



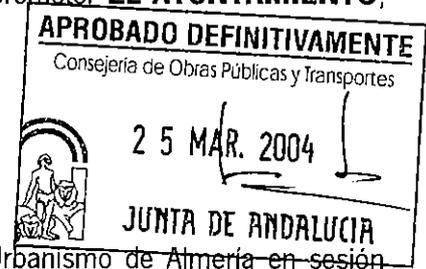
**RESOLUCIÓN**

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2004, ha examinado el expediente **PTO 36/03** sobre **REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS** del municipio de **PULPI** (Almería), siendo promotor **EL AYUNTAMIENTO**, resultando del mismo los siguientes

**HECHOS**

**1. ANTECEDENTES**

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el día 8 de mayo de 2003, y examinado el expediente PTO 36/03, sobre REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS del municipio de Pulpí (Almería), siendo promotor EL AYUNTAMIENTO, resolvió aprobar definitivamente parte de sus determinaciones y suspender otras, en los términos que a continuación se transcriben:



*"APROBACIÓN DEFINITIVA del presente documento con las siguientes consideraciones:*

*A.- De carácter general, en cumplimiento de la Instrucción 1/2003, Anexo 1*

*1. De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente instrumento de planeamiento general presentado ante Consejería de Obras Públicas y Transportes asume la denominación de Plan General de Ordenación Urbanística de (Municipio).*

*2. Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1ª.*

*3. A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se entienden que forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*4. El aprovechamiento tipo determinado en el presente instrumento de planeamiento tiene a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*5. Al objeto de determinar de forma expresa el ámbito del suelo urbano para la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a la categoría de consolidado y no consolidado de aplicación*





directa según la disposición transitoria primera 1, el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de seis meses, tras la tramitación correspondiente, una Delimitación del Suelo Urbano Consolidado.

B.- De carácter específico y siempre teniendo en cuenta el contenido de los informes sectoriales obrantes en el expediente:

B.1. En suelo urbano:

1.- En el Pozo de la Higuera el límite del suelo urbano junto a la Rambla de los Caballos se corresponderá con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe.

2.- El límite del suelo urbano del núcleo de Terreros en la zona de contacto con la Rambla de los Caballos se corresponderá con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe. En tanto este se tramita el límite del suelo urbano será el contenido en las NN.SS vigentes

3.- En la delimitación del suelo urbano no consolidado se deberá tener en consideración, lo dispuesto en el art. 45,2,B,a,2, respecto de la necesidad de ejecución de obras de urbanización tendentes a garantizar la escorrentia natural de los suelos, pudiéndose hacer especial mención a los suelos colindantes con la Rambla los Pérez.

4.- El límite y cuantía de suelo urbano con la calificación de equipamientos en el núcleo de Terreros, deberá de ajustarse en concordancia con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe.

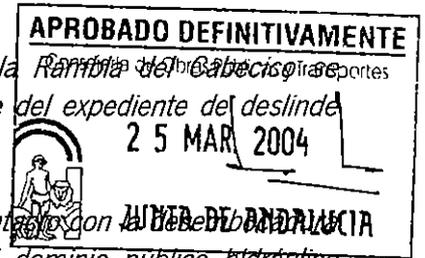
5.- En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado contenido en el Plan se estará a lo que dispone la Ley 7/2002 respecto de los deberes de cesión derivado del régimen aplicable.

6.- Las unidades de ejecución CT2, CT4, PUL7, PUL10, PUL11, se desarrollarán, además de lo dispuesto en la respectiva ficha con un Estudio de Detalle al objeto al menos de ordenar el aprovechamiento bruto y en su caso establecer la ubicación de los equipamientos de cesión.

7.- Tendrán la consideración de suelos urbanos las agrupaciones rurales delimitadas en las NN.SS.

B.2 En suelo urbanizable:

1.- Tendrá la consideración de determinaciones y por tanto vinculará a los sectores de suelo urbanizable sectorizado el cuadro de la pagina 26 del documento de "anexo de justificación del cumplimiento de la Ley 7/2002, en lo referente a sistemas generales.

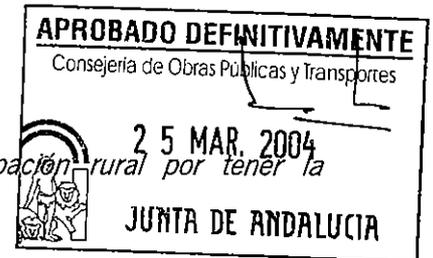




2.- El desarrollo de los sectores no suspendidos mediante plan parcial se condiciona a la tramitación previa del expediente de deslinde del dominio público en el que además se diferenciarán las zonas inundables con periodos de retorno de 50 años, de 50 a 100 años de 100 a 500 años, siéndoles de aplicación a cada una de ellas lo que dispone el art. 140 D del Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos Andaluces, aprobado por Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía el 30 de julio de 2002.

**B.3. En suelo no urbanizable:**

1.- Desaparece la calificación de suelo no urbanizable de agrupación rural por tener la consideración de urbano.



2.- El suelo no urbanizable protegido por interés agrícola situado en el límite este del sector AG-1 merecerá la consideración de no urbanizable protegido por valores ambientales en concordancia con el documento de Diagnóstico del Plan del Levante, en tramitación

**C.1. De desarrollo:**

1.- Transcurridos los 8 años desde la aprobación definitiva y en tanto no se proceda a su revisión, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 1,1,5 de la Normativa, no procederá tramitar planeamiento de desarrollo alguno, si bien podrán continuar tramitándose los presentados en el registro de entrada del Ayuntamiento con anterioridad a dicho plazo.

**B) SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA:**

**A.- De los sectores de suelo urbanizable sectorizado:**

1.- 1.- S-Rtu1, S-Rtu2, y S-Rtu4, S-Rtu7S-AG2a, S-AG2b por incluirse en los mismos suelo con la consideración protección por su interés paisajístico o por la existencia de especies protegidas, al objeto de que se clarifique si tales suelos son compatible o incompatibles con su transformación, en cuyo caso deberán tener la clasificación de no urbanizables de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46,1,b y c de la Ley 7/2002,

2.- S-Rtu8 por resultar inviable la materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido, dado la afección del sistema de comunicaciones, como de la zona de dominio público hidráulico resultante de su propuesta de deslinde y por último del condicionado sobre las áreas por peligro de inundación en periodos de retorno de 50, 100, 500 años.

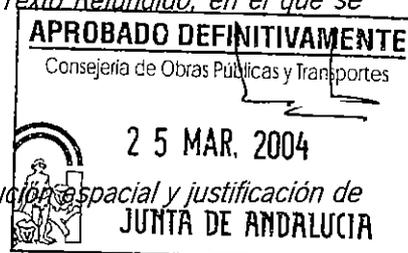
3.- S-Rtu6 por no quedar justificado en el documento de planeamiento la clasificación del mismo en concordancia con el modelo de ordenación que se deriva de las clasificación contenida en el Plan.





B.- Del suelo urbanizable no sectorizado, S-PUL-R1, S-PUL-R4, S-GAS-R2, S-Rtu-7, S-Rtu9, S-Rtu10, S-Rtu11, S-Rtu12, S-JAR1, S-LF1, S-CAM por no encontrarse justificada: su consideración de no sectorizado en algunos casos ya que se encuentran contiguos a suelo urbano o rodeados totalmente por suelo urbanizable sectorizado, además de no incluir las determinaciones necesarias para determinar la procedencia y condiciones de su desarrollo.

C) Establecer un máximo de 6 meses para la presentación de un Texto Refundido, en el que se incorporen las siguientes determinaciones:



1.- Delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado.

2.- Normativa de sistemas, y descripción, enumeración, uso, distribución espacial y justificación de suficiencia del sistema de equipamiento.

3.- Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial otros regímenes de protección de acuerdo con las necesidades previsibles por el propio Plan.

4.- Delimitación en planos del Suelo no urbanizable de protección del dominio público marítimo terrestre que de acuerdo con la Normativa contenida en el Plan es de 500 m. que garanticen la correcta aplicación de las determinaciones contenidas en el art. 5,2,4 del Plan y en la Ley 7/2002.

5.- Respecto del suelo urbanizable no sectorizado: justificación de su clasificación y división, usos incompatibles, sistemas generales adscritos y/o incluidos, criterios de disposición de los mismos.

6.- Respecto del suelo urbanizable sectorizado delimitación de las áreas de reparto en que deba dividirse dicho suelo, usos compatible e incompatible con cada global y coeficientes de homogeneización.

7.- Cuantas determinaciones se deriven de los informes sectoriales, Declaración de Impacto Ambiental y de la presente Resolución.

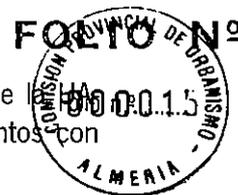
8.- Para la aprobación de dicho documento se deberán solicitar los informes de las organismos sectoriales y administraciones afectadas para que en el plazo de un mes y a la vista del documento del Texto Refundido y el informe emitido previamente, verifiquen la acomodación al mismo o adapten si procede el contenido de dicho informe."

Con base en todo lo anterior se elabora un nuevo documento el cual, una vez expuesto al público y requeridos los informes de Confederación Hidrográfica, Medio Ambiente y Carreteras de la Junta de Andalucía, ha sido remitido para que en cumplimiento de las determinaciones contenidas en la resolución, se proceda al levantamiento de la suspensión.

## 2. DESCRIPCIÓN

Respecto del suelo urbano: Se ha incorporado a las fichas reguladoras I de las unidades de ejecución CT2, CT4, PUL7, PUL10, PUL11 la ordenación mediante Estudio de Detalle (B.1.6.). Se ha incorporado a suelo urbano los suelos delimitados como agrupaciones rurales, si bien al hacerlo se han delimitado





unidades de ejecución por déficit de urbanización, ampliándose la delimitación en el caso de las unidades de cesión de equipamientos con carácter general o parcial.(B.1.7)

Respecto del suelo urbanizable: Se ha llevado a las fichas las determinaciones relativas a sistemas generales derivadas del cuadro de la Pág. 26 del documento "anexo de cumplimiento de la Ley 7/2002 en lo referente a sistemas generales". (B.2.1.) Se ha pasado a sectorizado todos los sectores de suelo urbanizable no sectorizado recogidos en el documento aprobado definitivamente.

Respecto del suelo no urbanizable: Desaparece la clasificación de suelo no urbanizable rural, clasificándose dichos suelos como urbano, (B.3.1). Se ha calificado como "protegido de interés agrícola el suelo no urbanizable situado en el limite este del sector AG-1 (B.3.2)

Respecto de las condiciones de desarrollo se ha incorporado la condición de imposibilidad de transformación de los suelos sujetos a planeamiento de desarrollo transcurridos los 8 años de vigencia del Plan General.(C.1)

Respecto de los sectores suspendidos.- *S-Rtu1, S-Rtu2, y S-Rtu4, S-Rtu7, S-AG2a, S-AG2b* se ha incluido un texto adicional respecto de la compatibilidad de los valores ambientales de los terrenos y su transformación para uso como zona verde, el cual ha sido informado expresamente de forma favorable por la Delegación de Medio Ambiente. (B.A.1.)

Respecto del Sector *S-Rtu8* y su afección por el sistema de comunicaciones y dominio público hidráulico, se plantea una propuesta de encauzamiento que reduce el suelo clasificado originalmente como no urbanizable de riesgo de avenidas imponiendo para el desarrollo mediante Plan Parcial un Estudio hidrológico-hidráulico para un periodo de recurrencia de 500 años (B.A.2)

Respecto del sector *R-Tu6* en documento anexo por el Ayuntamiento se justifica su clasificación en base a que su modelo es el reflejado en el documento y por "*aplicación directa e inmediata del art. 10 de la Ley 6/98*".(B.A.3)

Respecto de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, *S-PUL-R1, S-PUL-R4, S-GAS-R2, S-Rtu-7, S-Rtu9, S-Rtu10, S-Rtu11, S-Rtu12, S-JAR1, S-LF1, S-CAM*, simplemente se han considerado sectorizados en el nuevo documento.(B.B.1) y ( B.C.5)

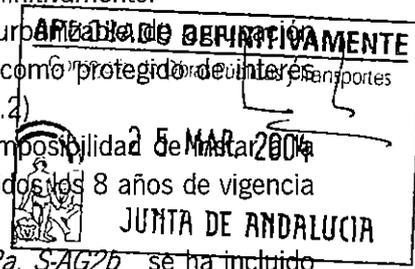
Respecto la delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado según memoria se propone como consolidado el no incluido en Unidades de ejecución y como no consolidado el incluido en unidades de ejecución.(B.C.1)

Respecto de la normativa de Sistemas se ha incluido como capítulo 8 del título VI de las Normas Urbanísticas ( B.C.2)

Respecto de la suficiencia de suelos para vivienda protegida se ha incluido la obligación de destinar el 30% del aprovechamiento del aprovechamiento en sectores residenciales a tal fin.(B.C.3)

Respecto de la inclusión en el documento de cuantas determinaciones se derivaran de los informes sectoriales acreditado mediante la emisión de los informes respectivos, no se puede constatar.

Por último se han introducido una serie de rectificaciones en el documento como consecuencia de subsanación de errores, contradicciones o en algunos casos ajustes de criterio de escasa entidad.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

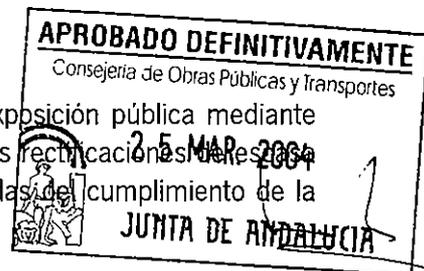




Resulta de aplicación la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154 de 31.12.02) en cuanto al procedimiento, y el artículo 13.2 en relación con la Disposición transitoria primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio (BOJA del 14-07-03) en cuanto a la competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

**II. VALORACIÓN.**

De forma general, dado que el documento ha sido sometido a nueva exposición pública mediante publicación en BOP para garantizar la participación ciudadana, se posibilitan las rectificaciones de esta entidad contenidas en el PGOU respecto del aprobado por la CPU y no derivadas del cumplimiento de la resolución.



No obstante, de las nuevas determinaciones contenidas en el documento al objeto del levantamiento de la suspensión cabe destacar el tratamiento propuesto al suelo urbanizable no sectorizado de cambio de categoría, lo cual si bien el documento ha sido sometido a nueva exposición al público supondría un cambio en el modelo de desarrollo en el que entre otras consideraciones se ha de tener en cuenta que el cambio de categoría supone la consideración del suelo urbanizable sectorizado del documento anterior como insuficientes para el crecimiento previsto, o lo que es lo mismo no adecuado lo que conlleva la revisión.

Igualmente cabe decir de la ampliación de suelo urbano por consideración como tal del originalmente considerado como agrupación rural y en concreto de parte de la UA- CJA1 ya que si bien es de escasa entidad el suelo afectado por la reclasificación, este ha de someterse a informe o declaración de innecesariedad de evaluación de impacto ambiental. En cuanto al régimen de cesiones de estos ámbitos se entiende justificado por el origen de los mismos.

Respecto de la delimitación del suelo urbano consolidado y no consolidado no se ha justificado el que los suelos no incluidos es unidades de actuación merezcan la consideración de no consolidado de acuerdo con lo dispuesto en el art 45.2.A de la Ley 7/2002.

En cuanto al levantamiento de la suspensión del sector S-Rtu6 sigue sin justificarse la clasificación del mismo en concordancia con el modelo que se deriva de la clasificación contenida en el Plan.

Por ultimo no es posible valorar el grado de cumplimiento de la obligación de incorporar las determinaciones contenidas en los informes sectoriales y DIA al no haberse incorporado los informes en algún caso o no habiéndose informado al respecto .

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

**A) LA APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente documento con las siguientes consideraciones:

- De carácter general, en cumplimiento de la Instrucción 1/2003, Anexo 1

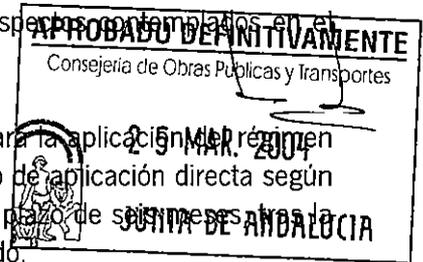




1 Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1ª.

2. A los efectos de lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se entienden que forman parte de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Al objeto de determinar de forma expresa el ámbito del suelo urbano para la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a la categoría de consolidado y no consolidado de aplicación directa según la disposición transitoria primera 1, el Ayuntamiento deberá aprobar en el plazo de seis meses a la tramitación correspondiente, una Delimitación del Suelo Urbano Consolidado.



B.- De carácter específico y siempre teniendo en cuenta el contenido de los informes sectoriales obrantes en el expediente:

B.1. En suelo urbano:

1.- El límite de los suelos urbanos en contacto con dominios públicos hidráulicos se corresponderá con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe. En tanto este se tramita el límite del suelo urbano será el contenido en las NN.SS vigentes. En cuanto a los suelos urbanos en contacto con zonas de escorrentía natural de aguas pluviales, tendrán la consideración de no consolidado a los efectos del deber de ejecutar las obras necesarias para garantizar su no afección.

2.- En la delimitación del suelo urbano no consolidado se deberá tener en consideración, lo dispuesto en el Art. 45,2,B,a,2, respecto de la necesidad de ejecución de obras de urbanización tendentes a garantizar la escorrentía natural de los suelos, pudiéndose hacer especial mención a los suelos colindantes con la Rambla los Pérez.

3- El límite y cuantía de suelo urbano con la calificación de equipamientos en el núcleo de Terreros, deberá de ajustarse en concordancia con el límite del dominio público hidráulico resultante del expediente de deslinde requerido por la Confederación Hidrográfica del Segura en su informe.

4.- En las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado contenido en el Plan se estará a lo que dispone la Ley 7/2002 respecto de los deberes de cesión derivado del régimen aplicable.

B.2 En suelo urbanizable:

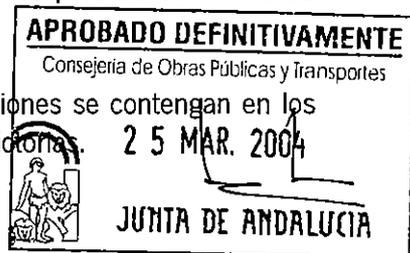
El desarrollo de los sectores afectados contiguos a dominios públicos hidráulicos mediante plan parcial se condiciona a la tramitación previa del expediente de deslinde del dominio público en el que más se diferenciaran las zonas inundables con periodos de retorno de 50 años, de 50 a 100 años 100 a 500 años, siéndoles de aplicación a cada una de ellas lo que dispone el Art. 140 D del Plan de prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos Andaluces, aprobado por Consejo de





Gobierno de la Junta de Andalucía el 30 de julio de 2002. En los contiguos o afectados de zonas de escorrentía natural de aguas pluviales se deberá garantizar y ejecutar las obras necesarias para garantizar su no la no afección.

2.- Los suelos incluidos en S-PUL-R1, S-PUL-R4, S-GAS-R2, S-Rtu-7, S-Rtu9, S-Rtu10, S-Rtu11, S-Rtu12, S-JAR1, S-LF1, S-CAM se mantienen como no sectorizados si bien deberá el proyecto de sectorización justificar fehacientemente la procedencia de su sectorización y las condiciones para su desarrollo de acuerdo con la ley y el proceso de desarrollo del suelo sectorizado.



Por último formaran parte de las determinaciones del Plan cuantas consideraciones se contengan en los informes sectoriales y DIA y prevalecerán sobre aquel en lo que resulten contradictorias.

Publíquese la presente Resolución en el B.O.P.

De acuerdo con la Disposición Transitorio única, apartado 2 in fine del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el presente instrumento de planeamiento deberá ser depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos en un plazo no superior a un mes desde su publicación.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

**Almería, 25 de marzo de 2004**

**Vº Bº**  
**EL VICEPRESIDENTE**

**Luis Caparros Mirón.**



**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN**

**Mariano Díaz Quero**

