



Ayuntamiento
de
Pulpí

EDICTO

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

HAGO SABER: Que por el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria de fecha 11 de septiembre de 2023, se aprobó definitivamente la INNOVACIÓN NÚMERO 12 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 20) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ (ALMERÍA), promovida por el AYUNTAMIENTO DE PULPÍ, e inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos con el n.º de registro 2021/407522/003-501/00003 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el n.º de registro 9.817.

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de la publicación en el B.O.P. del presente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente, a tenor de lo establecido en el art. 88.3 de la Ley 39/2015 de 29 de noviembre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Así mismo y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se inserta la normativa urbanística contenida en la referida Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, que entrará en vigor al siguiente día de su publicación.

«INNOVACIÓN NÚMERO 12 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 20) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

2.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN NÚMERO 12 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 20) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ

La LEY 11/2013 de 26 de julio, de MEDIDAS DE APOYO AL EMPRENDEDOR Y DE ESTÍMULO DEL CRECIMIENTO Y DE LA CREACIÓN DE EMPLEO, modifica determinados aspectos de la Norma Estatal en materia de hidrocarburos (LEY 34/1998 de 7 de octubre del SECTOR DE HIDROCARBUROS), con la finalidad de *“incrementar la competencia efectiva en el sector, reduciendo las barreras de entrada a nuevos entrantes y repercutiendo positivamente en el bienestar de los ciudadanos (apartado VI del Preámbulo de la Ley 11/2013) ”*. En concreto, se modifica el artículo 43.2 de la citada Ley 34/1998 según el siguiente tenor:

“2. La actividad de distribución al por menor de carburante y combustibles petrolíferos podrá ser ejercida libremente por cualquier persona física o jurídica.

(...) Los instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán regular aspectos técnicos de las instalaciones o exigir una tecnología concreta.

Los usos del suelo para actividades comerciales individuales o agrupadas,



Ayuntamiento
de
Pulpí

unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos (gasolineras) en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural – Interés Agrícola y/o Ganadero – SNU-PA, como servicios vinculados a las carreteras (artículo 5.2.8.3.- de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.).

En el último párrafo del referido artículo 5.2.8.3.- se indica que la Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.13 de las Normas Urbanísticas.

El trámite del artículo 7.3.13 es el aplicado para la concesión de Licencias de Obra de Nueva Planta, Ampliación o Reforma (LICENCIA DIRECTA), siempre previo el trámite ambiental que pueda corresponderle.

Es indudable que la implantación de la actividad de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en el Suelo No Urbanizable, son actividades que no guardan relación con el normal uso del suelo no urbanizable (*actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación – Art. 50.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía – LOUA*), siendo por tanto actuaciones de carácter excepcional en Suelo No Urbanizable, siéndole de aplicación lo estipulado en el artículo 42 de la LOUA cuando dice:

“Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan ese régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.”

Por ello la implantación de la actividad de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural – SNU-PA han de ser consideradas actuaciones de Utilidad Pública y tramitarse, con carácter previo a la Licencia Municipal de Obras, conforme al artículo 7.3.19 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. mediante la tramitación del Proyecto de Actuación a que hace referencia el artículo 42 de la LOUA.

Por otro lado debe completarse el artículo 5.2.8.3.- de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. haciendo referencia a apartado 2:- ESTACIONES DE SERVICIO que se propone para el artículo 6.5.8 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Por último el Ayuntamiento de Pulpí considera que el artículo 6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. no regula suficientemente el Uso Comercial destinado a la venta de comidas y bebidas para consumo en el local (Establecimientos de hostelería según el Apartado III.2.7 del Anexo del Catálogo de Espectáculos Públicos. Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía), considerando para esos usos una regulación específica de la necesidad de instalaciones sanitarias, proponiéndose un apartado 1.- ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA, donde se proponen condiciones sanitarias



Ayuntamiento
de
Pulpí

mínimas.

La modificación propuesta no afecta a las determinaciones propias de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí (P.G.O.U.) en función de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Tampoco incurre en ninguno de los supuestos que, en base al artículo 37.1 de la LOUA deban dar lugar a una Revisión del PGOU; por otro lado, según el artículo 38.1 de la LOUA, toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento que no se consideren revisión conforme al artículo 38 se entenderá como modificación.

El presente documento tiene, de acuerdo con el artículo 37 de la LOUA el carácter de modificación, limitándose su alcance a la modificación de las Normas Urbanísticas para los usos concretos de instalaciones de suministro de productos petrolíferos a vehículos y establecimientos de hostelería.

Por lo expuesto consideramos plenamente justificado el objeto y oportunidad de la propuesta que se realiza en la presente INNOVACIÓN NÚMERO 12 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 20) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente que le es de aplicación a la Innovación número 8 (Modificación Puntual Número 16) del P.G.O.U. de Pulpí es el siguiente:

Plan General de Ordenación Urbanística de Municipio de Pulpí, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería con fecha 25 de Marzo de 2.004 (B.O.P. núm. 130 de 07/07/2004) y Modificaciones Puntuales posteriores.

Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Pulpí, aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí con fecha 16 de Mayo de 2014 (B.O.P., núm. 201 de 21/10/2014)

4.- JUSTIFICACIÓN INCREMENTO DE RESERVA PARA DOTACIONES

Dado que con la Innovación propuesta no se produce incremento de la edificabilidad del Área, ni se produce incremento en el número de viviendas, ni incremento en la población no procede prever incremento en las reservas para dotaciones previstas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí que se pretende modificar.

Con la modificación propuesta en la presente innovación no se produce detrimento en el bienestar de la población.



Ayuntamiento
de
Pulpí

5.- MODIFICACIONES PROPUESTAS EN LA INNOVACIÓN NÚMERO 12 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 20) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PULPÍ

Como se ha indicado con anterioridad la Innovación número 12 de P.G.O.U. las únicas modificaciones que proponen afectan a las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., estas son:

Modificación del artículo 6.5.8.- **CONDICIONES GENERALES DEL USO COMERCIAL**, donde se proponen dos apartados específicos, uno para ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA y otro para la regulación de las ESTACIONES DE SERVICIOS.

Modificación del artículo 5.2.8.3.- **RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS**, en lo referente a la regulación de las ESTACIONES DE SERVICIO y el procedimiento para la tramitación de las mismas.

5.1.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 5.2.8.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

La redacción vigente del artículo 5.2.8.3 es la siguiente:

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

1.- USOS PERMITIDOS:

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

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

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

a.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada,



estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.

- b.- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.6.** de este Capítulo.
- c.- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.
- d.- La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
- e.- Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
- f.- Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
- g.- La altura máxima de las edificaciones e instalaciones se limita a 7,00 metros (dos plantas); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.
- h.- Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.

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

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

El texto del artículo 5.2.8.3 modificado es la siguiente:

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

1.- USOS PERMITIDOS:

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



cafetería vinculado, o instalaciones de urgencia junto a las carreteras, y controles de inspección técnica o similares.

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

2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

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

- a.- Se deberá justificar en la memoria del proyecto, la necesidad de la superficie vinculada en relación con la construcción proyectada, estableciéndose una superficie mínima de parcela de 2.000 metros cuadrados y superficie máxima de parcela de 10.000 metros cuadrados.
- b.- Las construcciones tendrán la condición de aislada, con retranqueos a los linderos no menor de 10,00 metros, esto con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.6.** de este Capítulo.
- c.- La superficie máxima construida se limita a 2.000 metros cuadrados.
- d.- La ocupación máxima de la parcela por edificación e instalaciones se limita al 50% de la superficie de la parcela.
- e.- Se destinará a espacios verdes una superficie mínima equivalente al 20% de la superficie de la parcela.
- f.- Se destinará a aparcamiento de vehículos una superficie equivalente al 25-35% de la superficie de la parcela.
- g.- La altura máxima de las edificaciones e instalaciones se limita a 7,00 metros (dos plantas); en el caso de cubierta inclinada la altura se medirá a la cumbre de la misma.
- h.- Ha de aportarse informe favorable del organismo gestor de la carretera a la que sirve la instalación.
- i.- Para Estaciones de Servicio se estará a lo establecido en el artículo **6.5.8.2.- ESTACIONES DE SERVICIO** de las Normas Urbanísticas.

En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio



de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.

Las instalaciones-construcciones que se realicen conforme al presente artículo tendrán la consideración de actuaciones de Utilidad Pública, por ello la Licencia Municipal de Obras se tramitará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.19, acreditándose la propiedad de la finca.

5.2.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 6.5.8 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL P.G.O.U.

La redacción vigente del artículo 6.5.8 es la siguiente:

6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

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

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

Los locales comerciales dispondrán, para uso del público, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m² de zona de venta, un inodoro y un lavabo, de 150 m² menos de 400 m² de zona de venta, se instalara un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m², por cada 250 m² o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

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

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

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



Ayuntamiento
de
Pulpí

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

El texto del artículo 6.5.8 modificado es la siguiente:

6.5.8.- CONDICIONES GENERALES DE USO COMERCIAL

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

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

Los locales comerciales dispondrán, para uso del público, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 150 m2 de zona de venta, un inodoro y un lavabo, de 150 m2 menos de 400 m2 de zona de venta, se instalará un segundo inodoro y lavabo y se dispondrán con absoluta independencia para señoras y caballeros; a partir de 400 m2, por cada 250 m2 o fracción, se dispondrá de un inodoro y un lavabo más para cada sexo. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

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

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

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

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

1.- ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERÍA

Se entienden con Establecimientos de Hostelería aquellos destinados a la venta de



Ayuntamiento
de
Pulpí

comidas y bebidas para consumo en el mismo local.

En los Establecimientos de Hostelería se dispondrá la siguiente dotación de aseos mínima:

Para establecimientos con una superficie construida total inferior a 150 metros cuadrados y un aforo inferior a 40 personas dispondrá de UN servicio higiénico dotado de un inodoro, un lavabo y un urinario que ha de ser adaptado a usuarios con minusvalía cumpliendo las condiciones del 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 en transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

Para establecimientos con un aforo superior a 40 personas e inferior a 100 la dotación mínima sanitaria será de un inodoro y un lavabo en el aseo femenino, y un inodoro, un lavabo y un urinario en el masculino.

Para establecimientos con un aforo superior a 100 personas, por cada 100 personas de aforo o fracción se incrementará en un inodoro en el aseo femenino y un urinario o inodoro en el aseo masculino, los inodoros se compartimentarán.

En el aseo masculino el número de urinarios no podrá ser superior al doble del número de inodoros.

El número mínimo de lavabos será la mitad que el número de inodoros en el aseo femenino y a la mitad de la suma de inodoros y urinarios en el masculino.

Cuando el acceso a la zona de aseos disponga de un espacio común los lavabos podrán ubicarse en el mismo, sin disminuir en ningún caso los anchos mínimos de paso, siendo en número de lavabos resultante no inferior a la suma del exigible por separado.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Se permite compartir el aseo adaptado obligatorio con uno de los sexos cuando exista solamente una unidad higiénica por sexo. En el caso de existir más de una unidad higiénica por sexo, el aseo adaptado será independiente y compartido por ambos sexos.

Se ha de cumplir con el 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 en transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

2.- ESTACIONES DE SERVICIO

Se entienden como Estaciones de Servicio las instalaciones para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

PARCELA MÍNIMA:

La parcela mínima para implantación de estaciones de servicio en Suelo Urbano se establece en 500 metros cuadrados. En Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (artículo 5.2.8.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.) se establece una parcela mínima de 5.000 metros cuadrados.

RETRANQUEOS. SEPARACIÓN A LINDEROS:



Ayuntamiento
de
Pulpí

En Suelo Urbano los puntos de suministro se situarán a una distancia mínima de 10,00 metros de la Alineación Oficial. En Suelo No Urbanizable los puntos de suministro se situarán a una distancia mínima de 35,00 metros del límite de la calzada del vial al que de frente, esto último con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.6** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Respecto al resto de los linderos de la parcela, en Suelo Urbano se establece que los puntos de suministro se situarán a una distancia mínima de 5,00 metros de los linderos: En Suelo No Urbanizable, los puntos de suministro y todas las construcciones de la instalación se situarán a una distancia mínima de 10,00 metros de los linderos.

OCUPACIÓN:

En Suelo Urbano, la instalación con las construcciones complementarias ocuparán un máximo del 80 % de la superficie de la parcela. La marquesina no superará en proyección más del 50% de la superficie de la parcela y podrá situarse hasta una distancia mínima de 5,00 metros de la Alineación Oficial.

En Suelo No Urbanizable, la instalación con las construcciones complementarias ocupará un máximo del 50% de la superficie de la parcela y la marquesina no superará en proyección una superficie máxima de 1.000,00 metros cuadrados y podrá situarse a una distancia de 25,00 metros del límite de la calzada del vial al que de frente, esto último con independencia del cumplimiento de las distancias a carreteras y caminos indicadas en el artículo **5.2.6** de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

ALTURA MÁXIMA:

Se limita la altura máxima a DOS Plantas (PB+1P) con un máximo de 8,50 metros a rasante de la cubierta terminada de las construcciones.

SITUACIÓN RESPECTO A OTROS USO:

Las instalaciones de suministro de productos petrolíferos a vehículos se situará a una distancia radial mínima al límite de las parcelas destinadas a uso residencial, dotacional o terciario hotelero de 100,00 metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto más desfavorable.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios asociados a la actividad principal, siempre que estén destinados a la prestación de servicios a los usuarios de la estación de servicio, tales como Lavadero, Pequeño Comercio, Talleres y Cafetería. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio. Para la totalidad de los usos complementarios, su superficie máxima no podrá ser superior al doble de la superficie destinada exclusivamente a Estación de Servicio.

OTROS:

En la documentación a presentar para la obtención de la preceptiva autorización municipal (Licencia Urbanística) se justificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Conveniencia y necesidad de las mismas.



Ayuntamiento
de
Pulpí

- Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista de tráfico rodado como peatonal.
- Adecuación al entorno en el que ubique.
- Cumplimiento de las distancias y demás requisitos exigibles en la normativa sectorial de aplicación.
- La parcela ha de permitir en su interior dos vehículos estacionados por cada unidad de servicio, entendiéndose como tales cada punto de suministro de carburante, servicios de aire, agua, lavado, etc..., sin incluir el espacio destinado a entrada y salidas de vehículos.
- Se dispondrá una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos incluyendo todos los usos.

En las Estaciones de Servicio autorizadas por este Ayuntamiento que no cumplan todas las determinaciones del presente artículo, se permitirá la ejecución de los “usos complementarios” relacionados con anterioridad con las limitaciones indicadas en este artículo.

6.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO – INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en su artículo 19.1.a.3ª establece lo siguiente:

“En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica (...).”

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. pretende adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto al uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes el marco legal vigente y la regulación de los servicios higiénicos que han de disponer los Establecimientos de Hostelería, no teniendo repercusión alguna en la programación y gestión del Plan General.

Por otra parte, la Innovación no implica una actuación de transformación urbanística, no conllevando obras de urbanización, bien sea de nueva creación o de reforma de las existentes, así como no es una actuación cuya finalidad sea incrementar las dotaciones.

A la vista de lo anterior se concluye que no es necesario estudio económico-financiero ni informe de sostenibilidad económica.

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente ni desde el punto de vista de la rentabilidad de los propietarios afectados ya que no supone una modificación de los usos pormenorizados del Plan General sino una regulación de actividades insuficientemente regulados en sus Normas Urbanísticas, por ello se considera que no es necesaria la redacción de una Memoria de Viabilidad Económica



Ayuntamiento
de
Pulpí

7.- MEDIO HÍDRICO

7.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. pretende adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto al uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes el marco legal vigente y la regulación de los servicios higiénicos que han de disponer los Establecimientos de Hostelería, no teniendo repercusión alguna en el Dominio Público Hidráulico ni en el régimen de avenidas de los cauces que discurren por el T.M. de Pulpí.

7.2.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS E INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DE AGUA.

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. pretende adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto al uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes el marco legal vigente y la regulación de los servicios higiénicos que han de disponer los Establecimientos de Hostelería.

En consecuencia la presente Innovación número 12 del P.G.O.U. de Pulpí no supondrá incremento de las necesidades de recursos hídricos, ni ha de afectar a su disponibilidad, ni a las infraestructuras del ciclo integral del agua, ni implica en si misma necesidad de nuevas infraestructuras del ciclo del agua en el municipio de Pulpí.

8.- INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL – RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS

8.1.- INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN AMBIENTAL

Las actividades sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental regulados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o de ejecución, o bien, si procede, no podrá presentar declaración responsable, sin la previa resolución del correspondiente procedimiento ambiental.

8.2.- RESIDUOS AGRÍCOLAS

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. de Pulpí pretende adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto al uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes a vehículos el marco legal vigente y la regulación de los servicios higiénicos que han de disponer los Establecimientos de Hostelería, por ello no han de producirse residuos agrícolas.

8.3.- RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

En los proyectos de construcción se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la construcción.

Con relación a las tierras, únicamente las no contaminadas excavadas durante las actividades de construcción, que se utilicen con fines de construcción en su estado natural en el lugar u obra donde fueron extraídos, están exentas de cualquier autorización de gestión.

Si el uso va a ser el relleno de otras parcelas, éste debe ser ejecutado por un gestor



Ayuntamiento
de
Pulpí

autorizado para residuos de la construcción y demolición.

La legislación en vigor determina, entre otros, que el productor de RCD ha de incluir en el proyecto de ejecución de obra un Estudio de Gestión de Residuos. El poseedor o persona física o jurídica que ejecute la obra, ha de presentar un Plan de Gestión de RCD para la aplicación del mencionado estudio. Asimismo, se ha de asegurar la correcta gestión de los residuos, aplicando el principio de jerarquía de la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de Residuos y Suelos Contaminados, contribuyendo, de esta forma, al desarrollo sostenible del sector de la construcción.

8.4.- RESIDUOS PELIGROSOS

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de construcción o durante el período de explotación, deberá separarse y almacenarse adecuadamente hasta ponerlos a disposición de gestor autorizado acorde a los establecido en la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de Residuos y Suelos Contaminados, en el Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, por el que aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, y demás normativa de aplicación, así como a las posibles modificaciones que puedan haber en la legislación durante el desarrollo de la actividad.

8.5.- SUELOS CONTAMINADOS

La presente Innovación número 12 del P.G.O.U. de Pulpí pretende adecuar las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto al uso de Estaciones de Servicio y unidades de suministro de venta de carburantes el marco legal vigente y la regulación de los servicios higiénicos que han de disponer los Establecimientos de Hostelería, por ello no han de afecciones por suelos contaminados».

Lo que se hace público para general conocimiento. En Pulpí, a 24 de octubre de 2023.

EL ALCALDE – PRESIDENTE

Juan Pedro García Pérez