

# ADMINISTRACIÓN LOCAL

1578/17

## GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE ALMERÍA

El Sr. Concejal Delegado del Área de Vivienda y Desarrollo Urbano, D. Miguel Ángel Castellón Rubio.

HACE SABER: Que el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Almería, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de marzo de 2017, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

### **"8.- Aprobación inicial y provisional, para el caso de que no se presenten alegaciones, de la propuesta de 57ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMERÍA, en el ámbito de los artículos 6.28, 6.116, 6.121 de las Normas Urbanísticas del PGOU.-**

Se da cuenta del dictamen favorable de la Comisión Plenaria de Desarrollo Urbano, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de marzo de 2017, del siguiente tenor literal:

"Visto el expediente que se tramita para la aprobación de la Modificación Puntual de la 57ª Modificación Puntual del PGOU de Almería – Texto Refundido del 98, promovido por esta GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO, el CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, MIGUEL ÁNGEL CASTELLÓN RUBIO, tiene el honor de elevar al Pleno de este Excmo. Ayuntamiento de Almería la siguiente

#### PROPUESTA DE ACUERDO

1º.- Aprobar inicial y provisionalmente, para el caso de que no se presenten alegaciones, la propuesta de 57ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALMERIA, en el ámbito de los artículos 6.28, 6.116, 6.121 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Según su Memoria, tiene por objeto redefinir y actualizar los preceptos mencionados a fin de aclarar diversas dudas e interpretaciones surgidas en relación con los mismos en la experiencia práctica, los cuales, en virtud de la modificación propuesta, quedarían con la siguiente redacción:

#### **Artículo 6.28.- Cómputo de la Superficie Edificada.**

Salvo que las normas de zona establezcan otros distintos, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1.- *No computarán como superficies edificadas las siguientes:*

- 1.1.- Las construcciones bajo rasante.
- 1.2.- Los "pasajes totalmente diáfanos de acceso a viales públicos o a espacios libres públicos", entendiéndose como tales los espacios libres, diáfanos y cubiertos, sitios en planta baja, y que están abiertos a vial, plaza o espacio libre públicos en dos lados opuestos o de inicio y fin en el caso de que tengan formas irregulares, en ángulo, curvas, etc.; dichos espacios no pueden ser en ningún caso objeto de cerramiento posterior y han de ser de uso público, no pudiendo destinarse a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ningún otro uso, ni siquiera el de aparcamiento; han de cumplir la normativa de accesibilidad vigente en cada momento y en ellos, únicamente, pueden situarse los pilares estructurales y elementos necesarios que posibiliten dicha accesibilidad.
- 1.3.- Los patios interiores de parcela, aunque estén cerrados en todo su perímetro, que no estén cubiertos o que lo estén con cubiertas que cumplan las condiciones del artículo 6.54.
- 1.4.- Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, y siempre y cuando cumpla los límites de altura e inclinación establecidos en el artículo 6.35.
- 1.5.- Las plantas bajas porticadas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, siempre y cuando la parte diáfana no computable sea de uso comunitario y no se destine a otra actividad más que las de tránsito peatonal y estancia, no admitiendo ninguna otra, ni siquiera la de aparcamiento
- 1.6.- las plantas técnicas en las que se sitúen las instalaciones necesarias para su buen funcionamiento, en aquellos edificios en los que, justificadamente y por su complejidad técnica, se hayan de disponer las mismas; dichas plantas han de tener una altura libre de al menos dos (2) metros.
- 1.7.- En las plantas bajas, en cualquier frente o, en su caso, en espacio interno de parcela sito en la zona de retranqueo a colindantes, no computará la superficie de los espacios libres que queden cubiertos como consecuencia de la realización sobre ellos de cualquier tipo de cuerpos salientes o volados.

2.- *Cómputo de espacios abiertos, totalmente o en parte, en cualquier planta, tal como porches, terrazas, galerías, lavaderos y similares:* A excepción de los casos específicos contemplados en el epígrafe 1 y sus apartados, en todos los espacios abiertos de una edificación, tales como porches, espacios diáfanos, terrazas, lavaderos, tendedores, galerías, etc..., la superficie edificada computará de la siguiente forma:

- 2.1.- Computará al cien por cien (100%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por tres lados (\*).
- 2.2.- Computará al cincuenta por cien (50%) si los referidos espacios están cubiertos y cerrados por dos lados (\*).
- 2.3.- En el caso de espacios cubiertos y cerrados sólo por un lado (\*) no computará edificabilidad la franja comprendida entre el lado cerrado y una línea paralela al mismo, trazada a una distancia de dos metros cuarenta centímetros (2,40 m.) medidos ortogonalmente a dicho lado; el resto del espacio computará al cincuenta por cien (50%).

- 2.4.- No computará en el caso de espacios no cubiertos, o cubiertos con una altura libre igual o superior a dos plantas.
- 2.5.- En los casos de espacios de formas claramente irregulares o curvas y similares se procederá por asimilación.

(\*) Si en un lado hay un paramento, se entiende que no es cerrado cuando dicho paramento se dispone, como máximo, con elementos macizos de altura máxima uno con veinte centímetros (1,20 m.) en la parte inferior y diáfanos en la parte superior hasta una altura máxima total de dos metros (2,00 m.) o, en su caso, diáfanos en su totalidad, también hasta una altura máxima de dos metros (2,00 m.); son elementos diáfanos los de tipo transparente o translúcido, tal como cristal, metacrilatos, etc., o las celosías y similares de diversos tipos.

3.- *Cómputo del resto de espacios, construcciones y elementos:* Todo lo no contemplado específicamente en el resto de epígrafes computará al cien por cien (100%).

#### **Artículo 6.116.- Cuerpos Salientes o Volados.**

1.- *Definición:* A efectos urbanísticos (\*\*), son cuerpos salientes o volados los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen de alguna de las alineaciones o líneas siguientes:

- 1.1.- La "alineación exterior" de la edificación en los sistemas de alineación obligatoria a vial o en los sistemas de ordenación abierta que posibiliten la alineación a vial, siendo dicha "alineación exterior" la que separa las parcelas de los suelos destinados a viales públicos o a espacios libres públicos."

- 1.2.- En los sistemas de ordenación abierta, exenta o retranqueada, la línea o líneas determinadas por el retranqueo mínimo u obligatorio en los frentes de parcela a vial público o a espacio libre público.

- 1.3.- En su caso, la alineación o alineaciones interiores marcadas en los Planos de Alineaciones y Rasantes, con las que obligatoriamente deben coincidir las líneas de edificación interiores en los frentes de parcela a vial público o a espacio libre público.

(\*\*) El vuelo físico es independiente del vuelo a efectos urbanísticos, que es el que se contempla en el presente artículo; por lo tanto, en el supuesto de que la fachada real del edificio se sitúe por detrás de la línea de retranqueo mínimo o de la alineación a vial, si es que así lo posibilitaran las normas, el vuelo real físico o estructural puede rebasar las limitaciones indicadas en lo relativo a la dimensión máxima del vuelo contemplada en el epígrafe 2.2 del artículo y sus apartados.

#### 2.- *Condiciones:*

- 2.1.- Se prohíben los cuerpos salientes o volados en planta baja.

- 2.2.- Salvo que las normas zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes o volados con los siguientes límites, según el caso de que se trate:

- 2.2.1.- En los frentes a calles de ancho regular no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho del vial público al que dan frente (\*\*\*), con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.).

- 2.2.2.- En el caso de frentes a calles de ancho irregular o que presenten estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho medio ponderado, correspondiente al lado y tramo de calle considerado, comprendido entre dos transversales, igualmente con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.).

- 2.2.3.- En el caso de frentes a plazas o espacios libres públicos no podrán volar más del diez por ciento (10%) del ancho de la plaza o espacio libre al que dan frente (\*\*\*), medido en sentido ortogonal a la fachada de la actuación edificatoria e, igualmente, con un máximo absoluto de ciento veinte centímetros (120 cm.); en el caso de plazas o espacios de ancho irregular se estará al mismo criterio que en el caso de calles de ancho irregular (epígrafe 2.2.2).

(\*\*\*) Tanto en los sistemas de alineación obligatoria a vial como en los de ordenación abierta, con líneas de retranqueo o alineaciones interiores retranqueadas, para determinar la dimensión máxima del vuelo, la latitud o ancho del vial o espacio públicos se medirá entre alineaciones exteriores (artículo 6.13, línea que separa las parcelas de los suelos destinados a viales o a espacios libres de uso público).

- 2.3.- Para todos los casos citados en el epígrafe 2.2 y sus apartados, la longitud total de los cuerpos salientes o volados se atenderá a lo siguiente, según el sistema de ordenación:

- 2.3.1.- *Edificación alineada a vial:* La longitud total de los cuerpos salientes o volados de cada fachada no podrá exceder de un medio (1/2) de la correspondiente a la misma; en el caso particular de edificación con fachadas continuas en esquina, esquinas o manzana completa, los cuerpos salientes o volados se podrán situar libremente y su longitud total no podrá exceder de un medio (1/2) de la suma de las longitudes de fachada del edificio.

Como excepción a lo anterior, cuando en una fachada o conjunto de fachadas sólo haya cuerpos salientes o volados de tipo balcón abierto y protegidos con elementos de cerrajería, su longitud total podrá llegar hasta el 80 % de la correspondiente a las mismas.

En cualquier caso, respecto al lindero o linderos que proceda, se ha de cumplir lo establecido en el epígrafe 2.4 del presente artículo.

En los vuelos en fachadas que den a patios interiores o a lindes privados, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la medida mínima del patio o, en su caso, el retranqueo mínimo exigido por la norma, tal y como se indica en el artículo 6.18.4.b."

- 2.3.2.- *Edificación total o parcialmente exenta con retranqueo a todos los linderos de parcela o sólo a uno o algunos:* No se limita la longitud de los vuelos.

En cualquier caso, si el retranqueo es a lindero privado, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la separación mínima exigida por la norma tal y como se indica en el artículo 6.18.4.b y, además, respecto al lindero o linderos que, en su caso, procedieran, se ha de cumplir lo establecido en el epígrafe 2.4 del presente artículo.

Además, en los vuelos en fachadas que den a patios interiores, el punto más exterior del vuelo ha de respetar la medida mínima del patio.

- 2.4.- En cualquier caso, los cuerpos salientes o volados deberán separarse la medida del vuelo y, como mínimo, sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

- 2.5.- En general, en los edificios alineados a vial, o en las fachadas alineadas a vial en aquellos casos de ordenación abierta en los que haya dicha posibilidad en alguna o algunas fachadas, los cuerpos salientes o volados no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros al nivel de la acera y, además, ningún cuerpo saliente o volado situado a menos de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de altura sobre la misma podrá rebasar el plano vertical remetido a cincuenta (50) centímetros de la línea del bordillo cuando por el vial pueda haber circulación de vehículos.

#### **Artículo 6.121.- Cerramientos**

1.- Tanto los solares como los terrenos que el ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial con las siguientes características:

- El vallado estará compuesto por malla de simple o doble torsión anclada con hormigón al terreno hasta una altura máxima de 2,50 metros., que podrá completarse con elementos ciegos hasta una altura máxima de 60 cm.

- Sobre la superficie se dispondrá una solera de hormigón probre de 10 cm. de espesor máximo en una franja no inferior a 60 cm. en todo el perímetro del solar.

2.- Las parcelas ubicadas en suelo urbano podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada o retranqueada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

3.- Las parcelas o fincas ubicadas en la clase de suelo no urbanizable podrán cerrarse con vallados compuestos por elementos diáfanos calados poco tupidos de altura inferior a ciento cincuenta (150) centímetros sobre basamento de bloque u obra de fábrica de altura no mayor de treinta (30) cm., salvo que:

- La legislación sectorial establezca otros parámetros más restrictivos o específicos

- Se trate de una actuación que requiera la aprobación previa de plan especial o proyecto de actuación, los cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos de ciento veinte (120) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

4.- En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales."

2º.- Someter la propuesta de la Modificación Puntual nº 57 del P.G.O.U. a información pública por plazo de UN MES, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y en el tablón de anuncios municipal, a fin de que cualquier persona pueda examinar el procedimiento y formular alegaciones al mismo, el cuál se les pondrá de manifiesto durante el citado plazo de un mes en las dependencias de la Sección de Planeamiento y Gestión, sitas en la Avda. Federico García Lorca, nº 73, 1ª planta, en días y horas hábiles de oficina, es decir, de lunes a viernes, de 9 a 14.

3º.- Tras la aprobación provisional se remitirá el expediente completo a la Delegación Territorial de de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, interesando del titular de la misma que emita -en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo- el informe previo y preceptivo referido en los artículos 31.2.C y 32.1.2ª y 3ª de la LOUA.

4º.- Facultar al Excmo. Sr. Alcalde-Presidente a dictar cuantas Resoluciones sean precisas en orden a la ejecución de este acuerdo.""

Sometido el asunto a votación los reunidos, por mayoría de 13 votos favorables (13 PP), ningún voto en contra y 14 abstenciones (9 PSOE, 3 C's y 2 IU-LV-CA), de los 27 miembros presentes de los 27 que legalmente componen la Corporación, ACUERDAN aprobar dicho dictamen.-

En virtud de dicha aprobación se abre un período de información pública por plazo de UN MES, contado a partir de la publicación del presente Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, a fin de que durante dicho plazo puedan hacerse, por escrito, cuantas alegaciones se consideren pertinentes, quienes se consideren afectados o interesados. A tal fin, el citado expediente se encuentra expuesto al público en la Sección de Planeamiento del Área de Urbanismo de Almería, donde podrá ser examinado durante los días y horas hábiles de oficina, dentro del mencionado plazo.

Dado en la Ciudad de Almería,

EL CONCEJAL DELEGADO DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO, Miguel Ángel Castellón Rubio.