



EDICTO

D. JUAN PEDRO GARCÍA PÉREZ, ALCALDE – PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE PULPÍ (ALMERÍA), HACE SABER:

Que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de febrero de 2025, **aprobó definitivamente la Innovación n.º 13 (Modificación Puntual n.º 21), del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí**, promovida por el Ilmo. Ayuntamiento de Pulpí, integrada por el documento técnico suscrito por el Arquitecto Municipal, D. Manuel José Ramos Aylón, de fecha 5 de diciembre de 2024, documento de Innovación N.º 13 (Modificación Puntual N.º 21) del PGOU de Pulpí (Url: <https://ov.dipalme.org/verifirma/code/PBemvhPef1LmwhxeSpwFQ%3D%3D>) y el documento ambiental estratégico sobre el que ha recaído el Informe Ambiental Estratégico (Expte: EAE/AL/11/23).

La referida Innovación ha quedado inscrita de conformidad con lo establecido en el artículo 83.3 de la L.I.S.T.A, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Protegidos de este Ayuntamiento de Pulpí con el núm. 2022/407522/003-501/00001 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el Número de Registro **10.391** en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de PULPÍ de esa Unidad Registral de Almería, quedando aprobada definitivamente la siguiente redacción propuesta:

“INNOVACIÓN NÚMERO 13 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 21) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA

5.1.- MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA INNOVACIÓN NÚMERO 13 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 21) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ

Como se ha indicado con anterioridad la Innovación número 13 de P.G.O.U. las modificaciones que se proponen son:

División de la parcela PM1 del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-PC1 en dos parcelas independientes.

Asignación de Ordenanza Urbanística de aplicación a cada una de las parcelas resultantes.

Modificación del artículo 6.2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para permitir, en promociones de vivienda protegida, la ejecución de espacios cubiertos y abiertos vinculados a las viviendas que no computen edificabilidad.

Las modificaciones indicadas, se detallan a continuación:

5.2.- DIVISIÓN DE LA PARCELA PM1 (NORMA)

La parcela **PM1** del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución **UE-PC1** del P.G.O.U. de Pulpí, es propiedad del Ayuntamiento de Pulpí, en esta parcela se concentra la cesión de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento de Pulpí.

Registralmente, la parcela **PM1** se corresponde con la finca registral **15508**, que posee una superficie de 3.140,00 metros cuadrados, tiene asignada una edificabilidad de 3.140,00 metros cuadrados de techo sobre rasante y un número máximo de viviendas de 25 unidades.

Catastralmente, la parcela **PM1** se corresponde con la referencia catastral **8565903XG1386S0001KD** que posee una superficie catastral de 3.185,00 metros cuadrados.

Se propone la división de la parcela PM1 en dos parcelas denominadas PM1a y PM1b.

Se segrega de la finca registral **15508** la parcela denominada **PM1b** que poseerá una superficie de 2402,75 metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz **15508**, denominada **PM1a** que poseerá una superficie de 737,25



metros cuadrados.

A la parcela a segregar **PM1b** se le asigna una edificabilidad de 1.834,00 metros cuadrados de techo de Uso Residencial Unifamiliar, asignándosele un máximo de CATORCE Viviendas.

A la parcela **PM1a** (resto de finca matriz **15508**) se le asigna una edificabilidad de 1.306,00 metros cuadrados de techo Uso Residencial Plurifamiliar, asignándosele un máximo de ONCE Viviendas.

En el Plano I-02 de los de Información, se refleja el estado inicial previo a la innovación de la parcela **PM1** del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución **UE-PC1** del P.G.O.U. de Pulpí.

En el plano O-01 de Ordenación, se refleja el estado de la parcela **PM1** del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución **UE-PC1** del P.G.O.U. de Pulpí tras su división en las parcelas **PM1a** y **PM1b**.

A continuación, se indican las coordenadas de georreferenciación (UTM Huso 30 ETRS 89) de la parcela inicial **PM1** y los datos de las parcelas resultantes **PM1a** y **PM1b** y su georreferenciación:

PARCELA **PM1** INICIAL

PUNTO	X	Y
1	618470,0159	4136310,4551
2	618499,0195	4136319,3140
3	618488,3574	4136354,3730
4	618487,0983	4136355,4372
5	618436,5319	4136362,6378
6	618434,5360	4136362,5106
7	618434,0447	4136362,3470
8	618432,6512	4136361,7377
9	618431,4449	4136361,0945
10	618429,4173	4136360,3925
11	618428,1799	4136360,1651
12	618426,1813	4136360,0919
13	618424,2013	4136360,3742
14	618422,5365	4136360,9048
15	618420,7584	4136361,8204
16	618408,0571	4136363,2115
17	618427,9827	4136329,0629
18	618456,1661	4136326,0167
19	618458,9593	4136325,6589
20	618461,3185	4136325,0293
21	618436,1193	4136324,1184
22	618464,7000	4136322,9044
23	618466,0548	4136321,3860
24	618467,0865	4136319,6671
25	618467,5816	4136317,7866

PARCELAS RESULTANTES TRAS LA DIVISIÓN DE LA PARCELA **PM1**

PARCELA PM1a:

URBANA: PARCELA PM1a, situada en el término municipal de Pulpí, ocupa una superficie de SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (737,25 m²), se le asigna una edificabilidad de MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS (1.306,00 m²) y un número máximo de viviendas de ONCE VIVIENDAS (11 Viv.). Linderos: norte, Calle Marte; sur, Calle Saturno; este, Parcela PM1b segregada; oeste parcela S.I.P.S. con referencia catastral 8565902XG1386S0001OD, es resto de



finca matriz tras segregación de parcela PM1b.

PUNTO	X	Y
1	618431,4449	4136361,0945
2	618429,4173	4136360,3925
3	618428,1799	4136360,1651
4	618426,1813	4136360,0919
5	618424,2013	4136360,3742
6	618422,5365	4136360,9048
7	618420,7584	4136361,8204
8	618408,0571	4136363,2115
9	618427,9827	4136329,0629

PARCELA PM1b:

URBANA: PARCELA PM1b, situada en el término municipal de Pulpí, ocupa una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DECÍMETROS CUADRADOS (2.402,75 m2), se le asigna una edificabilidad de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.834,00 m2) y un número máximo de viviendas de CATORCE VIVIENDAS (14 Viv.). Linderos: norte, Calle Marte; sur, Calle Saturno y referencias catastrales 8565927XG1386S0001LD y 8565905XG1386S0001DD; este, Calle Saturno; oeste, parcela PM1a (resto finca matriz 15508).

PUNTO	X	Y
1	618470,0159	4136310,4551
2	618499,0195	4136319,3140
3	618488,3574	4136354,3730
4	618487,0983	4136355,4372
5	618436,5319	4136362,6378
6	618434,5360	4136362,5106
7	618434,0447	4136362,3470
8	618432,6512	4136361,7377
9	618431,4449	4136361,0945
10	618427,9827	4136329,0629
11	618456,1661	4136326,0167
12	618458,9593	4136325,6589
13	618461,3185	4136325,0293
14	618436,1193	4136324,1184
15	618464,7000	4136322,9044
16	618466,0548	4136321,3860
17	618467,0865	4136319,6671
18	618467,5816	4136317,7866

5.3.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LAS PARCELAS TRAS LA DIVISIÓN DE LA PARCELA PM1 (NORMA)

5.3.1.- ORDENANZA SU-R2 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.PC1

Se propone la modificación del artículo 3.2.- Ordenanza Residencial SU-R2 Ensanche Intensivo de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución **UE-PC1** del P.G.O.U. de Pulpí, para su aplicación a la parcela **PM1a** (resto de finca matriz **15508**).

La redacción vigente del artículo 3.2.- Ordenanza Residencial SU-R2 Ensanche Intensivo es la siguiente:

3.2.- ORDENANZA RESIDENCIAL SU-R2 ENSANCHE INTENSIVO

3.2.1.- ÁMBITO

La Ordenanza **R2** será de aplicación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo numeradas 11 a 15 ambas inclusive, de las que se grafían en el Plano “1 ORDENACIÓN” de los de Ordenación del Plan Especial.

3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

La alineación oficial exterior será la establecida ene. Plano “2 ALINEACIONES Y RASANTES” de los de Ordenación del Plan Especial.

La rasante de la acera tendrá el carácter de rasante oficial.

3.- PARCELACIÓN

A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Ins. mínimo . 7,0 m.

3.2.3.- 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. Se permitirá el sistema de ordenación de 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. La ocupación máxima de la edificación será la establecida para cada una de las parcelas en el Plano “1 ORDENACIÓN” de los de Ordenación del Plan Especial.

5.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteleros, 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, será el resultado de aplicar la edificabilidad establecida para cada una de las manzanas.

7.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. El número máximo de plantas de la edificación se fija en Tres plantas (3P = PB+2P), con una altura máxima de 10,00 metros.

Por encima de la altura máxima 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. 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.

3.2.4.- 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”.

El Uso Industrial se prohíbe expresamente.

En interior de las parcelas se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos sobre rasante.

El texto del artículo 3.2.- Ordenanza Residencial SU-R2 Ensanche Intensivo modificado, que se propone, es la siguiente: (**NORMA**)

3.2.- ORDENANZA RESIDENCIAL SU-R2 ENSANCHE INTENSIVO

3.2.1.- ÁMBITO

La Ordenanza **R2** será de aplicación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo numeradas 11 a 15 ambas inclusive y parcela PM1a, de las que se grafían en el ~~Plano “1 ORDENACIÓN” de los de Ordenación del Plan Especial~~ Plano “O-01 ORDENACIÓN UE-PC1” de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

La alineación oficial exterior será la establecida en el Plano “2 ALINEACIONES Y RASANTES” de los de Ordenación del Plan Especial.

La rasante de la acera tendrá el carácter de rasante oficial.

3.- PARCELACIÓN

A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Ins. mínimo . 7,0 m.

3.2.3.- 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. Se permitirá el sistema de ordenación de 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. La ocupación máxima de la edificación será la establecida para cada una de las parcelas en el ~~Plano “1 ORDENACIÓN” de los de Ordenación del Plan Especial~~ Plano “O-01

ORDENACIÓN UE-PC1” de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

- 5.- FONDO MÁXIMO. La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteleros, 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, será el resultado de aplicar la edificabilidad establecida para cada una de las manzanas contenidas en el Plano “O-01 ORDENACIÓN UE-PC1” de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.
- 7.- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS. El número máximo de plantas de la edificación se fija en Tres plantas (3P = PB+2P), con una altura máxima de 10,00 metros.

En la Parcela PM1a la altura permitida será de Cuatro plantas (4P = PB+3P), con una altura máxima de 13,00 metros.

Por encima de la altura máxima 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. 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.

3.2.4.- 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”.

El Uso Industrial se prohíbe expresamente.

En interior de las parcelas se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos sobre rasante.

5.3.2.- **ORDENANZA SU-R3 DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE.PC1**

Se propone la modificación del apartado 3.3.1.- ÁMBITO del artículo 3.3.- Ordenanza Residencial SU-R3 Ensanche Semi Intensivo de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución **UE-PC1** del P.G.O.U. de Pulpí, al objeto hacer referencia a que el ámbito de aplicación deja de ser la parcela **PM1**, siendo la parcela **PM1b**

La redacción vigente del apartado 3.3.1.- ÁMBITO del artículo 3.3.- Ordenanza Residencial SU-R3 Ensanche Semi Intensivo es la siguiente:

3.3.1.- ÁMBITO

La Ordenanza **R3** será de aplicación en la parcela con aprovechamiento lucrativo denominada PM1, de las que se grafían en el Plano “1 ORDENACIÓN” de los de Ordenación del Plan Especial.

El texto del apartado 3.3.1.- ÁMBITO del artículo 3.3.- Ordenanza Residencial SU-R3 Ensanche Semi Intensivo modificado, que se propone, es la siguiente: (**NORMA**)

3.3.1.- ÁMBITO



La Ordenanza **R3** será de aplicación en la parcela con aprovechamiento lucrativo denominada **PM1 PM1b**, de las que se grafían en el ~~Plano "1 ORDENACIÓN" de los de Ordenación del Plan Especial~~ Plano "O-01 ORDENACIÓN UE-PC1" de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

5.4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.2.15 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U. (NORMA)

Se propone la modificación del artículo 6.2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. para permitir, en promociones de vivienda protegida, la ejecución de espacios cubiertos y abiertos vinculados a las viviendas que no computen edificabilidad.

La redacción vigente del artículo 6.2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. es la siguiente:

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 contruidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales traslúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfnas porticadas 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.

mismo, trazada a una distancia de dos metros (2,00 m.) medidos ortogonalmente a dicho lado no computará como superficie edificada, ni en el parámetro ocupación, ni el parámetro edificabilidad; el resto del espacio cubierto y cerrado por un lado computará al 50 %. (Ver figuras).

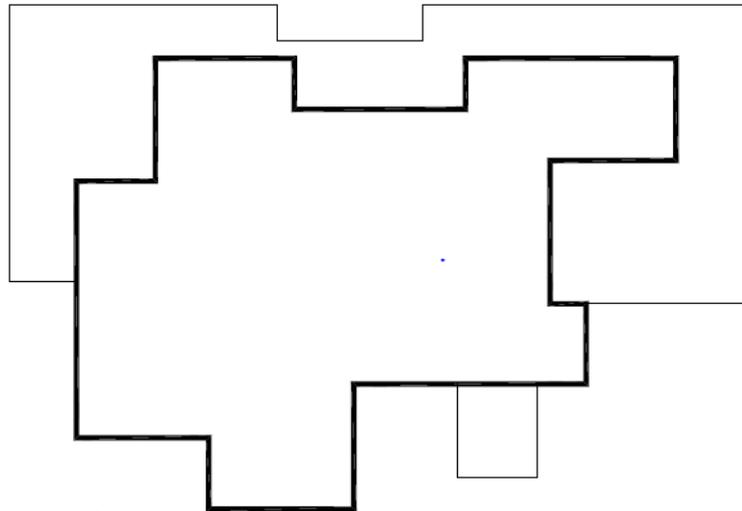


FIGURA A

-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN CERRADO Y CUBIERTO
-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN ABIERTO Y CUBIERTO (TERRAZAS O SIMILARES, VOLADOS O NO)

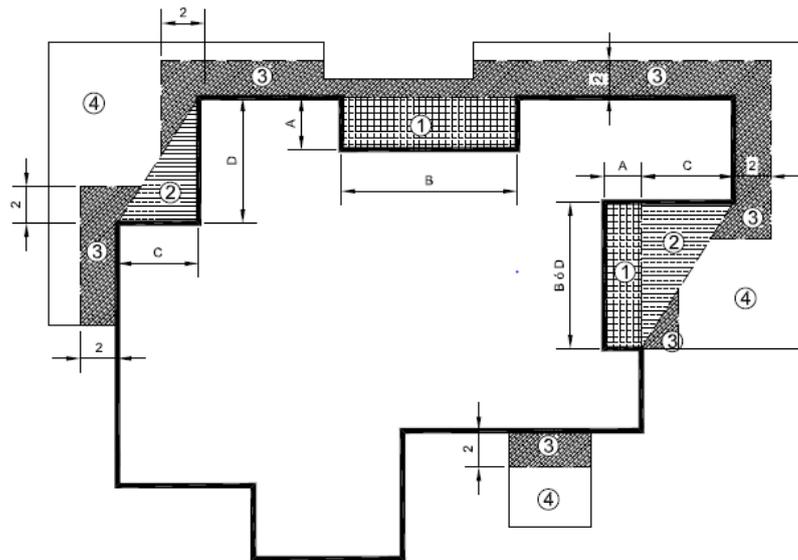


FIGURA B

-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN CERRADO Y CUBIERTO
-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN ABIERTO Y CUBIERTO (TERRAZAS O SIMILARES, VOLADOS O NO)
-  PARTES EDIFICACIÓN ABIERTAS CUBIERTAS Y CERRADAS POR TRES LADOS (COMPUTAN AL 100% - $A \times B$)
-  PARTES EDIFICACIÓN ABIERTAS CUBIERTAS Y CERRADAS POR DOS LADOS (COMPUTAN AL 50% DEL RECTÁNGULO IDEAL - $(C \times D) / 2$)
-  ZONAS QUE INDICAN EL ESPACIO NO COMPUTABLE EN LAS PARTES QUE ESTÁN ABIERTAS, CUBIERTAS Y CERRADAS POR UN LADO (COMPUTAN AL 0%) SU ENVOLVENTE SE SITU A UNA DISTANCIA DE 2,00 METROS DEL PERÍMETRO DE LA EDIFICACIÓN CERRADA Y LAS ABIERTAS, CUBIERTAS Y CERRADAS POR TRES LADOS.
-  RESTO DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y CUBIERTA SITUADA ENTRE EL PERÍMETRO EDIFICACIÓN ABIERTA Y CUBIERTA Y LA ENVOLVENTE ANTERIOR (COMPUTAN AL 50%)



- g) Los espacios cubiertos exteriores con una altura libre igual o superior a dos plantas o seis metros (6,00 m).

7.- RESUMEN EJECUTIVO

Conforme al artículo 65.1.e) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y artículo 85.1.e) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (RE-LISTA), se realiza el presente Resumen Ejecutivo:

En el municipio de Pulpí, desde hace más de veinte años, a excepción de una promoción municipal en el núcleo de Pulpí, no se tramitado y/o ejecutado ninguna vivienda acogida a algún régimen de protección pública.

Tras la reciente crisis provocada por la pandemia derivada del COVID-19, que provocó en confinamiento en la ciudadanía en el interior de las viviendas, se detectó la necesidad de un modelo de vivienda con espacios exteriores cubiertos abiertos o parcialmente cerrados que sirvan de expansión de los usuarios de las viviendas lo que supondría una indudable mejora en la habitabilidad y salubridad de las mismas.

Al objeto de favorecer la promoción de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública, se propone modificar el artículo 6.2.15 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí, en el sentido de permitir en las promociones de viviendas protegidas la ejecución de terrazas cubiertas que hasta cierto límite no computen como superficie edificada, ni edificabilidad ni ocupación.

Por otro lado, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-PC1, en la actualidad clasificado como Suelo Urbano Consolidado, el Ayuntamiento de Pulpí es propietario de la parcela denominada **PM1** (finca registral 15508 – referencia catastral **8565903XG1386S0001KD**)

Por aplicación del Plan Especial de Ordenación de la Unidad de Ejecución UE-PC1 a la parcela PM1 le es de aplicación la Ordenanza Residencial SU-R3 Ensanche Semi Intensivo de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Ordenación.

La Ordenanza Residencial SU-R3 del Plan Especial de aplicación a la parcela **PM1** de la Unidad de Ejecución **UE-PC1**, establece que el uso Residencial solamente se admite en su categoría UNIFAMILIAR (Una Vivienda por Parcela Mínima).

La promoción de viviendas protegidas en viviendas unifamiliares encarece sustancialmente el producto que se pondría en el mercado, por ello se considera conveniente y justificado el prever la posibilidad de promoción de edificios plurifamiliares de viviendas protegidas en el ámbito de la parcela **PM1**.

Por lo anterior, se considera necesaria la división de la parcela **PM1** en dos parcelas independientes, siendo de aplicación en una de ellas el uso RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, y en la otra el RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, parcelas que se denominan **PM1a** (resto finca **15508**) para uso Residencial Plurifamiliar y **PM1b** parcela a segregar para uso Residencial Unifamiliar

Al objeto de poder aplicar la ordenanza plurifamiliar a parte de la actual parcela PM1, se propone la aplicación de la Ordenanza Residencial SU-2 Ensanche Intensivo de las Ordenanzas Particulares del Plan Especial de Ordenación, con pequeñas modificaciones para favorecer la implantación de las viviendas protegidas que se puedan promover en su ámbito de la parcela **PM1a**.

7.2.- MODIFICACIÓN ARTÍCULO 6.2.15 DE LAS NN. UU. DEL P.G.O.U.

La redacción del artículo 6.2.15.- SUPERFICIE EDIFICADA O CONSTRUIDA que se propone es el siguiente:

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%.
 - En cualquier caso los espacios cubiertos y no cerrados 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 translúcidos y contruidos con estructura ligera y desmontable, y los patios interiores cubiertos con materiales translúcidos sobre elementos ligeros y desmontables.
- b) Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas 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.
- f) En las promociones de viviendas sometidas a algún régimen de protección oficial, en los espacios cubiertos cerrados por un lado, la franja comprendida entre el lado cerrado y una línea paralela al mismo, trazada a una distancia de dos metros (2,00 m.) medidos ortogonalmente a dicho lado no computará como superficie edificada, ni en el parámetro ocupación, ni el parámetro edificabilidad; el resto del espacio cubierto y cerrado por un lado computará al 50 %. (Ver figuras).

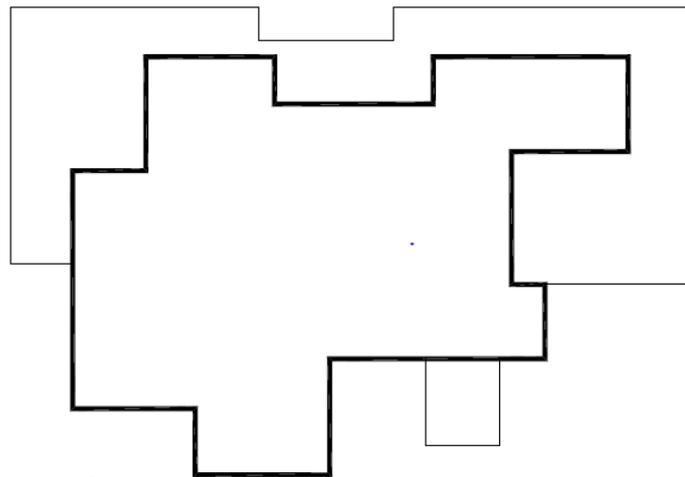


FIGURA A

- PERIMETRO EDIFICACIÓN CERRADO Y CUBIERTO
- PERIMETRO EDIFICACIÓN ABIERTO Y CUBIERTO (TERRAZAS O SIMILARES, VOLADOS O NO)

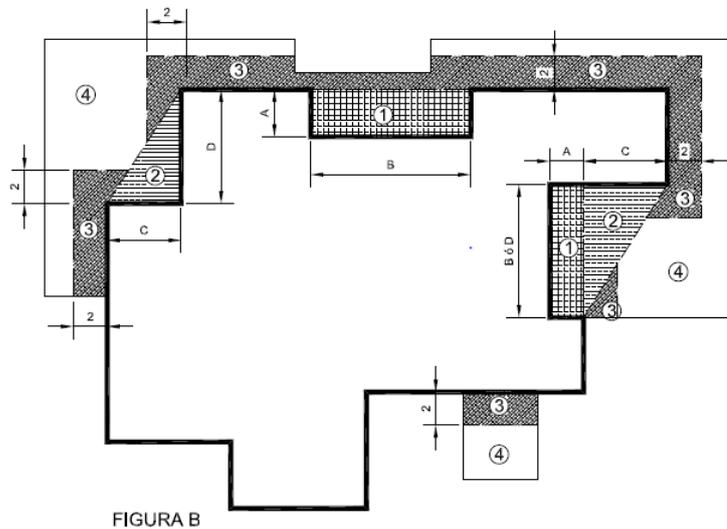


FIGURA B

-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN CERRADO Y CUBIERTO
-  PERÍMETRO EDIFICACIÓN ABIERTO Y CUBIERTO (TERRAZAS O SIMILARES, VOLADOS O NO)
-  PARTES EDIFICACIÓN ABIERTAS CUBIERTAS Y CERRADAS POR TRES LADOS (COMPUTAN AL 100% - $A \times B$)
-  PARTES EDIFICACIÓN ABIERTAS CUBIERTAS Y CERRADAS POR DOS LADOS (COMPUTAN AL 50% DEL RECTÁNGULO IDEAL - $(C \times D) / 2$)
-  ZONAS QUE INDICAN EL ESPACIO NO COMPUTABLE EN LAS PARTES QUE ESTÁN ABIERTAS, CUBIERTAS Y CERRADAS POR UN LADO (COMPUTAN AL 0%) SU ENVOLVENTE SE SITU A UNA DISTANCIA DE 2,00 METROS DEL PERÍMETRO DE LA EDIFICACIÓN CERRADA Y LAS ABIERTAS, CUBIERTAS Y CERRADAS POR TRES LADOS.
-  RESTO DE EDIFICACIÓN ABIERTA Y CUBIERTA SITUADA ENTRE EL PERÍMETRO EDIFICACIÓN ABIERTA Y CUBIERTA Y LA ENVOLVENTE ANTERIOR (COMPUTAN AL 50%)

- g) Los espacios cubiertos exteriores con una altura libre igual o superior a dos plantas o seis metros (6,00 m).

7.3.- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS SU.R2 Y SU-R3 DE LAS ORDENANZAS PARTICULARES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-PC1

La redacción artículo 3.2.- ORDENANZA RESIDENCIAL SU-R2 ENSANCHE INTENSIVO del Plan Especial de la UE-PC1 modificado, que se propone, es la siguiente:

3.2.- ORDENANZA RESIDENCIAL SU-R2 ENSANCHE INTENSIVO

3.2.1.- ÁMBITO

La Ordenanza **R2** será de aplicación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo numeradas 11 a 15 ambas inclusive y parcela PM1a, de las que se grafian en Plano "O-01 ORDENACIÓN UE-PC1" de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpi.

3.2.2.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1.- SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Se establece como sistema de ordenación el de **Alineaciones a Vial** en Manzana Cerrada y/o Manzana Cerrada Retranqueada.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

La alineación oficial exterior será la establecida en el Plano "2 ALINEACIONES Y RASANTES" de los de Ordenación del Plan Especial.

La rasante de la acera tendrá el carácter de rasante oficial.

3.- PARCELACIÓN

A efectos de agregaciones y segregaciones se fijan los límites siguientes:

- Parcela mínima 100 m²
- Fachada y Diámetro Ins. mínimo . 7,0 m.

3.2.3.- 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. Se permitirá el sistema de ordenación de 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.** La ocupación máxima de la edificación será la establecida para cada una de las parcelas en el Plano "O-01 ORDENACIÓN UE-PC1" de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

5.- **FONDO MÁXIMO.** La profundidad máxima edificable de las plantas altas, si se destinan a usos residenciales o terciario-hoteleros, 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, será el resultado de aplicar la edificabilidad establecida para cada una de las manzanas contenidas en el Plano "O-01 ORDENACIÓN UE-PC1" de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

7.- **ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS.** El número máximo de plantas de la edificación se fija en Tres plantas (3P = PB+2P), con una altura máxima de 10,00 metros.

En la Parcela PM1a la altura permitida será de Cuatro plantas (4P = PB+3P), con una altura máxima de 13,00 metros.

Por encima de la altura máxima 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. 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.

3.2.4.- 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".

El Uso Industrial se prohíbe expresamente.

En interior de las parcelas se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos sobre rasante.

La redacción del apartado 3.3.1.- ÁMBITO del artículo 3.3.- ORDENANZA RESIDENCIAL SU-R3 ENSANCHE SEMI INTENSIVO modificado, que se propone, es la siguiente:

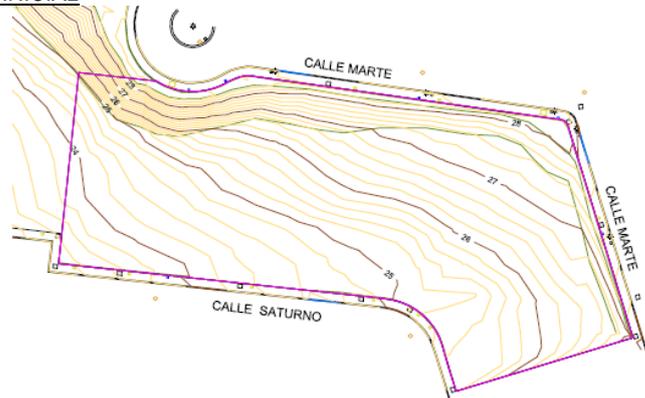
3.3.1.- ÁMBITO

La Ordenanza **R3** será de aplicación en la parcela con aprovechamiento lucrativo denominada **PM4 PM1b**, de las que se grafian en el Plano "O-01 ORDENACIÓN UE-PC1" de los de Ordenación de la Innovación Número 13 (Modificación Puntual Número 21) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

7.4.- PARCELACIÓN DE LA PARCELA PM1 DE LA UE-PC1

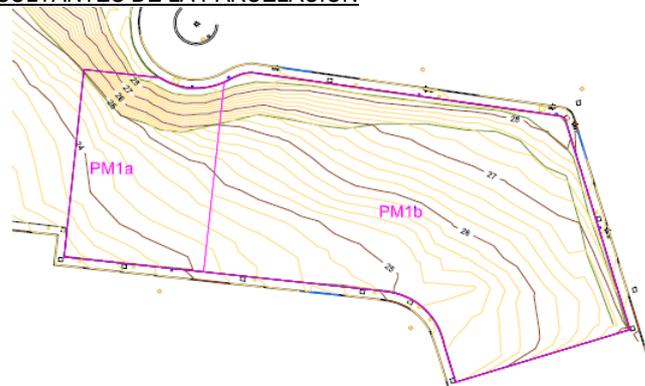
Se propone la parcelación de la parcela PM1 del Plan Especial en dos parcelas que se denominan **PM1a** y **PM1b**, con las siguientes características:

PARCELA PM1 INICIAL



PARCELA PM1 - ESTADO INICIAL							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	USO	ORDENANZA	OCUPACIÓN	ALTURA
PM1	3140,00	3140,00	25 VIV	RES. UNIFAMILIAR	R3	80%	PB+1P (7,50M)

PARCELAS RESULTANTES DE LA PARCELACIÓN





Ayuntamiento
de
Pulpí

PARCELA PM1 - ESTADO FINAL							
PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	USO	ORDENANZA	OCUPACIÓN	ALTURA
PM1a (resto 15508)	737,25	1306,00	11 VIV	RES. PLURIFAMILIAR	R2	80%	PB+3P (13,0M)
PM1b	2402,75	1834,00	14 VIV	RES. UNIFAMILIAR	R3	80%	PB+1P (7,50M)
TOTALES	3140,00	3140,00	25 VIV				

DESCRIPCIÓN PARCELAS RESULTANTES

PARCELA PM1a:

URBANA: PARCELA PM1a, situada en el término municipal de Pulpí, ocupa una superficie de SETECIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON VEINTICINCO DECÍMETROS CUADRADOS (737,25 m²), se le asigna una edificabilidad de MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS (1.306,00 m²) y un número máximo de viviendas de ONCE VIVIENDAS (11 Viv.). Linderos: norte, Calle Marte; sur, Calle Saturno; este, Parcela PM1b segregada; oeste parcela S.I.P.S. con referencia catastral 8565902XG1386S0001OD, es resto de finca matriz tras segregación de parcela PM1b.

PARCELA PM1b:

URBANA: PARCELA PM1b, situada en el término municipal de Pulpí, ocupa una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS DOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y DECÍMETROS CUADRADOS (2.402,75 m²), se le asigna una edificabilidad de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (1.834,00 m²) y un número máximo de viviendas de CATORCE VIVIENDAS (14 Viv.). Linderos: norte, Calle Marte; sur, Calle Saturno y referencias catastrales 8565927XG1386S0001LD y 8565905XG1386S0001DD; este, Calle Saturno; oeste, parcela PM1a (resto finca matriz 15508)."

Lo que se publica para general conocimiento de conformidad con el artículo 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

El citado documento de la Innovación núm. 13 podrá ser consultado en la web municipal: www.pulpi.es.

Igualmente se indica que, contra el expresado acuerdo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el plazo de DOS MESES contados desde el día siguiente al de su publicación, conforme a lo previsto en el artículo 46, en relación con el artículo 10, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998, de 13 de julio.

En Pulpí, a la fecha de la firma electrónica.
EL ALCALDE-PRESIDENTE
Fdo: Juan Pedro García Pérez