Asociaciones Administrativas de Propietarios) o específicamente para dichos fines.



La pertenencia a la Entidad de Conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

Las Entidades de Conservación se regirán por lo prescrito en el Reglamento de Gestión, artículos 24 a 40 y 67 a 70 inclusivos, por estas Ordenanzas y por sus propios Estatutos.

Las Entidades de Conservación estarán sometidas a la tutela municipal y tendrán competencias en orden a la conservación de las obras de urbanización, mantenimiento de las dotaciones, instalaciones de servicios públicos de agua, saneamiento y alumbrado público. Asimismo serán competentes para la prestación de los servicios públicos mencionados, sin perjuicio de los pactos que a estos efectos se celebren con el Ayuntamiento de PULPÍ.

## CAPITULO 2.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### 7.2.1.- PRINCIPIO DE LA PERECAUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS DEL PLANEAMIENTO

La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

De conformidad con el artículo 128 de la Constitución Española, toda riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, está subordinada al interés general.

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas Urbanísticas, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnizaciones, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los interesados, no obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

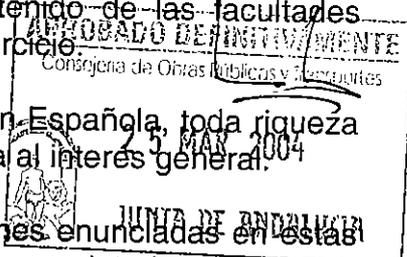
### 7.2.2.- DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan General.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder debidamente urbanizados los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar licencia para edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos previstos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos al uso establecido por el presente Plan General y planeamiento que lo desarrolle y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

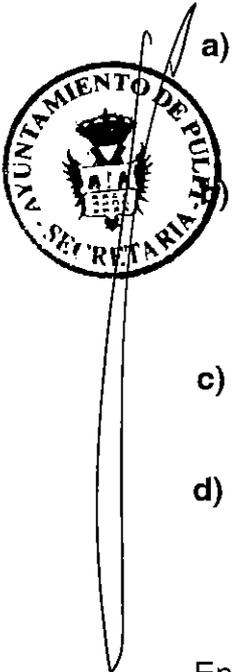
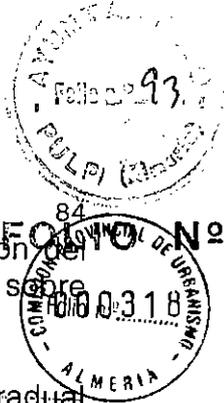
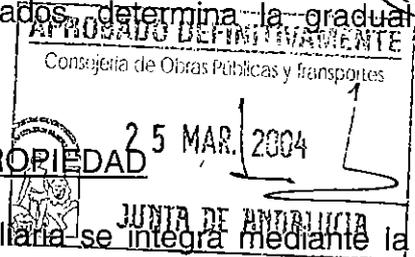


Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

El cumplimiento de los deberes legales indicados determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

### 7.2.3.- FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:



- a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en este Plan General para que adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptible de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en la Ley del Suelo.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las presentes Normas, en el planeamiento que las desarrolle y en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 7.2.4.- ADQUISICIÓN GRADUAL DE FACULTADES URBANÍSTICAS

#### 1.- DERECHO A URBANIZAR

##### 1.1.- Suelo Urbano

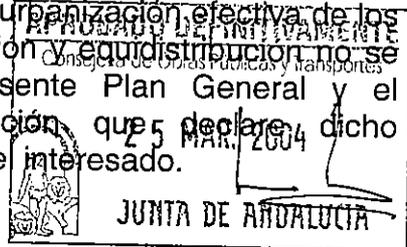
En Suelo Urbano el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General y del planeamiento específico que, en su caso, las desarrolle (Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización).



### 1.2.- Suelo Urbanizable

En Suelo Urbanizable, que el presente Plan General se preve todo él Sectorizado, el derecho a urbanizar se adquiere por la aprobación del presente Plan General, Plan Parcial y Proyecto de Urbanización que desarrolle cada sector de dicho tipo de suelo.

El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución (unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable) de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realiza en los plazos establecidos en el presente Plan General y el planeamiento que las desarrolle. La resolución que declare dicho incumplimiento deberá dictarse previa audiencia de interesado.



### 2.- DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El derecho al aprovechamiento urbanístico, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados en el presente Plan General y en el planeamiento que las desarrolle, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes. En Suelo Urbano, en terrenos no incluidos en una Unidad de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por la aprobación del presente Plan General.

En Suelo Urbano No Consolidado o Planificable (Unidad de Ejecución) y en Suelo Apto para Urbanizar (Suelo Urbanizable), el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, salvo en los supuestos de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 de la edificabilidad bruta o global (que se corresponde con el Aprovechamiento Medio – tipo – del Área de Reparto en que se encuentre incluido).

#### 2.1.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

Quando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Urbanizable), el aprovechamiento urbanístico se concretará por:

- a) La adjudicación de parcelas aptas para la edificación, con las compensaciones económicas que procedan por diferencias de adjudicación.
- b) Compensación económica sustitutiva.

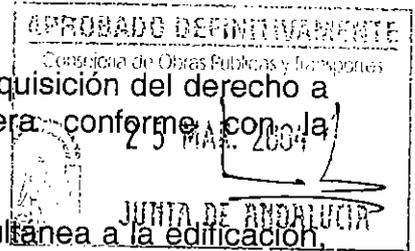
Quando los terrenos no estén incluidos en una Unidad de Ejecución (Suelo Urbano Consolidado), el aprovechamiento urbanístico

se concretará sobre la propia parcela; si la parcela está afectada a uso público no podrá concretar el aprovechamiento urbanístico, por ello tendrá que ser objeto de expropiación.



### 3.- DERECHO A EDIFICAR

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.



Cuando la licencia autorice la urbanización simultánea a la edificación, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.



En el acto de otorgamiento de la licencia de edificación, se fijarán los plazos de comienzo, interrupción máxima y finalización de las obras. El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, procediendo a declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución (art. 173 Ley 7/2.002).

### 4.- DERECHO A AL EDIFICACIÓN

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

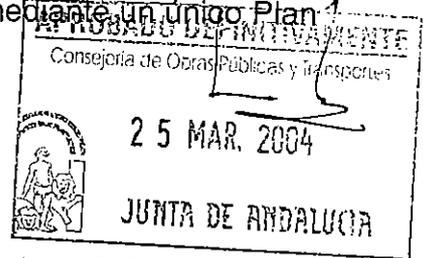
La edificación ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones é incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización; cuando la edificación haya sido ejecutada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones, pero compatible con el planeamiento vigente, podrá legalizarse mediante solicitud de la correspondiente licencia.

#### 7.2.5.- ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

- En Suelo Urbano No Consolidado (Planificable), se han considerado QUINCE Áreas de Reparto, que se corresponden con los diferentes tipos de usos y aprovechamientos previstos.



- En Suelo Urbanizable, se han considerado DOCE Áreas de Reparto, que se corresponden con los diferentes tipos de usos aprovechamientos previstos en Suelo Urbanizable. Dentro de las áreas de reparto, en Suelo Urbanizable se han delimitado unidades de ejecución, que se corresponden también con cada uno de los Sectores, dado que se prevé el desarrollo de cada Sector mediante un único Plan Parcial.



**7.2.6.- APROVECHAMIENTO MEDIO - TIPO**

Con el fin de garantizar el justo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios de Suelo incluido en alguna de las Áreas de Reparto previstas, y de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se han establecido los aprovechamientos medio - tipo de cada área.

La fijación del aprovechamiento tipo permite establecer el contenido del derecho de propiedad de cada terreno, distribuyendo los beneficios y cargas entre los propietarios afectados por el planeamiento.

Al objeto de facilitar la gestión del presente Plan General, tanto para particulares como para el Ayuntamiento, se han delimitado las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (Planificable) y Sectores en Suelo Urbanizable (cada Sector constituye una única Unidad de Ejecución) de forma y manera que correspondan a Unidades de Planeamiento viables.

**7.2.7.- PROCESO DEL CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS MEDIO - TIPO**

A cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (Planificable) y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar (cada Sector constituye una única Unidad de Ejecución) se le ha asignado una edificabilidad global y unos usos globales, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico (Lucrativo) de cada Sector multiplicando la superficie total del sector por la edificabilidad global. El aprovechamiento lucrativo de cada sector estará referido al uso característico (global) concreto asignado en las presentes Normas.

El Aprovechamiento Medio (edificabilidad tipo) de cada Área se obtendrá dividiendo la suma de los aprovechamientos lucrativos referidos al uso característico de cada Unidad de Ejecución por la superficie total del Área. En nuestro caso, dado que, en cada Área de Reparto la edificabilidad global y los usos globales de cada Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (Planificable) y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar (cada Sector constituye una única Unidad de Ejecución) es el mismo, el aprovechamiento medio - tipo de cada una de ellas es igual a la edificabilidad global referida al uso característico (global) del Área de Reparto.





**1.- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**- ÁREA U1:**

|                      |                                   |                         |   |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------|---|
| <b>UE-ALM1</b> ----- | Superficie .....                  | 24.775 m2               | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>APROBADO DEFINITIVAMENTE</b><br/>                 RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR<br/>                 5 MAR. 2004<br/>                 JUNTA DE ANDRUCIA             </div> |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 9.910 M2-VIV            |   |
| <b>UE-ALM2</b> ----- | Superficie .....                  | 51.150 m2               | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>APROBADO DEFINITIVAMENTE</b><br/>                 RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR<br/>                 5 MAR. 2004<br/>                 JUNTA DE ANDRUCIA             </div> |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 20.460 M2-VIV           |   |
| <b>UE-ALM3</b> ----- | Superficie .....                  | 39.865 m2               |   |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 15.946 M2-VIV           |   |
| <b>UE-ALM4</b> ----- | Superficie .....                  | 13.070 m2               |   |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 5.228 M2-VIV            |   |
| <b>UE-CO1</b> -----  | Superficie .....                  | 12.785 m2               |   |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 5.114 M2-VIV            |   |
| <b>UE-CO2</b> -----  | Superficie .....                  | 6.046 m2                |   |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 2.418,40 M2-VIV         |   |
| <b>UE-PH1</b> -----  | Superficie .....                  | 16.435 m2               |   |
|                      | Uso Global .....                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |   |
|                      | Edificabilidad global ....        | 0,40 m2/m2              |   |
|                      | Aprovechamiento Urbanístico ..... | 6.574 M2-VIV            |   |

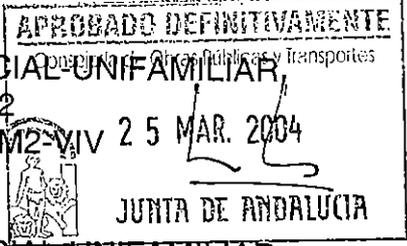
**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U1 ..... 0,40 M2-VIV/M2-SUELO**



**- ÁREA U2:**

**UE-PUL1** ----- Superficie ..... 24.600 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 9.840 M2-VIV

**UE-PUL2** ----- Superficie ..... 12.140 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 4.856 M2-VIV



**UE-PUL3** ----- Superficie ..... 27.070 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 10.828 M2-VIV



**UE-PUL4** ----- Superficie ..... 24.145 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 9.658 M2-VIV

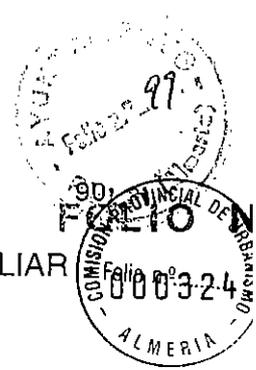
**UE-PUL8** ----- Superficie ..... 19.835 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 7.934 M2-VIV

**UE-SAL1** ----- Superficie ..... 13.265 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 5.306 M2-VIV

**UE-SAL2** ----- Superficie ..... 16.934 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 6.773,60 M2-VIV

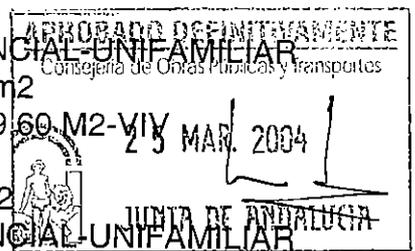
**UE-SAL3** ----- Superficie ..... 20.697 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 8.278,80 M2-VIV

**UE-SAL4** ----- Superficie ..... 33.180 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 13.272 M2-VIV

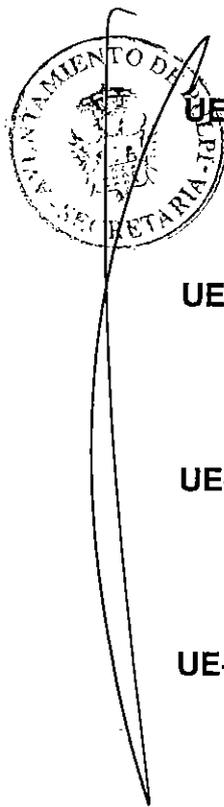


**UE-NOR1** ----- Superficie ..... 15.898 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 6.359,20 M2-VIV

**UE-NOR2** ----- Superficie ..... 2.899 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 1.159,60 M2-VIV



**UE-LF1** ----- Superficie ..... 16.570 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 6.628 M2-VIV



**UE-LF2a** ----- Superficie ..... 10.395 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 4.158 M2-VIV

**UE-LF2b** ----- Superficie ..... 5.108 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 2.043,20 M2-VIV

**UE-LF3** ----- Superficie ..... 3.820 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 1.528 M2-VIV

**UE-LF4** ----- Superficie ..... 12.381 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 4.952,40 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U2 ..... 0,40 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA U3:**

**UE-PUL5** ----- Superficie ..... 31.843 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL  
 Edificabilidad global .... 0,85 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 27.066,55 M2-VIV

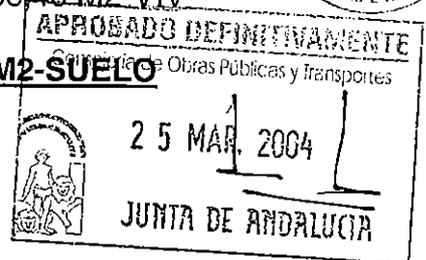
**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U3 ..... 0,85 M2-VIV/M2-SUELO**



### - ÁREA U4:

|         |                             |                  |
|---------|-----------------------------|------------------|
| UE-PUL6 | Superficie                  | 47.208 m2        |
|         | Uso Global                  | RESIDENCIAL      |
|         | Edificabilidad global       | 0,80 m2/m2       |
|         | Aprovechamiento Urbanístico | 37.766,40 M2-VIV |

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U4 ..... 0,80 M2-VIV/M2-SUELO**



### - ÁREA U5:

|         |                             |              |
|---------|-----------------------------|--------------|
| UE-PUL7 | Superficie                  | 5.400 m2     |
|         | Uso Global                  | RESIDENCIAL  |
|         | Edificabilidad global       | 0,60 m2/m2   |
|         | Aprovechamiento Urbanístico | 3.240 M2-VIV |

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U5 ..... 0,60 M2-VIV/M2-SUELO**



### - ÁREA U6:

|          |                             |                         |
|----------|-----------------------------|-------------------------|
| UE-PUL10 | Superficie                  | 2.782 m2                |
|          | Uso Global                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |
|          | Edificabilidad global       | 0,50 m2/m2              |
|          | Aprovechamiento Urbanístico | 1.391 M2-VIV            |

|          |                             |                         |
|----------|-----------------------------|-------------------------|
| UE-PUL11 | Superficie                  | 2.027 m2                |
|          | Uso Global                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |
|          | Edificabilidad global       | 0,50 m2/m2              |
|          | Aprovechamiento Urbanístico | 1.013,50 M2-VIV         |

|        |                             |                         |
|--------|-----------------------------|-------------------------|
| UE-LF5 | Superficie                  | 17.283 m2               |
|        | Uso Global                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |
|        | Edificabilidad global       | 0,50 m2/m2              |
|        | Aprovechamiento Urbanístico | 8.641,50 M2-VIV         |

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U6 ..... 0,50 M2-VIV/M2-SUELO**

### - ÁREA U7:

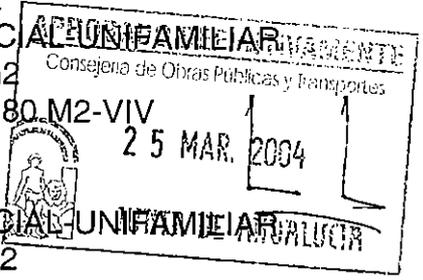
|         |                             |                         |
|---------|-----------------------------|-------------------------|
| UE-CA1a | Superficie                  | 10.874 m2               |
|         | Uso Global                  | RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR |
|         | Edificabilidad global       | 0,40 m2/m2              |
|         | Aprovechamiento Urbanístico | 4.349,60 M2-VIV         |



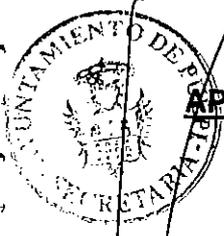
**UE-CA1b** ----- Superficie ..... 6.663 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 2.665,20 M2-VIV



**UE-JA1** ----- Superficie ..... 10.042 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 4.016,80 M2-VIV



**UE-JA2** ----- Superficie ..... 14.350 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 5.740 M2-VIV



**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U7 ..... 0,40 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA U8:**

**UE-CA2** ----- Superficie ..... 10.475 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,60 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 6.285 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U8 ..... 0,60 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA U9:**

**UE-PC1** ----- Superficie ..... 95.394,79 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL  
 Edificabilidad global .... 0,50 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 47.697,40 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U9 ..... 0,50 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA U10:**

**UE-PC2** ----- Superficie ..... 17.565,20 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL  
 Edificabilidad global .... 0,45 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 7.904,34 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U10 ..... 0,45 M2-VIV/M2-SUELO**

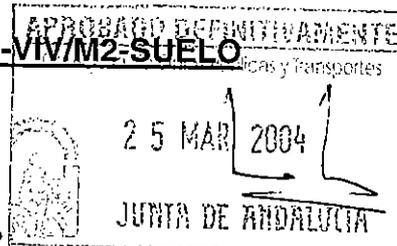


**- ÁREA U11:**

UE-CT1 ----- Superficie ..... 20.114 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL  
                  Edificabilidad global .... 0,71353 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 14.352 M2-VIV



**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U11 ..... 0,71353 M2-VIV/M2-SUELO**



**- ÁREA U12:**

UE-CT2 ----- Superficie ..... 2.435 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
                  Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 974 M2-VIV

UE-CT3 ----- Superficie ..... 9.955 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
                  Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 3.982 M2-VIV

UE-CT4 ----- Superficie ..... 2.025 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
                  Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 810 M2-VIV

UE-BV1 ----- Superficie ..... 4.990 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
                  Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 1.996 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U12 ..... 0,40 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA U13:**

UE-PAR1 ----- Superficie ..... 61.938 m2  
                  Uso Global ..... RESIDENCIAL-UNIFAMILIAR  
                  Edificabilidad global .... 0,37 m2/m2  
                  Aprovechamiento Urbanístico ..... 22.917,06 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U13 ..... 0,37 M2-VIV/M2-SUELO**





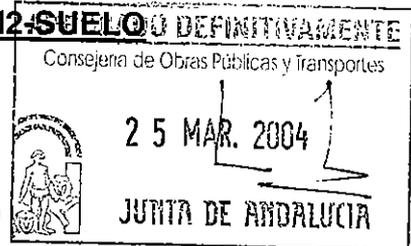
**- ÁREA U14:**

UE-CJA1 ----- Superficie ..... 21.550 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL UNIFAMILIAR  
 Edificabilidad global .... 0,52 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 11.206 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U15 ..... 0,40 M2-TER/M2-SUELO DEFINITIVAMENTE**

**- ÁREA U15:**

UE-PUL9 ----- Superficie ..... 20.673 m2  
 Uso Global ..... TERCARIO  
 Edificabilidad global .... 0,40 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 8.269,20 M2-TER



**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA U15 ..... 0,40 M2-TER/M2-SUELO**



**Ponderación de Usos con el característico de Áreas en Suelo Urbano**

El aprovechamiento ponderado de un uso respecto al característico del Área se obtiene multiplicando la superficie construida del uso correspondiente por el coeficiente "p" de ponderación de la siguiente tabla (Sup. Const. x p = Aprovechamiento Ponderado o consumido).

| USO                   | COEFICIENTE "p"  |        |        |        |         |         |         |
|-----------------------|------------------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
|                       | ÁREA 1<br>ÁREA 7 | ÁREA 2 | ÁREA 3 | ÁREA 9 | ÁREA 10 | ÁREA 11 | ÁREA 15 |
| RESIDENCIAL .....     | 1,00             | 1,00   | 1,00   | 1,00   | ---     | ---     | ---     |
| RESIDENCIAL P.O. .... | 0,95             | 0,90   | 0,90   | 0,95   | ---     | ---     | ---     |
| TER-COMERCIAL .....   | 1,20             | 1,20   | 1,00   | 1,00   | 1,00    | ---     | ---     |
| TER-HOTELERO .....    | 1,20             | 1,20   | 1,00   | 1,00   | ---     | ---     | ---     |
| TER-OFICINAS .....    | ---              | ---    | 1,05   | 1,05   | ---     | ---     | ---     |
| RESTO USO TERCARIO .. | ---              | ---    | ---    | ---    | ---     | ---     | 1,00    |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL.. | 0,90             | 0,90   | 0,90   | 0,90   | 0,90    | 0,90    | 0,90    |

**2.- ÁREAS DE REPARTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (URBANIZABLE)**

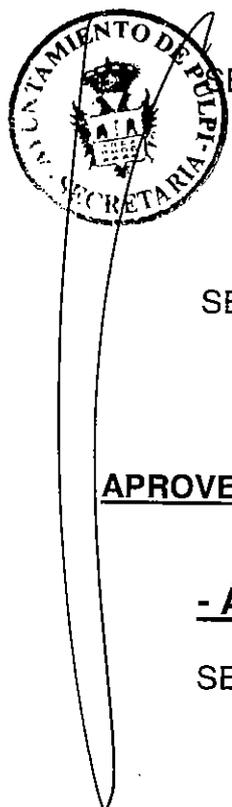
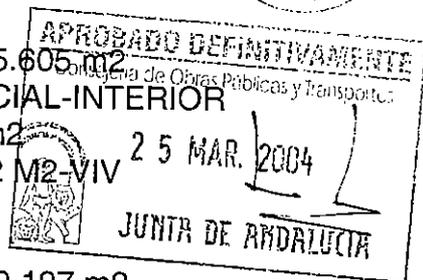
**- ÁREA 1:**

SECTOR S-PUL-R1 ----- Superficie ..... 96.636 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global .... 0,30 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 28.991 M2-VIV

SECTOR S-PUL-R2 ----- Superficie ..... 41.307 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 12.392 M2-VIV



SECTOR S-PUL-R4 ----- Superficie ..... 105.605 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 31.682 M2-VIV



SECTOR S-PUL-GAS-R2 ----- Superficie ..... 109.197 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 32.759 M2-VIV

SECTOR S-JAR1 ----- Superficie ..... 38.203 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 11.461 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 1 ..... 0,30 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 2:**

SECTOR S-PUL-R3 ----- Superficie ..... 199.720 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 0,35 m2/m2  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 69.902 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 2 ..... 0,35 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 3:**

SECTOR S-PUL-GAS -R1 ----- Superficie ..... 64.686 m2  
 Uso Global ..... RESIDENCIAL-INTERIOR  
 Edificabilidad global ..... 32.715 m2 const./rasante  
 Aprovechamiento Urbanístico ..... 32.715 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 3 ..... 32.715 M2/VIV(M2 const./rasante)**

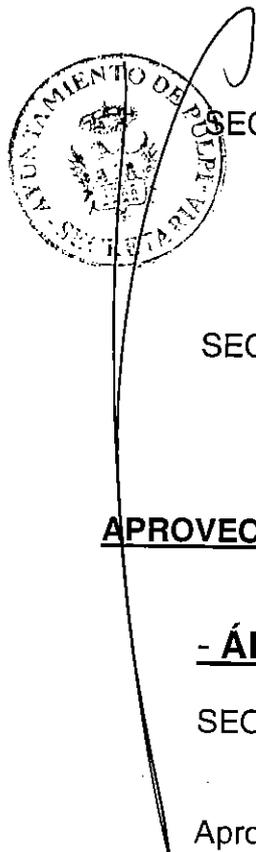
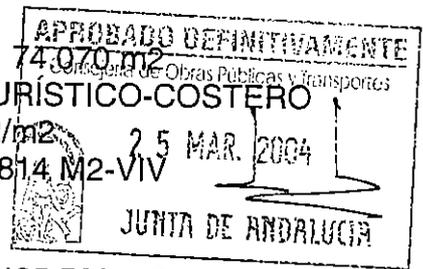


**- ÁREA 4:**

SECTOR S-Rtu7 ----- Superficie ..... 162.000 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,20 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 32.400 M2-VIV



SECTOR S-Rtu9 ----- Superficie ..... 74.070 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,20 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 14.814 M2-VIV



SECTOR S-Rtu10 ----- Superficie ..... 425.530 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,20 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 85.106 M2-VIV

SECTOR S-Rtu11 ----- Superficie ..... 572.669 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,20 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 114.534 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 4 ..... 0,20 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 5:**

SECTOR S-Rtu1 ----- Superficie ..... 702.430 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 210.729 M2-VIV

SECTOR S-Rtu2 ----- Superficie ..... 941.928 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 282.578 M2-VIV

SECTOR S-Rtu12 ----- Superficie ..... 93.900 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,30 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 28.170 M2-VIV

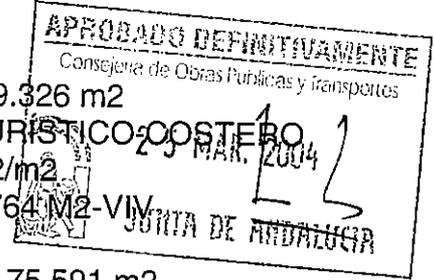
**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 5 ..... 0,30 M2-VIV/M2-SUELO**



**- ÁREA 6:**

SECTOR S-Rtu3 ----- Superficie ..... 165.437 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,35 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 57.903 M2-VIV

SECTOR S-Rtu6 ----- Superficie ..... 839.326 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,35 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 293.764 M2-VIV



SECTOR S-Rtu8a ----- Superficie ..... 75.591 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,35 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 26.456,85 M2-VIV

SECTOR S-Rtu8b ----- Superficie ..... 58.286 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,35 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 20.400,10 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 6 ..... 0,35 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 7:**

SECTOR S-Rtu4 ----- Superficie ..... 268.368 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 104.880 m2/const/rasante  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 104.880 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 7 ..... 104.880 M2/VIV(M2 const./rasante)**

**- ÁREA 8:**

SECTOR S-Rtu5 ----- Superficie ..... 230.997 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-COSTERO  
Edificabilidad global ..... 0,40 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 92.399 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 8 ..... 92.399 M2/VIV/M2-SUELO**

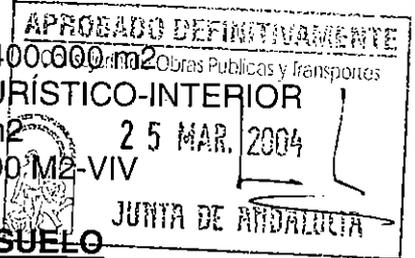




**- ÁREA 9:**

SECTOR S-AG1 ----- Superficie ..... 1.986.818 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-INTERIOR  
Edificabilidad global ..... 0,17 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 337.759 M2-VIV

SECTOR S-AG2-a ----- Superficie ..... 400.000 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-INTERIOR  
Edificabilidad global ..... 0,17 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 68.000 M2-VIV



**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 9 ..... 0,17 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 10:**

SECTOR S-AG2-b ----- Superficie ..... 431.000 m2  
Uso Global ..... RESIDENCIAL-TURÍSTICO-INTERIOR  
Edificabilidad global ..... 0,15 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 64.659 M2-VIV

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA10 ..... 0,11 M2-VIV/M2-SUELO**

**- ÁREA 11:**

SECTOR S-LF1 ----- Superficie ..... 228.621 m2  
Uso Global ..... TERCARIO/INDUSTRIAL  
Edificabilidad global ..... 0,50 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 114.310,10 M2-TER-IND

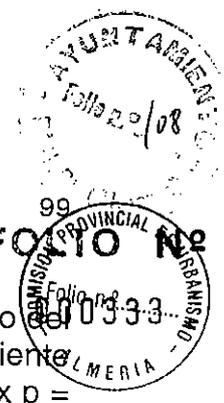
**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA11 ..... 0,50 M2-TER-IND/M2 SUELO**

**- ÁREA 12:**

SECTOR S-CAM ----- Superficie ..... 527.000 m2  
Uso Global ..... CAMPING 1ª CATEGORÍA  
Edificabilidad global ..... 0,02846 m2/m2  
Aprovechamiento Urbanístico ..... 15.000 M2-CAMPING

**APROVECHAMIENTO TIPO ÁREA 12 ..... 0,02846 M2-CAMPING/M2 SUELO**





### Ponderación de Usos con el característico del Área

El aprovechamiento ponderado de un uso respecto al característico Área se obtiene multiplicando la superficie construida del uso correspondiente por el coeficiente "p" de ponderación de la siguiente tabla (Sup. Const. x p = Aprov. Ponderado o consumido).

| USO                   | COEFICIENTE "p" |        |        |        |        |        |        |        |        |         |         |         |
|-----------------------|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
|                       | ÁREA 1          | ÁREA 2 | ÁREA 3 | ÁREA 4 | ÁREA 5 | ÁREA 6 | ÁREA 7 | ÁREA 8 | ÁREA 9 | ÁREA 10 | ÁREA 11 | ÁREA 12 |
| RESIDENCIAL .....     | 1,00            | -----  | 1,00   | -----  | 1,00   | -----  | 1,00   | -----  | 2,00   | -----   | ---     | ---     |
| RESIDENCIAL P.O ..... | 0,90            | -----  | 0,95   | -----  | 0,95   | -----  | 0,95   | -----  | 2,00   | -----   | ---     | ---     |
| TER-COMERCIAL .....   | 1,00            | -----  | 1,00   | -----  | 1,00   | -----  | 1,00   | -----  | 1,00   | -----   | ---     | ---     |
| TER-HOTELERO .....    | 0,83            | -----  | 0,83   | -----  | 0,83   | -----  | 0,83   | -----  | 0,90   | -----   | ---     | ---     |
| TER-OFICINAS .....    | 1,00            | -----  | 1,05   | -----  | 1,05   | -----  | 1,05   | -----  | 1,00   | -----   | ---     | ---     |
| RESTO USO TERCARIO .. | 1,15            | -----  | 1,05   | -----  | 1,10   | -----  | 0,95   | -----  | 1,00   | -----   | ---     | ---     |
| INDUSTRIAL .....      | ---             | -----  | ---    | -----  | ---    | -----  | ---    | -----  | ---    | -----   | ---     | ---     |
| CAMPING 1ª CAT. ....  | ---             | -----  | ---    | -----  | ---    | -----  | ---    | -----  | ---    | -----   | ---     | 1,00    |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL.. | 0,83            | -----  | 0,90   | -----  | 0,90   | -----  | 0,90   | -----  | 0,90   | -----   | 0,90    | ---     |

**APROBADO DEFINITIVAMENTE**  
 Consejería de Obras Públicas y Transportes  
 25 MAR. 2004  
 JUNTA DE ANDALUCIA



### 7.2.8.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Dentro del Suelo Urbano, de acuerdo con lo establecido en el Título Preliminar, se distingue entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado (Planificable).

Todo propietario de suelo urbano consolidado tiene derecho a la apropiación del 100% del aprovechamiento tipo (edificabilidad tipo = edificabilidad máxima) que se fije para la zona en que encuentren ubicados sus terrenos, pudiendo obtener, dentro de los plazos previstos en el artículo 7.2.4-2 de este mismo título, licencia de obras si la parcela mereciere la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Todo propietario de Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano), tiene derecho al 90% del aprovechamiento (edificabilidad bruta) que para cada polígono o Unidad de Ejecución le otorguen las Normas, si bien para poderlo hacer efectivo, será necesario e imprescindible realizar y tramitar el Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, según se señale en la ficha reguladora correspondiente a cada Unidad, tener ejecutadas las obras de urbanización correspondientes y además haber efectuado la correspondiente reparcelación o compensación de cargas y beneficios.

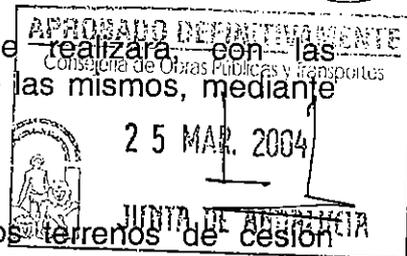
La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contengan en las presentes Normas, así como la modificación de los ya delimitados, cuando proceda, se acordará de oficio o a petición de los interesados, por el Ayuntamiento, previos

los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días con citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución



### 7.2.9.- SISTEMA DE ACTUACIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

La ejecución de las Unidades de Ejecución se ~~realizará con las~~ determinaciones establecidas en las Fichas Reguladoras de las mismas, mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:



a) **Sistema de Compensación.**

Por este sistema, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular, repartiéndose entre ellos las cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística.

b) **Sistema de Cooperación.**

El sistema en el que los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

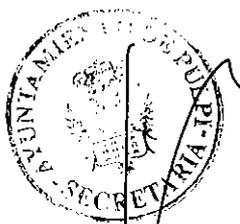
La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios cargas.

c) **Sistema de Expropiación.**

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por polígonos o unidades completas y comprenderá todos bienes y derechos incluidos en las mismas.

La Administración actuante elegirá el sistema de actuación, oídos los afectados y según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurren dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

En la ficha reguladora correspondiente a cada polígono o Unidad, se ha indicado el sistema de actuación, el cual podrá ser modificado en los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en el presente Plan General. En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, la Administración actuante podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma zona de ordenanza que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha zona.





La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, referentes a sistemas generales en suelo urbano, se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa.



#### 7.2.10.- REPARCELACIONES EN SUELO URBANO

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan. 2 5 MAR. 2004

Las obligaciones y cargas de los propietarios del suelo serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establezca. La reparcelación será obligatoria en el ámbito de las Unidades de Ejecución.

#### 7.2.11.- TERRENOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO, SU OBTENCIÓN

Los suelos adscritos por las Normas a Sistemas Generales, en Suelo Urbano Consolidado, se obtendrán para uso y dominio público mediante expropiación o compra directa, o por cesión gratuita si se incorporan voluntariamente a una reparcelación.

Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en Unidades de Ejecución se obtendrán mediante expropiación, o por compra directa, o por cesión gratuita de su titular.

#### 7.2.12.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Los propietarios de Suelo Urbanizable, estarán obligados, además de lo establecido en la regulación que para tal suelo se establece en la presentes Normas Subsidiarias, a lo siguiente:

- a) A la reserva y cesión obligatoria y gratuita de:
- El suelo destinado a sistemas generales que se incluya en el Sector correspondiente.
  - El suelo destinado a sistemas locales, es decir, al servicio del sector, comprendiendo en todo caso, los siguientes:
    - 1.- Sistema viario (calles, aparcamientos y plazas).
    - 2.- Sistema de espacios libres de dominio público.
    - 3.- Centros docentes y culturales.

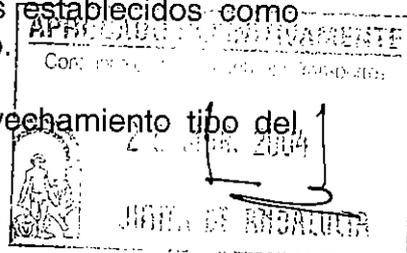


- 4.- Instalaciones de recreo, deportivas y de expansión de carácter público.
- 5.- Dotaciones para otros servicios interés público y/o necesarios.



La cuantía total de este deber de cesión se determina en la ficha reguladora de cada sector y nunca podrá ser inferior a la que resulte de la aplicación de los estándares establecidos como mínimos en el Reglamento de Planeamiento.

El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del sector, debidamente urbanizado.



El coste de la Urbanización y en concreto, de:

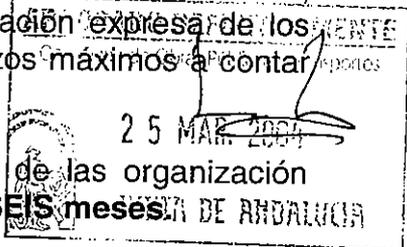
- La urbanización interior incluyendo:
  - 1.- La red viaria.
  - 2.- La red de abastecimiento de agua.
  - 3.- La red de saneamiento.
  - 4.- La red de energía eléctrica.
  - 5.- La red de alumbrado público.
  - 6.- La red de riego.
  - 7.- La jardinería de las zonas verdes.
  - 8.- La red de canalización de teléfonos y otros servicios previstos.
- La conexión de las redes locales del apartado anterior con las generales en el exterior del sector; y en su caso garantizar los suministros necesarios, en particular abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- La previsión y ejecución, de la urbanización, conforme al planeamiento, adecuada a las dimensiones y a la finalidad de la actuación.
- El cumplimiento de los plazos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (Compensación, Reparcelación, etc..) y ejecución (Urbanización y Edificación).
- Constitución de **ENTIDAD DE CONSERVACIÓN** para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.
- Cualquier otro deber que se imponga en el planeamiento de estas Normas Subsidiarias.





Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos a todos los deberes especificados, las transmisiones de la titularidad del suelo y de las edificaciones alterará la situación jurídica del propietario en cada momento de los mismos, que se subrogará en la posición del transmitente.

Los Planes Parciales, en suelo Urbanizable, y los Planes Especiales, en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, establecerán, con precisión, los plazos en que debe producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización, como en su caso, las de edificación. En defecto de determinación expresa de los Planes Parciales o Especiales, se aplicarán los siguientes plazos máximos a contar desde la publicación de aprobación definitiva del Plan:



- Constitución y entrada en funcionamiento de las organización correspondiente al sistema de actuación: **SEIS meses**.
- Aprobación definitiva de la compensación o reparcelación: **DIECIOCHO meses**.
- Cesión de las superficies de cesión obligatoria y gratuita: **DOCE meses** a contar desde la aprobación definitiva de la compensación o reparcelación.
- Ejecución de la urbanización: En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano **TREINTA Y SEIS meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. En Sectores de Suelo Urbanizable **CUARENTA Y OCHO meses** desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización; en el caso de preverse el desarrollo mediante más de una etapa, la superficie mínima de cada una de ellas será de 5 hectáreas, siendo el ámbito de la primera de las etapas no inferior al 50% de la superficie total del Sector; el plazo máximo por etapa no superará un máximo de **TREINTA Y SEIS MESES** (tres años) a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y la terminación de las obras de urbanización totales del ámbito del Plan Parcial no podrá ser superior a **DIEZ AÑOS** contados desde la aprobación definitiva del mismo.
- Edificación: **SEIS años** para la solicitud de la licencia a contar desde los plazos anteriores .
- Utilización de las obras de edificación: **DOS años desde la concesión de la licencia**.

### CAPITULO 3.- NORMAS DE PROCEDIMIENTO

FOLIO N°

0338

#### 7.3.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos de edificación y los relacionados con el uso del suelo y subsuelo, en particular los siguientes actos:

- 1- Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.
- 2- Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 3- La modificación o reforma que afecte a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 4- Las modificaciones del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualesquiera que sea su uso.
- 5- Las de la modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones e industrias existentes.
- 6- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- 7- Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., subterráneas o aéreas, tales como postes, casetas, buzones, cabinas,...
- 8- Las parcelaciones urbanísticas, salvo que estén contenidas en un Proyecto de Reparcelación aprobado o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.
- 9- Los movimientos de tierras, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.
- 10- Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado.
- 11- La primera utilización u ocupación de los edificios, establecimientos o instalaciones en general.
- 12- Los usos de carácter provisional a que refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo de 1.992.
- 13- El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificios y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire y antenas de televisión; las antenas de Telefonía y de Radiodifusión.
- 14- La modificación del uso existente de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios o instalaciones en general.
- 15- La demolición de construcciones, total o parcial salvo en los casos declarados de ruina inminente, y el vertido de escombros.
- 16- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

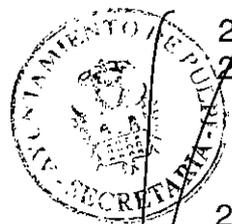
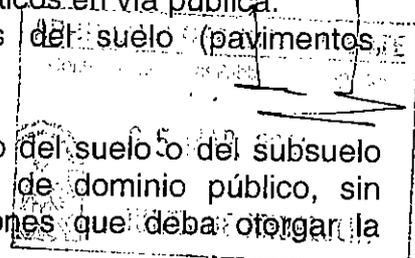
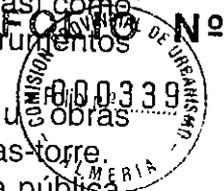
APROBADO DEFINITIVAMENTE

Comisaría de Obras Públicas y Transportes

25 MAR 2004

AYUNTAMIENTO DE PULPI





- 17- La tala de árboles en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.
- 18- Cerramiento o vallado de solares, fincas o terrenos urbanos provisionales con frente a la vía pública y la instalación de grúas-torre.
- 19- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistemas publicitarios acústicos en vía pública.
- 20- Modificación de las características físicas del suelo (pavimentos, asfaltados, drenajes, etc..).
- 21- La construcción de invernaderos.
- 22- Los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio.
- 22- Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

La sujeción a la previa licencia municipal, alcanza a todas las actividades relacionadas, incluso cuando sean promovidas por la Administración Central del Estado, Autonómica o Municipal y Órganos paraestatales, con independencia de que precisen autorización previa del órgano administrativo correspondiente.

No están sujetas a Licencia Municipal de Obras los siguientes actos promovidos por la Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal:

- a.- Las obras públicas ordinarias incluidas en actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.
- b.- Las amparadas y definidas en Planes Especiales, cuyo ámbito comprenda más de un ámbito municipal.

En ambos supuestos, los proyectos correspondientes se remitirán al Ayuntamiento de Pulpí y resto de municipios interesados (en las actuaciones supramunicipales) para consulta y concertación de sus contenidos por un plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones y usos contenidos en el Proyecto. La intervención municipal dará lugar en todo caso a la liquidación y pago de la tasa correspondiente.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo al Ayuntamiento de Pulpí.

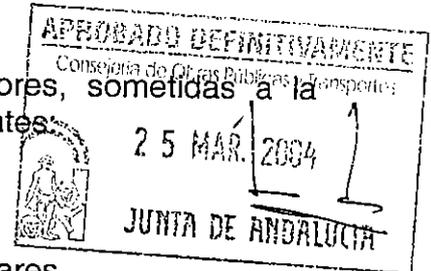
La concesión de licencias urbanísticas, en general, se regirán por lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1987, de 23 de Junio), o Norma Legal que lo sustituya.

106



### 7.3.2.- OBRAS MENORES SUJETAS A LICENCIA

Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a la licencia previa municipal e incluidas en este artículo, las siguientes:



#### 1.- **OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN**

- 1- Construcción de puentes, andamios y similares.
- 2- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- 3- Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia.
- 4- Apuntalamiento de fachadas.
- 5- Colocación de grúas-torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 6- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- 7- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 8- Construcción de invernaderos.

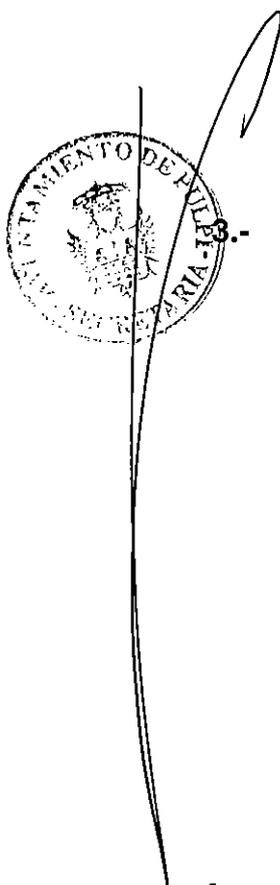
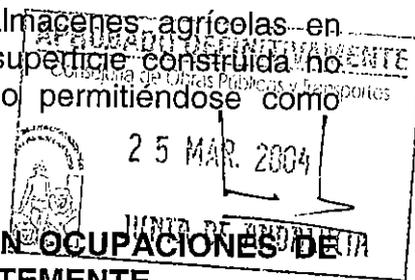


#### 2.- **PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS**

- 1- Ejecución de obras interiores en edificios que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene.
- 2- Reparación de cubiertas y azoteas, incluso la sustitución del forjado si apoya sobre muros de carga existentes en buen estado.
- 3- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- 4- Colocación de rejas, puertas, ventanas y persianas en aberturas de fachada de edificios existentes.
- 5- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 6- Construcción de pozos y fosas sépticas.
- 7- Apertura y modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- 8- Cambio o reparación de elementos estructurales.
- 9- Ejecución y modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.



- 10- Instalación de aseos en viviendas.
- 11- Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones, terrazas y azoteas de edificios, que no estén acompañados de licencia de obra mayor.
- 12- Reparación de elementos alterados por accidente o deterioro en la fachadas.
- 13- Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por tabiques, de superficie no mayor de 50 m<sup>2</sup> y cuya altura no exceda en ningún caso de 5 metros, así como almacenes agrícolas en suelo no urbanizable, siempre que su superficie construida no supere en ningún caso los 20 m<sup>2</sup>, no permitiéndose como ampliación de edificaciones existentes.

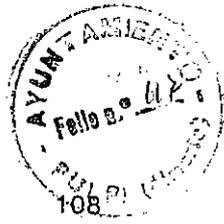


### **OBRAS E INSTALACIONES QUE IMPLIQUEN OCUPACIONES DE LA VÍA PÚBLICA, TEMPORAL O PERMANENTEMENTE**

- 1- Construcción de quioscos y similares de carácter permanente.
- 2- Ocupación temporal de la vía pública con valles o materiales de construcción por obras.
- 3- Ocupaciones temporales de la vía pública con contenedores y similares, mesas y sillas.
- 4- Construcción o reparación de vados en las aceras y su supresión. Reserva de espacios en la vía pública.
- 5- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
- 6- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 7- Instalación de marquesinas para comercio.
- 8- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores provisionales y buzones de correos en la vía pública.

### **4.- OBRAS EN SOLARES O PATIOS**

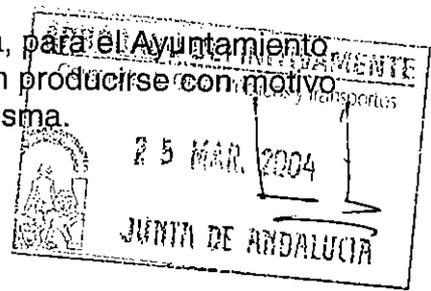
- 1- Establecimiento de vallas o cercas definitivas de delimitación.
- 2- Construcción o derribo de edificaciones provisionales de una planta o de menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie construida total.
- 3- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que no se produzcan variaciones en más de 1 m. sobre el nivel natural del terreno y menos de 1.50 mts. por debajo del mismo en algún punto.
- 4- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.



7.3.3.- RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL OTORGAMIENTO DE CASO Nº LICENCIAS

Las licencias se entenderán concedidas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y no podrán ser utilizadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de licencias no implicará, para el Ayuntamiento, responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de la misma.



7.3.4.- CONTENIDO DE LA LICENCIA

Cuanto se dispone en las Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

Los titulares de licencias o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y asimismo el contenido implícito, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, y de las Normas Básicas de la Edificación (NBE).

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario constructor o el técnico director de las obras, podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

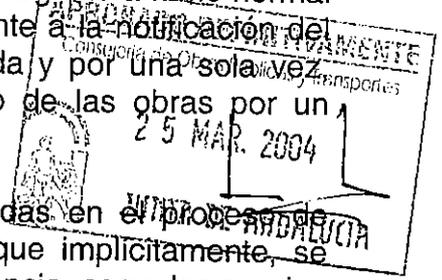
Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras portantes de la edificación de la primera etapa.



### 7.3.5.- PLAZOS DE VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

1.- La Administración Urbanística Municipal, previa audiencia del interesado, declarará caducadas a todos los efectos, sin derecho a indemnización, las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras no se hubieren iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de **seis meses** desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma. Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.



Las obra menores, necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente, se amparan o incluyen en el otorgamiento de la licencia, como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número anterior.

La demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos **seis meses** desde la notificación de la licencia de obra mayor. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.

b) Si Una vez comenzadas las obras, quedaren interrumpidas por un período superior a **tres meses**. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga para el comienzo de las obras por un período máximo de **tres meses**.

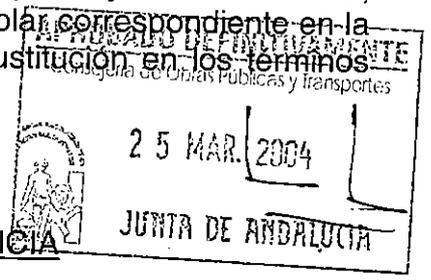
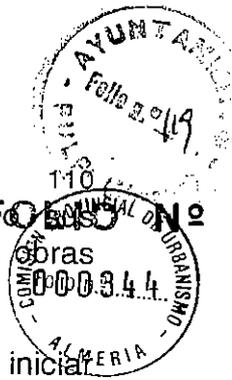
c) Por incumplimiento del plazo de vigencia contenido en la concesión de la licencia.

2.- Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En ningún caso la vigencia de la licencia podrá ser superior a **treinta y seis meses**, a contar desde la fecha de su notificación.

3.- Podrán concederse prórroga de la vigencia de las licencias, por una sola vez, y por un plazo no superior a dos tercios del inicialmente concedido, previa solicitud expresa por el interesado antes de la conclusión de los plazos inicialmente concedidos, y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la petición de la prórroga. La concesión de la prórroga devengará Tasas Municipales por un importe proporcional al nuevo plazo concedido, por el importe de la totalidad de las obras objeto de la Licencia Municipal de Obras. En ningún caso pueden concederse segundas o ulteriores prórrogas.



- 4.- La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.
- 5.- La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva Licencia Municipal de Obras. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad sin que se haya solicitado la nueva Licencia Municipal de Obras o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para la ejecución por sustitución en los términos establecidos en la legislación urbanística.



7.3.6.-

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA

La licencia de obras obliga a su titular o causahabiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en las Ordenanzas, a lo siguiente:

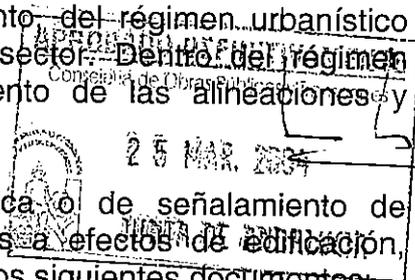
- a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra, basándose en las Condiciones Generales de Urbanización.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas, la administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuyo importe será como mínimo del doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.



7.3.7.- INFORMACIONES URBANÍSTICAS. SEÑALAMIENTO  
ALINEACIONES Y RASANTES

1.- Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la correcta presentación de la solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. Dentro del régimen urbanístico se considera incluido el señalamiento de las alineaciones y rasantes.



En la solicitud de información urbanística o de señalamiento de alineaciones y rasantes se indicará si es a efectos de edificación, deslinde o parcelación y se acompañarán los siguientes documentos:

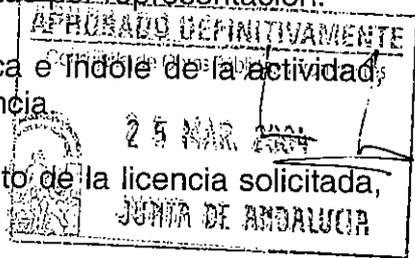
- a) Plano de situación por triplicado de la finca a escala 1:2.000, para fincas situadas en suelo Urbano o Urbanizable, y 1:10.000 para fincas situadas en Suelo No Urbanizable, en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, así como los anchos de las calles a que da fachada la finca.
- b) Plano, por triplicado, a escala máxima 1:500, en el que se refleje la forma, dimensiones, longitud de fachadas y superficies del solar, así como su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. Para el señalamiento de alineaciones y rasantes se exigirá la presentación de perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos; para fincas en Suelo No Urbanizable la escala mínima será 1:2.000..



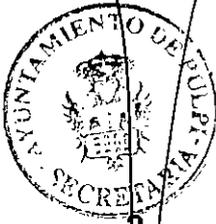
2.- La documentación señalada servirá de base para indicar al interesado las circunstancias urbanísticas de la finca o el señalamiento de alineaciones y rasantes, las cuales se marcarán sobre los planos. Un ejemplar marcado con el sello de la corporación se entregará al solicitante debidamente diligenciado acompañado de la información escrita. La documentación señalada deberá ir suscrita por técnico competente.

7.3.8.- SOLICITUD DE LICENCIAS

1.- Las solicitudes se formularán dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente, con las siguientes indicaciones:



- a) Nombre, apellido, domicilio y teléfono, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social y número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
- b) Nombre, apellidos, teléfono, circunstancias personales, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.
- c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para que se solicita la licencia.
- d) Las demás circunstancias que según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- e) Lugar y fecha.



- 2.- Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
- 3.- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos, que según la naturaleza de la licencia, se determinen en los artículos siguientes y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de la tasa correspondiente, en concepto de depósito previo.

**7.3.9.- PLAZO DE RESOLUCIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA**

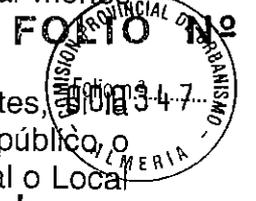
- 1.- Se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro las licencias relativas a:
  - a- Movimiento de tierras.
  - b- Obras e instalaciones menores.
  - c- Primera ocupación-utilización de los edificios.
  - d- Tala de árboles.
  - e- Construcción de Invernaderos.

- 2.- Las demás licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de tres meses a partir de la presentación completa de cuantos documentos se exigen para las mismas.

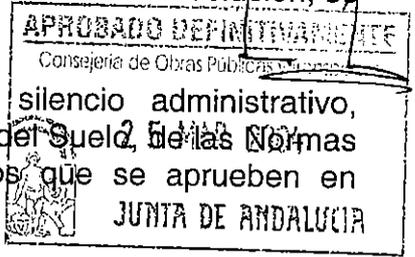
Si transcurrido el plazo de tres meses establecido en el párrafo anterior, sin haberse notificado la resolución de la solicitud de licencia, el interesado podrá entender, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la Licencia Municipal de Obras solicitada. El comienzo de cualquier obra u uso al amparo de ésta requerirá,



en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento de Pulpí con al menos diez días de antelación.



- 3.- En cualquiera de los casos contemplados en los casos precedentes, licencia solicitada afectase a la vía pública o a bienes de dominio público, o patrimoniales de la Administración del Estado, Autonómica, Provincial o Local y transcurrieran los plazos al efecto señalados, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.



En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo, de las Normas Subsidiarias y de los Planes, Normas y Proyectos que se aprueben en desarrollo de estas.



El cómputo de los plazos a que se refieren los párrafos anteriores quedarán suspendidos:

- a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración par completar datos de la solicitud, reintegrando debidamente o aportando documentos omitidos.
- b) Durante el período concedido al interesado para atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto presentado.
- c) Durante los días que mediere entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.
- d) Durante el plazo que sea legal para la emisión de informes sectoriales o por parte de Administraciones ajenas al Ayuntamiento, de ser estos necesarios

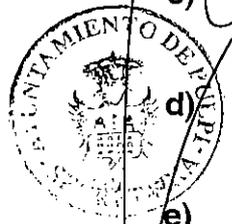
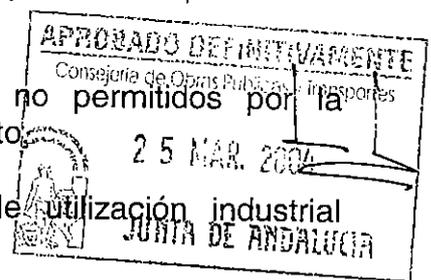
**7.3.10.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES**

- 1.- Si el proyecto se ajustase estrictamente a los Planes, Normas Urbanísticas, Ordenanzas y demás disposiciones aplicables, y si hubiera cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, se otorgará la licencia.
- 2.- Cuando los informes técnicos municipales previos a la concesión de la licencia o de los organismos que hubieren informado la petición de licencia señalaran deficiencias, se distinguirá entre subsanables o insubsanables.



3.- Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para las que la rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
- b) Proyectar obras o instalaciones para usos no permitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización superior al permitido.
- d) Rebasar el número de plantas o en forma grave la altura o profundidad edificable.
- e) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.
- f) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.



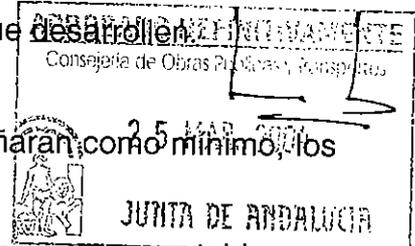
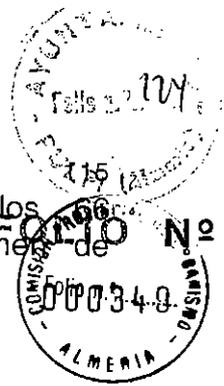
Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

4.- Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el apartado 3 de este artículo, estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de **quince días**, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación, la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican o sustituyen en número equivalente al de los ejemplares exigidos. No será válida la simple personificación por comparecencia, ni la corrección manual de los documentos.

### 7.3.11.- LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1.- Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. Los proyectos de parcelación se redactarán para el desarrollo de los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle o de las presentes Normas cuando no sea preceptiva la redacción de ningún planeamiento y se ajustara a las siguientes condiciones:

- a) Deberá cumplir los requisitos establecidos en los artículos (Parcelaciones), 67 (Indivisibilidad de parcelas) y 68 (Régimen de parcelaciones) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b) Quedarán sujetos a licencia municipal.
- c) Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen.



2.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado:



- a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.
- b) Certificado de dominio y estado de cargas, y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación.
- c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.
- d) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:2.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existente, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vigentes.
- e) Plano de parcelación de la misma a escala mínima 1:2.000, debidamente acotado y superficiado.

3.- Las modificaciones de parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia:

**DECLARACIÓN DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA PARA SEGREGACIÓN DE TERRENOS EN SUELO NO URBANIZABLE, O LICENCIA DE SEGREGACIÓN**

Los documentos mínimos que deben acompañar a la solicitud son:

- **Plano de situación** referido a la cartografía del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.
- Plano de la totalidad de la **FINCA MATRIZ**, acotado y superficiado donde se indiquen los caminos, obras e instalaciones existentes en la finca.
- Plano de la **FINCA A SEGREGAR**, acotado y superficiado.

- 116
- FOLIO N° 000035
- COMISION DE URBANISMO  
SECRETARIA
- APROBADO DEFINITIVAMENTE  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCIA
- Si la parcela a segregar se pretende **agregar a otra existente colindante**, deberá aportarse plano de esta finca indicando su **estación actual y final** después de la agregación.
  - **NOTA SIMPLE (original y actualizada en fecha)**, expedida en el Registro de la Propiedad donde figure inscrita la finca. Si se pretende posterior agregación a otra finca colindante, deberá aportarse también nota simple de esta finca.
  - Certificado expedido por el **Catastro de Rústica** acreditativo de que la finca o fincas son de **regadío ó secano**.

Todos los planos deberán realizarse por técnico competente y se presentarán con el visado del Colegio Oficial correspondiente.

### LICENCIAS DE OBRA MENOR

Las solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el artículo 7.3.2 de este Capítulo, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, por escrito, y/o gráficamente las obras, con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2.- En las obras indicadas al final de éste párrafo, además de la documentación anterior se requerirá la presentación de:

- a) Planos y memoria valorada, suscritos por Técnico competente con visado colegial.
- b) Dirección facultativa, justificada mediante hoja de asunción de dirección visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras menores que requiere la documentación indicada en este apartado son las relacionadas en el artículo 7.3.2 del presente Título bajo los subíndices:

- \*\* 1.1, 1.3 y 1.4, si suponen aumento de superficie construida.
- \*\* 2.2, 2.7, 2.8 y 2.13, si afectan a la estructura o voladizos.
- \*\* 3.1 (si son permanentes), 3.7, 4.1, 4.2 y 4.3.

La documentación a presentar para la construcción de invernaderos será la establecida en el artículo 5.2.8.2 del Capítulo 2 del Título V de las presentes Normas Urbanísticas

3.- Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos, tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de las tasas, por período igual, salvo que el Ayuntamiento no renovase la licencia, no existiendo derecho a indemnización en ese caso.

7.3.13.- LICENCIAS DE OBRA DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA

1.- Con la solicitud de licencia de obra de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea preceptivo según lo dispuesto en estas Ordenanzas, así como copia de la Información Urbanística, salvo que se trate de un terreno que haya sido ordenado con planeamiento en desarrollo de estas Normas.

b) Cuestionario de Estadística de edificación y Vivienda.

c) Proyecto Técnico por triplicado. En los casos que la petición de licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Carreteras Estatales, Autonómicas, Provinciales, Defensa Nacional, Comisaría de Aguas, Renfe, Consejería de Cultura, Costas, etc., se adjuntarán las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los organismos correspondientes.

d) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos necesarios.

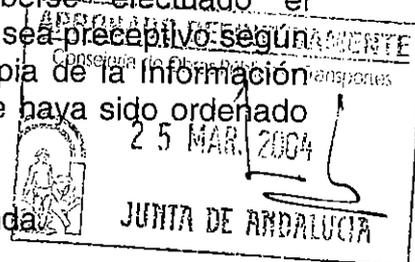
e) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran del mismo propietario, deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas, sujeta a la condición suspensiva de enajenarse cualquiera de ellas.

f) Justificante de haber satisfecho las tasas municipales o depósito previo de las mismas.

g) Si la parcela no alcanza la condición de solar deberá incluir un documento acreditativo de los compromisos y las garantías en las condiciones indicadas en el artículo 3.1.3. del Capítulo 1, Título III estas Normas.

2.- El proyecto técnico contendrá como mínimo, los siguientes documentos, preferentemente en formato UNE A-4, debidamente visados por el Colegio Oficial Correspondiente y encuadernados:

- a) Memoria con justificación del cumplimiento de todas las Ordenanzas y Normas Técnicas de aplicación.

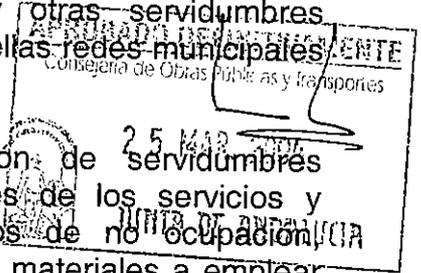




b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (álbum de planos de edificaciones interiores y contiguas), a escala mínima 1:200; de plantas, fachadas, alzados y secciones, a escala mínima 1:100, debidamente acotados, señalándose (en caso de obras de reforma) lo existente que se mantiene.



b) Información de los canales, acequias, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos y otras servidumbres públicas o privadas, que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.



c) Anexo de obras de urbanización, restitución de servidumbres existentes, conexión con las redes generales de los servicios y plantación de arbolado en aceras y espacios de no ocupación, señalando las calidades y características de los materiales a emplear que coincidirán con los que el Ayuntamiento señale para la normalización de los mismos.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de la Entidades Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos comerciales o industriales de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de apertura, si fuese procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración competente; si además, los proyectos que necesiten licencia de apertura, alojan instalaciones o usos que se presume pueden originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina La Ley de Protección Ambiental (Boja n1 79 de 31/05/1.994) y Reglamentos que la desarrollan.

4.- Se podrá solicitar licencia municipal de obras con el Proyecto Básico, pero no se podrá llevar a cabo la construcción hasta la presentación en el Ayuntamiento, del Proyecto de Ejecución.

La autorización para empezar las obras contenidas en el Proyecto de Ejecución que desarrolle en un Proyecto Básico amparado en licencia, deberá ser otorgada por el Órgano que tenga atribuida la competencia para conceder licencias de obra.

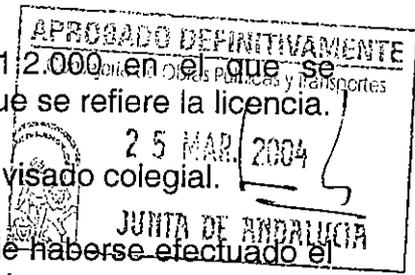
En el caso que el Proyecto de Ejecución presentara modificaciones sustanciales con respecto al Proyecto Básico, se entenderá que se desiste de la licencia obtenida y se iniciará el procedimiento para la concesión de la nueva licencia.



**7.3.14.- LICENCIAS DE OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

1.- Con la solicitud de licencia de obra de urbanización no incluidas en un Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañará la siguiente documentación por triplicado:

- a) Plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
- b) Proyecto redactado por técnico competente con visado colegial. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.



Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificaciones substanciales en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales se le devolverá uno, debidamente conformado, con la licencia. Las modificaciones no sustanciales del proyecto, se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscrita por el promotor y su técnico.

3.- El solicitante prestará garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, por un importe del 100% del presupuesto.

**7.3.15.- LICENCIAS DE DEMOLICIÓN**

1.- En la zona del núcleo de Pulpí en la que es de aplicación la Ordenanza de Zona SU-R1 – Casco Antiguo, no se concederá licencia de demolición de una edificación si no va acompañada del proyecto de obra nueva que la sustituya, salvo en el caso de ruina inminente o que quede suficientemente justificada la necesidad de demolición de la edificación.

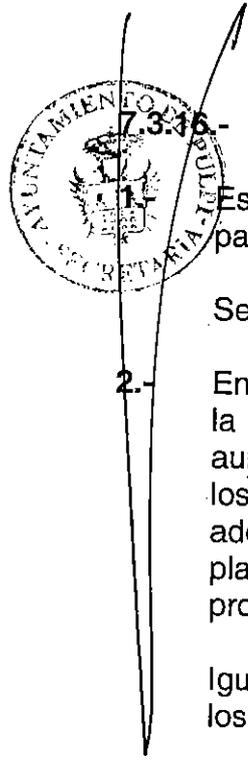
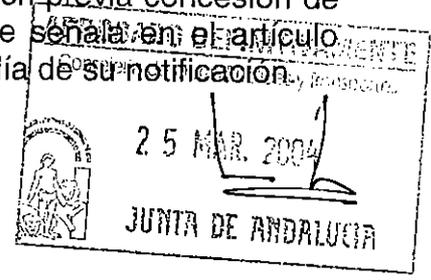
2.- La solicitud se presentará acompañada, por duplicado, de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación del edificio a escala 1:2.000 en el que se acotarán las distancias a las esquinas de las calles más próximas, dimensiones de la finca y longitud de fachadas.
- b) Proyecto de derribo donde se describa la edificación existente, forma de ejecución de los trabajos, medidas de seguridad a adoptar, fotografías del edificio y valoración de las obras.



- c) Caso de no solicitarse simultáneamente Licencia de Obra para edificación que sustituya a la construcción y/o instalación a demolerse presentarán planos del vallado del solar resultante con las características indicadas en el artículo 6.3.11.
- d) Nombramiento Oficial del Técnico Director de las Obras.

3.- La caducidad de las licencias de derribo concedidas con previa concesión de licencia de proyecto de nueva construcción, según se señala en el artículo 7.3.5. de este Capítulo, será de **seis meses** desde el día de su notificación.



**7.3.16.- LICENCIA DE APEOS Y APUNTALAMIENTOS**

Están sujetos a licencia los apeos y apuntalamientos que sea preciso ejecutar para garantizar la seguridad de las edificaciones.

Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo.

2.- En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda.

Igualmente el Técnico Municipal a quien corresponda, exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias.

**7.3.17.- LICENCIA DE VALLADO DE OBRAS**

- 1.- Será obligatorio solicitar licencia para instalar vallado de protección de obra, la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia de obra o derribo, según proceda, o simultáneamente.
- 2.- En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2.00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a una distancia máxima de 2,50 metros de la alineación oficial.

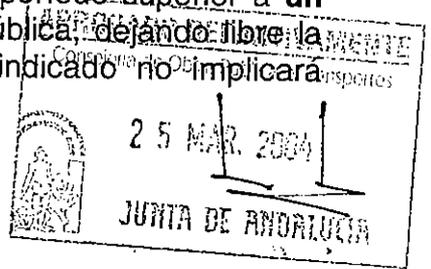
En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de un metro de ancho para paso de peatones, a si esto no fuese posible, se reservará, en la



121  
**FOLIO N.º**  
000355  
Folio n.º  
COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO  
ALMERIA

calzada, un paso de peatones con un ancho mínimo de 1,00 metros; el paso quedará debidamente protegido de los vehículos.

- 3.- Será obligatoria la colocación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
- 4.- Las instalaciones de las vallas se entienden siempre provisionales en tanto dure la obra, por ello desde el momento en que transcurran **dos meses** sin dar comienzo las obras o estén interrumpidas por un período superior a **un mes**, deberá suprimirse la valla que afecte a la vía pública, dejando libre la acera al tránsito público. La supresión del vallado indicado no implicará peligro para los viandantes.



LICENCIAS DE GRÚAS-TORRE

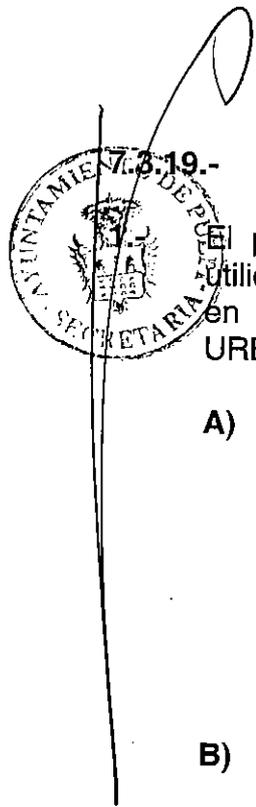
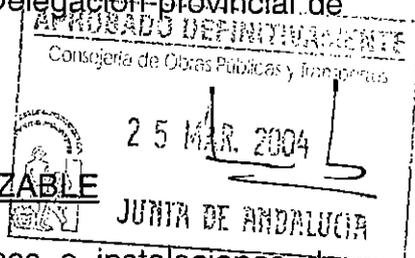
Con la solicitud de licencia para la instalación de grúas-torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, señalamiento de las áreas de barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de barrido. Si tuviera que instalarse en la vía pública se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.
  - b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.
  - c) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.
- 2.- La petición de licencia para la instalación y uso de grúas podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos indicados.
  - 3.- Una vez instalada la Grúa, para la autorización de su puesta en marcha habrá de aportarse al Ayuntamiento de Pulpí la siguiente documentación:
    - a). Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso de las obras y hasta la paralización de las mismas o su



desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.

- b) Certificado y Hoja de Puesta en Marcha emitido por la Casa Instaladora, suscrito por técnico competente.
- c) Autorización de puesta en marcha emitido por la Delegación provincial de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico.



**7.3.19.- LICENCIAS DE OBRA EN SUELO NO URBANIZABLE**

El procedimiento para la autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares, a que se hace mención en el Título V.- **NORMAS PARTICULARES APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE**, se desarrollará del modo siguiente:

- A)** Se iniciará mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento de Pulpí, en la que se hagan constar los siguientes extremos:
  - \*\* Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social y domicilio, de la persona física o jurídica que lo solicite y de su representante.
  - \*\* Proyecto de Actuación.
- B)** El Ayuntamiento de Pulpí, dictará resolución sobre su admisión o in admisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de la consideración de Interés Público o Social de la misma, o no quedar justificada la necesidad de la vivienda unifamiliar aislada.
- C)** Admitido a trámite, información pública por un plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.
- D)** Informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, informe que deberá ser emitido en un plazo no superior a treinta días.
- E)** Resolución motivada del Ayuntamiento de Pulpí en Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.
- F)** Publicación de la Resolución en el Boletín Oficial de la provincia.

- 2.- Transcurrido un plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.
- 3.- Habiendo recaído Resolución aprobatoria del proyecto de Actuación, Licencia Municipal de Obra será solicitada en un plazo máximo de UN AÑO desde la publicación de la referida Resolución; transcurrido este plazo, será necesario comenzar un nuevo procedimiento.

4.- El **PROYECTO DE ACTUACIÓN**, contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

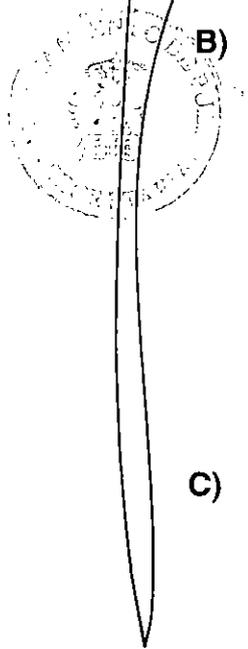
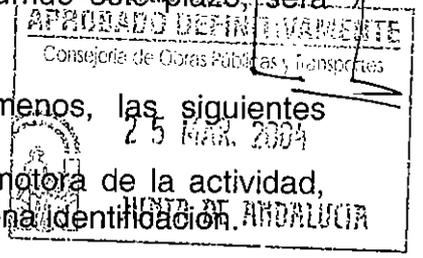
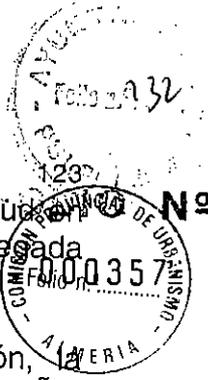
- Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- Características socioeconómicas de la actividad.
- Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinaciones, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- Utilidad pública o interés social de su objeto.
- Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales ambientales.
- Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- No inducción de la formación de nuevos asentamientos

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos, estarán constituidas por:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- Cuando el acto de edificación, construcción, obras o instalaciones no estén vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, estarán sometidas a la constitución de garantía por el DIEZ por ciento del importe total de la inversión a realizar, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e



AYUNTAMIENTO DE PULPÍ  
FOLIO Nº 000358  
COMISION PROYECTO DE URBANISMO  
SECRETARIA

infracciones, así como resultantes, en su caso, de labores de restitución de terrenos.

Igualmente, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable, se establece una prestación compensatoria que se devengará con ocasión de la concesión de la Licencia Municipal de Obras por una cuantía del CINCO por ciento de la inversión a realizar para la implantación de la actividad, excluida la maquinaria y equipos.

- c) Solicitud de Licencia Municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Proyecto de Actuación.
- d) Cualesquiera otras determinaciones que **completan** la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

APPROBADO DEFINITIVAMENTE  
25 MAR. 2004  
JUNTA DE ANDALUCIA



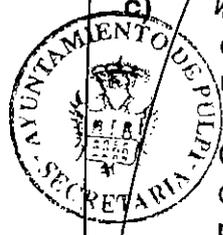
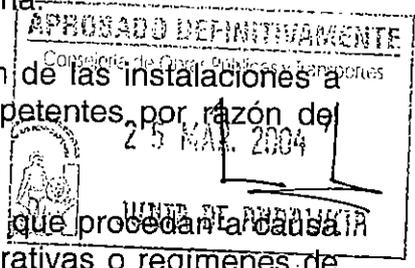
7.3.20.-

LICENCIAS DE OCUPACIÓN

- 1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de haber sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas las licencias de obras o usos y que se encuentren terminados y aptos para su destino.
- 2.- Están sujetas a licencia de ocupación:
  - a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
  - b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes
- 3.- La concesión de licencias de ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:
  - a) Cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa, Certificado Final de Obras expedido por el facultativo director, visado por el correspondiente Colegio Oficial, en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores y que están en condiciones de ser utilizadas.

Presupuesto final de la obra realizada, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente. En el caso de que hubiese modificaciones no sustanciales respecto al proyecto inicial deberá presentarse memoria y documentación gráfica visada por el Colegio Oficial. Se Especificará suficientemente la fácil localización de las acometidas a las redes municipales.

- b) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos de la Contribución Territorial Urbana.
- c) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras administraciones públicas competentes, por razón de uso o actividad de que se trate.
- d) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan de la causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regimenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.



4.- La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de **un mes**, salvo reparos subsanables.

Presentada la documentación referida en número anterior, el Servicio Técnico correspondiente, realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las Normas Urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, informará la concesión de la licencia de ocupación. Si por el contrario se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

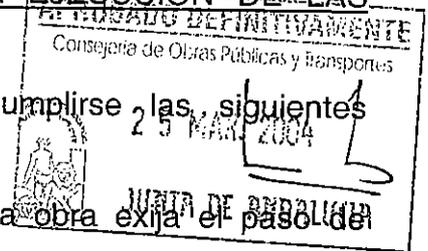
5.- La licencia de ocupación, cuando ésta es obligatoria, es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

- 6.- La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación caren- de licencia de ocupación, cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.



**7.3.21.- PRESCRIPCIONES A OBSERVAR EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

1.- Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:



Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

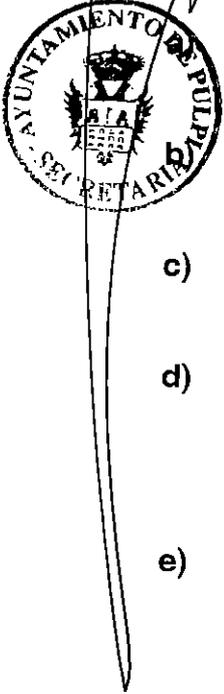
Conservar en buen estado, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

- c) Mantener, en buen estado de conservación, la valla u otros elementos de precaución o protección.
- d) Observar las normas que se establezcan sobre el horario de carga y descarga, limpieza y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.
- e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma de 1 x 1 metro, en el que se exprese:

- \*\* Objeto de la Obra.
- \*\* Técnicos de la dirección facultativa.
- \*\* Empresa constructora.
- \*\* Número expediente municipal de obras
- \*\* Fecha de comienzo efectivo de la obra.
- \*\* Fecha de terminación prevista según los plazos exigidos.

2.- Durante el transcurso de la obra deberá tenerse a disposición del inspector municipal:

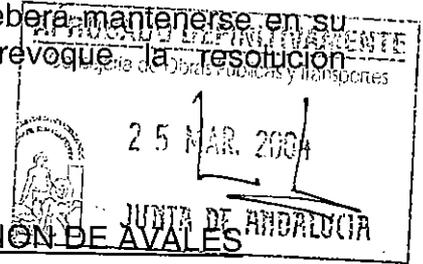
- a) Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la corporación y las diligencias oportunas, o una copia autenticada.





- c) Documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento de Pulpí la efectividad de la dirección facultativa de las obras, y en su caso, que acredite el nombramiento del técnico director.
- d) Copia del acta de replanteo o comienzo de la obra.

3.- La autoridad municipal, cuando haya sido decretada la suspensión de las obras o actividades en uso, o bien su demolición o cierre podrá colocar en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada, y deberá mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante o revoque la resolución correspondiente.

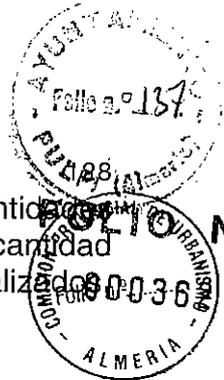


### DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES

- 1.- Al otorgarse la licencia de ocupación, se procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido conforme a lo dispuesto en estas Normas, siempre que se hubiese cumplido total o satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice.
- 2.- Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguna de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantizara el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido efectuados satisfactoriamente.

### 7.3.23.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

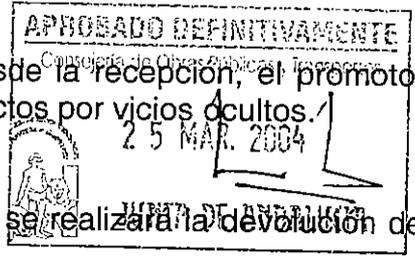
- 1.- Finalizadas las obras de urbanización de una Unidad de Ejecución (Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o Sector en Suelo Urbanizable), el promotor solicitará la recepción, acompañando el certificado final de obra del Director Facultativo y la conformidad de las Compañías Suministradoras de los distintos servicios.
- 2.- Girada inspección de los técnicos municipales, si la urbanización está en perfectas condiciones se procederá a la **Recepción**, levantándose un Acta que firmarán por cuadruplicado el Técnico Municipal, el Secretario de la Corporación, el Técnico Director de las Obras y el Promotor, haciéndose cargo el Ayuntamiento o la Entidad de Conservación, según proceda, de la conservación y mantenimiento de las obras.



Con el acto de Recepción se procederá a devolver al promotor las cantidades o avales que garantizaban las obras de Urbanización, salvo la cantidad equivalente al 6% de los costes de los costes de urbanización actualizados en concepto de garantía.

3.- Podrán efectuarse recepciones provisionales parciales de los servicios o infraestructuras que se pongan en funcionamiento.

4.- Durante el período de garantía de **un año**, desde la recepción, el promotor será el responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos.



Transcurrido el período de garantía, si procede, se realizará la devolución de las últimas garantías o avales de la actuación.



**7.3.24.- COMPETENCIA PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 24-e del Real decreto Legislativo 781/1.986 de 18 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, la competencia para la concesión de licencias se atribuye al Alcalde, salvo en las Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (Art. 7.3.13), Obras Ordinarias de Urbanización (Art. 7.3.14) y Licencias de Demolición (Art. 7.3.15) que podrán ser concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal por delegación del Alcalde.

**7.3.25.- DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

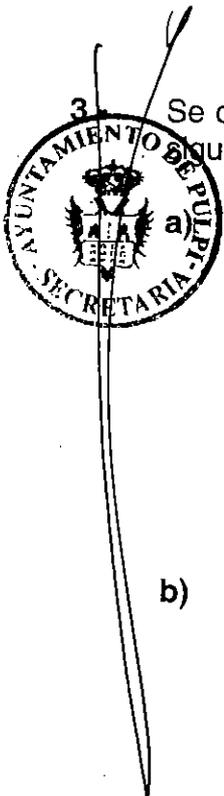
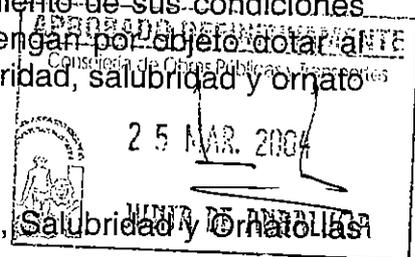
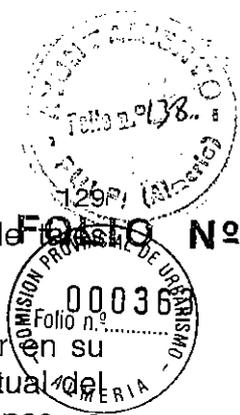
1.- Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad, y ornato público. También están obligados a conservarlas conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

2.- Se considerarán contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán, en todo caso, las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las

construcciones y la reposición habitual de los componentes de los elementos o instalaciones.

- b) Las obras en edificios no declarados en ruina que, sin exceder el coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble o plantas afectadas, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, e igualmente aquellas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes Normas.



Se considerarán Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato las siguientes:

**a) URBANIZACIONES**

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En Urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cargo de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado público y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

**b) CONSTRUCCIONES**

**b.1 Condiciones de Seguridad:**

Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

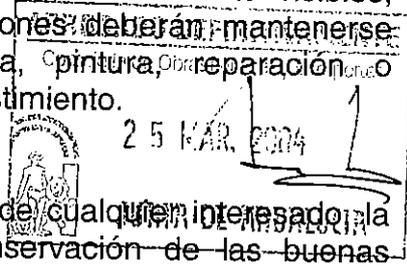
**b.2 Condiciones de Salubridad:**

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que

impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

**b.3 Condiciones de Ornato:**

Las fachadas de elementos exteriores, medianerías visibles, vallas y cerramientos de construcciones ~~deberán mantenerse~~ adecuadas, mediante la limpieza, ~~pintura, reparación o~~ reposición de sus materiales de revestimiento.



El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuiden de esta conservación a que están obligados.

**7.3.26.- ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES, CONDICIONES DE DECLARACIÓN Y PROCEDIMIENTO**

1.- La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

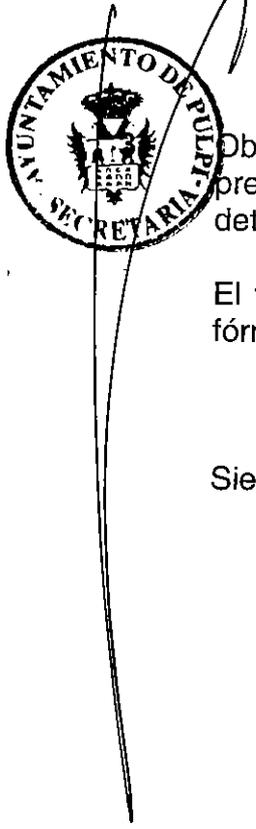
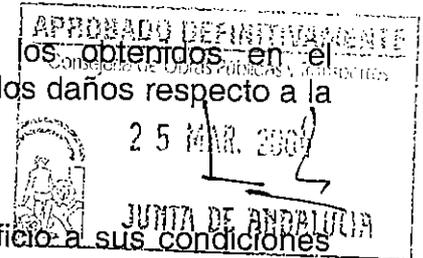
- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales, haciendo que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor de los terrenos.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior al 50% de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Para obtener el límite antes establecido (50%) se seguirá el siguiente procedimiento:



- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, calculándose su proporcionalidad con relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual, se fijará para cada uno de los elementos la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos últimos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado "a" y sumados, darán la extensión de los daños respecto a la totalidad.



Obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará en el correspondiente proyecto de reparación.

El valor actual del edificio (**Va**) se obtendrá por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

- Vr** Valor de Reposición.  
Es el que resulta de aplicar los Módulos de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos en Almería a la superficie construida del edificio existente.
- Ce** Coeficiente de depreciación por edad, que se calcula con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Ce = 1 - 0,25 (\log X - 1)^2$$

Siendo "X" el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

- Cu** Coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva siendo sus valores los siguientes:
  - Bueno ----- 1,00
  - Regular ----- 0,85
  - Malo ----- 0,70
  - Pésimo ----- 0,55

4.- Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad



132

FOLIO No 000366  
COMISION DE GOBIERNO  
AYUNTAMIENTO DE PULPI

con los Planes de Ordenación, sino como coadyuvantes de las causas "a" "b" del número 1 del presente artículo.

5.- La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponderá al Ayuntamiento de Pulpí. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

6.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de parte interesada, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, titularidad del mismo o el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos sobre el inmueble, si los hubiera.

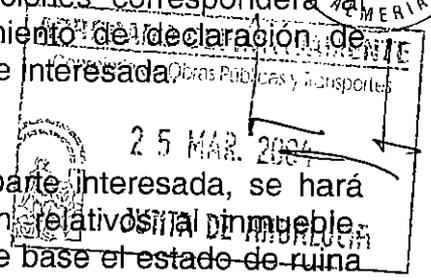
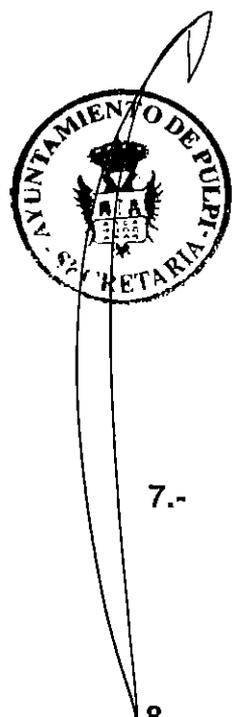
A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7.- Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el costo del derribo mas el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá la valoración del edificio que se pretende derribar.

8.- Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, la propiedad deberá adoptar bajo dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9.- A la vista de toda la documentación e informes pertinentes que obren en el expediente, la Comisión de Gobierno, resolverá el mismo con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

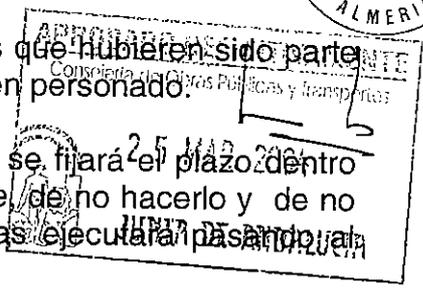
- a) Declarar el inmueble en estado ruinoso, ordenando la demolición. Si existiera peligro de derrumbe, acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.





c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

10.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieren personado.



Quando se hubiere acordado la ejecución de obras, se fijará el plazo dentro del cual deben empezarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará a su cargo, obligando a realizarlas el cargo correspondiente.



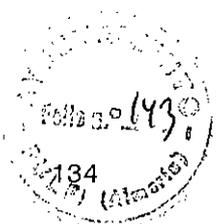
Se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora de la ejecución, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

11.- Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

12.- En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario informe técnico municipal en el que se determinará el estado del edificio.

13.- La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponda.

14.- Cuando se estime que no es procedente la declaración de ruina, la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, igualmente se denegará si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar tales como, la aparición o indicios de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, u otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

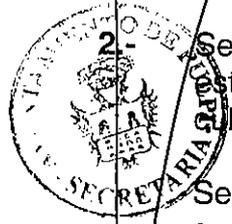
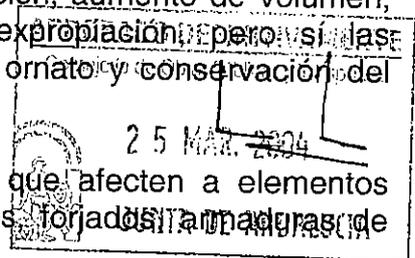


**7.3.27.- EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

- 1.- Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que resulten disconformes con éstas, serán calificadas como **fuera de ordenación**.



No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de **expropiación**, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.



Se consideran obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales (cimientos, muros resistentes, pilares, torjados, armaduras de cubiertas, etc..).

Se podrán autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

- 3.- Las construcciones y usos que se hallaren en zonas verdes, espacios libres o zonas de uso para dotaciones de equipamiento de dominio público que no sean viales, señaladas expresamente en las Normas, y no concordantes con las mismas (excepto aquellas construcciones que expresamente se declaren para su conservación e integración al patrimonio municipal), **son declarados**, expresamente por estas Normas, **fuera de ordenación** a todos los efectos y expropiables antes de 15 años de la aprobación de éstas.

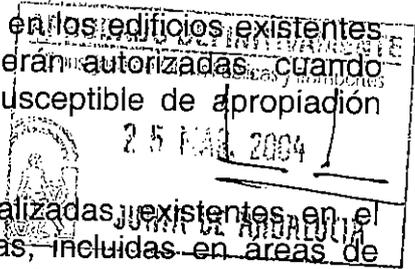
**7.3.28.- TOLERANCIAS RELATIVAS A LOS EDIFICIOS, USOS O ACTIVIDADES FUERA DE ORDENACIÓN**

- 1.- Todos los edificios, instalaciones o elementos actualmente usados y habitados existentes, erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que no estuviesen en las circunstancias del último párrafo del artículo anterior, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones, no siéndoles de aplicación la condición de "Fuera de Ordenación", incluso cuando no reuniesen todas las condiciones de aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta determinados en las presentes Normas. Solamente serían aplicables dichas condiciones y las demás determinaciones de las Normas, cuando el edificio esté en ruina declarada por fuerza mayor, y hubieren de demolerse o reestructurarse, haciéndose entonces de acuerdo con todas las determinaciones de las presentes Ordenanzas.

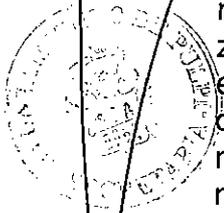


2.- En consecuencia, las edificaciones a que se refiere el número anterior no se considerarán fuera de ordenación, y por tanto se podrán realizar las obras necesarias de modernización, consolidación y mejora de sus condiciones de higiene, ornato y conservación del inmueble, sin serles de aplicación, mientras no se incremente el volumen actual, los criterios de aprovechamiento tipo como limitador del derecho.

3.- Las obras de ampliación o incremento de volumen en los edificios existentes a que se refieren los números anteriores, sólo serán autorizadas cuando éstos no hubiesen agotado el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular.



4.- Aquellas actividades industriales debidamente legalizadas existentes en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, 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 incompatibles en el T.M. de PULPÍ o incompatibles con el medio urbano, podrán seguir su normal funcionamiento siempre que se mantenga 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.

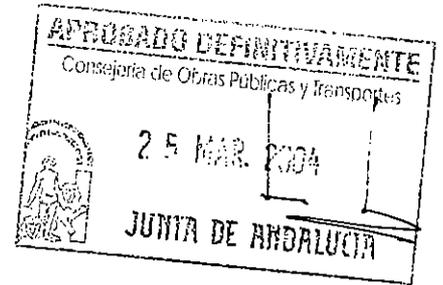


EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA INSTALACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, **FUERA DE ORDENACIÓN.**

5.- Aquellas industrias que quedaran en situación de fuera de ordenación, por razón de su volumen y/o alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones (sin sobrepasar la edificabilidad de la zona en que se encuentren ubicadas), siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

EN EL MOMENTO EN QUE SE PRODUZCA MODIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD ACTUALMENTE DESARROLLADA, LA EDIFICACIÓN EXISTENTE QUEDARÁ DECLARADA, AUTOMÁTICAMENTE, **FUERA DE ORDENACIÓN.**

6.- Las precedentes tolerancias no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, sino, objetivamente, previstas de modo general en estas Normas para la preservación del patrimonio urbano, cualesquiera que sea su nueva circunstancia urbanística, sin perjuicio de que la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con el planeamiento vigente.



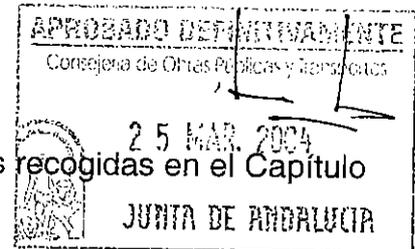
ANEXO.-

## RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE  
PULPÍ - ALMERÍA



ANEXO.- RESUMEN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y PLAN DE VIGILANCIA  
AMBIENTAL DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL



A.1.- MEDIDAS CORRECTORAS

Las Medidas Correctoras generales a aplicar, son las recogidas en el Capítulo 5 del E.I.A. y se resumen en las siguientes:

A.1.A.- EN OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Se efectuarán riegos periódicos durante los movimientos de tierras para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.

La maquinaria propulsada por motores de combustión, estará dotada de silenciadores adecuados.

Los residuos de las obras serán transportados a vertedero de inertes controlados.

Se prestará especial atención a la aparición de restos arqueológicos.

Las edificaciones cumplirán la Norma Sismoresistente vigente.

En todas las obras que afecten a cauces, se delimitarán éstos con precisión, y si por necesidades de Proyecto fuese necesario ocuparlos total o parcialmente, con la concesión de los permisos pertinentes, se canalizarán y se dotarán de un buen sistema de drenaje.



A.1.B.- EN DETERMINADOS SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN, SE REALIZARÁ:

Estabilización de taludes.

Laminación de avenidas en la Rambla de Nogantes, minimizándose el riesgo de inundación asociado a su paso por el núcleo de Pulpí.

Encauzamiento de los tramos finales de la Rambla de Arejos, Rambla de la Carretera y Barranco de los Caballos.

Realización de Estudios Geotécnicos para determinar la cota de nivel portante entre 1 y 3 kp/cm<sup>2</sup>, donde los materiales generen dudas sobre su capacidad portante.

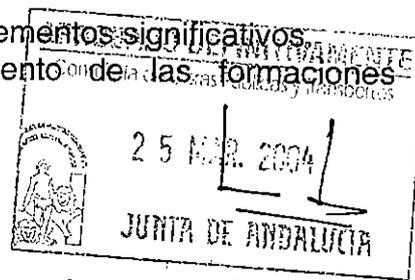
Limitación de la altura de la edificación, en aquellos sectores donde se genere un fuerte impacto paisajístico.

Protección frente a la sobreexplotación y a la contaminación del Acuífero de la Sierra del Aguilón, del Acuífero de la Cubeta Pliocuaternaria de Pulpí y del Acuífero Litoral.



A.1.C.- CON OBJETO DE AUMENTAR LA CALIDAD AMBIENTAL EFICIENTE Nº  
TÉRMINO MUNICIPAL, SE RECOMIENDA:

- Barrera vegetal que aisle el ferrocarril de las zonas urbanas.
- Repoblaciones forestales en los montes del término municipal con especies autóctonas.
- Restauración de relieves deteriorados.
- Aumento de la superficie destinada a zonas verdes en el interior de los núcleos urbanos.
- Regeneración de la costa y de sus elementos significativos.
- Protección, vigilancia y mantenimiento de las formaciones naturales de interés presentes.



A.2.- PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL



- Comprobación del cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas, y de las Ordenanzas y Normativas Urbanísticas, así como de la Normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
- Control de polvo, humo, vibraciones y vertidos, comprobando la práctica de riegos frecuentes en los trabajos con tierras o escombros..
- Medidas periódicas (in situ) de ruidos por sonómetro en la vías principales, talleres y obras.
- Control de polvo por sensores piezométricos o cámaras de dispersión.
- Control de vertido de residuos sólidos y líquidos al terreno.
- Evitar encharcamientos y vertidos no controlados a calles, solares y cauces.
- Conservar en perfecto estado los sistemas de evacuación de aguas residuales, evitando atoramientos, derrames y fugas realizando inspecciones periódicas. Mantenimiento de retenes de rápida intervención para casos de reparaciones de urgencia en redes de saneamiento y abastecimiento de agua potable.
- Análisis frecuentes de los efluentes de la depuradora para adoptar las debidas disposiciones en caso de manifiestas deficiencias.
- Control y mantenimiento de las zonas ajardinadas.
- Control de la quema de residuos de origen vegetal.
- Limitación a 20 km/h de la velocidad de circulación en el interior de los sectores destinados a usos residenciales.
- Control de las edificaciones ilegales.
- Vigilancia sobre el cumplimiento de Ordenanzas en lo referente a Sanidad, Fachadas, Carteles y Letreros, Tendidos de Ropa, Riego de Macetas, Protección contra Incendios, ...
- Control de chabolas y edificios ilegales.
- Control de laderas con inestabilidad manifiesta.
- Control de captaciones de agua de los acuíferos existentes en el término municipal y de las extracciones en cada una de ellas.
- Seguimiento del fenómeno de intrusión marina en Acuífero Litoral.



En Suelo No Urbanizable se velará especialmente por:

- Control estricto de edificaciones, transformaciones agrícolas, aterramiento de cauces, vertidos, instalaciones ganaderas, apertura de canteras, drenajes, apertura de caminos rurales, ...
- Control de vertederos ilegales.
- Cumplimiento de la Normativa referentes a la acampada libre.
- Cumplimiento de las Normas de Protección contra Incendios en lo referente a quema de rastrojos y restos de podas.

