

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 5 de abril de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, por el que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 3 (Modificación Puntual núm. 11) del PGOU, Sector Costa 2 (actual AMUR-COSTA 2) de Pulpí (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido acuerdo.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, por el que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación núm. 3 (Modificación Puntual núm. 11) del PGOU, Sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA 2) de Pulpí (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 8636, así como en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 29 de enero de 2021 por el que se aprueba definitivamente, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, de la Innovación núm. 3 (Modificación Puntual núm. 11) del PGOU, Sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA 2) de Pulpí (Almería), (Anexo I).

- La Resolución de 5 de marzo de 2021, de la Delegada Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone a proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 5 de abril de 2021.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 29 de enero de 2021, adopta el siguiente acuerdo.

EXPEDIENTE: PTO-23/20 (TIP/2015/001422)

MUNICIPIO: Pulpí (Almería)

ASUNTO: Innovación N.º 3 (Modificación Puntual n.º 11) del PGOU, sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA2)

00189701

ANTECEDENTES

Primero. El Planeamiento General del municipio lo constituye el PGOU de Pulpí, aprobado definitivamente por resolución de la CPOTU de 25/03/2004 (BOP de 07/07/2004), así como su Adaptación Parcial a la LOUA (aprobada definitivamente por Pleno de 28/12/2018), y sus diversas Innovaciones.

Segundo. El objeto de la Innovación es el incremento de aprovechamiento objetivo derivado del incremento de edificabilidad de 3.500 m² construidos en la parcela de suelo urbano consolidado P-4, cuyo uso es hotelero, sita en el polígono 1-B del Plan Parcial del sector Costa 2 (AMUR-COSTA2).

El incremento de edificabilidad es superior al 10% del preexistente, por lo que los terrenos pasan a categorizarse como urbano no consolidado; configurándose un Área Homogénea conformada por las parcelas P4, P1, P2-4, EL-8-1 y los viales E y parte del B-3 (con una superficie de 16.469,94 m²).

Como cesiones, en compensación al incremento de aprovechamiento, la Innovación propone las siguientes:

- Espacios Libres: 944,16 m² (parc. EL-8-1 de 2.135,25 a 3079,41 m² de superficie).
- Equipamiento: 829,00 m² (parc. P2-4 de residencial a Equipamiento denominándose EQ-2(P2-4)).

- P. aparcamiento: 28, estando 6 de ellas reservadas para personas con movilidad reducida.

El incremento de superficie de espacios libres y del viario B-3 donde se localizan las nuevas 28 plazas de aparcamiento, se obtienen de la reducción de superficie de la parcela P1, la cual, manteniendo el resto de parámetros, pasa de 5.818,60 a 4.716,26 m² (reducción de 1.102,34 m²).

La Innovación asimismo incorpora 3 nuevas ordenanzas, la aplicable a la parcela EQ-2(P2-4) calificada como SIPS, la de Espacios Libres – Zona Verde, y la de Viales y Aparcamientos.

Por otra parte, la Innovación incorpora, a la vista de la multitud de modificaciones, tanto del Plan Parcial del sector Costa 2, como del instrumento de planeamiento general, en este ámbito (el cual aparece ya como suelo urbano consolidado AMUR-COSTA2), un versión completa y actualizada de las ordenanzas aplicables en dicho ámbito, incluyendo las modificaciones que esta Innovación establece; todo ello en consonancia con lo establecido en el art. 38.4 de la LOUA.

Tercero. Que, con fecha de registro de entrada 14 de octubre de 2020, se presenta por parte del Ayuntamiento de Pulpí el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva por parte de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Almería. Tras comprobar diversas incidencias, se hacen requerimientos de subsanación los días 28 de octubre, y 4 y 13 de noviembre de 2020, remitiéndose por parte del Ayuntamiento la documentación requerida el día 14 de diciembre de 2020, fecha en la que se completa el expediente, iniciándose el cómputo del plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa municipal que se resume a continuación:

- a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 24 de noviembre de 2015, según certificado municipal, sometiéndose a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 234, de 3 de diciembre de 2015, en el diario "La Voz de Almería" de 2 de diciembre de 2015, y en el tablón municipal de edictos, no habiéndose formulado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación inicial se solicitó informe sectorial en materia de Costas de la Administración del Estado.

b) Aprobación provisional. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 13 de julio de 2017, según certificado municipal.

Y asimismo, se ha procedido a la subsanación de las observaciones y deficiencias indicadas en el comunicado de subsanación de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, según certificado municipal.

El documento fue sometido a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP núm. 153, de 10 de agosto de 2017 y tras detectar error, en BOP núm. 156, de 16 de agosto de 2017, en el diario "La Voz de Almería" de 8 de agosto de 2017, y el tablón de Edictos del Ayuntamiento; no habiéndose presentado alegación alguna, según certificado municipal.

Tras la aprobación provisional se solicitan informes sectoriales en materia de Evaluación de Impacto en Salud, de Incidencia Territorial y Aguas (Junta de Andalucía), así como en materia de Aguas y Costas (Administración del Estado).

Con fecha 25 de octubre de 2017 se solicita por parte del Ayuntamiento el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica; emitiéndose el 21 de mayo de 2019 Informe Ambiental Estratégico, en sentido favorable al determinarse en el mismo que la Innovación de referencia no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente.

c) Aprobación Modificación del documento de Aprobación Provisional. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en fecha 19 de noviembre de 2020, según certificado municipal.

Las modificaciones introducidas se realizan para dar respuesta a los informes sectoriales y a los requerimientos efectuados por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, según certificado municipal; por lo que las mismas no son sustanciales por no afectar a cuestiones fundamentales.

En base a lo anteriormente expuesto no es necesario nuevo trámite de información pública.

Quinto. Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban Informes de verificación/adaptación en materia de: Evaluación de Impacto en Salud, de Aguas (Junta de Andalucía), Incidencia Territorial, Costas y Aguas (CH del Segura) (Estado).

Se han emitido los siguientes informes sectoriales vinculantes: Informe favorable al documento de A. Provisional en materia de Evaluación de Impacto en Salud el 18 de agosto de 2020, indicando la no generación de impactos significativos en la salud, Informe favorable condicionado al documento de A. Provisional en materia de Aguas el 24 de julio de 2020, Informe favorable al documento de A. Provisional en materia de Costas el 18 de abril de 2018, Informe favorable condicionado al documento de A. Provisional en materia de Aguas (CH del Segura) (Estado) el 21 de mayo de 2020.

Asimismo, se ha emitido el siguiente informe sectorial preceptivo: Informe favorable en materia de Incidencia Territorial el 6 de agosto de 2020, por entender que la Innovación no genera una incidencia territorial negativa.

El expediente contiene, además, los informes no preceptivos o simples pronunciamientos siguientes:

Pronunciamientos de 25/01/2017 y 10/09/2019 de GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A.), sobre suficiencia de recursos hídricos y depuración y sobre suficiencia de infraestructuras hidráulicas, para la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, respectivamente.

Sexto. En fecha 28 de diciembre de 2020 el Servicio de Urbanismo, informa favorablemente la Innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de enero, 6/2019, de 11 de febrero, y 3/2020, de 3 de septiembre de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías y Decreto 32/2019 de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019 de 5 de febrero.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente Innovación a la ordenación estructural del PGOU de Pulpí, de conformidad con el art. 10.1.A).a), al afectar a la categorización del suelo, y con los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido dicho municipio en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. A tenor del art. 32.4 de la LOUA, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de sus Innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

IV. La Innovación de planeamiento general, objeto del presente, es una Modificación Puntual del PGOU de Pulpí, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

V. En fecha 28 de diciembre de 2020, el Servicio de Urbanismo, considerando que la innovación contiene la documentación exigida por los artículos 19 y 36.2.b) de la LOUA, y se adecúa con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento

general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del referido informe.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la presente Innovación n.º 3 (Modificación Puntual n.º 11 del PGOU de Pulpí, sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA2), por adecuarse, en general, a la normativa sectorial y urbanística de aplicación, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado F Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de 28 de diciembre de 2020.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente toma de conocimiento por parte del Ayuntamiento y posteriormente remitido a esta Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la misma y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Pulpí y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se 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 su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALMERÍA, POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA INNOVACIÓN N.º 3 (MP N.º 11) DEL PGOU DE PULPÍ, SECTOR COSTA 2 (ACTUAL AMUR-COSTA 2), EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO CTOTU, DE FECHA 29 DE ENERO DE 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de enero de 2021, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, de la Innovación N.º 3 (MP N.º 11) del PGOU de Pulpí, Sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA 2), en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas a la titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 5 de marzo de 2021.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias en los términos establecidos en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29 de enero de 2021, proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva de la Innovación N.º 3 (MP N.º 11) del PGOU de Pulpí, Sector COSTA 2 (actual AMUR-COSTA 2), remitiendo al Ayuntamiento de Pulpí, el citado documento, debidamente diligenciado, para su depósito en el Registro Municipal.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO III

Normas Urbanísticas:

INNOVACIÓN NÚMERO 3 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

1. Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pulpí fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería de fecha 25 de Marzo de 2004, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 130, de 07 de Julio de 2004.

Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 16 de Mayo de 2014 fue aprobada definitivamente la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpí, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 201 de 21 de Octubre de 2014.

00189701

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

En ese sentido, hasta la fecha, se han tramitado y aprobado SIETE modificaciones puntuales (Modificación Puntual Número 1; Ap. Def. 18 de Septiembre de 2007 - B.O.P. núm. 236 de 05 de Diciembre de 2007; - Modificación Puntual Número 2; Ap. Def. 07 de Noviembre de 2008 - B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009, - Modificación Puntual Número 4; Ap. Def. 10 de Noviembre de 2011 - B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012, - Modificación Puntual Número 5; Ap. Def. 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. - pendiente de publicación; - Modificación Puntual Número 6; Ap. Def. 15 de Noviembre de 2012 - B.O.P. núm. 041 de 01 de Marzo de 2013; - Modificación Puntual Número 7; Ap. Def. 17 de Enero de 2013 - B.O.P. núm. 041 de 01 de Marzo de 2013; Modificación Puntual Número 8; Ap. Def. 13 de Marzo de 2014 - B.O.P. núm. 137 de 21 de Julio de 2014), Modificación Puntual Número 9- INNOVACIÓN NUMERO 1; Ap. Inicial Pleno Ayto. Pulpí de 13 de Noviembre de 2014 - B.O.P. núm. 229 de 28 de Noviembre de 2014, encontrándose en tramitación y Modificación Puntual Número 10 - INNOVACIÓN NÚMERO 2; Ap. Inicial Pleno Ayto. de Pulpí de 09 de Julio de 2015 - B.O.P. núm. 138 de 21 de Julio de 2015).

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí clasifica como Suelo Urbano Consolidado con ordenanzas propias (AMUR-COSTA2) el ámbito del Sector Costa 2 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Pulpí aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería en el año 1989.

El Plan Parcial del Sector Costa 2 fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería reunida el día 20 de Julio de 1990.

Las determinaciones del Plan Parcial del Sector Costa 2, desde su aprobación definitiva en el año 1990 ha sufrido las siguientes modificaciones:

Modificación de Polígono 1 del Sector "Costa Serena" (Ap. Def. 07 de Abril de 1992 - B.O.P. núm. 90 de 15 de Mayo de 1992).

Estudio de Detalle en San Juan de los Terreros (Ap. Def. 09 de Julio de 1992 - B.O.P. núm. 213 de 06 de Noviembre de 1992).

Estudio de Detalle Dentro del Polígono 1 del Sector Costa 2 de Pulpí (Ap. Def. 23 de Julio de 1996 - B.O.P. núm. 153 de 07 de Agosto de 1996).

Modificación Puntual del Plan Parcial Costa 2 "Costa Serena" de Pulpí (Ap. Def. 21 de Marzo de 1997 - B.O.P. núm. 088 de 12 de Mayo de 1997).

Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Pulpí (C. Serena 98) en el ámbito del Sector Costa 2. (Ap. Def. 24 de Junio de 1999),

Modificación Puntual de las NN. SS. de Pulpí en el ámbito del Polígono 2 del Sector Costa 2 (Ap. Def. 30 de Marzo de 2000 - B.O.P. núm. 074 de 17 de Abril de 2000).

Estudio de Detalle de la Parcela SH del Polígono 2 del Sector Costa 2 (Ap. Def. 18 de Julio de 2000.- B.O.P. núm. 141 de 24 de Julio de 2000).

Estudio de Detalle Parcela SC3, Polígono 1A, Sector Costa 2 (Ap. Def. 11 de Junio de 2002 - B.O.P. núm. 122 de 28 de Junio de 2002),

Estudio de Detalle Parcelas S.C.2.6.4 y X.3 del Polígono 1A del Sector Costa 2 (Ap. Def. 22 de Febrero de 2002 - B.O.P. núm. 234 de 05 de Diciembre de 2002).

Estudio de Detalle de la Parcela SH2 del Polígono 2 del P.P. del Sector Costa 2 (Ap. Def. 06 de Noviembre de 2002 - B.O.P. núm. 222 de 19 de Noviembre de 2002).

Estudio de Detalle de las Parcelas SH-2, PM-3 y Equipamiento del Polígono 2 del P.P. del Sector Costa 2 (Ap. Def. 16 de Septiembre de 2002 - B.O.P. núm. 187 de 30 de Septiembre de 2002).

Estudio de Detalle en Parcelas SC.2.1N y SC.3 del Polígono 1A del Sector Costa 2 (Ap. Def. 10 de Marzo de 2005 - B.O.P. núm. 099 de 26 de Mayo de 2005).

Plan Especial de Ordenación del Polígono 1B del Plan Parcial del Sector Costa 2 (Ap. Def. 20 de Junio de 2013 - B.O.P. núm. 156 de 16 de Agosto de 2013).

Proyecto de Reparcelación y Operaciones Jurídicas Complementarias del Polígono 1-B del Sector Costa 2 (Ap. Def. 20 de Junio de 2013 – B.O.P. núm. 156 de 16 de Agosto de 2013).

Modificación de Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes en Parcelas P2-2, P2-3, P3-1 y P3-2 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1B del Sector Costa 2 (Ap. Def. 28 de Marzo de 2015 – B.O.P. núm. 080 de 28 de Abril de 2015).

Con respecto a la presente Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí decir que:

Por Acuerdo de Plano del Ayuntamiento de Pulpí, reunido en Sesión Extraordinaria el día 24 de Noviembre de 2015, fue Aprobada Inicialmente la Innovación número 3 del P.G.O.U.

El Acuerdo de Aprobación INICIAL, fue publicado en el B.O.P. de Almería de fecha 03 de Diciembre de 2015 y el periódico La Voz de Almería de fecha 02 de Diciembre de 2015, abriéndose un período de Un Mes de exposición al Público para su examen y, en su caso, presentación de alegaciones.

Con fecha 11 de Noviembre de 2016 es remitido el documento Aprobado Inicialmente a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería para el preceptivo Informe Previo Preceptivo a que se refiere el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 10 de Diciembre de 2016, se registra de entrada en el Ayuntamiento de Pulpí, Comunicado de Subsanación de fecha 30 de Noviembre de 2016, emitido por don Francisco J. Torres Pérez, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería.

Al objeto de subsanar las observaciones contenidas en el Comunicado de Subsanación, se redacta nuevo documento de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha mayo 2017.

Dado que nuevo documento supuso modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente con fecha 24 de Noviembre de 2015, por Acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de Pulpí de fecha 13 de Julio de 2017 fue Aprobada Provisionalmente la Innovación Número 3 DEL P.G.O.U.

El Acuerdo de Aprobación PROVISIONAL, fue publicado en el B.O.P. de Almería de fecha 10 de Agosto de 2017 y el periódico La Voz de Almería de fecha 08 de Agosto de 2017, abriéndose un período de Un Mes de exposición al Público para su examen y, en su caso, presentación de alegaciones.

Tras la petición los Informes Sectoriales que inciden el planeamiento y nuevos Comunicados de Subsanación de Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, redacta el presente documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020.

El presente documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020, incorpora las directrices derivadas de los Informes Sectoriales y el cumplimiento de las observaciones contenidas en Comunicado de Subsanación de Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería. Este documento, en sí mismo, no supone modificación sustancial del documento aprobado provisionalmente con fecha 13 de Julio de 2017, dado que conforma por la incorporación de las directrices derivadas de los Informes Sectoriales y la incorporación de determinaciones derivadas del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contenidas en el Comunicado de Subsanación del Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, respecto al diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Pulpí.

Con independencia de lo anterior el documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020, ha de ser sometido a nueva Aprobación Provisional, no siendo necesario la apertura de nuevo periodo de Información Pública.

2. Objeto y justificación de la Innovación Número 3.

Como se ha indicado, el Plan Parcial de Ordenación del Sector Costa 2, desde su aprobación definitiva en el año 1990, se ha visto sometido a una serie de modificaciones puntuales o ha sido desarrollado por Estudios de Detalles o Planes Especiales que han ido modificando las condiciones urbanísticas de aplicación a las parcelas con aprovechamiento lucrativo haciéndose necesaria la refundición de las determinaciones de los diferentes documentos urbanísticos que han incidido en el ámbito del Sector Costa 2.

Por otro lado, el Plan Especial de Ordenación del Polígono 1B del Plan Parcial del Sector Costa 2 aprobado definitivamente en el año 2013 define las condiciones de aplicación a la parcela denominada "P4", asignándole una edificabilidad de 4.000,00 metros cuadrados para una superficie de parcela de 4.390,30 metros cuadrados.

A la referida parcela "P4" no se le asignan viviendas, siendo los únicos usos permitidos los compatibles con el residencial (terciario, comercial y hotelero), estando prevista la implantación del uso hotelero en el ámbito de dicha parcela.

El municipio de Pulpí presenta una gran carencia de instalaciones hoteleras, por ello el Ayuntamiento de Pulpí está interesado por la pretendida implantación de una instalación hotelera en la indicada parcela "P4".

Se pretende la implantación de una instalación hotelera de cuatro estrellas, con un número mínimo de 150 habitaciones –número de habitaciones mínima para poder hacer rentable la instalación hotelera– con los servicios complementarios al uso hotelero.

Para el desarrollo de la instalación pretendida, la edificabilidad asignada a la parcela "P4" de 4.000 metros cuadrados es claramente insuficiente dado que solamente para poder desarrollar las habitaciones se necesita una superficie de 3.000,00 metros cuadrados a una media de 20,00 metros cuadrados por habitación, superficie que habría que incrementar con las dotaciones necesarias y obligatorias para una hotel de cuatro estrellas (servicios comunes, comedor, cocina, salones, bar-cafetería) siendo necesario aumentar la edificabilidad asignada a la parcela para poder implantar la instalación hotelera prevista. Si bien, parte de las dotaciones necesarias para el funcionamiento de la instalación hotelera pueden desarrollarse en Plantas de Sótanos, por aplicación del artículo 6.2.25 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Pulpí, los usos diferentes a aparcamiento de vehículos o dependencias propias del edificio (cuartos de calderas, cuartos de basura, carboneras-leñeras, etc.) computan edificabilidad, por lo que se hace necesaria el aumento de la edificabilidad asignada a la parcela para el desarrollo del programa necesario para la implantación de una instalación hotelera de cuatro estrellas de 150 habitaciones.

Por lo indicado, el objeto de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, es el modificar las condiciones de ordenación de aplicación a la parcela "P4" del ámbito del Plan Parcial del Sector Costa 2, sito en San Juan de Los Terreros en la zona costera de Pulpí, cuyo uso es el Hotelero, aumento su edificabilidad de 4.000,00 metros cuadrados, a un máximo de 7.500,00 metros cuadrados, aumentando la altura máxima de Tres a Cuatro Plantas en las condiciones establecidas en la presente Innovación del P.G.O.U., aumentando las reservas para dotaciones y aparcamientos públicos en el ámbito del Sector Costa 2 derivadas del aumento de la edificabilidad propuesta (esto implica la reordenación del Polígono 1-B del Sector Costa 2) y refundir las determinaciones de aplicación a cada una de las parcelas del Plan Parcial y el refundir las determinaciones de la normativa de aplicación al ámbito del área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA2.

Por todo lo anteriormente expuesto, dado que el T.M. de Pulpí y, en particular su zona costera, es muy deficitario en instalaciones hoteleras, el Ayuntamiento de Pulpí considera oportuno y plenamente justificada la necesidad de proposición y tramitación de la presente Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, aumentando la edificabilidad y altura máxima asignada a la parcela "P4" del ámbito del Sector Costa 2, aumentando las reservas para dotaciones conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado para ello el sistema viario aprobado y la superficie de las parcelas lucrativas en el ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2, y el refundir las determinaciones del ámbito del Sector Costa 2, que, desde su aprobación definitiva, ha sido sometida a varias modificaciones.

La totalidad de los terrenos afectados por el incremento de la edificabilidad, las parcelas destinadas a incremento de las dotaciones públicas y modificación del trazado viario son propiedad de la mercantil Trenaco, S.L., con C.I.F. B-03142650 y domicilio social: Avda. Los Escolares, s/n, 04640, Pulpí (Almería).

Según Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pulpí y la mercantil Trenaco, S.L., ésta asume la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización derivadas de la presente modificación puntual.

La modificación que se propone supone un incremento de la edificabilidad lucrativa (aprovechamiento) en una parcela de Suelo Urbano Consolidado en el ámbito del Sector Costa 2 (Parcela P-4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2) destinada a uso hotelero, no suponiendo incremento del número de viviendas, ni del número de habitantes ya que el incremento de edificabilidad lucrativa es una parcela para implantar un uso hotelero.

Definición del Área Homogénea:

Según el apartado 8.1 de la Instrucción 1/2012 "Las Áreas Homogéneas se conciben como aquel o aquellos ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano, no sometido a reforma interior, en el que se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas respecto al aprovechamiento existente...".

En la presente Innovación Número 3 se propone el incremento de la edificabilidad en la parcela P-4 del Polígono 1-B pasando de una edificabilidad de 4.000,00 metros cuadrados de techo sobre rasante a 7.500,00 metros cuadrados de techo sobre rasante.

El Área Homogénea de la presente Innovación Número 3, estará formada por la totalidad de las parcelas afectadas por las mismas.

Referida a las parcelas iniciales el Área Homogénea estará formada por las siguientes parcelas:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV. LUCRAT.	N.º VIVIENDAS
P1	5.818,60 m2	1.430,00 m2techo	13
P4	4.390,30 m2	4.000,00 m2techo	0 (Hotelero)
P2-4	829,00 m2	0,00 m2techo	0
EL-8-1	2.135,25 m2	0,00 m2techo	0
VIALES	3.296,79 m2	0,00 m2techo	0
TOTALES	16.469,94 m2	5.430,00 m2techo	13

La superficie total del Área Homogénea, que es discontinua, es de 16.469,94 m2.

De cuadro anterior extraemos el siguiente cuadro referido exclusivamente a las parcelas iniciales con aprovechamiento lucrativo afectadas:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV. LUCRAT.	N.º VIVIENDAS
P1	5.818,60 m2	1.430,00 m2techo	13
P4	4.390,30 m2	4.000,00 m2techo	0
TOTALES	10.208,90 m2	5.430,00 m2techo	13

Las superficies finales del Área Homogénea tras las modificaciones propuestas en el presente Innovación se recogen el siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV. LUCRAT.	N.º VIVIENDAS
P1	4.716,26 m2	1.430,00 m2techo	13
P4	4.390,30 m2	7.500,00 m2techo	0 (Hotelero)
EQ-2 (P2-4)	829,00 m2	0,00 m2techo	0
EL-8-1	3.079,41m2	0,00 m2techo	0
VIALES	3.454,97 m2	0,00 m2techo	0
TOTALES	16.469,94 m2	8.930,00 m2techo	13

De cuadro anterior extraemos el siguiente cuadro referido exclusivamente a las parcelas modificadas con aprovechamiento lucrativo afectadas:

PARCELA	SUPERFICIE	APROV. LUCRAT.	N.º VIVIENDAS
P1	5.818,60 m2	1.430,00 m2techo	13
P4	4.390,30 m2	7.500,00 m2techo	0 (Hotelero)
TOTALES	10.208,90 m2	8.930,00 m2techo	13

PARCELAS DOTACIONALES FINALES SECTOR COSTA 2				
	POLÍGONO 1-A	POLÍGONO 1-B	POLÍGONO 2	TOTALES
ESPACIOS LIBRES	6625,44	8282,03	2524,63	17432,10
DEPORTIVO	1860,00	--	--	1860,00
SOCIAL	1299,00	--	--	1299,00
COMERCIAL	1299,00	--	--	1299,00
GUARDERÍA	1000,00	--	--	1000,00
EQUIPAMIENTO	--	829,00	6125,71	6954,71
TOTAL TERRENO DOTACIONAL DEL SECTOR COSTA 2				29844,81

De los cuadros anteriores se observa que tras la modificación propuesta en la presente innovación:

A. Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones para espacios libres de 17.432,10 metros cuadrados, lo que representa una dotación con destino a espacios libres de 0,2933117 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.

B. Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé una reserva de dotaciones distintas a espacios libres de 12.412,71 metros cuadrados, lo que representa una reserva para esas dotaciones de 0,2088557 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.

C. Para una edificabilidad de 59.432,00 metros cuadrados se prevé un reserva total para dotaciones de 29.844,81 metros cuadrados, lo que representa una Media Dotacional de 0,50211674 metros cuadrados por cada metro cuadrado de edificabilidad.

En la presente Innovación Número 3 se prevé un incremento en la dotación de plazas de aparcamiento de 28 plazas de las que 6 se destinan a usuarios minusválidos.

Con el incremento de plazas previstas se obtiene un total de 338 plazas de aparcamiento en el Sector Costa 2 lo que referido a 59.432,00 metros cuadrados de edificabilidad representa 0,568717 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Por lo indicado, con la modificación propuesta en la presente innovación no se produce detrimento en el bienestar de la población del área AMUR COSTA 2 ya que no se disminuye la Media Dotacional.

Una vez comprobado que en el ámbito del Sector Costa 2 no se produce disminución de la Media Dotacional del ámbito del Sector Costa 2 (AMUR COSTA 2), procedemos a realizar el mismo estudio referido al ámbito del Polígono 1-B de Sector Costa 2.

SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y N.º VIVIENDAS DEL POLÍGONO 1-B

ESTADO INICIAL ÁMBITO POLÍGONO 1-B (SECTOR COSTA 2)			
PARCELAS LUCRATIVAS			
	SUP. SUELO	S. T. CONST.	N.º VIV.
POLÍGONO 1-B	24521,30	14816,00	(*)104
TOTAL POLÍGONO	24521,30	14816,00	104

(*) Las 104 viviendas se corresponden a la suma de las 96 viviendas actuales más 6 derivadas de la Modificación Puntual N.º 5, modificación que se encuentra recurrida por la Junta de Andalucía).

ESTADO FINAL ÁMBITO POLÍGONO 1-B (SECTOR COSTA 2)			
PARCELAS LUCRATIVAS			
	SUP. SUELO	S. T. CONST.	N.º VIV.
POLÍGONO 1-B	22589,96	18316,00	(*)104
TOTAL POLÍGONO	22589,96	18316,00	104

(*) Las 104 viviendas se corresponden a la suma de las 96 viviendas actuales más 6 derivadas de la Modificación Puntual N.º 5, modificación que se encuentra recurrida por la Junta de Andalucía).

DOTACIONES DEL POLÍGONO 1-B

PARCELAS DOTACIONALES INICIALES POLÍGONO 1-B		
	POLÍGONO 1-B	TOTALES
ESPACIOS LIBRES	7337,87	7337,87
EQUIPAMIENTO	--	
TOTAL TERRENO DOTACIONAL DEL POLÍGONO 1-B		7337,87

PARCELAS DOTACIONALES FINALES POLÍGONO 1-B		
	POLÍGONO 1-B	TOTALES
ESPACIOS LIBRES	8282,03	8282,03
EQUIPAMIENTO	829,00	829,00
TOTAL TERRENO DOTACIONAL DEL POLÍGONO 1-B		9111,03

De los cuadros anteriores se obtiene que:

A. Inicialmente el Polígono 1-B posee una edificabilidad de 14.816,00 metros cuadrados de techo y una superficie de reserva para dotaciones (Espacios Libres) de 7.337,87 metros cuadrados, lo que representa 49,5268 m² por cada 100 m² de techo edificable.

B. Tras la Innovación que se propone la edificabilidad pasa a 18.316,00 metros cuadrados de techo edificable y la superficie de reserva para dotaciones pasa a 9.111,03 metros cuadrados, lo que representa 49,7436 m² por cada 100 m² de techo edificable.

C. El incremento total de dotaciones en el ámbito del Polígono 1-B asciende a 1.773,16 metros cuadrados respecto al incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados representa 50,6617 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad.

D. De los 1.773,16 metros cuadrados de incremento de dotaciones una superficie de 944,16 metros cuadrados se destina a incremento de la dotación de espacios libres, lo que representa 26,9760 m² por cada 100 m² de incremento de edificabilidad.

La dotación actual de plazas de aparcamiento público del ámbito del Polígono 1-B asciende a 108 plazas de las que 10 son reservadas a usuarios minusválidos, lo que representa 0,728942 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Refiriendo el incremento de 28 plazas de aparcamientos (6 adaptadas a usuarios minusválidos) a los 3500,00 metros cuadrados de incremento de edificabilidad de la parcela P4 representa 0,800000 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de incremento de techo edificable.

Por otro lado, en la presente innovación se prevé una dotación mínima de aparcamientos de carácter privado en una proporción mínima de Una Plaza por cada 100 metros de techo edificable.

Por lo indicado, con la modificación propuesta en la presente innovación no se produce detrimento en el bienestar de la población del Polígono 1-B del Sector Costa 2 ya que no se disminuye la Media Dotacional.

De todo lo expuesto se deduce que, aunque por aplicación del artículo 45.2.B.c., al proponerse un incremento de edificabilidad superior al 10,00% (64,4567%) del Área Homogénea se requiere incremento o mejora de las dotaciones, la innovación propone el incremento de la dotación de Espacios Libres en 944,16 metros cuadrados y la dotación de equipamientos (S.I.P.S.) en 829,00 metros cuadrados, ampliándose igualmente la dotación de aparcamientos públicos en un total de 28 plazas de las cuales 6 son destinadas a usuarios minusválidos, cumpliendo sobradamente con las reservas mínimas establecidas en el artículo 17 de la LOUA manteniendo el ratio de dotaciones por metro cuadrado de edificabilidad (Media Dotacional) del ámbito de la área AMUR COSTA2, lo que en definitiva no supone menoscabo para el bienestar de la población del ámbito del Sector Costa 2.

Dado que las modificaciones propuestas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, supone la desconsolidación del suelo, pasando a tener el ámbito afectado la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, en cumplimiento del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la cesión de terreno urbanizado correspondiente al diez por ciento del incremento de aprovechamiento lucrativo, dado que el incremento de aprovechamiento es para Uso Hotelero y que, en cualquier caso, una cesión de 350 metros cuadrados de edificabilidad (aprovechamiento lucrativo correspondiente al diez por ciento de los 3.500 metros cuadrados de incremento del mismo) de Uso Hotelero no dará lugar a una instalación viable, técnico y económicamente, se sustituye la cesión del diez por ciento del aprovechamiento lucrativo por su equivalente económico, que será asumido por la mercantil Trenaco, S.L.

6. Modificaciones propuestas en la Innovación Número 3 del P.G.O.U.

6.1. Modificaciones documentación escrita.

Se mantiene la vigencia de la totalidad del Plan Parcial de Ordenación del Sector Costa 2 aprobado definitivamente el día 20 de Julio de 1990 y sus modificaciones puntuales, Estudios de Detalle y Plan Especial de Ordenación que lo modifica y/o desarrolla, excepto en las determinaciones de aplicación a las parcelas lucrativas "P1", "P2-4" y "P4" y las dotación de Espacios Libres EL-8-1 del Proyecto de Reparcelación del ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2 afectadas directamente por la presente Innovación Vigente P.G.O.U. de Pulpí.

Para las Ordenanzas de aplicación a los terrenos dotacionales se han tenido en cuenta las determinaciones que para esos usos se contienen en el vigente P.G.O.U. de Pulpí.

Las superficies definitivas de las parcelas y sus edificabilidades son las derivadas del Proyecto de Reparcelación y Operaciones Jurídicas Complementarias del Polígono 1-B del Sector Costa 2 (Ap. Def. 20 de Junio de 2013 – B.O.P. núm. 156 de 16 de Agosto de 2013); de la Modificación de Estudio de Detalle para Ordenación de Volúmenes en Parcelas P2-2, P2-3, P3-1 y P3-2 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1B del Sector Costa 2 (Ap. Def. 28 de Marzo de 2015 – B.O.P. núm. 080 de 28 de Abril de 2015 y las correspondientes a la presente Innovación que afectan a las parcelas lucrativas "P1", "P2-4" y "P4".

Las Ordenanzas Particulares de aplicación al ámbito de las parcelas del ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2 quedarán redactadas como sigue:

6.1.1.- Ordenanzas particulares parcelas edificables lucrativas:**6.1.1.1.- PARCELA P1:**

Superficie de parcela	5.818,60 m²
	4.716,26 m²
Parcela mínima	400,00 m ² .
Superficie construida máxima sobre rasante	1.430,00 m²
Edificabilidad máxima	1.430,00 m²
Altura máxima	3 plantas – 10,00 m.
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo de viviendas libres	13 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Uso preferente	Residencial.
Uso compatible	Terciario, comercial y hotelero.

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.1.2.- PARCELA P2:

Superficie de parcela	6.139,40 m²
Superficie de parcela P2-1	2.100,00 m ²
Superficie de parcela P2-2	2.964,95 m ²
Superficie de parcela P2-3	974,95 m ²
Parcela mínima	400,00 m ² .
Superficie construida máxima sobre rasante	4.386,00 m²
Edificabilidad máxima parcela P2-1	2.560,00 m²
Edificabilidad máxima parcela P2-2	1.275,00 m²
Edificabilidad máxima parcela P2-3	421,00 m²
Altura máxima	3 plantas – 10,00 m.
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo de viviendas libres	37 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P2-1	24 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P2-2	12 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P2-3	1+6 viv. (*)
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Uso preferente	Residencial.
Uso compatible	Terciario, comercial y hotelero.

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

(*) El promotor del desarrollo del Polígono 1-B tiene conocimiento de la tramitación de la Modificación Puntual N° 5 del P.G.O.U. que asigna un incremento de viviendas de 6 unidades y que dicha modificación se encuentra recurrida por la Junta de Andalucía asumiendo el resultado firme del contencioso – administrativo.

6.1.1.3.- PARCELA P3:

PARCELA P3-1:

Superficie de parcela	2.560,00 m ² .
Parcela mínima	400,00 m ² .
Superficie construida máxima sobre rasante	1.792,00 m ² .
Altura máxima	3 plantas — 10,00 m.
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo de viviendas	19 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Uso preferente	Residencial.
Uso compatible	Terciario, comercial y hotelero.

PARCELA P3-2:

Superficie de parcela	3.460,10 m ² .
Parcela mínima	400,00 m ² .
Superficie construida máxima sobre rasante	3.208,00 m ² .
Altura máxima	3 plantas — 10,00 m.
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo de viviendas	35 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Uso preferente	Residencial.
Uso compatible	Terciario, comercial y hotelero.

Superficie de parcela P3-1	1.004,50 m ² .
Superficie de parcela P3-2	907,30 m ² .
Superficie de parcela P3-3	1.150,70 m ² .
Superficie de parcela P3-4	1.064,10 m ² .
Superficie de parcela P3-5	1.164,00 m ² .
Parcela mínima	400,00 m ² .
Edificabilidad máxima parcela P3-1	1.275,00 m ² .
Edificabilidad máxima parcela P3-2	1.275,00 m ² .
Edificabilidad máxima parcela P3-3	1.275,00 m ² .
Edificabilidad máxima parcela P3-4	1.275,00 m ² .
Edificabilidad máxima parcela P3-5	30,00 m ² .
Altura máxima	3 plantas — 10,00 m.
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo viviendas libres parcela P3-1	12 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P3-2	12 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P3-3	12 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P3-4	12 viv.
Número máximo viviendas libres parcela P3-5	0 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Uso preferente	Residencial.
Uso compatible	Terciario, comercial y hotelero.

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.1.4.- PARCELA P4:

Superficie de parcela	4.390,30 m ² .
Parcela mínima	400,00 m ² .
Superficie construida máxima sobre rasante	4.000,00 m²
Edificabilidad máxima parcela	7.500,00 m ²
Altura máxima	3 plantas – 10,00 m 12,00 m.
Hasta una profundidad máxima de 33,00 (30 + 3) metros medidos desde la alineación oficial en el lindero Suroeste 4 plantas – 15,50 metros.	
Ocupación máxima	60,00 %.
Número máximo de viviendas	0 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m.
Respecto al lindero Noreste (con parcela SH-1) retranqueo mínimo de 6,00 metros al lindero y 12,00 metros mínimo a edificación en parcela SH-1.	
La zona de retranqueo solamente podrá destinarse a espacios libre o áreas peatonales.	
Uso preferente	Terciario, comercial y hotelero. HOTELERO, admitiéndose como uso complementario al uso hotelero el uso comercial propio del establecimiento hotelero (pequeña tienda de suvenires, librería, prensa, etc..).

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

6.1.2.- Ordenanza de parcela S.P.I.S.:**6.1.2.1.- ÁMBITO**

La ordenanza S.I.P.S. es de aplicación a la parcela EQ-2 (P2-4), que se corresponde con la parcela P2-4 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1-B del Sector Costa 2, tal y como se refleja en los planos O-01.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1.B y O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los planos de ordenación de la presente innovación.

6.1.2.2.- USOS

La parcela EQ-2 (P2-4) se destinará a Servicios de Interés Público y/o Social.

6.1.2.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- A.- PARCELA MÍNIMA
Se establece como parcela mínima la totalidad de la parcela EQ-2 (P2-4) que posee una superficie de 829,00 metros cuadrados.
- B.- OCUPACIÓN

No se establecen límites en la ocupación de la parcela.

C.- EDFICABILIDAD

A la parcela EQ-2 (P2-4) se le aplica una edificabilidad no lucrativa de 1,00 m²/m².

D.- ALTURA MÁXIMA

La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con una altura máxima de 8,00 metros.

6.1.3.- Ordenanza de Espacios Libres –Zona Verde:

6.1.3.2.- ÁMBITO

La Ordenanza ESPACIOS LIBRES es de aplicación a las parcelas destinadas a la dotación de Espacios Libres – Zona Verde, y Áreas de recreo y juego para niños, O-01.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1.B y O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA 2 (AMUR-COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDFICABILIDADES, ORDENANZAS de los planos de ordenación de la presente innovación.

Es de aplicación en tanto a las parcelas Espacios Libres de Uso y Dominio Público (Parcelas EL), así como a las parcelas destinadas a Espacios Libres Privados (Parcela LP).

6.1.3.3.- USOS

Los derivados del uso para Espacios Libres.

6.1.3.4.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Para construcciones destinadas a mantenimiento y mejor uso y disfrute de los espacios libres de uso y dominio público se dispondrá una edificabilidad no lucrativa de 0,08 m²/m².

Las construcciones tendrán una altura máxima de Una Planta con un máximo absoluto de 4,50 metros.

6.1.4.- Ordenanza de Viales y Aparcamientos:

6.1.4.1.- ÁMBITO

La Ordenanza es de aplicación a los viales interiores al Polígono, tanto rodados como peatonales.

6.1.4.2.- USOS

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales, áreas de aparcamiento e instalación de contenedores de residuos urbanos.

6.1.4.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

No se establecen condiciones de aprovechamiento.

7. Estudio Económico-Financiero y Sostenibilidad Económica.

7.1. Estudio Económico-Financiero.

Dado que la presente Innovación, aunque suponga incremento en las necesidades hídricas del ámbito del Sector Costa 2, tal como certifica la entidad gestora del servicio público de abastecimiento, podrá ser atendida la demanda de las necesidades hídricas, sin necesidad de nuevas aducciones, ni disponibilidad de nuevos recursos, y que el ámbito del Sector Costa 2 se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado, contando con redes de suministro de agua potable, las únicas obras de abastecimiento a presupuestar serán la de las redes incluidas en el ámbito de la Innovación (Polígono 1-B del Sector Costa 2).

Dado que, tal como certifica la entidad gestora del servicio público de saneamiento y depuración, podrá ser atendidas las demandas de depuración derivadas del incremento de edificabilidad propuesta en la presente Innovación, no siendo necesarias nuevas depuradoras de aguas residuales, y teniendo en cuenta que el ámbito del Sector Costa 2 Ç se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado, contando con redes de alcantarillado, las únicas obras de alcantarillado a presupuestar serán la de las redes que pueden ser necesarias en el ámbito de la Innovación (Polígono 1-B del Sector Costa 2).

Las obras de urbanización e infraestructura a ejecutar, derivadas de la presente Innovación del P.G.O.U., afectan a la calle denominada Calle E y parcialmente a la denominada Calle B-3, estas consisten en el desplazamiento de la Calle E hacia el Sur para ampliar la parcela destinada a Espacios Libres y modificación parcial de la Calle B-2, por aumento de la anchura del vial para la creación de nuevas plazas de aparcamiento.

El Resumen de Presupuesto de las Obras de Urbanización e Infraestructuras a ejecutar es el siguiente:

CAPÍTULO	DENOMINACIÓN	PRESUPUESTO
1	TRABAJOS PREVIOS	5972,72
2	ALUMBRADO PÚBLICO	4330,14
3	TELECOMUNICACIONES	2123,05
4	ABASTECIMIENTO	2347,62
5	ALCANTARILLADO	7520,50
5	FIRMES	21670,91
6	ACERAS	21751,07
7	SEÑALIZACIÓN VIAL	1702,52
8	SEGURIDAD Y SALUD	781,86
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL	68200,39
	13% Gastos Generales	8866,05
	6% Beneficio Industrial	4092,02
	SUMA DE GG Y BI	12958,07
	21% IVA	17043,28
	TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	98.201,74

El importe total en contrata de las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar derivadas de la presente Innovación ascienden a la cantidad de noventa y ocho mil doscientos un euros con setenta y cuatro céntimos (98.201,74 €).

Conforme a Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pulpí y la mercantil Trenaco, S.L., las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar derivadas de la presente Innovación serán asumidas por la mercantil Trenaco, S.L.

7.2. Informe de sostenibilidad económica.

El artículo 22.4 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 19.1.a).3.ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía recogen la obligación de elaborar un "Informe o Memoria de sostenibilidad económica" a incorporar a los planes de ordenación

y gestión correspondientes en el que deberá analizarse el impacto que producirá en las Haciendas Públicas la implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras derivadas de la ejecución de las actuaciones urbanizadoras previstas en aquellos planes que contemplen cesiones a las Administraciones Públicas. Igualmente el informe debe hacer referencia a la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos generadores de empleo y actividad económica.

Como se ha indicado con anterioridad, conforme a Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Pulpí y la mercantil Trenaco, S.L., las obras de urbanización e infraestructuras a ejecutar derivadas de la presente Innovación serán asumidas por la mercantil Trenaco, S.L.

Por lo indicado, el Ayuntamiento de Pulpí no ha de asumir gasto alguno por la urbanización y dotación de servicios a los terrenos afectado por la Innovación número 3 de PGOU.

Por otro lado, dado que el mantenimiento y conservación de la urbanización en el ámbito del Sector Costa 2 le corresponde a la Entidad de Conservación del Sector Costa 2, la presente Innovación no ha de suponer ningún tipo de impacto en la Hacienda del Ayuntamiento de Pulpí.

Por último, los terrenos afectados por la presente Innovación son propiedad de la mercantil Trenaco, S.L., existiendo tras la misma suficiente suelo para los usos productivos derivados de la misma, considerándose, tras la aprobación de la presente Innovación, acomodado al desarrollo urbanístico del suelo urbano afectado.

El incremento de edificabilidad propuesto no ha de suponer incremento en la demanda de agua potable y necesidades de depuración dado que el incremento de edificabilidad se destinará, principalmente, servicios complementarios del uso hotelero que una instalación hotelera ha de disponer (Restaurante, Salones, Servicios de personal) así como a salones para congresos o eventos que necesiten grandes salones. La mayor parte de estos servicios complementarios se situarán en Planta de Sótano respecto a las rasantes de las calles computando edificabilidad.

8. Resumen ejecutivo.

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

Objeto de la innovación: Aumento de la edificabilidad y altura en la parcela denominada "P4" del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1-B del Sector Costa 2 con aumento de las parcelas dotacionales y las parcelas de reserva de aparcamiento público.

Refundido de las determinaciones del ámbito del Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR COSTA 2 (Sector Costa 2), que es un ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado.

Ámbito de la modificación: Parcelas EL-8-1; P1; P2-4 y P4 del Proyecto de Reparcelación del Polígono 1-B del Sector Costa.

Modificación propuesta: Aumento de la edificabilidad de la parcela "P4" destinada a uso hotelero pasando de 4000,00 metros cuadrados de edificabilidad a 7500,00 metros cuadrados de edificabilidad.

Aumento de la altura permitida en la mitad de poniente de la parcela "P4" pasando de Tres Plantas (PB+2P) a Cuatro Plantas (PB+3P).

Aumento de la dotación destinada a Espacios Libres de la parcela "EL-8-1" pasando de una superficie de 2.135,25 metros cuadrados a 3.079,41 metros cuadrados.

Cambio de calificación de la parcela P2-4 pasando de parcela privada a parcela dotacional con destino a Equipamiento (S.I.P.S.) con la denominación de EQ-2(P2-4) y con una superficie de 829,00 metros cuadrados.

Ampliar la dotación de plazas de aparcamiento en 28 plazas a razón de 0,8000000 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de incremento de edificabilidad. De estas plazas 6 destinadas a usuarios minusválidos.

Como consecuencia de la ampliación de la parcela EL-8-1 destinada a Espacios Libres y de la dotación de aparcamientos se reduce la superficie P1, parcela privada que pasa de tener una superficie de 5.818,60 metros cuadrados a una superficie de 4.716,26 metros cuadrados.

Afecciones: Las parcelas del Sector Costa 2 no se encuentran afectadas por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía; no se encuentra afectada por el Dominio Público Marítimo Terrestre ni por sus zonas de Servidumbre de Tránsito y Servidumbre de Protección, no ha de suponer incremento en las demandas de recursos hídricos que hagan necesaria la ampliación de las infraestructuras de aducción; no supone incremento en las necesidades de depuración que impliquen la ampliación de la depuradora existente.

PLANO DE SITUACIÓN DEL ÁREA AMUR COSTA2 (SECTOR COSTA 2)



ÁMBITO DEL POLÍGONO 1-B DEL SECTOR COSTA 2 – ESTADO ACTUAL



00189701

ESTADO ACTUAL POLÍGONO 1-B - CUADRO DE SUPERFICIES Y ORDENANZAS						
PARCELA	SUP. SUELO	S. T. CONST.	OCUPACIÓN	N.º PLANTAS	N.º VIV.	ORDENANZA
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						
P-1	5818,60	1430,00	60%	3 (PB+2P)	13	1
P-2-1	2100,00	2560,00	60%	3 (PB+2P)	24	1
P-2-2	2964,95	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-2-3	974,95	421,00	60%	3 (PB+2P)	1+6 (*)	1
P-2-4	829,00	0,00	--	--	0	1
P-3-1	1004,50	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-2	907,30	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-3	1150,70	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-4	1064,10	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-5	1164,00	30,00	60%	3 (PB+2P)	0	1
P-4	4390,30	4000,00	60%	3 (PB+2P)	0 (Hotelero)	1
LP-5	2152,90	0,00	--	--	1	4
TOTALES	24521,30	14816,00			98+6 (*)	

(*) EL PROMOTOR DEL DESARROLLO DEL POLÍGONO 1-B TIENE CONOCIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DEL PGOU QUE ASIGNA UN INCREMENTO DE VIVIENDAS DE 6 UNIDADES Y QUE DICHA MODIFICACIÓN PUNTUAL SE ENCUENTRA RECURRIDA POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA, ASUMIENDO EL RESULTADO FIRME DEL CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

PARCELAS DOTACIONALES POLÍGONO 1-B

EL-4	830,60
EL-5	2402,17
EL-6	562,20
EL-7	1407,65
EL-8-1	2135,25
T. DOTACIONES	7337,87

PLAZAS DE APARCAMIENTO

TOTAL 108 PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LAS QUE 10 SON DESTINADAS A USUARIOS MUNISVÁLIDOS

ÁMBITO DEL POLÍGONO 1-B DEL SECTOR COSTA 2 – ESTADO MODIFICADO



POLÍGONO 1-B - CUADRO DE SUPERFICIES Y ORDENANZAS						
PARCELA	SUP. SUELO	S. T. CONST.	OCUPACIÓN	N.º PLANTAS	N.º VIV	ORDENANZA
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO						
P-1	4716,26	1430,00	60%	3 (PB+2P)	13	1
P-2-1	2100,00	2560,00	60%	3 (PB+2P)	24	1
P-2-2	2964,95	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-2-3	974,95	421,00	60%	3 (PB+2P)	1+6 (*)	1
P-3-1	1004,50	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-2	907,30	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-3	1150,70	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-4	1064,10	1275,00	60%	3 (PB+2P)	12	1
P-3-5	1164,00	30,00	60%	3 (PB+2P)	0	1
P-4	4390,30	7500,00	60%	3-4 (PB+2-3P)	0 (Hotelero)	1
LP-5	2152,90	0,00	--	--	0	4
TOTALES	22589,96	18316,00			98+6 (*)	

(*) EL PROMOTOR DEL DESARROLLO DEL POLÍGONO 1-B TIENE CONOCIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 5 DEL PGOU QUE ASIGNA UN INCREMENTO DE VIVIENDAS DE 6 UNIDADES Y QUE DICHA MODIFICACIÓN PUNTUAL SE ENCUENTRA RECURRIDA POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA, ASUMIENDO EL RESULTADO FIRME DEL CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

PARCELAS DOTACIONALES POLÍGONO 1-B

EL-4	830,60
EL-5	2402,17
EL-6	562,20
EL-7	1407,65
EL-8-1	3079,41
EQ-2(P2-4)	829,00
T. DOTACIONES	9111,03

00189701

PLAZAS DE APARCAMIENTO

TOTAL 136 PLAZAS DE APARCAMIENTO DE LAS QUE 16 SON DESTINADAS A USUARIOS MINUSVÁLIDOS

9. Refundido Ordenanzas del Sector Costa 2.

9.1. Ordenanza 1:

9.1.1. Ámbito.

El ámbito de aplicación de la Ordenanza 1 son las parcelas con aprovechamiento lucrativo del Sector Costa 2. El ámbito del Sector Costa 2 se corresponde con la zona de Suelo Urbano Consolidado incluida en el Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR COSTA2 (Sector Costa 2).

El ámbito del Sector Costa 2 se desarrolló mediante la delimitación de tres Polígonos denominados Polígono 1-A; Polígono 1-B; Polígono 2.

9.1.2. Parcela mínima.

Se establece el concepto de Parcela Mínima como ámbito mínimo en el que puede redactarse un proyecto de edificación.

En el ámbito del Polígono 1-A se establece la parcela mínima en 180,00 metros cuadrados.

En el ámbito de los Polígonos 1-B y 2 se establece la parcela mínima en 300,00 metros cuadrados.

9.1.3. Condiciones de la edificación.

9.1.3.1. Retranqueos.

En el ámbito del Polígono 1-A, en las promociones de 6 o más viviendas el retranqueo a viales y linderos será libre y se tratará el conjunto con iguales calidades en todas sus fachadas.

En las parcelas para construcción de viviendas individuales se mantendrá la libertad en el retranqueo con respecto a viales, respecto a los linderos medianeros la edificación se podrá adosar a ellos en una longitud máxima de 1/3 de la longitud del lindero.

En el ámbito de los Polígonos 1-B y 2, el retranqueo a viales y linderos medianeros se establece en un mínimo de 3,00 metros, excepto en la parcela P4 del Polígono 1-B, que respecto a su lindero noroeste (lindero con la parcela SH-1 del Polígono 2) donde el retranqueo mínimo se establece en 6,00 metros y 12,00 metros respecto a las edificaciones existentes en la parcela SH-1, esto conforme a lo establecido en el plano O-02.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1-B – ORDENACIÓN PARCELA P-4 de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.

9.1.3.2. Ocupación.

Los límites de ocupación de las parcelas por la edificación serán los indicados en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí que se recogen el cuadro siguiente

PARCELA	SUP. SUELO	OCUPACIÓN
POLÍGONO 1-A		
PM-2N	3673,00	60%
2N-1	180,00	60%
2N-2	180,00	60%
SC-1	1189,00	70%
SC-2.1.N	5099,87	60%
SC-2.6.D	370,00	40%
SC-2.6.1	276,66	50%
SC-2.6.2	276,66	50%
SC-2.6.3	276,66	50%
SC-2.6.4	276,66	50%
S-2.6.9	211,67	60%

PARCELA	SUP. SUELO	OCUPACIÓN
POLÍGONO 1-A		
SC-2.6.10	211,67	60%
SC-2.6.11	211,67	60%
SC-2.6.12	233,12	60%
SC-2.6.13	233,12	60%
SC-2.6.14	233,12	60%
SC-2.6.15	233,12	60%
SC-2.6.16	233,12	60%
SC-2.6.17	233,12	60%
SC-2.6.18	233,12	60%
SC-2.6.19	233,12	60%
SC-2.2.N	4296,15	70%
SC-3.N	10196,00	60%
SC-3.3.6	250,00	60%
SC-3.3.7	250,00	60%
SC-3.3.8	250,00	60%
SC-3.3.9	250,00	60%
SC-3.3.10	250,00	60%
SC-2.3	5349,73	60%
X-3	350,00	60%
SC-2.4	2019,89	60%
SC-2.7	47,00	-
SC-2.8	250,00	80%
POLÍGONO 1-B		
P-1	4716,26	60%
P-2-1	2100,00	60%
P-2-2	2964,95	60%
P-2-3	974,95	60%
P-3-1	1004,50	60%
P-3-2	907,30	60%
P-3-3	1150,70	60%
P-3-4	1064,10	60%
P-3-5	1164,00	60%
P-4	4390,30	60%
POLÍGONO 2		
SH-1	8800,00	60%
SH-2-a	2100,00	60%
SH-2-b	2490,00	60%
SH-2-e	2225,50	60%

En la Parcela "P4" la edificación sobre y bajo rasante no puede superar el límite de ocupación de parcela reflejado en el Plano O-02.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR-COSTA 2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1B – ORDENACIÓN PARCELA P4

9.1.3.3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de las parcelas individuales será la indicada en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí que se recogen en el cuadro siguiente

PARCELA	SUP. SUELO	S. T. CONST.
POLÍGONO 1-A		
PM-2N	3673,00	1933,50
2N-1	180,00	94,75

PARCELA	SUP. SUELO	S. T. CONST.
2N-2	180,00	94,75
SC-1	1189,00	1060,00
SC-2.1.N	5099,87	3580,52
SC-2.6.D	370,00	155,00
SC-.2.6.1	276,66	150,00
SC-.2.6.2	276,66	150,00
SC-.2.6.3	276,66	150,00
SC-2.6.4	276,66	121,13
S-2.6.9	211,67	150,00
SC-2.6.10	211,67	150,00
SC-2.6.11	211,67	150,00
SC-2.6.12	233,12	150,00
SC-2.6.13	233,12	150,00
SC-2.6.14	233,12	150,00
SC-2.6.15	233,12	150,00
SC-2.6.16	233,12	150,00
SC-2.6.17	233,12	150,00
SC-2.6.18	233,12	150,00
SC-2.6.19	233,12	150,00
SC-2.2.N	4296,15	3548,00
SC-3.N	10196,00	8931,48
SC-3.3.6	250,00	150,00
SC-3.3.7	250,00	150,00
SC-3.3.8	250,00	150,00
SC-3.3.9	250,00	150,00
SC-3.3.10	250,00	150,00
SC-2.3	5349,73	3003,50
X-3	350,00	225,37
SC-2.4	2019,89	1200,00
SC-2.7	47,00	0,00
SC-2.8	250,00	250,00
POLÍGONO 1-B		
P-1	4716,26	1430,00
P-2-1	2100,00	2560,00
P-2-2	2964,95	1275,00
P-2-3	974,95	421,00
P-3-1	1004,50	1275,00
P-3-2	907,30	1275,00
P-3-3	1150,70	1275,00
P-3-4	1064,10	1275,00
P-3-5	1164,00	30,00
P-4	4390,30	7500,00
POLÍGONO 2		
SH-1	8800,00	9460,00
SH-2-a	2100,00	2476,00
SH-2-b	2490,00	2115,00
SH-2-e	2225,50	17,00

9.1.3.4. Altura Máxima.

El número máximo de plantas sobre rasante de cada una de las parcelas individuales será el indicado en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2)– PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpi.

Cuando el número de plantas sea Dos (PB+1) se limita la altura a un máximo de 7,50 metros.

Cuando el número de plantas sea Tres (PB+2P) se limita la altura a un máximo de 10,00 metros.

En la parcela P4 del Polígono 1-B como se indica en el plano O-02.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – MODIFICACIÓN ORDENACIÓN POLÍGONO 1-B – ORDENACIÓN PARCELA P-4 de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí, en, aproximadamente, su mitad de poniente se permiten Cuatro Plantas (PB+3P) con una altura máxima de 15,50 metros y 12,00 metros para Tres Plantas.

Las alturas de cada una de las parcelas individuales son las indicadas en el cuadro siguiente

PARCELA	SUP. SUELO	N.º PLANTAS
POLÍGONO 1-A		
PM-2N	3673,00	3 (PB+2P)
2N-1	180,00	3 (PB+2P)
2N-2	180,00	3 (PB+2P)
SC-1	1189,00	3 (PB+2P)
SC-2.1.N	5099,87	3 (PB+2P)
SC-2.6.D	370,00	2 (PB+1P)
SC-.2.6.1	276,66	2 (PB+1P)
SC-.2.6.2	276,66	2 (PB+1P)
SC-.2.6.3	276,66	2 (PB+1P)
SC-2.6.4	276,66	2 (PB+1P)
S-2.6.9	211,67	2 (PB+1P)
SC-2.6.10	211,67	2 (PB+1P)
SC-2.6.11	211,67	2 (PB+1P)
SC-2.6.12	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.13	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.14	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.15	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.16	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.17	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.18	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.6.19	233,12	2 (PB+1P)
SC-2.2.N	4296,15	3 (PB+2P)
SC-3.N	10196,00	3 (PB+2P)
SC-3.3.6	250,00	2 (PB+1P)
SC-3.3.7	250,00	2 (PB+1P)
SC-3.3.8	250,00	2 (PB+1P)
SC-3.3.9	250,00	2 (PB+1P)
SC-3.3.10	250,00	2 (PB+1P)
SC-2.3	5349,73	3 (PB+2P)
X-3	350,00	3 (PB+2P)
SC-2.4	2019,89	3 (PB+2P)
SC-2.7	47,00	-
SC-2.8	250,00	2+AT (PB+2P+AT)
POLÍGONO 1-B		
P-1	4716,26	3 (PB+2P)
P-2-1	2100,00	3 (PB+2P)
P-2-2	2964,95	3 (PB+2P)
P-2-3	974,95	3 (PB+2P)
P-3-1	1004,50	3 (PB+2P)
P-3-2	907,30	3 (PB+2P)

PARCELA	SUP. SUELO	N.º PLANTAS
P-3-3	1150,70	3 (PB+2P)
P-3-4	1064,10	3 (PB+2P)
P-3-5	1164,00	3 (PB+2P)
P-4	4390,30	3-4 (PB+2-3P)
POLÍGONO 2		
SH-1	8800,00	3 (PB+2P)
SH-2-a	2100,00	3 (PB+2P)
SH-2-b	2490,00	3 (PB+2P)
SH-2-e	2225,50	3 (PB+2P)

9.1.3.5. Usos.

El uso permitido en todas las parcelas excepto en la parcela P4 del Polígono 1-B será el residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada y vivienda colectiva.

Será usos compatibles en cualquier caso los usos Terciarios Comercial y Hotelero.

El número máximo de viviendas asignada a cada una de las parcelas individuales será el indicado en el plano O-03.- MODIFICACIÓN SECTOR COSTA-2 (AMUR COSTA2) – PARCELACIÓN, SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, ORDENANZAS de los de Ordenación de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.

En la parcela P4 del Polígono 1-B el uso permitido es el Hotelero admitiéndose como uso complementario al uso hotelero el uso Terciario Comercial propio del establecimiento hotelero (pequeña tienda de suvenires, librería, prensa, etc.).

La asignación de viviendas a las parcelas individuales es la recogida en siguiente cuadro

PARCELA	SUP. SUELO	N.º VIV
POLÍGONO 1-A		
PM-2N	3673,00	14
2N-1	180,00	1
2N-2	180,00	1
SC-1	1189,00	14
SC-2.1.N	5099,87	52
SC-2.6.D	370,00	1
SC-.2.6.1	276,66	1
SC-.2.6.2	276,66	1
SC-.2.6.3	276,66	1
SC-2.6.4	276,66	1
S-2.6.9	211,67	1
SC-2.6.10	211,67	1
SC-2.6.11	211,67	1
SC-2.6.12	233,12	1
SC-2.6.13	233,12	1
SC-2.6.14	233,12	1
SC-2.6.15	233,12	1
SC-2.6.16	233,12	1
SC-2.6.17	233,12	1
SC-2.6.18	233,12	1
SC-2.6.19	233,12	1
SC-2.2.N	4296,15	35
SC-3.N	10196,00	92
SC-3.3.6	250,00	1
SC-3.3.7	250,00	1
SC-3.3.8	250,00	1

PARCELA	SUP. SUELO	N.º VIV
SC-3.3.9	250,00	1
SC-3.3.10	250,00	1
SC-2.3	5349,73	32
X-3	350,00	1
SC-2.4	2019,89	12
SC-2.7	47,00	0
SC-2.8	250,00	0
POLÍGONO 1-B		
P-1	4716,26	13
P-2-1	2100,00	24
P-2-2	2964,95	12
P-2-3	974,95	1+6 (*)
P-3-1	1004,50	12
P-3-2	907,30	12
P-3-3	1150,70	12
P-3-4	1064,10	12
P-3-5	1164,00	0
P-4	4390,30	0 (Hotelero)
POLÍGONO 2		
SH-1	8800,00	94
SH-2-a	2100,00	24
SH-2-b	2490,00	21
SH-2-e	2225,50	0

9.1.3.6. Dotación de aparcamientos privados.

Se preverá en el interior de la parcela privada una dotación mínima de una plaza de aparcamiento privado por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Podrá justificarse la dotación computando plazas de aparcamiento ejecutadas en exceso en proyectos anteriores en parcelas que no disten más de 100 metros de la parcela objeto del proyecto.

9.2. Ordenanza 2:

9.2.1. Ámbito.

Terrenos dotacionales del ámbito del Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR COSTA 2 y viales y aparcamientos públicos.

9.2.2. S.I.P.S.

9.2.2.1. Ámbito.

La ordenanza S.I.P.S. es de aplicación a la parcela Social y Comercial del Polígono 1-A, a las parcelas EQ-1; EQ-1A del Polígono 2 y a la parcela EQ-2 (antigua P2-4) del Polígono 1-B.

9.2.2.2. Usos.

Servicios de Interés Público y/o Social.

9.2.2.3. Condiciones de aprovechamiento

A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas.

B. Ocupación.

NO se establecen límites a la ocupación de la parcela por edificación.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad, que es no lucrativa, se establece en 1,00 m²/m².

D. Altura máxima.

La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con una altura máxima de 8,00 metros.

9.2.3. Educativo.**9.2.3.1. Ámbito.**

De aplicación a la parcela Guardería del Polígono 1-A.

9.2.3.2. Usos.

Servicios de Interés Público y/o Social.

9.2.3.3. Condiciones de aprovechamiento.**A. Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas.

B. Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante se establece en el 70% de la superficie de la parcela.

C. Edificabilidad.

La edificabilidad, que es no lucrativa, se establece en 1,00 m²/m².

D. Altura máxima.

La altura máxima se limita a Dos Plantas (PB+1P) con una altura máxima de 8,00 metros.

9.2.4. Deportivo.**9.2.4.1. Ámbito.**

De aplicación a las parcelas Deportivo y Deportivo-A del Polígono 1-A

9.2.4.2. Usos.

Dotaciones deportivas al aire libre.

9.2.4.3. Condiciones de aprovechamiento.**A. Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima la totalidad de la parcela.

B. Ocupación, edificabilidad, altura máxima.

Se prohíbe expresamente cualquier construcción sobre rasante.

9.2.5. Espacios libres.**9.2.5.1. Ámbito.**

De aplicación a las parcelas destinadas a Espacios Libre Públicos (Parcelas EL) y Espacios Libres Privados (Parcela LP)

9.2.5.2. Usos.

Jardines, Áreas Peatonales, Áreas de Juego y Recreo para niños.

Como uso compatible se permite el uso deportivo al aire libre ocupando un máximo del 25% de la superficie de la parcela.

Igualmente en el subsuelo de las parcelas situadas fuera de la zona de Servidumbre de Protección del D.P.M.T., se admite, como uso compatible, el aparcamiento subterráneo público, con cubierta que permita su ajardinamiento e instalación de juegos infantiles, destinándose un mínimo del 15% de la superficie de la parcela para la plantación de árboles de raíces profundas.

En las parcelas destinadas a Espacios Libres Públicos se permiten, como uso complementario, pequeñas construcciones con destino a mantenimiento y servicio del Espacio Libre (pequeños chiringuitos) y apoyo al uso del dominio público marítimo-terrestre en las situadas en la zona de Servidumbre de Protección del D.P.M.T.

En todo caso, la materialización de los usos compatible y complementarios en las parcelas destinadas a Espacios Libres situados en la Zona de Servidumbre de Protección del D.P.M.T. se ajustarán a los usos autorizables por aplicación de los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y deberán contar con la autorización expresa del órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

9.2.5.3. Condiciones de aprovechamiento**A. Parcela mínima.**

Se establece como parcela mínima la totalidad de cada una de las parcelas.

B. Edificabilidad.

La edificabilidad, que es no lucrativa, asignada a las parcelas de Espacios Libres Públicos se establece en 0,08 m²/m² con destino a los usos complementarios del Espacio Libre. Los Espacios Libres privados carecen de edificabilidad.

C. Altura máxima.

Para los usos complementarios de los Espacios Libres Públicos, la altura máxima se limita a Una Planta con una altura máxima absoluta de 4,50 metros.

9.2.6. Viales y Aparcamientos.**9.2.6.1. Ámbito.**

La Ordenanza es de aplicación a los viales públicos interiores al Polígono, tanto rodados como peatonales y las zonas de aparcamiento anexas a los mismos.

9.2.6.2. Usos.

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales, áreas de aparcamiento e instalación de contenedores de residuos urbanos.

9.2.6.3. Condiciones de aprovechamiento.

No se establecen condiciones de aprovechamiento

10. Análisis de la modificación (Informe Técnico - Jurídico).

La Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí que se propone para su tramitación y aprobación supone el incremento de la edificabilidad de la parcela, destinada a uso hotelero, "P-4" del Polígono 1-B del Plan Parcial del Sector Costa 2, pasando de 4.000,00 metros cuadrados de edificabilidad a 7.500,00 metros cuadrados.

El incremento de edificabilidad de la parcela hotelera P-4 viene motivada por la previsión de implantación de una instalación hotelera de Cuatro Estrellas para 150 habitaciones y espacios complementarios para mejor uso de la instalación (restaurantes, salones de reunión, salas de congresos, servicios para el personal, etc.).

El incremento de edificabilidad de 3.500,00 metros cuadrados representa el 64,4567% de la edificabilidad preexistente en el Área Homogénea definida en la Zona de Suelo Urbano constituida por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

Teniendo en cuenta el incremento de edificabilidad indicado que el superior al 10% del preexistente en el Área Homogénea, por aplicación del artículo 45.2.c de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía se desconsolida el suelo del Área Homogénea, siendo necesario incremento o mejora de las dotaciones, en la presente innovación se prevé incremento en las dotaciones de Espacios Libres, Equipamiento S.I.P.S. y aparcamientos públicos no reduciéndose la Media Dotacional de la Zona de Suelo Urbano constituida por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2), participando además el Ayuntamiento en las plusvalías derivadas del planeamiento con el 10% del incremento de la edificabilidad, con lo que se mantiene, incluso mejora, en proporción y calidad, las dotaciones existentes en el ámbito del Sector Costa 2, lo que ha de suponer mejora en el bienestar la población del ámbito del Sector Costa 2.

La modificación propuesta no supone incremento del número de viviendas y, por ello, sin incremento de la población, por ello no necesita incremento de las dotaciones destinadas a sistemas Generales.

Dado que con la modificación propuesta implica la desconsolidación (pasa a Suelo Urbano No consolidado) siendo una modificación de carácter estructural ha de ser sometida la modificación a los procedimientos previstos en la Ley 7/2007 de Gestión de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Las parcelas del Sector Costa 2 afectadas por la presente Innovación no se encuentran afectadas por el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía; no ha de suponer incremento en las demandas de recursos hídricos y, en todo

caso, no siendo necesaria la ampliación de las infraestructuras de aducción y no supone incremento en las necesidades de depuración que impliquen la modificación o ampliación de la depuradora existente en la zona costera de Pulpí.

El contenido documental de la Innovación Número 2 es el adecuado e idóneo para el desarrollo de las determinaciones afectados, proponiéndose además la realización de Refundido de las Ordenanzas de aplicación al ámbito del Área constituido por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

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

Por lo indicado, la modificación propuesta mediante la presente Innovación 3 no produce incidencia territorial y es una modificación de carácter estructural.

10.1. Conclusiones.

Consideramos que es aprobable la modificación que se propone en el presente documento denominado Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí en el ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2 y el Refundido de las Ordenanzas de aplicación a cada de una de las parcelas individuales del ámbito del Área constituida por el Sector Costa 2 (Área de Mantenimiento de la Ordenación AMUR-COSTA 2).

De acuerdo con el artículo 31.2.B) y artículo 36.2.c.1ª la aprobación Definitiva de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí en el ámbito del Polígono 1-B del Sector Costa 2 y Refundido de las Ordenanzas Particulares del Área constituida por el Sector Costa 2, al afectar a la ordenación estructural (por desconsolidación del suelo urbano), corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

El procedimiento para su aprobación será:

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Pulpí.

Sometimiento a Información Pública por un plazo no inferior a un mes, con anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y tablón de anuncios de la Casa Consistorial de la convocatoria de Información Pública.

Pasado el período de Información Pública, a la vista del resultado de la misma resolverá las alegaciones que se produzcan.

(Por Acuerdo de Plano del Ayuntamiento de Pulpí, reunido en Sesión Extraordinaria el día 24 de Noviembre de 2015, fue Aprobada Inicialmente la Innovación Número 3 del P.G.O.U.

El Acuerdo de Aprobación Inicial, fue publicado en el B.O.P. de Almería de fecha 03 de Diciembre de 2015 y el periódico La Voz de Almería de fecha 02 de Diciembre de 2015, abriéndose un período de Un Mes de exposición al Público para su examen y, en su caso, presentación de alegaciones.

Con fecha 11 de noviembre de 2016 es remitido el documento Aprobado Inicialmente a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería para el preceptivo Informe Previo Preceptivo a que se refiere el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 10 de diciembre de 2016, se registra de entrada en el Ayuntamiento de Pulpí, "Comunicado de Subsanación de fecha 30 de Noviembre de 2016, emitido por don Francisco J. Torres Pérez, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería.

Al objeto de subsanar las observaciones contenidas en el "Comunicado de Subsanación, se redacta nuevo documento de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha mayo 2017.

Dado que nuevo documento supuso modificaciones sustanciales respecto al documento aprobado inicialmente con fecha 24 de Noviembre de 2015, por Acuerdo de Pleno de Ayuntamiento de Pulpí de fecha 13 de Julio de 2017 fue Aprobada Provisionalmente la Innovación Número 3 DEL P.G.O.U.

El Acuerdo de Aprobación Provisional, fue publicado en el B.O.P. de Almería de fecha 10 de Agosto de 2017 y el periódico La Voz de Almería de fecha 08 de Agosto de 2017, abriéndose un período de Un Mes de exposición al Público para su examen y, en su caso, presentación de alegaciones.

Tras la petición los Informes Sectoriales que inciden el planeamiento y nuevos Comunicados de Subsanción de Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, redacta el presente documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020.

El presente documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020, incorpora las directrices derivadas de los Informes Sectoriales y el cumplimiento de las observaciones contenidas en Comunicado de Subsanción de Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería. Este documento, en sí mismo, no supone modificación sustancial del documento aprobado provisionalmente con fecha 13 de Julio de 2017, dado que conforma por la incorporación de las directrices derivadas de los Informes Sectoriales y la incorporación de determinaciones derivadas del artículo 55 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contenidas en el Comunicado de Subsanción del Jefe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, respecto al diez por ciento del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento de Pulpí.

Con independencia de lo anterior el documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020, ha de ser sometido a nueva Aprobación Provisional, no siendo necesario la apertura de nuevo periodo de Información Pública).

Aprobación Provisional, del documento que subsana las observaciones y deficiencias indicadas en el "Comunicado de Subsanción" del Servicio de Urbanismo e incorpora las directrices derivadas de los informes sectoriales, por el Ayuntamiento de Pulpí.

Tras la Aprobación Provisional del documento de Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí de fecha noviembre 2020, remisión del documento aprobado provisionalmente a la Delegación Territorial en Almería de la Consejería de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su Aprobación Definitiva.

Consideramos, por el objeto de la Modificación Puntual, que procede la adopción de acuerdo específico respecto a la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito de las parcelas "P-1", "P-2-4" y "P-4" del Polígono 1-B del Sector Costa 2, para el resto del ámbito del Área Homogénea constituida en el interior del Sector Costa 2, se estará a lo establecido en artículo 120 del R.D. 2159/1978, Reglamento de Planeamiento.

ANEJO 1

ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN HOTELERA DE CUATRO ESTRELLAS Y 150 HABITACIONES EN SAN JUAN DE LOS TERREROS, PULPÍ (ALMERÍA)

1. Antecedentes. Objeto del documento.

El presente informe se emite como requisito de solvencia técnica, económica y financiera para el interés general del municipio de Pulpí (Almería) en el marco de un proceso de concesión en base a un concurso restringido impulsado por la propiedad de los terrenos para la construcción y explotación de una infraestructura hotelera.

El terreno objeto de este estudio es la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 en la población costera de San Juan de los Terreros.

El índice y planteamiento del presente informe responden a un estudio siguiendo los requisitos del artículo 128 Estudio de viabilidad del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (RDL3/2011, de 14 de noviembre de 2011), que establece que el contenido del mismo recoja los siguientes aspectos:

Finalidad y justificación de la obra, así como definición de sus características esenciales.

Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico

Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

Justificación de la solución elegida indicando, entre las alternativas consideradas, si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.

Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra

Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de la obra con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.

Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de la seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Para la realización del informe se ha acudido a las siguientes fuentes:

Estadísticas oficiales generales nacionales: Instituto Nacional de estadística, INE, (www.ine.es). Instituto de Estadística de Canarias, ISTAC (<http://www2.gobiernodecanarias.org/istac/index.jsp>).

En relación al planeamiento urbanístico: Plan Especial de Ordenación del Polígono 1-B del Sector Costa 2 del PGOU de Pulpí.

En relación al turismo de reuniones Nacional e Internacional: Página web del Spain Convention Bureau (<http://www.scb.es>), Página web de la Asociación Española de Palacios de Congresos, APCE (<http://www.palacios-congresos-es.com>), Página web de International Congress and Convention Association (<http://www.iccaworld.com>).

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Almería: Consultas directas a los responsables de la Delegación de Turismo de la Junta de Andalucía.

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Málaga: Página web del Málaga Convention Bureau (<http://www.malagacongresos.es>), página web del Palacio de Congresos de Málaga (<http://www.fycma.com>) y página web de turismo Málaga (<http://www.malagaturismo.com>).

En relación al planeamiento urbanístico: Plan Especial de Ordenación del Polígono 1-B del Sector Costa 2 del PGOU de Pulpí.

En relación al turismo de reuniones Nacional e Internacional: Pagina web del Spain Convention Bureau (<http://www.scb.es>), página web de la Asociación Española de Palacios de Congresos, APCE (<http://www.palacios-congresos-es.com>), página web de International Congress and Convention Association (<http://www.iccaworld.com>).

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Almería: Consultas directas a los responsables de la Delegación de Turismo de la Junta de Andalucía.

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Málaga: Página web del Málaga Convention Bureau (<http://www.malagacongresos.es>), página web del Palacio de Congresos de Málaga (<http://www.fycma.com>) y página web de turismo Málaga (<http://www.malagaturismo.com>).

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Valencia: Página web del Palacio de Congresos de Valencia (<http://www.palcongres-vlc.com>).

En relación a la actividad de turismo de reuniones en Bilbao: Página web del Palacio de Congresos de Bilbao (<http://www.euskalduna.net>).

Empresas explotadoras de Hoteles para evaluar estructura de gasto-ingreso.

Páginas web de hoteles ubicados en Almería y Murcia para análisis de oferta actual y precios de mercado.

Objeto de este estudio es analizar, por un lado, la viabilidad económica de una instalación hotelera en el emplazamiento mencionado realizada mediante un contrato concesional de obra y explotación, así como las características que debería tener este contrato. Por otro lado, es también objeto del informe analizar los beneficios, tanto económicos como de otra índole, que una concesión como la propuesta puede suponer para la ciudad de Pulpí, a fin de justificar una eventual utilidad pública para dicho equipamiento.

2. Finalidad y justificación de la obra y características esenciales.

2.1. Finalidad y justificación del proyecto.

El municipio de Pulpí, y la zona costera de San Juan de los Terreros en su conjunto, tienen una posición consolidada como destino turístico entre el público europeo. Tanto aquellos visitantes que prefieren la tranquilidad del sur, como aquellos que prefieren sumergirse en el movimiento de la capital suelen pernoctar, al menos una noche, en la zona costera del levante almeriense. Por esta razón, existen numerosos hoteles, de todos los presupuestos y características, que dan servicio a los visitantes de ocio.

En paralelo, el papel de la ciudad como lugar para el turismo de reuniones se ha consolidado en los últimos años y el promedio anual de los participantes en congresos podría sufrir un importante incremento ascendente. Sin embargo, el turismo de reuniones, convenciones y celebraciones en la costa de Pulpí tiene dos grandes retos: El incremento de la proporción de eventos nacionales e internacionales así como regionales y consolidar una posición al nivel de otras ciudades como Águilas, Vera, Garrucha o Mojacar.

En cuanto al primer reto, se ha observado que el porcentaje de eventos regionales y locales asciende al 90% de la actividad del sector en establecimientos hoteleros de la comarca. Si bien es esta una actividad que no se puede dejar de lado por su enorme impacto en la cifra total de actividad, también es cierto que, por su mayor duración y gasto por participante, son los eventos nacionales e internacionales los que tienen un mejor rendimiento por asistente.

Además, hay que mencionar también que el número promedio de asistentes por evento internacional/nacional es un 30% superior al de los regionales, por lo que la inversión que suponga el evento nacional/internacional aprovechara mejor de las economías de escala.

En conclusión, una mejora del número de congresos, convenciones y jornadas no regionales, así como de eventos tipo celebraciones de ámbito comarcal, no solo daría el empuje económico descrito, sino que serviría de promoción de Pulpí en mercados donde actualmente su presencia es menor o inexistente.

En un momento de crisis como el actual, una de las principales recomendaciones estratégicas es internacionalizar a fin de compensar la caída de ingresos y actividad de las empresas del país con una actividad internacional superior. Nada hace suponer que, en el sector del turismo de negocios, esta recomendación estratégica general tenga una validez menor, ya que este sector depende de manera directa de la trayectoria económica del resto de empresas, sus clientes.

En cuanto al segundo reto, si bien España es el tercer país en la clasificación ICCA2 de 2010, se observa que, al margen de Barcelona y Madrid, solo hay cinco ciudades españolas más con presencia en dicha lista de referencia internacional en el sector: Zonas costeras de Valencia, Bilbao, Málaga, Granada y Sevilla.

De entre estas ciudades, la zona del levante almeriense comparte con otras una actividad importante vinculada a un equipamiento turístico. Con Málaga, comparte un parecido clima y, además, ambas tienen una imagen parecida derivada de su larga trayectoria como destino turístico.

Por esta razón, se ha creído que conviene comparar la zona costera de Pulpí con estas zonas costeras y analizar qué factores contribuyen al éxito de las convenciones comarcales, nacionales e internacionales en ellas a fin de competir en este mercado en igualdad de condiciones.

En este sentido, al margen de las decisiones que competen al funcionamiento interno y política comercial del propio grupo, es fundamental que la ciudad dote al entorno de suficiente equipamiento de las infraestructuras necesarias para darle servicio. Si analizamos las características de estas ciudades y zonas turísticas, uno de los elementos a destacar en todas ellas es que disponen, además de facilidades de acceso, una ubicación adecuada y disponibilidad de aparcamientos y servicios, de hoteles de ciudad/costa enfrente del playas y zonas costeras dotado de las comodidades precisas para el turismo de reuniones compatible con el de ocio vacacional estacional. Así pues, la manera más efectiva de mejorar el entorno y dotaciones vinculadas al área costera de San Juan de los Terreros para equiparlo a sus competidores comarcales y provinciales sería la construcción de un hotel de características apropiadas en la zona. Se ha hecho un estudio de los hoteles más próximos que actualmente cumplen con las características adecuadas al turismo de reuniones-eventos en base a recomendaciones del grupo hotelero, y el más cercano se encuentra alrededor de 20 km del núcleo costero de Pulpí, en Águilas (Murcia), así como en la población de Vera (Almería). Este hecho apoyaría la propuesta de hotel que en este informe se valora y justifica, debido a la gran carencia de establecimientos de este tipo en la zona de Pulpí y su entorno comarcal.

El logro de estos dos objetivos supondría para la población una enorme promoción y un impacto económico significativo, tanto directa como indirectamente. Por lo que se refiere al impacto económico directo, el municipio percibirá más ingresos derivados de los impuestos de las empresas existentes de servicios relacionadas con el turismo, así como de los que liquiden las nuevas empresas que se establezcan para satisfacer el incremento de demanda. El incremento de empleo, estimado entre 50 y 75 puestos laborales continuos, que todo ello supondrá se traducirá también en una mayor recaudación impositiva por este motivo.

En relación al impacto económico indirecto, se deriva, por un lado, del gasto que generen los participantes en los eventos, reuniones, convenciones, celebraciones, etc., cuyo efecto multiplicador se traslada a toda la economía de la zona, y, por otro lado, de la promoción de la población como foco de atracción para la implantación de nuevas empresas. Según datos del Spain Convention Bureau para 2010, los participantes de un evento (convención, congreso, jornada, feria, celebración, etc.) realizan un gasto diario de 172,24 €/diarios, al margen del viaje y la inscripción. Este total comprende, entre otros, alojamiento, compras, alimentación, transporte interno y entretenimiento.

Composición del gasto diario por participante en eventos (%):

Alojamiento diario:	54,99%
Transporte interno:	8,02%
Entretenimiento:	37%
Alimentación:	23,12%
Compras:	6,50%
Otros:	1,00%

Si bien los argumentos económicos y de promoción de la ciudad son importantes para demostrar la función económica y técnica de un proyecto como el que se analiza, no son los únicos beneficios que del mismo puede obtener Pulpí. Desde un punto de vista urbanístico y estratégico, la implantación de un hotel en la parcela P4 del Sector Costa 2 del área costera de San Juan de los Terreros, dotaría de una imagen moderna y actual de centro de reuniones, eventos, celebraciones, congresos y negocios a la entrada norte de la provincia, a la vez que potenciaría la actividad comercial, turística y financiera existente en la población de San Juan de los Terreros por su frente costero.

Es relevante en este punto, tener en cuenta que el crecimiento natural por el norte de la provincia de Almería en su zona costera viene determinado por el desarrollo del turismo en todas sus versiones. Este municipio se sitúa en un extremo de la provincia de Almería, al norte de la misma, lindante con la Comunidad de Murcia, y se caracteriza por ser el emplazamiento costero del municipio. Desde el frontal marítimo, se disfruta de una vista privilegiada del Mar Mediterráneo y de las playas de San Juan de los Terreros así como del Parque Litoral de las Salinas de San Juan, y al propio paseo marítimo, eje vertebrador de la población. La concreción de esta entrada norte de la Comunidad Autónoma Andaluza con la implantación de un hotel daría un golpe de efecto importante y definiría una nueva imagen de la comarca para Pulpí frente al exterior.

Como conclusión de todo lo expuesto en este apartado, entendemos que se justifica la «función económica y técnica» de la propuesta frente al peticionario que requiere para las obras a desarrollar con la intervención previstas. En concreto, el proyecto de un hotel de playa que pueda dar servicio al turismo de ocio, reuniones, convenciones, celebraciones y eventos en la zona costera de Pulpí aporta los siguientes beneficios:

Promoción tanto de la costa como de la ciudad cabecera del municipio.

Consolidación y nuevo impulso de la faceta de Pulpí como organizador de congresos, eventos y convenciones, pues es una infraestructura que hará más atractiva la celebración de estos eventos en la Comarca.

Dotar a la población de una entrada por el norte de la provincia con una imagen moderna y activa.

Consolidación urbanística de una parte de la población que, actualmente, parece inacabada.

Creación de empleo, directo en el establecimiento hotelero con entre 50 y 75 puestos, e indirecto por el impulso económico que el mismo dará a la población.

Generación de ingresos públicos vía tasas e impuestos, así como por otros indirectos para la administración local y autonómica.

2.2. Finca objeto de la implantación hotelera. Ubicación, accesos y accesibilidad.

La parcela en la que se prevé la ejecución de la infraestructura hotelera es la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 en el frente costero del núcleo de población de San Juan de los Terreros, en el término municipal de Pulpí (Almería), que se sitúa en primera línea de mar, frente al paseo marítimo de la población, en un punto intermedio en el frente urbano al mar, junto al Parque Litoral de las Salinas de San Juan de los Terreros.

JUNTA DE ANDALUCIA

**CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA ,
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS E INTERIOR**
Secretaría General Técnica

ANEXO II y III

CONSEJERÍA, ENTIDAD, EMPRESA: CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DE TERRITORIO	Hoja 42 de 75
ORGANISMO: DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALMERÍA	

La parcela en la que se prevé la ejecución de la infraestructura hotelera es la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 en el frente costero del núcleo de población de San Juan de los Terreros, en el Término Municipal de Pulpí (Almería), que se sitúa en primera línea de mar, frente al paseo marítimo de la población, en un punto intermedio en el frente urbano al mar, junto al Parque Litoral de las Salinas de San Juan de los Terreros.



La infraestructura contará con una entrada rodada por la calle D de la urbanización ya consolidada y dotada de todos los servicios urbanísticos necesarios. Por ella se accederá tanto a la entrada principal (lobby) en la planta baja, como a la planta sótano (para entrar en el aparcamiento y para llegar la zona de carga y descarga de mercancías). En cuanto a los accesos peatonales, se prevén dos uno por la calle referida, así como otro principal por el frente al paseo marítimo, en la antigua carretera N-332, a través de un espacio libre privado vinculado a la instalación hotelera, de comunicación fácil y agradable con el resto de la instalación y sus zonas de uso comunitario. Estos accesos estarían concebidos tanto para clientes alojados en el hotel, como para aquellos que asistan únicamente a convenciones y eventos sin alojamiento.

La situación del hotel permitirá conectar fácilmente con la autopista AP-7, a través de la carretera comarcal que une la población de San Juan de los Terreros con el núcleo de población de Pulpí, en el cual se ubica el acceso a dicha autopista. También quedaría conectado con el límite de provincia con Murcia así como con el resto de la comarca del Almanzora, a través de la antigua carretera nacional que discurre por la fachada sur-este del establecimiento, paralela al paseo marítimo de la población.

Tanto la autopista AP-7 como la propia Autovía del Mediterráneo A-92, en dirección Almería, permiten un acceso ágil y en menos de una hora al aeropuerto de Almería, sin tener que pasar por ningún centro urbano, evitando así las congestiones de tráfico que la actividad diaria pudiera generar. El hotel cuenta con un acceso directo a la ronda de población de San Juan de los Terreros, así como a la Variante de población de la antigua carretera nacional que discurren por la zona.

El acceso a pie será particularmente ameno por las zonas ajardinadas y espacios libres públicos y privados previstos, ya sea desde el propio paseo marítimo, como desde las playas o las zonas verdes y viales circundante al hotel.

En cuanto al transporte público, la red de Autobuses comarcales y de rutas nacionales entre el sur y levante de la península, discurren por la carretera paralela al paseo marítimo, a la que presenta fachada la instalación hotelera. Asimismo, las buenas comunicaciones permiten garantizar la disponibilidad de taxis, con el servicio existente en la población.

La posibilidad de aparcamiento en planta sótano hace que el hotel resulte más atractivo que otros directamente competidores suyos, porque podrá ofrecer plazas para los vehículos privados de los visitantes y clientes, y asimismo reservar algunas de ellas para vehículos propios con los que ofrecer transporte a los huéspedes. Además queda garantizada una dotación suficiente de plazas de aparcamiento subterráneas, de manera que se libere de vehículos la superficie en el frente costero.

2.3. Características del edificio.

Según los estudios previos, y la información proporcionada por operadores del sector, se ha planteado un único escenario posible para el hotel que responde a un programa de necesidades obtenido de representantes del sector y de representantes de la administración competente en materia de turismo. El modelo planteado tiene una superficie construida necesaria mínima de 7.500 m² para el uso hotelero y sus dependencias anexas para congresos y convenciones, sin contar con la superficie necesaria bajo rasante para dotación de aparcamientos, que básicamente se traduce en un número de 150 habitaciones para un hotel de 4*, con las dependencias anexas propias de esa categoría.

Del mencionado estudio previo se extrae que la planta baja está configurada por una superficie superior a la de las plantas piso donde se sitúan las habitaciones, al dotar la planta baja de los salones de convenciones, eventos y celebraciones con servicio de restauración.

El modelo necesario previsto incluye, al margen de áreas de restauración y celebraciones, zonas comunes y servicios del hotel habituales, las siguientes superficies de actividades complementarias: Health Club, locales comerciales y Business Center. De dichas actividades, hay que destacar la última, ya que, en hoteles de playa enfocados

al turismo de reuniones, es fundamental poder proporcionar a los huéspedes salas de trabajo polivalentes para sus encuentros y reuniones.

Las zonas de restauración que se agruparán en planta baja, con una única rubrica global, deberán ser divisibles en varios espacios a fin de aportar la máxima flexibilidad posible. En este sentido, se distribuirán como mínimo en dos zonas, bar y restaurante, pudiendo estos subdividirse en salones o comedores privados en su caso.

En cuanto a las plantas piso, el modelo previsto más plausible considera que todas las plantas tendrán aproximadamente cincuenta habitaciones de unos 34 m² de promedio.

Esto supone que el número total de habitaciones contando las tres plantas necesarias por calidad de esponjamiento de la parcela serán 150 habitaciones.

Por lo que se refiere al modelo previsto, se han considerado dos tipos de habitación: habitación estándar y business suite. Estas últimas tienen una superficie aproximada de 61 m² e incluyen un estar-despacho en la propia habitación para que el huésped que las ocupe tenga un entorno privado de trabajo.

El modelo que se ha previsto se dotará de acabados de calidad suficiente para recibir la categoría de cuatro estrellas estándar de hotel de turismo y convenciones.

Se recomienda plantear la posibilidad de desarrollar un edificio sostenible, que incorpore el aprovechamiento de energías alternativas y renovables, como respuesta a la creciente conciencia social en materia medioambiental, y también como valor añadido a efectos de diferenciación con respecto a sus competidores, en cuanto a sensibilidad y calidad en la eficiencia energética y sostenibilidad de la instalación hotelera.

2.4. Análisis DAFO del edificio.

A fin de describir el entorno y las variables pueden afectar al funcionamiento del proyecto conforme a las previsiones del presente estudio de viabilidad, se emplea el método DAFO. Dicho método recoge todos los factores estratégicos que pueden afectar al desarrollo de un negocio y los clasifica según sean Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades.

Debilidades:

Inversión inicial: La alta inversión inicial necesaria para construir un hotel de las características previstas, en especial de categoría 4*, puede ser visto, en una época de crisis como la actual, como una fuerte barrera de entrada de inversores en el proyecto. No obstante, los cálculos de rentabilidad, y en concreto el TIR de la operación del modelo más plausible, que se encuentra más adelante en este informe, demuestra que, en condiciones de mercado actuales, el negocio sería factible y suficientemente atractivo.

Gestión del proyecto/negocio: En esta operación hay tres agentes fundamentales cuyos esfuerzos deben estar coordinados en todo momento: El propietario de la parcela, el inversor titular de la concesión, y un eventual explotador para el caso que el inversor no quiera explotar el mismo la instalación. Este triángulo de relaciones se puede ver como una debilidad ya que, a pesar del empuje inicial de todo proyecto de envergadura, la gestión de una relación a tres siempre implica complicaciones de gestión, si bien dos de estos agentes o incluso los tres es habitual que se agrupen en uno solo, reduciendo así las dificultades de llevar a cabo la implantación.

Amenazas:

Incomprensión social: La presencia de 2 pequeños hoteles de categoría 1* y de una pensión en la población de San Juan de los Terreros, con una oferta sumada total de unas 60 habitaciones, puede generar en la opinión pública un ligero rechazo a priori, por entender esta que un nuevo hotel es innecesario. No obstante, en base a las justificaciones expuestas anteriormente, se debe hacer una labor pedagógica de comunicación que explique las bondades del hotel planteado y su definitiva contribución a la economía y progreso de la ciudad, si bien parece claramente insuficiente la oferta de plazas hoteleras en la población costera con altísima vocación turística, e incluso inexistente en lo que se refiere a oferta de plazas de alojamiento de calidad tanto turístico como de convenciones y eventos. Por otro lado, la posibilidad de uso del establecimiento hotelero en fechas

no estacionales, y no ciñéndose este solo a la temporada estival, dotará de mayores posibilidades de negocio al resto de establecimientos hoteleros y de restauración de la población, así como a otros negocios de servicios, etc.

Competencia: Otra amenaza importante es la reacción de los hoteles de la competencia que, a pesar de no contar con las condiciones especiales de ubicación del hotel que se plantea, intentaran políticas agresivas de precios antes de perder su cuota de mercado. Por esta razón, es importante una explotación profesional del hotel que, a la vez de aprovechar el tirón del crecimiento de la zona costera de Pulpí y la comarca, no descuide otros posibles clientes objetivos. Para ello, la imagen del hotel por la vía de la diferenciación del resto debe ser prioritaria.

Fortalezas:

Sinergia con el desarrollo turístico de calidad y sostenible en el municipio que proporcionan clientes y aseguran ocupación mínima: Esta compenetración con el desarrollo del municipio y en especial de la zona costera del mismo, así como el valor añadido que presenta la vocación del establecimiento hacia actividades no estacionales o estivales es la principal ventaja del hotel frente a sus competidores y justifica, por sí misma, la construcción de este equipamiento, sin incidir en que no existen alojamientos turísticos de calidad a una distancia inferior a 20 km, a pesar de tratarse de una zona costera de fuerte crecimiento económico impulsado por la actividad turística en general.

Ubicación estratégica: Al margen de la sinergia mencionada, la situación prevista para el edificio tiene un encanto especial, ya que cuenta, no solo con vistas al mar y al paseo marítimo de la población, sino con una panorámica y ubicación inmejorable sobre el Parque Litoral de las Salinas de San Juan de los Terreros, en proyecto de restauración paisajística y medioambiental para dotar a la población de un enorme punto de valor añadido y sostenibilidad.

Apoyo desde las Instituciones: Las Instituciones de la localidad, con el Ayuntamiento a su cabeza, ven con muy buenos ojos el proyecto, entendiendo el beneficio tanto para la administración local con la generación de ingresos directos vía impuestos, como para las empresas del municipio por prestación de servicios accesorios para la construcción y funcionamiento del establecimiento, como para los ciudadanos por la prestación de un servicio claramente necesario y deficiente en el municipio, así como la propia creación de un importante número de puestos de trabajo tanto directos como indirectos.

Oportunidades:

Turismo de reuniones como sector a explotar: Apuesta clara por el modelo turístico de reuniones cuya actividad los últimos años se ha consolidado en el mercado nacional y a la que se augura un futuro prometedor.

Oferta de turismo de costa tradicional: Al margen del punto anterior, el hotel tiene como oportunidad el turismo de ocio y vacacional que, en todos los meses del año, ve en la zona costera de San Juan de los Terreros un destino en claro auge en el Levante Almeriense. En este sentido, es interesante la oportunidad que representan los visitantes del norte y centro de Europa que, cada vez más, llegan a esta zona por la bondad de su clima en invierno.

Abrir camino en otros negocios complementarios: Las instalaciones específicas para turismo de reuniones permiten al hotel ofrecerse como centro para alojar convenciones o conferencias que, por motivos obvios no se pueden celebrar actualmente en ningún otro establecimiento ni infraestructura de la comarca. Asimismo, la oferta del Business Center se puede llegar a ofertar a los empresarios que realicen convenciones o eventos de empresa en locales privados dotados de la discreción necesaria en sus reuniones. Por otro lado, la dotación de espacios suficientes para realizar grandes eventos y celebraciones, dota al municipio de un servicio actualmente carente, y a la vez con gran demanda, evitando con ello el desplazamiento habitual e histórico de los habitantes de la comarca a poblaciones limítrofes de la Región de Murcia para celebrar sus grandes eventos de carácter familiar y social.

Posibilidad de Catering de gran formato: Las superficies y características del hotel previsto permiten crear en sus salones de catering de grandes dimensiones divisible (de hasta 1.000 personas de capacidad). Esta posibilidad es vista como atractiva por algunos operadores, que no encuentran en la comarca salones para albergar banquetes de más de 200 comensales. En consecuencia, se debería considerar como un nicho de mercado a tener en cuenta, siempre que un posterior estudio de demanda más exhaustivo lo avale como tal.

2.4. Usos compatibles.

Tal como se ha apuntado en el análisis de las oportunidades de negocio del apartado anterior, la actividad que se desarrollara en este edificio será esencialmente la hotelera y dará servicio a los visitantes de la comarca, tanto provenientes del turismo de negocios como del turismo de ocio en general.

La oferta de restauración se ha considerado incorporada dentro ella y no de manera autónoma, puesto que, a priori, se contempla la alimentación como complemento al alojamiento y no como un negocio independiente, al margen de la posibilidad, que se ha apuntado como pendiente de analizar, del desarrollo de catering de gran formato.

No obstante, hay dos actividades complementarias que ya se deben considerar dentro de este estudio: el aparcamiento y el Business Center. El aparcamiento situado bajo rasante dotara al edificio de una oferta de plazas para los vehículos de los huéspedes del hotel, pero también se podrán comercializar plazas para usuarios externos, especialmente para el servicio claramente deficitario para dotación de aparcamientos para los visitantes a las playas del frente costero donde se ubica el hotel.

3. Valoración de los datos e informes de planeamiento urbanístico.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pulpí para la zona establece como planeamiento de desarrollo el Plan Parcial del Sector Costa 2, y en concreto, el Plan Especial del Polígono 1-B del Sector Costa 2, los cuales cuentan con aprobación definitiva, así como proyecto de Reparcelación que gestiona la unidad reparcelable y el proyecto de Urbanización que desarrolla las obras necesarias para dotar la parcela de las condiciones de solar establecidas en la legislación urbanística andaluza vigente.

La parcela objeto del presente estudio de viabilidad para la implantación de un hotel en la Parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 del PGOU de Pulpí.

La parcela del hotel corresponde la parcela denominada P4, cuya ficha de aprovechamiento urbanístico se incorpora a continuación, y que define como uso principal el hotelero. Dicho uso se propone con las únicas limitaciones de la normativa sectorial vigente, y con una ordenación que permita su edificación con todas las garantías para el cumplimiento del programa de necesidades que proponga el promotor para su explotación.

Las determinaciones específicas que incorporan las fichas del Plan General de Pulpí, así como en el Plan Especial del Polígono 1-B del Sector Costa 2.

PARCELA P4:

Superficie de parcela	4.390,30 m2
Parcela mínima	400,00 m2
Superficie construida máxima sobre rasante	4.000,00 m2
Altura máxima	3 plantas – 10,00 m
Ocupación máxima	60,00 %
Número máximo de viviendas	0 viv.
Retranqueo a viales públicos y a linderos	3,00 m
Uso preferente	Terciario, comercial y hotelero

En consecuencia, no existe ningún aspecto en el planeamiento urbanístico, una vez aprobado definitivamente, que limite o impida obtener las licencias de obras y actividades de la edificación objeto de este estudio.

No obstante lo anterior, y como se desprende de la ficha urbanística vigente, la parcela cuenta con una superficie edificable máxima sobre rasante y/o para usos vivideros de 4.000,00 m². Esta superficie, dadas las características de dotación de espacios, dependencias y servicios necesarios para un establecimiento hotelero de las condiciones previstas y mínimas necesarias para que sea viable su implantación, es claramente insuficiente, ya que con un ratio mínimo de 45 m² de superficie construida por habitación (donde se incluye la superficie propia de la habitación para una categoría de 4* con un mínimo de 150 habitaciones dobles, con terraza, aseo, parte proporcional de zonas de circulación, comunitarias, salón-estar, servicios, hall, etc. previstos en la legislación sectorial turística autonómica), se desprende una superficie edificada mínima de 6.750 m², a lo que habría que añadir las superficies de salones de convenciones, negocios, etc., a implantar como oferta diferenciadora del establecimiento.

Por todo ello, se desprende que el establecimiento en su conjunto necesitará de una superficie construida mínima de 7.500 m², a la que se añadirá sin computar edificabilidad las dotaciones de aparcamiento e instalaciones en planta sótano.

En todo caso deberán cumplirse, con el proyecto que se redacte, las determinaciones ambientales previstas, que se concretan en conferir carácter prioritario al frente litoral potenciando su uso público y su especial situación para disfrute del paisaje como punto de engarce entre las zonas norte y sur de la población costera donde se ubica, así como su interrelación con el frente marítimo de playas y el Parque Litoral de las Salinas de San Juan.

Asimismo, la tipología arquitectónica que se diseñe debe asumir los niveles adecuados, de singularidad y calidad paisajística, debiendo evitarse su discordancia o inadecuada incidencia con el entorno de clara vocación natural y ecológica donde se implantará, siendo estos criterios un valor añadido diferenciador del establecimiento.

4. Impacto ambiental.

En principio, consultados los especialistas correspondientes en materia ambiental, se puede afirmar que no es preceptivo un informe ambiental para estudiar la implantación de un hotel en la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 del PGOU de Pulpí al ser un suelo urbano consolidado, reparcelado y con la gestión urbanística finalizada, puesto que el Plan General de Ordenación vigente del municipio ya se ha previsto un edificio con las características y usos del se está planteando, si bien de superficie edificada menor a la realmente necesaria para hacer viable el establecimiento y por tanto la inversión. Dado que dicho planeamiento ya efectuó las consideraciones ambientales oportunas, sería redundante hacer de nuevo dicho estudio.

No obstante lo anterior, y a la vista de la superficie edificable máxima que tiene asignada la parcela, será necesario dotar a dicha parcela de mayor superficie edificable, por lo que quedará a determinación del órgano municipal o autonómico competente la innecesidad o no de trámites y estudios ambientales complementarios al objeto de modificar el planeamiento vigente para dotar a la parcela P4 de la superficie edificable realmente necesaria para la implantación del hotel más plausible y viable.

5. Justificación de la solución elegida.

El equipamiento objeto de este estudio se edificara en suelo urbano destinado por los planes municipales a uso hotelero vinculado al turismo de playa y de congresos.

Las dimensiones propuestas para el edificio en el escenario descrito responden tanto a las previsiones de visitantes de congresos como a los visitantes de turismo de costa, y atienden a las especificaciones de dos tipos de alojamiento hotelero compatible con el planeamiento y con las necesidades para la zona. Ambos modelos han sido consultados

con explotadores hoteleros a fin de contrastar su viabilidad técnica. Además de lo anterior, no será de importancia menor la dotación y prestación de servicio de restauración para convenciones y eventos a nivel comarcal, con un espacio de grandes dimensiones para un número de comensales no existente en la comarca en la actualidad.

En cuanto a la financiación del proyecto, a pesar del interés municipal, la situación económica actual no hace viable para el municipio en ninguna manera participar de la inversión para la construcción de un edificio de estas características para su posterior cesión de explotación mediante concesión administrativa, por lo que se deberá recurrir al sector privado. Si a esta situación se le añade la eficiencia de los explotadores privados como gestores de equipamientos hoteleros experimentados y profesionalizados, todo conduce a considerar una iniciativa privada para la construcción y explotación del hotel como la única opción posible. Llegados a este punto, se podría contemplar tanto que la inversión y la explotación las realizase una única empresa, en este caso, la mercantil propietaria de la parcela, o bien que hubiera un inversor que, a su vez, aporta un explotador tercero.

En cuanto al modelo de gestión del hotel, la opción más factible, y sobre la que se trabaja, es la de que el establecimiento previsto se incorpore en una cadena hotelera para así tener una plataforma de comercialización más amplia y global.

Si comparamos la solución que se propone con la situación de la parcela, actualmente sin uso, se comprueba que los beneficios para la ciudad resultado de su ejecución combinada con la forma de financiación y gestión elegida, la hacen la mejor alternativa posible.

6. Riesgos operativos y tecnológico.

Llevar a cabo la obra de un edificio de las características que en este estudio de viabilidad se plantea, requiere analizar los impactos que puedan derivarse y afectar al entorno del emplazamiento del edificio durante el periodo de construcción y hasta la entrada en funcionamiento del mismo. No obstante, hay que destacar que no se trata de una instalación que, a priori, pueda considerarse peligrosa desde el punto de vista medioambiental.

A pesar de que el «Estudio preliminar para la seguridad y salud» hace un repaso exhaustivo de los riesgos operativos y tecnológicos de la construcción, se resumen a continuación los más significativos.

Durante todas las fases de construcción se darán las siguientes afectaciones:

Circulación y presencia de maquinaria pesada en la obra y sus alrededores con la consiguiente peligrosidad para personas y vehículos. Dado su peso, la circulación de esta maquinaria puede afectar al pavimento existente. Será de vital importancia la coordinación en cuanto a los accesos y desviaciones de tráfico necesarias que permitan compatibilizar la actividad edificatoria con el normal funcionamiento de la zona.

Presencia de vallado delimitando la parcela para evitar la entrada de personas ajenas a la misma, eliminando así cualquier percance o peligro.

Alteración de las instalaciones de suministros que se hallan activas en la zona de trabajo para integrarlas en la nueva parcela, que puede implicar alguna parada de servicio o desvíos provisionales.

Posibilidad de caída en la vía pública de material procedente de los trabajos en el perímetro del edificio. Este riesgo dependerá del tamaño del edificio definitivo a construir y de su ubicación dentro de la parcela.

Dada la proximidad del Paseo Marítimo y de las playas que, de modos distintos, focalizan la actividad de ocio de la zona, se deberá intentar compaginar todas estas molestias para que afecten del modo menos importante posible a su funcionamiento. En este sentido, será importante la coordinación de las actividades de la obra con aquellas de eventos y de conciertos para que sean compatibles entre sí.

De acuerdo con esto último, habrá fases en la obra donde se producirán impactos puntuales concretos que apuntamos a continuación:

Pase de movimiento de tierras y cimentación: Durante la excavación del sótano para aparcamiento y la ejecución de la cimentación del edificio habrá que vigilar de un modo especial las construcciones cercanas, en previsión de movimientos en las mismas derivados del proceso constructivo.

Fase de estructura: En la fase de construcción y montaje de la estructura, el riesgo principal para el entorno será el que resulte de la circulación de transportes pesados empleados para la ejecución, que se intentara realizar con el mínimo impacto posible.

Fallos en la cimentación: Para evitar la posibilidad de filtraciones de agua tanto en el aparcamiento como en las eventuales piscinas del hotel, se hará un estudio geotécnico previo.

Riesgo de corrosión: La proximidad del mar y el efecto del cloro del ambiente plantean un riesgo de corrosión de los elementos metálicos de la construcción. Este riesgo se tendrá en cuenta tanto en la elección de los materiales, como en la especificación de su mantenimiento posterior en la documentación correspondiente.

Igualmente, se solicitara al explotador el cumplimiento en su actividad de la normativa correspondiente, que garantice el correcto funcionamiento de la actividad hotelera en las condiciones de seguridad e higiene adecuadas.

7. Previsiones de la demanda de uso, incidencia económica de la obra y rentabilidad de la implantación.

7.1. Introducción.

La propuesta de edificación descrita hasta el momento responde a la necesidad de dotar a la zona costera de Pulpí, en concreto a la población de San Juan de los Terreros de un establecimiento hotelero de playa y congresos adecuado a las necesidades del municipio y la comarca, para contribuir así a la promoción de Pulpí y sus playas y litoral como municipio turístico a la vez que de convenciones e inventos, así como dinamizar, como se ha explicado, la economía del municipio, fuertemente focalizada en el sector de la agricultura intensiva y la ganadería porcina.

Durante la fase de construcción, la contribución al crecimiento del empleo vinculado a ella tendrá un efecto positivo tanto en el sector como en la economía en general, ayudando a contrarrestar una tendencia claramente negativa de los últimos tiempos, en especial tras el inicio de la crisis actual.

Cuando se han descrito los factores que hacen de este proyecto una obra de interés público y general para el municipio, al inicio del presente informe de viabilidad, ya se ha expuesto la utilidad social de la misma. No obstante cabe recordar tanto su efecto positivo en la creación de empleos directos e indirectos, como la importancia del hotel previsto para dotar el área costera de San Juan de los Terreros, y por extensión del municipio de Pulpí de una nueva centralidad en el contexto de la población costera. La apuesta de Pulpí pasa, por el impulso de la zona litoral del municipio como centro de actividad de servicios, ocio y turismo de calidad y sostenible, así como empresarial vinculado a sus playas y espacios naturales vírgenes, y la edificación hotelera prevista es un paso imprescindible para la consecución de este objetivo.

No obstante, esta infraestructura debe no solo garantizar una rentabilidad social, sino también una rentabilidad empresarial para que sea viable.

Por lo tanto, en las páginas que siguen, se van a sentar las bases para verificar al final de este apartado la mencionada viabilidad económico-financiera.

7.2. Análisis de demanda.

Para analizar la demanda de alojamiento hotelero vinculado a turismo de costa, así como a congresos y eventos, partimos de los datos de pernoctaciones proporcionados por organismos oficiales de los últimos años y verificaremos que el modelo de hotel propuesto con la ocupación prevista es compatible con esta demanda.

El número de pernотaciones promedio de los últimos tres años derivado tanto de turismo vacacional, como de congresos nacionales como otros eventos de carácter empresarial ha ido creciendo progresivamente a pesar de las circunstancias de crisis económica actual.

Si bien es cierto que estos datos no implican una distribución homogénea de la ocupación hotelera, pues hay momentos en que esta es del 100% y otros en que apenas llega a la mitad, hemos de dimensionar la demanda del hotel en base a ocupaciones medias y pernотaciones medias estimadas.

Dado que disponemos de las pernотaciones medio objetivo, ahora corresponde estudiar la ocupación promedio de un hotel en la costa del levante almeriense. Nos hemos centrado en los hoteles de tres y cuatro estrellas, puesto que las categorías inferiores no responden al modelo de hotel previsto. Tras consultar las bases de datos del Instituto Estadístico de Andalucía. La principal conclusión de los datos obtenidos es que la ocupación promedio de los hoteles de tres y cuatro del levante almeriense entre enero 2009 y julio 2011 es de, aproximadamente, el 60%, habiendo picos de hasta el 78 % y valles de hasta el 45%.

Para los modelos de hotel objeto de este estudio se han tornado unas ocupaciones ligeramente inferiores a la promedio, a fin de reflejar la barrera de entrada que un nuevo hotel en la playa puede tener hasta que no consolide su posición en el mercado. En concreto, se ha diferenciado un primer periodo de tres años de ocupación inferior y un segundo periodo, a partir del tercer año, en que la ocupación sea un poco superior.

Llegados a este punto corresponde la comprobación que el dimensionado del modelo más plausible previsto responde a la previsión de ocupación según los datos promedio de los últimos años. Para ello hemos multiplicado el número de habitaciones por el porcentaje de ocupación y el número de días del año, obteniendo las pernотaciones anuales previstas como ingresos del estudio económico que viene a continuación. Este cálculo se recoge en la siguiente tabla:

N.º de habitaciones	150
Ocupación media inicial estimada	55%
Pernотaciones diarias/n.º días año	82/365

Si analizamos los valores obtenidos, con las pernотaciones anuales promedio, observamos que estos valores de pernотaciones anuales del modelo planteado se encuentran ligeramente por encima de la media de la zona. Por tanto, la conclusión sería que dicho modelo responde a las necesidades de alojamiento planteadas, y que la estimación de la demanda en el correspondiente estudio de viabilidad económica esta adecuadamente dimensionada. Nos fijamos en la horquilla de valores y no en el valor absoluto.

7.3. Análisis descriptivo de partidas de inversión.

El coste de ejecución de la instalación hotelera prevista, se ha estimado aplicando precios de mercado de construcción a las diferentes superficies construidas, así como a las instalaciones y otros equipamientos que forman parte de un edificio de sus características y usos.

El precio por metro cuadrado de construcción promedio de uso hotel (tanto sobre cómo bajo rasante) se ha tornado 975 €/m², mientras que el estimado para el aparcamiento es de 400 €/m². Estos valores se han obtenido de profesionales del sector que han acometido la construcción de varios hoteles en los últimos diez años, ajustando el factor geográfico, la categoría del hotel, así como su capacidad, para estimar el coste de construcción previsto en el presente cálculo.

En el precio de construcción unitario, se han incluido tanto el gasto general, como los honorarios de los técnicos, las licencias de obras y el coste de seguridad y salud en función del mercado actual y del tipo de obra a desarrollar. Las partidas anteriores, así

como el propio coste material de la construcción, se han considerado dentro del concepto «Inversión» en el cuadro que sigue, puesto que, según criterios económicos y contables, este concepto agrupa todos los gastos necesarios para la puesta en marcha del negocio. Esta inversión se debe amortizar a lo largo de la vida útil del bien a medida que este genera los beneficios previstos (ingresos de la actividad hotelera), tal y como se recoge en el Cash Flow del proyecto.

Al margen de la construcción, se han previsto tres partidas más: Coste de las instalaciones, estimado en 50 €/m² y aplicado a las superficies construidas de uso diferente al de aparcamiento; Coste del equipamiento de cocinas, estimado en 1.200 €/m² y aplicado a la superficie estimada de cocinas; y el coste de mobiliario, equipos informáticos, decoración, etc., estimado en 60 €/m² y aplicado a las superficies construidas de uso diferente al de aparcamiento.

Para un mayor detalle de las partidas de inversión, sería necesario disponer de un anteproyecto del edificio que escandalase los elementos del mismo. A los efectos de estudio de viabilidad, y con los datos de superficies contemplados, las partidas de inversión deben valorarse como un importe global de grandes capítulos.

Si se intenta analizar la posibilidad de concretar más en las partidas de inversión, se llega a la conclusión que la fuerte dependencia de las mismas respecto al diseño e imagen del hotel solo permite valorar unos precios promedio genéricos, pero no entrar en un detalle mayor. Por ejemplo, dentro de la partida de mobiliario, equipos informáticos y decoración, se ha observado que, las variaciones de coste de los subcapítulos son importantes entre hoteles equivalentes (de igual número de habitaciones y categoría); en cambio, estudiando un valor promedio estos subcapítulos agrupados, se pueden llegar a importes agregados parecidos para hoteles similares. Esto no deja de ser razonable si consideramos que, para el inversor, el montante total es el dato más importante, dejando para un segundo análisis la concreción del mismo en partidas más detalladas.

El cuadro siguiente recoge el cálculo de la inversión a realizar para cada el modelo de hotel previsto, calculado a partir de los datos de partida más arriba expuestos y conforma a las superficies detalladas.

Zona	Unidades (m ²)	Inversión (€)
Edificación bajo y sobre rasante de no aparcamiento	7.500,00	7.312.500,00
Aparcamiento bajo rasante	1.000,00	400.000,00
Inversión en instalaciones	7.500,00	375.000,00
Equipamiento cocina	150,00	180.000,00
Mobiliario, equipos informáticos, decoración, etc.	7.500,00	450.000,00
Total inversión		8.717.500,00

7.4. Análisis descriptivo de partidas de explotación.

En este punto del informe se pretende describir las partidas de ingresos y gastos derivados de la explotación del hotel previsto. Dado que hemos definido el modelo de hotel, valoraremos las partidas de explotación para el modelo más plausible, que nos servirán más adelante para el correspondiente cálculo de los flujos de caja del proyecto.

Partidas de ingresos:

Como se ha explicado antes, la actividad principal del edificio es el alojamiento hotelero, que se complementará con los servicios adicionales de Business office, de restauración, comercial y aparcamiento, todos ellos considerados como ingresos complementarios a la actividad principal.

Para fijar un precio promedio para la habitación estándar con desayuno, se ha analizado el estudio comparativo de la oferta hotelera de turismo de vacaciones y reuniones en la comarca. De ella se extrae que, salvo ofertas o picos de precio puntuales, el coste promedio de la habitación doble con desayuno para estar dentro de la oferta competitiva de la zona se debería situar alrededor de los 100 €/noche, que es el valor que se toma para el modelo.

Como se ha indicado anteriormente al analizar la demanda, se han tomado ocupaciones próximas a la media del sector para hoteles en el levante almeriense de categoría similar, sin superar en ningún caso dicha media. Distinguimos un periodo inicial de tres años para entrar en el mercado, durante el cual la ocupación es ligeramente inferior. A partir del tercer año, este porcentaje se revisa y asciende ligeramente, asumiendo que el establecimiento ya se habrá asentado dentro de la oferta de la ciudad.

El resumen de estas ocupaciones previstas es:

Ocupación inicial	50%
Ocupación a partir del tercer año	55%

En cuanto a la extirpación de los ingresos complementarios a la actividad principal, se han empleado dos sistemas de cálculo según el ingreso de que se trate.

Respecto a los ingresos de restauración, locales comerciales y aparcamiento, se ha trabajado bajo la hipótesis de contratar con un explotador que liquide una cuota mensual fija a modo de alquiler. Para valorar este alquiler, nos hemos basado en precios actuales estimados del mercado en la comarca, la ubicación del edificio y el grado de competencia del mismo tipo de alquileres en la zona.

Dicha consideración de un ingreso constante mínimo mensual obedece a la adopción de una posición conservadora que valore los ingresos complementarios por lo que sería el coste de oportunidad. Se ha considerado que, caso que el explotador del hotel considere que puede obtener un mejor rendimiento a este mínimo, se encargara el mismo de la explotación, y ello solo puede afectar en positivo a las previsiones de cash flow de este estudio de viabilidad.

A continuación se resumen las cuotas fijas consideradas en cada modelo de hotel en función de las características concretas de los distintos usos:

	Precio unitario	Unidades	Ingreso mensual
Restauración	20,00 €/m2 mes	1000,00 m2	20.000,00 €
Local comercial	10,00 €/m2 mes	300,00 m2	3.000,00 €
Aparcamiento	25,00 €/plaza mes	120,00 plazas	3.000,00 €

Respecto a los ingresos de Business offer se han planteado unos supuestos de ocupación (50% para los dos primeros años y 65% a partir del tercero) y alquiler diario (2,5 €/m2 y día) coherentes con la ocupación prevista para el hotel. El modelo de hotel tiene una superficie para este uso de 400 m2 .

En lo que respecta a los precios mencionados en este apartado se ha tenido en cuenta un factor de incremento anual coherente con el mantenimiento del poder adquisitivo. El valor tomado para este incremento anual se corresponde con la variación de IPC promedio de los últimos cinco años previos a lo más severo de la crisis económica del 2,6% anual.

Partidas de gastos:

En el sector de la hostelería se denomina GOP al porcentaje de beneficio bruto, que incluye los ingresos de explotación y todos los gastos de explotación salvo amortizaciones, impuestos y gasto financiero. Dicho porcentaje, según nos indican representantes del sector, debe oscilar normalmente entre un 20% y un 25% según las características concretas de cada establecimiento. A fin de valorar el gasto de explotación, se ha partido de un porcentaje de GOP del 25%, lo cual supone que los gastos de explotación que se pueden estimar en el 75% de los ingresos.

Al tomar este porcentaje, se ha considerado que una parte del mismo se corresponde con el coste de la concesión del propietario del suelo cuyo importe se cifra en un 2,5%.

Los gastos financieros son los generados por los préstamos bancarios en los que se ha incurrido para hacer frente a la inversión inicial, consistente en la construcción de edificio. No se han tenido en cuenta otras financiaciones ajenas al margen de esta, ni

para financiar el circulante ni para las inversiones de reposición de! inmovilizado una vez agotada su vida útil. Las condiciones del préstamo hipotecario considerado, son las siguientes:

Capital obtenido: 65% del coste de la obra
Tipo de interés: 4,5%
Periodo de retorno de 20 años, de los cuales 2 serán de carencia.

Estas condiciones se estiman de mercado para empresas inversoras de las características de aquella que pretenda acometer el proyecto que se estudia.

En relación a los costes de amortización de inmovilizado necesarios para calcular el beneficio bruto antes de impuestos, se han tomado los siguientes valores para estimar la vida útil de los distintos elementos y se ha aplicado el método de amortización lineal:

Coefficientes de amortización:

Edificios	50
Instalaciones	15
Equipamiento de cocina y restauración	15
Mobiliario, ofimática, gimnasio, etc.	8

Esta misma vida útil es la se ha empleado para calcular las inversiones necesarias de renovación derivadas del desgaste de los elementos del inmovilizado.

En cuanto a la carga impositiva, la concesión privada estará sujeta a la liquidación del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). Asimismo, se debe contemplar la carga impositiva del Impuesto de Sociedades (IS) por el beneficio previsto de la explotación hotelera. No obstante, y dado que se producen reinversiones periódicas del beneficio generado en el propio edificio, entendemos que de ser la explotadora una sociedad andaluza se podría acoger a la reserva por inversiones. Este hecho le representaría un ahorro de hasta el 90% en el impuesto de beneficios con el límite de la reinversión efectuada. En los cuadros del cash flow, se ha tornado la consideración que el efecto conjunto del IBI, el IS y la bonificación por la RIC no representarían una tributación superior al 25 % del beneficio de explotación, y se ha incorporado este cálculo como la carga impositiva del proyecto.

7.5. Análisis de viabilidad económico-financiera.

El análisis de viabilidad se ha realizado mediante un método dinámico de generación de flujos de caja. Para cada año se ha calculado el beneficio de explotación después de impuestos, al cual se ha añadido el importe de la amortización a fin de tener un flujo de caja de explotación o cash flow operacional (FCE).

Asimismo, se ha valorado las inversiones, inicial y de renovación, de todo el proyecto y se han ido colocando en aquel periodo en las que se deben hacer. Por lo que respecta a la financiación ajena de la inversión, se ha colocado en el instante inicial el importe recibido de la entidad financiera correspondiente, y los pagos por amortización del capital prestado en IIS periodos correspondientes de su devolución. Hemos agregado los pagos y los cobros vinculados a la inversión de cada año obteniendo en un segundo flujo de caja de inversión o cash flow de inversión (FCI).

La suma de Cash flow operacional y cash flow de inversión es el Cash flow neto o flujo de caja neto (FCN) de cada periodo. A fin de que los FCN de cada periodo sean comparables y se puedan sumar entre sí, debemos actualizarlos con una tasa de interés.

Podemos definir el Valor Actualizado Neto (VAN) de una inversión como la suma de los FCN actualizados a un tipo de interés determinado. Asimismo, podemos calcular que tipo de interés de actualización hay que usar para obtener un VAN cero. A este tipo de interés se lo llama Tasa de Rendimiento Interno de la Inversión (TIR).

00189701

Metodología de presentación de las cuentas anuales:

Los resultados de la aplicación del método dinámico de generación de flujos de caja se han calculado a nivel interno y confidencial por este gestor explotador. Son unas tablas que contienen los siguientes datos:

Detalle de las inversiones, por conceptos, a realizar en cada momento de tiempo, con un total anual al principio.

Detalle de los ingresos de explotación de cada periodo, con un total anual al principio.

Detalle de los gastos de explotación calculados a partir del porcentaje sobre ingresos que se ha explicado anteriormente.

Grupo que especifica Gastos financieros, amortizaciones y los impuestos.

Grupo que detalla el préstamo recibido y el plan de amortización de capital.

Entre estos grupos de importes se encuentran los siguientes subtotales:

Beneficio de explotación:

Consiste en restar el gasto de explotación al beneficio de explotación.

Beneficio antes de impuestos:

Se calcula restando del Beneficio de explotación las amortizaciones y los gastos financieros y sirve para estimar la base imponible del impuesto de sociedades.

Beneficio después de impuestos:

Se calcula restando el impuesto de beneficios del beneficio antes de impuestos. En los dos primeros años del proyecto, el resultado de explotación es negativo, por lo que, a modo de simplificación, la cuota impositiva se ha considerado cero, a pesar de que se habría podido calcular un crédito fiscal compensable en años posteriores.

CASH FLOW OPERACIONAL O FLUJO DE CAJA DE EXPLOTACIÓN

CASH FLOW DE INVERSION O FLUJO DE CAJA DE INVERSIÓN

CASH FLOW NETO O FLUJO DE CAJA DE NETO

CASH FLOW NETO ACUMULADO O FLUJO DE CAJA NETO ACUMULADO

Este importe es la suma de los flujos de caja hasta el momento actual. Dado que son flujos de caja sin actualizar, no tienen un valor financiero, pero es útil para determinar el periodo de recuperación de la inversión o pay-back.

Metodología de estimación de crecimiento anual de las cuentas:

Como se ha expuesto en el apartado correspondiente a los ingresos de explotación, se valora el crecimiento de los ingresos y los gastos a lo largo de los años con la estimación prudente de incrementar solo el IPC anual. Dicho IPC se ha cifrado, a efectos de este estudio de viabilidad, en el 2,6% anual referido anteriormente, ya que es el promedio español anual de los últimos años previos a la crisis económica según el Instituto Nacional de Estadística (INE).

7.6. Criterios y resultados de viabilidad económica-financiera.

El objetivo fundamental de esta última parte económica del estudio de viabilidad es determinar las condiciones en las cuales la concesión del propietario del suelo para la edificación y explotación de un hotel en San Juan de los Terreros, en el municipio de Pulpí (Almería), cuyo interés se ha demostrado social y económicamente importante, es lo suficientemente atractiva para encontrar inversores interesados en liderar su ejecución.

Se plantea un modelo de hotel y se analizan sus rendimientos, en igualdad de condiciones con los ratios comarcales, a fin de ofrecer los posibles escenarios para la consideración del inversor.

Para todo ello, el horizonte temporal considerado ha sido la duración estimada de la concesión de la propiedad, que se ha establecido en 35 años.

En el modelo se han calculado tres datos a fin de efectuar el estudio mencionado. Por un lado, se ha obtenido el Valor Actualizado Neto de los flujos de caja del proyecto a una tasa de actualización del 8%. A continuación, fijando un VAN de cero, se ha obtenido la TIR. Finalmente se ha estimado el periodo de recuperación de la inversión como el periodo en el que los flujos de caja netos acumulados del proyecto pasan a ser positivos.

Todos estos resultados, así como las principales hipótesis tomadas para cada modelo se encuentran resumidos en el cuadro de información interna del explotador.

8. Resultados y conclusiones.

El presente Estudio ha llegado a dos tipos de conclusiones respecto a la Viabilidad de un Hotel de playa con servicio de restauración y eventos en la población costera de San Juan de los Terreros, del término municipal de Pulpí (Almería):

Por un lado, respecto a la conveniencia y utilidad pública del proyecto. Se han erigido en las razones por las cuales la implantación de un Hotel 4* de categoría en la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 de Pulpí es una oportunidad importante de desarrollo de la población, ya que:

Supone la reactivación económica tanto de la pedanía costera como del municipio en general.

Favorece la consolidación y da un nuevo impulso a la faceta del municipio de Pulpí como organizador de congresos y convenciones y prestación del servicio de restauración y eventos manifiestamente deficitario en el municipio.

Dota a la población de una infraestructura necesaria con una imagen moderna y activa, dinamizadora como núcleo de conexión entre las zonas de urbanizaciones de la población.

Consolida urbanísticamente una parte de la población y del frente costero de la misma que, actualmente, parece inacabada creando una nueva centralidad urbana.

Contribuye de manera tanto coyuntural y estructural a la creación de empleo en una época de crisis como la actual.

Tiene la capacidad de generar ingresos públicos vía tasas e impuestos, así como por la propia revitalización de la zona y la implantación de empresas y autónomos de servicios complementarios al propio hotel.

Por otro lado se ha demostrado que, independientemente del modelo de hotel que se acabe proponiendo de manera definitiva, una concesión por parte del propietario del suelo a 35 años sería económicamente atractiva, y por tanto viable, para un inversor/explotador.

Asimismo, el hotel con las superficies edificables máximas que dispone actualmente la parcela P4, tiene el inconveniente que podría quedarse pequeño en el caso de que la afluencia para un eventos o vacacionales en general fuera superior de manera muy significativa a la media considerada en su dimensionado.

La decisión en este sentido se situaría en el modelo planteado por este consultor, o cualquier solución alternativa, siendo el inversor-explotador, que conoce sus puntos fuertes a efectos de rentabilizar una inversión como la planteada, quien opte por el hotel que se adapte mejor a sus circunstancias.

A efectos de este estudio de viabilidad, se debe concluir que la opción estudiada ofrece una rentabilidad atractiva, siendo compatible con la ordenación urbanística y satisfacen de igual modo al interés público, siempre y cuando sea dotada la parcela de la superficie edificable mínima necesaria de 7.500 m² para usos distintos al de aparcamiento, y siempre que dicha superficie edificada pueda materializarse en altura en el proyecto de manera que se libere el mayor espacio posible para zonas de jardines y lúdicas.

ANEJO 2

ESTUDIO DE AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS, INCIDENCIA SOBRE LAS MASAS DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS Y NECESIDADES DE DEPURACIÓN DERIVADAS DE LA INNOVACIÓN NÚMERO 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ (ALMERÍA)

1. Objeto de la innovación número 3 del PGOU de Pulpí.

El objeto básico de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, es el modificar las condiciones de ordenación

de aplicación a la parcela "P4" del ámbito del Plan Parcial del Sector Costa 2, sito en San Juan de Los Terreros en la zona costera de Pulpí, cuyo uso es el Hotelero, aumento su edificabilidad de 4.000,00 metros cuadrados, a un máximo de 7.500,00 metros cuadrados, aumentando la altura máxima de Tres a Cuatro Plantas en las condiciones establecidas en la presente Innovación del P.G.O.U., aumentando las reservas para dotaciones y aparcamientos públicos en el ámbito del Sector Costa 2 derivadas del aumento de la edificabilidad propuesta.



2. Afección al dominio público hidráulico.

La Innovación Número 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, afecta a terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

El ámbito de la Innovación número 3 no afecta a ningún cauce público, ni se encuentra en la zona de policía de cauces públicos, ni afecta al régimen de corrientes de cauce alguno.

El ámbito de la Innovación número 3 del P.G.O.U. tampoco se encuentra afectado por las escorrentías provenientes de los montes y elevaciones de la zona costera de Pulpí.

1. Datos generales	
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE PULPI	
Instrumento de Planeamiento Urbanístico: INNOVACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPI	
Comunidad Autónoma: ANDALUCÍA	
Provincia: ALMERÍA	
Municipio: PULPI	
Localidad: SAN JUAN DE LOS TERREROS	
Paraje: SAN JUAN DE LOS TERREROS	
Fase de tramitación urbanística: APROBACIÓN PROVISIONAL	
Dirección para notificaciones: AYUNTAMIENTO DE PULPI Avda. de Andalucía, nº 89 (04640) PULPI (Almería)	
Persona de contacto: MANUEL J. RAMOS AYLLÓN	
Teléfono de contacto: 600 562 886	
El instrumento de planeamiento urbanístico afecta a suelo actualmente clasificado como: <input checked="" type="checkbox"/> Urbano <input type="checkbox"/> Urbanizable <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> No urbanizable sin protección <input type="checkbox"/> No urbanizable con protección	
Si existen expedientes tramitados o en tramitación en esta Confederación Hidrográfica relacionados con este planeamiento urbanístico, bien por ser antecedentes o sobre otro planeamiento urbanístico que englobe al actual o bien por ser relativos a autorizaciones de obras, concesiones, vertidos o similares, indique el nº de referencia del expediente de la Confederación Hidrográfica y asunto del que trata: Expte.: INF-68/2017 Asunto: Innovación nº 3 (Modificación Puntual nº 11) del P.G.O.U. de Pulpi	

2. Afección a cauces públicos e infraestructuras hidráulicas
<input checked="" type="checkbox"/> NO hay afecciones a cauces públicos ni a infraestructuras hidráulicas.

5. Afección al régimen de corrientes	
¿Se adjunta estudio hidrológico-hidráulico?	<input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> Las zonas inundables se ordenan siguiendo las prohibiciones y limitaciones previstas por las instrucciones de la Confederación Hidrográfica. <input type="checkbox"/> Se prevén medidas estructurales de protección (motas, encauzamientos, etc).
	<input checked="" type="checkbox"/> NO. La actuación prevista no afecta a cauce alguno, ni se encuentra en la zona de policía de cauces públicos, ni afecta al régimen de corrientes de cauce alguno.

3. Disponibilidad de recursos hídricos.

La INNOVACIÓN NÚMERO 3 (Modificación Puntual Número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí propone un incremento de edificabilidad de 3.500 metros cuadrados de techo sobre rasante con destino a uso hotelero, pasando la edificabilidad de la Parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 de los 4.000 metros cuadrados actuales a 7.500 metros cuadrados.

Esta ampliación implica la demanda de nuevos recursos hídricos para dotar la ampliación de edificabilidad.

En la parcela P4, una vez aprobada la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí, se pretende la construcción de una instalación hotelera de cuatro estrellas.

En las instalaciones hoteleras de cuatro estrellas se destina una media de 35,00 metros cuadrados construidos por habitación lo que relacionado con la ampliación de edificabilidad propuesta de 3.500 metros cuadrados, supone un incremento de 100 habitaciones, número de habitaciones que nos servirá de base para determinar el incremento de necesidades hídricas.

Para instalaciones hoteleras se prevé un consumo de agua potable por habitación doble de 500 litros/día, lo que referido a las 100 habitaciones supone una necesidad de agua potable de 50.000 litros/día, equivalentes a 50 m³/día y 18.250 m³/año.

Tal y como se contempla en el apartado 7.4. Análisis descriptivo de partidas de explotación del ANEJO 1.- ESTUDIO DE VIABILIDAD DE LA IMPLANTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN HOTELERA DE CUATRO ESTRELLAS Y 150 HABITACIONES EN SAN JUAN DE LOS TERREROS – PULPÍ (ALMERÍA) de la Innovación Número 3 (Modificación Puntual número 11) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, partiendo del análisis de las ocupaciones medias para hoteles de similar categoría en el levante almeriense durante los tres primeros años de funcionamiento de la instalación hotelera se prevé una ocupación media año del 50%, ascendiendo a partir del tercer año a una ocupación media anual del 55%.

Partiendo los datos anteriores y que la instalación hotelera pueda estar en funcionamiento en el año 2019, obtenemos el siguiente calendario con la evolución de las necesidades hídricas por año derivadas del incremento de la edificabilidad de 3.500 metros cuadrados en la parcela P-4 del polígono 1-B del Sector Costa 2 destinadas a uso hotelero.

Evolución de la dotación hídrica			
Año	N.º de habitaciones	Consumo diario (l/día)	Consumo anual (m ³ /año)
2019	100 x 0,50 = 50	50 x 500 = 25.000,00	9.125,00
2020	100 x 0,50 = 50	50 x 500 = 25.000,00	9.125,00
2021	100 x 0,50 = 50	50 x 500 = 25.000,00	9.125,00
2022	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50
2023	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50
2024	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50
2025	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50
2026	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50
2027	100 x 0,55 = 55	55 x 500 = 27.500,00	10.037,50

Tal y como se indica en Certificado emitido por la empresa pública GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A.) con fecha 25 de Enero de 2017, el conjunto de los recursos hídricos a disposición de GALASA está compuesto por el Trasvase Tajo-Segura; la Conexión Negratín-Almanzora, el Embalse de Cuevas del Almanzora, la Desaladora de Carboneras, la Desaladora del Bajo Almanzora, Desaladora de Águilas y otras complementarias que pudieran estar disponibles a tal efecto.

Ninguno de los recursos hídricos mencionados es subterráneo por lo que no hay afectación de las masas de aguas subterráneas de la zona.

En la misma certificación de la empresa pública GALASA se certifica la viabilidad de atender la demanda de abastecimiento derivada de la Innovación número 3 (Modificación Puntual número 11) del P.G.O.U. de Pulpí.

3. Abastecimiento	
¿Se contemplan nuevas demandas de recursos hídricos?	
<input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO	
Origen: Trasvase Tajo-Segura; Conexión Negratín-Almanzora, Embalse de Cuevas del Almanzora, Desaladora de Carboneras, Desaladora del Bajo Almanzora, Desaladora de Águilas conectados a Red Municipal de Abastecimiento gestionada por la empresa pública GALASA	
Volumen según el año horizonte (m³/año):	Dotación considerada (l/habitación/día):
Año 2019: 50% ocupación - 9.125,00 m ³ /año	Año 2019: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2020: 50% ocupación - 9.125,00 m ³ /año	Año 2020: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2021: 50% ocupación - 9.125,00 m ³ /año	Año 2021: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2022: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2022: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2023: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2023: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2024: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2024: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2025: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2025: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2026: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2026: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)
Año 2027: 55% ocupación - 10.037,50 m ³ /año	Año 2027: 500 l/habitación/día (250 l/persona/año)

4. Incidencia sobre las masas de aguas superficiales y subterráneas.

Como se ha indicado, la parcela P4 del Polígono 1-B del Sector Costa 2 se encuentra clasificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí como Suelo Urbano Consolidado contando en la actualidad con el servicio de evacuación de aguas residuales a la red municipal de alcantarillado.

En el municipio de Pulpí el sistema de saneamiento es separativo, vertiendo a la red municipal de alcantarillado solamente las aguas residuales, discurriendo las aguas de lluvia en superficie por escorrentía por los viales.

Dada la ubicación del Sector Costa 2 el vertido de pluviales no se realiza a ningún cauce público, sino que por escorrentía llegan al Mar Mediterráneo.

En la zona costera de Pulpí existe una Estación Depuradora de Aguas Residuales situada al norte del Sector Costa 2, bombeándose las aguas residuales producidas en el núcleo de San Juan de Los Terreros a la referida Estación Depuradora.

Tal y como se indica en Certificado emitido por la empresa pública GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A.) con fecha 25 de Enero de 2017 del que se adjunta copia, la mercantil GALASA certifica la viabilidad de atender la demanda de saneamiento y depuración derivada la Innovación número 3 (Modificación Puntual número 11) del P.G.O.U. de Pulpí.

4. Saneamiento y depuración	
¿Se prevé conexión a la red de saneamiento municipal?	<input checked="" type="checkbox"/> SÍ ¿Tiene capacidad suficiente el sistema de depuración actual para el incremento previsto de aguas residuales? <input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO La mercantil GALASA, empresa pública que gestiona el abastecimiento, saneamiento y depuración del municipio de Pulpí certifica la viabilidad de atender la demanda de saneamiento y depuración derivada de la Innovación número 3 del P.G.O.U. de Pulpí.
	<input type="checkbox"/> NO ¿Se prevé la construcción de una EDAR para esa actuación urbanística? <input type="checkbox"/> SÍ <input checked="" type="checkbox"/> NO
Origen de las aguas residuales: <input checked="" type="checkbox"/> Doméstico <input type="checkbox"/> Industrial	
¿Se prevé una red de saneamiento separativa? <input checked="" type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO	
Coordenadas de los nuevos puntos de vertido de pluviales: NO HAY NUEVOS PUNTOS DE VERTIDO DERIVADAS DE LA INNOVACIÓN 3 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ	

ANEJO 3.- CUMPLIMIENTO NORMAS DE ACCESIBILIDAD

Decreto 293/2009, de 7 de Julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las Infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

**DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS***



* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

DATOS GENERALES**DOCUMENTACIÓN**

INNOVACIÓN NÚMERO 3 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 11) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ

ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN VIARIO "B-3" DEL POLÍGONO 1-B DEL SECTOR COSTA 2 (AMUR COSTA 2)

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

VIAL DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

DOTACIONES Y NÚMERO TOTAL DE ELEMENTOS

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

POLÍGONO 1-B SECTOR COSTA 2 – SAN JUAN DE LOS TERREROS - PULPÍ

TITULARIDAD

PÚBLICA – AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

PERSONA/S PROMOTORA/S

AYUNTAMIENTO DE PULPÍ

PROYECTISTA/S

MANUEL J. RAMOS AYLLÓN (ARQUITECTO)

00189701

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- Ficha I. Infraestructuras y urbanismo
- Ficha II. Edificios, establecimientos o instalaciones
- Ficha III. Edificaciones de viviendas
- Ficha IV. Viviendas reservadas para personas con movilidad reducida
- Tabla 1. Edificios, establecimientos o instalaciones de alojamiento
- Tabla 2. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso comercial
- Tabla 3. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso sanitario
- Tabla 4. Edificios, establecimientos o instalaciones de servicios sociales
- Tabla 5. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades culturales y sociales
- Tabla 6. Edificios, establecimientos o instalaciones de restauración
- Tabla 7. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso administrativo
- Tabla 8. Centros de enseñanza
- Tabla 9. Edificios, establecimientos o instalaciones de transportes
- Tabla 10. Edificios, establecimientos o instalaciones de espectáculos
- Tabla 11. Edificios, establecimientos o instalaciones de uso religioso
- Tabla 12. Edificios, establecimientos o instalaciones de actividades recreativas
- Tabla 13. Garajes y aparcamientos

OBSERVACIONES

EL OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO ES PORQUE SE MODIFICA LA ANCHURA DE LA CALLE “B-3” DEL POLÍGONO 1-B DEL SECTOR COSTA 2 Y SE AUMENTA EL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO EN EL ÁMBITO DEL REFERIDO POLÍGONO

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ***CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO****Descripción de los materiales utilizados**Pavimentos de itinerarios accesibles

Material: TERRAZO
Color: ROJO
Resbaladidad: Rd > 45 – CLASE 3

Pavimentos de rampas

Material: TERRAZO BOTONES
Color: GRIS
Resbaladidad: Rd > 45 – CLASE 3

Pavimentos de escaleras

Material:
Color:
Resbaladidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:
Color:

Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		1,80m – 2,40m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	---		2,90% – 4,20%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)		---	≤ 0,12 m		< 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	∅ ≤ 0,01 m	---		NO HAY
	<input type="checkbox"/> En calzadas	∅ ≤ 0,025 m	---		NO HAY
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	---		CUMPLE
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 20, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,0 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		6,00 %
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,5 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		6,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		< 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		>4,00 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud vado		= LONGITUD VADO
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		0,00 cm.
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden VIV/561/2010 arts. 13, 19, 45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		NO HAY
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		---	≤ 6,00 %		NO HAY
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		NO HAY
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		= VADO
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones		≥ 0,90 m	---		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	---	0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	---	CUMPLE
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	---	0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	---	CUMPLE
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		NO HAY
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		NO HAY
Espacio libre		---	---		NO HAY
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	---	NO HAY
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO HAY
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	---	NO HAY
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	---	NO HAY
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		NO HAY
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO HAY
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		NO HAY

Pendiente transversal del itinerario peatonal		$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$		NO HAY
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	---		NO HAY
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO HAY
	Longitud	---	= 0,60 m		NO HAY
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)		NO HAY
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	NO HAY
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	NO HAY
Separación entre pasamanos y paramentos			$\geq 0,04$ m	$\geq 0,04$ m	NO HAY
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo			= 0,30 m	---	NO HAY
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales			$\geq 1,80$ m	$\geq 1,60$ m	NO HAY
Altura libre en pasos subterráneos			$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m	NO HAY
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal			$\leq 6,00 \%$	$\leq 8,00 \%$	NO HAY
Pendiente transversal del itinerario peatonal			$\leq 2,00 \%$	$\leq 2,00 \%$	NO HAY
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos			≥ 20 lux	≥ 200 lux	NO HAY
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		NO HAY
	Longitud	---	= 0,60 m		NO HAY
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio		---	$R \geq 50$ m	NO HAY
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio			$3 \leq N \leq 12$	$N \leq 10$	
Peldaños	Huella		$\geq 0,30$ m	$\geq 0,30$ m	NO HAY
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)		$\leq 0,16$ m	$\leq 0,16$ m	NO HAY
	Relación huella / contrahuella		$0,54 \leq 2C+H \leq 0,70$	---	NO HAY
	Ángulo huella / contrahuella		$75^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	---	NO HAY
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde		= 0,05 m	---	NO HAY
Ancho libre			$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	NO HAY
Ancho mesetas			\geq Ancho escalera	\geq Ancho escalera	NO HAY
Fondo mesetas			$\geq 1,20$ m	$\geq 1,20$ m	NO HAY
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera			---	$\geq 1,50$ m	NO HAY
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas			---	$\geq 1,20$ m	NO HAY
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		NO HAY
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		NO HAY
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final		Altura	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	$\geq 0,90$ m $\geq 1,10$ m (1)	NO HAY
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	NO HAY
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a	De 0,045 m a	NO HAY

			0,05 m	0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---		NO HAY
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
	Espacio colindante libre de obstáculos		∅ ≥ 1,50 m	---		NO HAY
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---		NO HAY
			= 1,20 m	---		NO HAY
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	---		NO HAY
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	---		NO HAY
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	---		NO HAY
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	---		NO HAY
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	---		NO HAY
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	---		NO HAY
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	---		NO HAY
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	---		NO HAY
		Longitud	= 1,20 m	---		NO HAY
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	---		NO HAY
		Longitud	= 1,20 m	---		NO HAY
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % o desnivel > 0,20 m						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m		NO HAY
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO HAY
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		NO HAY
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		NO HAY
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		NO HAY
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		NO HAY
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		NO HAY
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa		NO HAY
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		NO HAY
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		NO HAY
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta		NO HAY
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m		NO HAY
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.	Altura (1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		NO HAY
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura		0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 m a 1,10 m		NO HAY
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		NO HAY
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		NO HAY
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	---	≥ 0,50 m		NO HAY
	Altura	---	≥ 0,90 m		NO HAY
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	---		NO HAY
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		NO HAY
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		NO HAY
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.	= 0,40 m	---		NO HAY
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.	≤ 50m	---		NO HAY
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 21
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		CUMPLE
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		NO HAY
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Altura libre de obstáculos		---	≥ 2,20 m		>2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.		---	De 0,90 a 1,20 m		NO HAY
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	NO HAY
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	CUMPLIRÁ EN DISEÑO JARDÍN EN PROYECTO URBANIZACIÓN
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	
Rejillas	Resalte máximo		---	Enrasadas	NO HAY
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	---	NO HAY
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	---	NO HAY
	Distancia a paso de peatones		Ø ≥ 0,50 m	---	NO HAY
SECTORES DE JUEGOS					
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:					
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	---	NO HAY
	Altura		≤ 0,85 m	---	NO HAY
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	---	NO HAY
		Ancho	≥ 0,80 m	---	NO HAY
		Fondo	≥ 0,50 m	---	NO HAY
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	---		NO HAY

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	NO HAY
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	NO HAY
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	NO HAY
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	NO HAY

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2,50
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	---		CUMPLIRÁ EN PROYECTO URBANIZACIÓN

Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	$\geq 1,60$ m		NO HAY	
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		$\geq 0,40$ m	---		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado	De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		NO HAY	
	longitud de tramo de mostrador adaptado	$\geq 0,80$ m	$\geq 0,80$ m		NO HAY	
	Altura de elementos salientes (toldos...)	$\geq 2,20$ m	$\geq 2,20$ m		NO HAY	
	Altura información básica	---	De 1,45 m a 1,75 m		NO HAY	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO HAY	
		Distancia al límite de paso peatones	$\leq 1,50$ m	---	NO HAY	
		Diámetro pulsador	$\geq 0,04$ m	---	NO HAY	
Máquinas expendedoras informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO HAY	
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m	NO HAY	
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	---	NO HAY	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	---	NO HAY	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	$\leq 0,80$ m	NO HAY	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m	CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m	NO HAY	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---	NO HAY	
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO HAY	
	Anchura franja pavimento circundante		---	$\geq 0,50$ m	NO HAY	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---	NO HAY	
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	---	NO HAY	
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	---	NO HAY	
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	---	NO HAY	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	---	NO HAY	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	---	NO HAY
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---	NO HAY
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m		NO HAY
			Longitud	$\geq 0,70$ m	---	NO HAY
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	---	NO HAY	
	Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---	NO HAY
Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	---	NO HAY		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción	CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m	CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m	CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN	

	Altura respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	$\leq 105^\circ$		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	Espacio libre al lado del banco		$\geq \varnothing 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	---		CUMPLIRÁ EN PROYECTO DE URBANIZACIÓN
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	$\geq 1,20$ m		NO HAY
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	---		NO HAY
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		NO HAY
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		NO HAY
	Altura libre bajo la marquesina		---	$\geq 2,20$ m		NO HAY
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		NO HAY
	No enterrados	Altura parte inferior boca	$\leq 1,40$ m	---		CUMPLIRÁ EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS
		Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90$ m	---		

OBSERVACIONES

EN LA REDACCIÓN DEL PRECEPTIVO PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE JUSTIFICARÁ EL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE ACCESIBILIDAD Y POSTERIOR EN LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN SE CUMPLIRÁN LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.
- En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad. No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.