

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 4 de septiembre de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de 10 de julio de 2018 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería.*

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 10 de julio de 2017, por la que se acuerda aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí.

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, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I, 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 7805, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento con núm. de registro 2014/407522/033-501/00008, conforme se acredita con certificación municipal aportada.

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de 10 de julio de 2018, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí.

- Normativa Urbanística (Anexo II).

Almería, 4 de septiembre de 2018.- El Delegado, Raúl Enríquez Caba.

#### ANEXO I

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

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 10 de julio de 2018, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Pulpí (Almería).

Asunto: Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí,

#### A N T E C E D E N T E S

Primero. El planeamiento general vigente del municipio de Pulpí lo constituye el PGOU de Pulpí aprobado definitivamente en fecha 25 de marzo de 2004, así como su Adaptación Parcial a la LOUA, aprobada definitivamente por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí el 8 de junio de 2009.

Por cuanto a planeamiento de desarrollo con incidencia en la innovación, el Plan Parcial del Sector I-1 aprobado definitivamente el 13 de diciembre de 2000, y su modificación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Pulpí el 10 de mayo de 2012.

Segundo. El presente expediente tiene por objeto la ampliación del sector del industrial I-1, mediante la reclasificación de 26.612 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNU-PA) a urbanizable, estableciendo la ordenación pormenorizada de dicho ámbito, así como la modificación de las determinaciones de la manzana F y la parcela G5 del citado sector hoy clasificado como suelo urbano.

En concreto y pormenorizadamente el objeto consiste en:

- Ampliar el sector para ampliar las instalaciones de la mercantil Makito, propietaria de 28 de las parcelas del sector, así como del suelo que ahora se clasifica. Entre otras es propietaria de las 14 parcelas que conforman la manzana F, a la que se anexa la nueva parcela N1 que se genera con la ampliación; con el objeto tanto de ampliar las instalaciones de producción y almacenaje (manzana F), como de implantar un Depósito Aduanero (parcela N1).

- Modificar la Ordenanza «Industria-taller 2», correspondiente a la manzana F y que ahora se adjudica también a la nueva parcela N1, en los parámetros de edificabilidad (parcelas de la manzana F pasan de 1.171.59 a 1.476.99 m<sup>2</sup> t), retranqueos (se elimina el retranqueo posterior de 15 metros), número de plantas (hasta tres plantas en la parcela N1) y altura máxima ( hasta 36 metros en el caso de instalaciones de almacenaje en silos mecanizados).

- Modificar el uso de la antigua parcela G5, con Ordenanza «Industria-taller 1», que pasa a ser una parcela de equipamiento (SIPS), de cesión gratuita.

Tercero. En virtud de solicitud de aprobación definitiva de la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí de fecha 23 de junio de 2017, y tras distintos requerimientos, se completa el expediente con fecha 6 de abril de 2018, iniciándose el 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 que se resume a continuación:

a) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 13 de noviembre de 2014, se procede a la aprobación inicial de la Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí.

Tras la Aprobación Inicial, el expediente ha sido sometido a información pública mediante la exposición al público en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Pulpí, y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería nº 229 de 28 de noviembre de 2014 y en el Diario «La Voz de Almería» de fecha 16 de diciembre de 2014. Se formula una única alegación por parte de D<sup>a</sup> Ana Cano Díaz, en calidad de portavoz del Grupo Municipal Socialista.

Tras la aprobación inicial se recaban informes sectoriales en materia territorial, ambiental, de carreteras, patrimonio histórico y aguas de la Junta, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística; se solicita, igualmente, informe en materia de ferrocarriles a la Administración General del Estado y a ADIF. Asimismo se solicita pronunciamiento a la empresa suministradora GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S. A.).

Se emiten los siguientes informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

- En fecha 21.1.2015, Informe favorable en materia de carreteras de la Junta de Andalucía.

- En fecha 16.2.2015, la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Almería, manifiesta que en materia de patrimonio histórico, la innovación no incide sobre ningún bien incoado o inscrito.

- En fecha 16.6.2015 se dicta Resolución por la que se acuerda la sujeción al nuevo procedimiento de evaluación ambiental estratégica e informe en el que se propone la integración de determinadas determinaciones en el Estudio Ambiental Estratégico, al objeto de formular la Declaración Ambiental Estratégica.

- En fecha 7.7.2015, Informe en materia de aguas del Estado, favorable.

- En fecha 18.7.2015, Informe en materia de aguas de la Junta de Andalucía, favorable condicionado.

Se emiten los siguientes informes sectoriales preceptivos y no vinculantes:

- Informe de incidencia territorial de 27.2.2015, favorable con observaciones.

Se emiten pronunciamientos por parte de Red Eléctrica de España y Galasa.

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 16 de junio de 2016, por el que se aprueba provisionalmente la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí.

Tras la aprobación provisional, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se recaban los correspondientes informes de verificación.

Se emiten los siguientes informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

- En fecha 15.2.2017, Informe favorable en materia de carreteras de la Junta de Andalucía.

- En fecha 2.4.2017 se emite Declaración Ambiental Estratégica, declarando viable, a los solos efectos ambientales, la presente innovación.

d) En fecha 14 de septiembre de 2017, el Pleno del Ayuntamiento de Pulpí adopta acuerdo por el que se aprueba provisionalmente el texto refundido de la innovación número 1 (Modificación Puntual núm. 9) PGOU de Pulpí. Igualmente se adopta acuerdo, por el que se desestima la alegación formulada por el Partido Socialista a la Innovación número 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí, en base al informe técnico de fecha 5.9.17.

Con posterioridad se emiten los informes sectoriales preceptivos y vinculantes:

- En fecha 17.11.2017, se emite informe favorable en materia de telecomunicaciones.

- En fecha 12.2.2018, la Confederación Hidrográfica del Segura se reitera en el informe previamente emitido tras la aprobación provisional al no suponer la documentación remitida variación alguna respecto a la informada previamente.

- En fecha 16.2.2018 se emite informe favorable en materia de ferrocarriles del Estado.

- En fecha 4.4.2018 se emite informe sobre afecciones ferroviarias por parte de Adif.

Quinto. En fecha 31 de mayo de 2018, el Servicio de Urbanismo, informe favorablemente la innovación de planeamiento general, condicionando el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, así como a las determinaciones ambientales de la D a la S de la Declaración Ambiental Estratégica, publicada en el BOJA núm. 104, de 2.6.2017.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente 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 el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, 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.

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, conforme a 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 Pulpí 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. 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.

IV. En fecha 31 de mayo de 2018, 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 adecua con carácter general tanto a la legislación urbanística como al planeamiento general vigente, emite informe favorable a la innovación de planeamiento general, condicionando el desarrollo del instrumento de planeamiento, dado que el contenido de la Declaración Ambiental Estratégica debe incorporarse a las determinaciones del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, así como a las determinaciones ambientales de la D a la S de la Declaración Ambiental Estratégica, publicada en el BOJA núm. 104, de 2.6.2017.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero; vistas 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,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.a) de la LOUA, la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí, condicionándose el desarrollo del instrumento de planeamiento, al cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras propuestas por el promotor, así como a las determinaciones ambientales de la D a la S de la Declaración Ambiental Estratégica, publicada en el BOJA núm. 104, de 2.6.2017.

00141897

2.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Pulpí, proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente acuerdo podrá ser objeto de 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. El Vicepresidente 3.º de la CTOTU, Raúl Enríquez Caba.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### REFUNDIDO INNOVACIÓN NÚMERO 1 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9) 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 7 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.

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-BOP núm. 236, de 5 de diciembre de 2007; Modificación Puntual Número 2; Ap. Def. 7 de noviembre de 2008-BOP núm. 20, de 30 de enero de 2009; Modificación Puntual Número 4; Ap. Def. 10 de noviembre de 2011-BOP núm. 003, de 5 de enero de 2012, Modificación Puntual Número 5; Ap. Def. 15 de noviembre de 2012-BOP pendiente de publicación; Modificación Puntual Número 6; Ap. Def. 15 de noviembre de 2012-BOP núm. 041 de 1 de marzo de 2013; Modificación Puntual Número 7; Ap. Def. 17 de enero de 2013-BOP núm. 041, de 1 de marzo de 2013; y Modificación Puntual Número 8; Ap. Def. 13 de marzo de 2014-BOP núm. 137, de 21 de julio de 2014); encontrándose en tramitación la Modificación Puntual Número 3.

De las Modificaciones Puntuales del PGOU tramitadas, la Modificación Puntual Número 8 tenía por objeto la posibilidad de implantación en el término municipal de Pulpí de un Depósito Aduanero, vinculado (en terrenos colindantes) a los polígonos industriales existentes en el municipio de Pulpí.

Por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio y Urbanismo de fecha 13 de diciembre 2000 fue aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector I-1,

publicándose resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 002 de fecha 3 de enero de 2001.

Por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí de fecha 10 de mayo de 2012 fue aprobada definitivamente la Modificación Puntual 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector I-1, publicándose en el BOP de Almería número 117, de 19 de junio de 2012.

El objeto de la Modificación Puntual 1 del Plan Parcial del Sector I-1 era la modificación de la altura máxima permitida en las parcelas de la denominada Manzana «F» del Plan Parcial dado que el sistema mecanizado de almacenaje necesitan alturas mayores para la optimización de los recursos disponible de almacenaje.

Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí reunido en sesión Ordinaria el día 13 de noviembre de 2014 fue Aprobada Inicialmente la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí y Estudio de Impacto Ambiental de la Innovación número 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

En diciembre de 2014 se remite a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el documento aprobado inicialmente para la emisión de informes preceptivos en aplicación de la Normativa Sectorial, Igualmente se solicita informe al órgano gestor de la línea férrea Almendricos-Águilas al colindar el ámbito de la Innovación número 1 de PGOU con la referida línea férrea.

Con fecha 20 de enero de 2015 se registra de entrada informe de Red Eléctrica de España referente a las líneas eléctricas propiedad de Red Eléctrica de España que discurren por la zona, detectándose que ninguna de ellas se encuentra cercana a la zona objeto de la Innovación número 1 de PGOU al situarse todas ellas a levante del núcleo de Pulpí, y encontrarse la zona objeto de la Innovación a poniente del núcleo.

Con fecha 11 de febrero de 2015 se solicita informe en materia de recursos hídricos y dominio público hidráulico.

Con fecha 25 de marzo de 2015 se registra de entrada en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística al que se adjunta:

Informe en materia de carreteras emitido por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes de Almería.

Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería.

En el Informe en materia de carretera, la Innovación número 1 se informa con carácter favorable.

En el Informe en materia de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, el mismo indica que el ámbito afectado por la Innovación número 1 no incide sobre ningún bien incoado o inscrito.

El Informe de Incidencia Territorial, de fecha 27 de febrero de 2015, se emite con carácter favorable por no presentar incidencia territorial negativa, si bien deberá en su tramitación, adecuar sus determinaciones a las observaciones puestas de manifestó en el Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio.

Las observaciones indicadas en el Informe de Incidencia Territorial son las siguientes:

Incluir en el Documento un Resumen Ejecutivo, Ficha Urbanística del nuevo sector Urbanizable y plano de situación general del ámbito en el contexto del PGOU.

Valoración específica de la incidencia de las determinaciones de la Innovación en la ordenación del territorio (Disposición Adicional Segunda de la LOTA, Disposición Adicional Octava de la LOUA, artículo 165 (N) del POTA, Instrucción 1/2014.



Determinaciones del artículo 33 (D) del POTLA relativas a la ordenación de nuevos crecimientos, en especial las referentes a las encomiendas al planeamiento sobre criterios de sostenibilidad y sobre usos industriales y terciarios.

Con fecha 13 de Octubre de 2015 se registra de entrada Informe preceptivo de la Administración Hidráulica, de fecha 18 de agosto de 2015, sobre prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, y sobre aspectos competencia de la Confederación Hidrográfica del Segura.

El Informe de la Administración Hidráulica referente a la Innovación número 1 del PGOU es emitido con carácter favorable condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

Descripción del ciclo integral del agua aportando planos de la red en alta de abastecimiento y saneamiento, así como certificado de la empresa gestora que acredite la suficiencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas, en particular que la capacidad de acumulación es suficiente para cubrir la demanda en periodo punta de un día y medio, y que, una vez estimados caudales de vertido y cargas contaminantes generados, la EDAR existente puede asumirlos.

Estudio económico financiero de las infraestructuras necesarias diferenciando redes de alta y baja en abastecimiento y saneamiento y depuración y medidas de defensa y protección frente a avenidas e inundaciones.

Para la subsanación del Condicionado del Informe de la Administración Hidráulica, con fecha 03 de Noviembre de 2015 se registra de entrada Certificado de Viabilidad de Suministro, Evacuación y Depuración, emitido por la mercantil Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A., al que adjunta plano con la red de alta del núcleo de Pulpi y puntos de entronques a la red pública de abastecimiento y saneamiento.

Con fecha 26 de enero de 2016 se registra de entrada escrito de don José Delicado Moreno, Jefe de Mantenimiento de la Jefatura de Metimiento de la Subdirección Operaciones Este de la Dirección de Mantenimiento y Explotación de R.C. Sur en el que se indica que «no hay inconveniente por parte de esta Jefatura, dentro del ámbito de Líneas Convencionales, en el desarrollo de este proyecto...».

En el mismo escrito se indica la conveniencia de la remisión del documento a la Dirección de Planificación y Proyectos de Alta Velocidad.

Con fecha 11 de febrero de 2016 es remitido el documento de la Innovación número 1 del PGOU y del Estudio de Impacto Ambiental.

Por otro lado respecto a la tramitación del documento ambiental, con fecha 14 de marzo de 2015 se registra de entrada requerimiento de Estudio Acústico por parte del Departamento de Calidad del Aire.

Con fecha 9 de abril de 2015 se remite a la Comisión de Coordinación Urbanística el Estudio Acústico solicitado.

Con fecha 25 de junio de 2015 se registra de entrada Resolución de 16 de junio de 2015 por la que se dispone la sujeción al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación número 1 del PGOU, lo que supone la conservación de los actos y trámites ya realizados en el procedimiento de Evaluación Ambiental del citado plan conforme a la ley 7/2007, de 9 de julio, previo a dicha modificación.

Con fecha 16 de febrero de 2016 se registra de entrada Informe Complementario de fecha 4 de febrero de 2016 a la Resolución de fecha 16 de junio de 2015, con el contenido mínimo preciso para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que ha de contener la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental.

Por último con fecha 19 de mayo de 2016 se registra de entrada escrito referente a documentación que, además de la indicada en el Informe Complementario de 4 de febrero de 2016, ha de contener la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico y la necesidad de exposición pública en BOJA durante un plazo mínimo de 45 días y la realización de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Con fecha febrero de 2016 se redacta el documento Anexo al documento de innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

El objeto del anexo al documento de la innovación número 1 del PGOU de Pulpí, es el completar sus determinaciones conforme a las observaciones contenidas en los informes de Incidencia Territorial de fecha 27 de febrero de 2015 y de la Administración Hidráulica de fecha 18 de agosto de 2015.

Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí reunida en sesión Extraordinaria el día 16 de junio de 2016 fue Aprobada Provisionalmente la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí y Adaptación del Estudio de Impacto Ambiental a Evaluación Ambiental Estratégica para la Innovación número 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

Con fecha de registro de salida de 10 de enero de 2017 se remite a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el documento aprobado provisionalmente para la ratificación de los informes preceptivos emitidos en aplicación de la Normativa Sectorial (Carreteras, Cultura y Recursos Hídricos).

Con fecha de registro de entrada de 25 de enero de 2017 se registra en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística en el que se indica que desde la Delegación de Cultura se comunica que su informe no es preceptivo.

Con fecha de registro de entrada de 23 de febrero de 2017 se registra en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística en el que se indica que la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales ha comunicado que la «innovación está sujeta a Evaluación de Impacto en Salud».

Con fecha de registro de salida de 5 de abril de 2017 se remite escrito a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística referente a no estar sujeta la Innovación a Evaluación de Impacto en Salud.

Con fecha de registro de entrada de 15 de mayo de 2017 se registra en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística en el que se indica que la Innovación «no está sujeta a Evaluación de Impacto en Salud, por lo que no deberá aportar el documento de Valoración de Impacto en Salud».

Con fecha de registro de entrada de 17 de marzo de 2017 se registra en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística a la que adjunta Informe en materia de Carreteras, emitido por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda. El Informe de carreteras es emitido carácter favorable.

De los Informes solicitado a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística con fecha 10 de enero de 2017, no se recibe en tiempo y forma Informe en materia de Recursos Hídricos.

Con fecha de registro de entrada de 5 de abril de 2017 se registra en este Ayuntamiento escrito de la Delegación Territorial de Almería de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio a la que se adjunta Declaración Ambiental Estratégica sobre la Innovación núm. 1 del PGOU de Pulpí (Expte. PU 6/14).

Con fecha 2 de junio de 2017, se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 104 la Resolución de 3 de abril de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por la que se da publicidad a la Declaración Ambiental Estratégica correspondiente a Innovación núm. 1 del PGOU de Pulpí (Almería).

Con fecha de registro de salida de 22 de junio de 2017 se remite el documento y expediente de la innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.



Con fecha de registro de entrada se reciben dos escritos en los que se indican algunas deficiencias o insuficiencias de la documentación presentada que son necesarias subsanar para poder continuar con la tramitación del expediente, respecto al documento técnico se indica la falta de «Resumen Ejecutivo» y de «Informe de Sostenibilidad Económica, o justificación de su innecesariedad».

El «Resumen Ejecutivo» ya se contenía en el apartado 3.1 Resumen Ejecutivo de la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí del Anexo al documento de innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

Respecto al «Informe de Sostenibilidad Económica» se incluye en el presente Refundido.

## 2. Objeto y justificación del refundido la innovación número 1.

El Objeto del refundido de la innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí es el refundir el documento de la Innovación Número 1 aprobado inicialmente y provisionalmente y el Anexo al documento de la Innovación número 1 aprobado provisionalmente y completar el documento con el Informe de Sostenibilidad Económica de Innovación número 1 del PGOU de Pulpí.

Dado que con el documento refundido, se agrupa en solo documento la documentación escrita aprobada inicialmente y provisionalmente, facilitando con ello su lectura y comprensión queda plenamente justificada la redacción del presente refundido de la innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

## 3. Documento refundido de la innovación número 1.

### 3.1. Objeto y justificación de la innovación número 1.

El grupo Mkto Catal Importaciones (Makito), a través de diferentes mercantiles que conforman el grupo empresarial, es propietaria de un total de 28 parcelas en el Polígono Industrial de Pulpí (Sector I-1), igualmente utilizan en régimen de alquiler otras 3 parcelas del Polígono Industrial de Pulpí, y por otro lado posee, en propiedad, una instalación en el Paraje «Las Cañicas» (Crta. de Huércal Overa, núm. 17) donde se ubica la sede social del Grupo Empresarial.

Las instalaciones de producción se concentran en la actualidad en las construcciones existentes en el Paraje «Las Cañicas», destinándose la totalidad de las naves de las que dispone en el Polígono Industrial de Pulpí a almacenaje.

La dispersión del almacenaje en las 31 parcelas del Polígono conlleva grandes movimientos de mercancías de unas naves a otras, con la circulación de vehículos lentos de carga por los viales del Polígono, movimientos de vehículos que producen problemas de circulación.

Por otro lado, la dispersión indicada resta, sustancialmente rentabilidad, económica y de flujos de mercancías, para el desarrollo y mantenimiento de la actividad que en la actualidad desarrolla el Grupo Makito.

La mercantil Catal Importaciones, S.L., es propietaria de la finca registral 13.681. La finca registral 20.272, posee una superficie de 26.612,00 metros cuadrados y se encuentra situada al Norte del Polígono colindante con la denominada Manzana «F» del mismo.

Los terrenos de la finca registral 20.272 se encuentra limitado por el Sur por el Polígono Industrial de Pulpí; por el Oeste terrenos de la línea férrea Almendricos-Águilas (trazado del futuro Euromed); por el Norte con la carretera A-1201 (variante Oeste de Pulpí), y por el Este camino público que conecta los terrenos situados al Norte de la carretera A-1201 con el Polígono Industrial de Pulpí.

El objeto de posibilitar una mejor gestión de las instalaciones que actualmente dispone y utiliza el Grupo Makito en el término municipal de Pulpí, el representante del

grupo empresarial se puso en contacto con el Ayuntamiento de Pulpí, exponiendo los problemas de mantenimiento de las instalaciones actuales que imposibilitan la expansión del grupo, manifestando, además su interés en la implantación de un Depósito Aduanero, en el Término Municipal, proponiendo la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-I1) y para ello la reclasificación, como Suelo Urbanizable Ordenado, de la finca registral 20.272, al ser unos terrenos óptimos para la implantación de usos de producción y almacenaje, mediante la ampliación de las instalaciones del Grupo Empresarial Makito, y del referido Depósito Aduanero. (Se adjunta Memoria Justificativa de la construcción de Depósito Aduanero y ampliación de las instalaciones del Grupo Empresarial Makito).

Habiendo examinado el Ayuntamiento del Pulpí, la ubicación y características de la finca registral 20.272, que es un terreno residual, sin uso agrícola, aunque clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU-PA), ha considerado como óptimo para posibilitar la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí dada la colindancia de la finca registral 20.272 con el Sector S-I1 (actualmente clasificado como Suelo Urbano Consolidado).

Por ello, el objeto básico de la Innovación Número 1 (Modificación Puntual Número 9) del PGOU de Pulpí, con incidencia territorial, es la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-I1) mediante la reclasificación de la finca registral 20.272, pasando de Suelo No Urbanizable SNU-PA a Suelo Urbanizable, posibilitando el posterior desarrollo de la edificación simultáneamente con la urbanización, limitando, en todo caso, la posibilidad de obtención de Licencia de Utilización a la total terminación de las Obras de Urbanización.

En cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento que prevé para Suelos Urbanizable Industriales y Suelos Urbanizables Terciarios en situación 1 una reserva mínima del 4% de la superficie clasificada para dotación de Servicios de Interés Público y Social, propone recalificar una parcela del Polígono Industrial de Pulpí, pasando de parcela edificable en las condiciones de las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector I-1 a Parcela destinada a la dotación de Servicios de Interés Público y Social, concretamente se destinará a este fin la parcela denominada «G-5» (finca registral 13.681) que posee una superficie de 1.075,36 m<sup>2</sup>, que teniendo en cuenta que la superficie de la finca registral 20.272 es de 26.612,00 metros cuadrados, representa el 4,041 % de la superficie que se pretende reclasificar.

Por otro lado, es también objeto de la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector I-1 (Polígono Industrial de Pulpí) en el ámbito de la denominada Manzana «F» el Plan Parcial.

La ordenanza de Industria-Taller 2, recogida en el artículo 7.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial, establece un retranqueo obligatorio de 15,00 metros en el fondo de las parcelas de la Manzana «F», destinado almacenaje y como protección del Suelo No Urbanizable con el que colindan en la actualidad al objeto de no crear medianeras no ocultables.

Dado que el objeto básico de la Innovación número 1 del PGOU es la reclasificación de los terrenos colindantes, por el Norte, con la Manzana «F», ya no existiría el problema de la existencia de medianerías no ocultables, por lo que se propone la eliminación de la obligación del retranqueo respecto al lindero de fondo de las parcelas de la Manzana «F», asignándole edificabilidad a las referidas zonas de retranqueos que eran no edificables.

Por otro lado, se propone la modificación de la altura máxima de las edificaciones que se puedan construir en las parcela de la manzana «F» de forma que sea posible la instalación de «silos mecanizados –automatizados o no– de almacenaje», que para su óptimo funcionamiento requiere alturas superiores a las actualmente permitidas, siendo óptima una altura de 36,00 metros.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento de Pulpí considera oportuno y plenamente justificada la necesidad de proposición y tramitación de la presente innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí, ampliando el ámbito del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-I1)

mediante la reclasificación de la finca registral 20.272 de Suelo No Urbanizable SNU-PA a Suelo Urbanizable Ordenado, modificando la Ordenanza de Industria-Taller 2, recogida en el artículo 7.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial, eliminando el retranqueo obligatorio a lindero de fondo, aumentando la edificabilidad, al permitir la construcción en la anterior zona de retranqueo y aumentando la altura máxima de la edificación (sin aumento del número de plantas) para posibilitar la instalación de «silos mecanizados –automatizados o no– de almacenaje» para un óptimo aprovechamiento del espacio interior de las edificaciones y una mejor gestión de los recursos de almacenamiento disponible actualmente en el mercado y para acoger las obligatorias dotaciones de terrenos para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) derivados del incremento de superficie de los terrenos del Sector S-I1, la recalificación de la parcela «G5» (finca registral 13.681), pasando de parcela edificable en las condiciones de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector I1 a parcela dotacional destinada a S.I.P.S.

### 3.2. Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente que le es de aplicación a la Innovación número 1 del PGOU 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 2004 (BOP núm. 130, de 7.7.2004) 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 (BOP núm. 201, de 21.10.2014) Plan Parcial de Ordenación del Sector I-1, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería de fecha 13 de Diciembre de 2000 (BOP núm. 2, de 3.1.2001).

Modificación Puntual Número 1 del Plan Parcial de Ordenación del Sector I-1, aprobado por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí con fecha 10 de mayo de 2012 (B.O.P. núm. 117 de 19.6.2012).

### 3.3. información urbanística.

#### 3.3.1. Terrenos afectados por la innovación número 1 del PGOU.

Las parcelas de terreno afectadas por la presente Innovación número 1 del PGOU, se encuentran afectadas por diferentes clasificaciones, así los terrenos previstos como ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector I1) se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable SNU-PA, mientras el resto de los terrenos afectados se corresponden con terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado en el ámbito del área de mantenimiento de la Ordenación AMUR-PUL1 (Sector I1), correspondiéndose con las parcelas incluidas en la denominada Manzana «F», manzana situada al Noroeste del ámbito del Polígono Industrial de Pulpí, colindantes por el Norte con los terrenos que se pretenden reclasificar como ampliación del Sector I-1; y la Parcela «G-5», donde se prevé situar la reserva de terrenos para S.I.P.S.

La superficie y parámetros urbanísticos vigentes de las parcelas afectadas por la presente Innovación número 1 es la siguiente:

Suelo no urbanizable SNU-PA.

Finca registral 20.272, con superficie de 26.612,00 metros cuadrados.

Suelo urbano consolidado (Sector S-I1).

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD
F1	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F2	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F3	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F4	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo

PARCELA	SUPERFICIE	ORDENANZA	EDIFICABILIDAD
F5	1.631,03	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F6	1.631,03	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F7	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F8	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F9	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F10	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F11	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F12	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F13	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
F14	1.650,12	Industria-Taller 2	1.171,59 m <sup>2</sup> techo
G5	1.075,36	Industria-Taller 1	1.075,36 m <sup>2</sup> techo

### 3.3.2. Estructura de la propiedad.

Suelo no urbanizable SNU-PA.

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
SNU-PA	20.272	04075A018001040000JS

Importaciones Loga, S.L.

CIF: B04372850.

Domicilio: Carretera de Huércal Overa (04640) Pulpí (Almería).

Suelo urbano consolidado (SECTOR S-I1)

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F1	16.021	9716514XG0491N0001HO
F2	16.021	9716514XG0491N0001HO

Importaciones Loga, S.L.

CIF: B04372850.

Domicilio: Carretera de Huércal Overa (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F3	13.665	9716513XG0491N0001UO

Alonso Baraza Peregrin.

NIF: 23211530E.

Domicilio: Calle Adolfo Suárez, núm. 24 (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F4	13.666	9716512XG0491N0001ZO

Gigosa, S.L.

CIF: B041444523.

Domicilio: Calle Los Álamos, núm. 18 (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F5	13.667	9716511XG0491N0001SO

Artisanos de Pulpí Sociedad Limitada Laboral.

CIF: B04393773.

Domicilio: Avda. de Los Escolares, núm. 126 (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F6	13.668	9716509XG0491N0001ZO
F7	13.669	9716508XG0491N0001SO
F8	13.670	9716507XG0491N0001EO
F11	13.673	9716504XG0491N0001XO
F12	13.674	9716503XG0491N0001DO
F13	13.675	9716502XG0491N0001RO
G5	13.681	0015612XG1401S0001TH

Catal Importaciones, S.L.

CIF: B04267225.

Domicilio: Carretera de Lorca (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F9	13.671	9716506XG0491N0001JO

NTP Pulpí Automoción Sociedad Limitada Laboral.

CIF: B04426474.

Domicilio: Calle Burra Vieja, núm. 26 (04640) Pulpí (Almería).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F10	13.672	9716505XG0491N0001iO

Miguel Ortuño Martínez.

NIF: 23204830S.

María Viera Solís.

NIF: 39039788W.

Domicilio: Avda. Barberá, núm. 177, Pta -1, Pta -3 (08208) Sabadell (Barcelona).

PARCELA	FINCA REGISTRAL	PARCELA CATASTRAL
F14	13.676	9716501XG0491N0001KO

Ilustrísimo Ayuntamiento de Pulpí.

CIF: P0407500H.

Domicilio: Avda. de Andalucía, núm. 87 (04640) Pulpí (Almería).

#### 3.4. Modificaciones propuestas en la innovación número 1 del PGOU.

Las modificaciones contenidas, teniendo en cuenta que la presente Innovación del P.G.O.U. se propone como ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-11), se circunscriben a modificaciones de la documentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-11.

A continuación se describe la vigencia o modificación de la documentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-11 (en rojo lo modificado y rojo y tachado lo eliminado).



## 3.4.1. Documento 1. Memoria Justificativa.

Solamente se modifica el cuadro del Anejo núm. 2. Características de las Parcelas, en lo referentes a cuadro de la Ordenanza de Uso Industria Taller 2, donde se modifica el parámetro altura núm. plantas (en rojo lo modificado).

También se modifican las superficies finales de las parcelas adaptándolas a las superficies del Proyecto de Compensación, y las edificabilidades en m<sup>2</sup> de techo para adaptarlas al mismo documento,

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. INICIAL m <sup>2</sup> techo	EDIF. FINAL m <sup>2</sup> techo	USOS	ALTURA Nº PLANTAS
INDUSTRIA TALLER 2	F1	1.650,12	1.171,59	1.476,99	- INDUSTRIAS - ALMACENES - COMERCIOS	12,20 m/2P
	F2	1.650,12	1.171,59	1.476,99		36,00 m/2P para la instalación de «silos mecanizados –automatizados o no– de almacenaje»
	F3	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F4	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F5	1.631,03	1.171,59	1.476,99		
	F6	1.631,03	1.171,59	1.476,99		
	F7	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F8	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F9	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F10	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F11	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F12	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F13	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F14	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	N1	13.229,42	-----	18.450,00		
	TOTAL	36.292,92	16.402,26	39.127,86		

## 3.4.2. Documento 2. Planos de información.

Se mantiene la vigencia de la totalidad del documento, complementándose con los planos de información de la presente Innovación del PGOU.

## 3.4.3. Documento 3. Planos de proyecto.

Se mantiene la vigencia de la totalidad del documento, excepto el plano P-1 Zonificación que se sustituye por el plano O-02b Zonificación Plan Parcial Sector S-I1 de los de Ordenación de la presente Innovación número 1, completándose con el resto de los planos de ordenación de la presente Innovación del PGOU.

## 3.4.4. Documento 4. Ordenanzas.

3.4.4.1. Se modifica el artículo 1.3 Clasificación del suelo del Capítulo 1, quedando redactado como sigue:

## Artículo 1.3. Calificación del Suelo.

En el Plano de Proyecto P1 «Zonificación» O-02b Zonificación Plan Parcial Sector S-I1 se determinan los usos pormenorizados del suelo que a continuación se detallan indicándose, en el cuadro de zonificación, las superficies correspondientes a cada uso:

Espacios de dominio público.

- Sistema viario y aparcamientos.
- Sistema de espacios libres (jardines).

Equipamiento Comunitario.

- Deportivo.
- Social.
- Comercial.
- SIPS.

Industrial.

- Industria-escaparate.
- Industria-comercio.
- Industria-taller 1.
- Industria-taller 2.

3.4.4.2. Se modifica el artículo 2.1. Ámbito territorial del Capítulo 2, quedando redactado como sigue:

Artículo 2.1. Ámbito territorial.

El ámbito de este Sector es el delimitado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Pulpí Innovación Número 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

Todas las obras de urbanización necesarias para la construcción de los viales y construcción de las rotondas para acceso sur, desde la carretera A-350 y Norte, desde la Carretera del Iryda, no precisan de la ocupación de terrenos ajenos al Sector.

3.4.4.3. Se modifica el artículo 3.3. Gestión urbanística del Capítulo 3 en lo referente al cuadro del final del artículo de resumen de las reservas de suelo para espacios libres y equipamientos que queda redactado como sigue:

Artículo 3.3. Gestión Urbanística.

El sistema de actuación es el de compensación. Se actuará considerando un único polígono cuyo ámbito es la totalidad del Sector I-1.

En el Proyecto de Compensación (Reparcelación para la Innovación) se concretarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales y espacios libres dotaciones públicas, así como los correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento del Sector.

Las reservas de suelo dotacional para espacios libres y equipamientos son las siguientes:

DOTACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE
JARDINES Y E. LIBRES	ZV	23.834,09 m <sup>2</sup>
	EL	5.668,93 m <sup>2</sup>
	SG-EL	3.302,60 m <sup>2</sup>
	OTROS NO COMPUTABLES	274,35 m <sup>2</sup>
TOTAL JARDINES Y E.LIBRES		33.079,97 m <sup>2</sup>
EQ. DEPORTIVO	ED	3.600,00 m <sup>2</sup>
EQ. SOCIAL	ES	1.800,00 m <sup>2</sup>
EQ. COMERCIAL	EC	1.800,00 m <sup>2</sup>
SERV. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	S.I.P.S.	1.075,36 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVA DOTACIONES		41.355,33 m <sup>2</sup>

3.4.4.4. Se modifica el artículo 7.3. Industria-taller 1 del capítulo 7 al objeto de eliminar del ámbito de aplicación la parcela «G5» que con la presente Innovación pasa a ser terreno dotacional público SIPS.

Artículo 7.3. Industria-taller 1.

Definición. Objetivos.

Esta ordenanza afecta a la zona industrial, en sentido estricto del Sector.

Ámbito. Parcelas: A13, A14, A15, A16, A17, A18, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, C1, C2, C25, C26, C27, C28, C29, C30, C31, C32, C33, C34, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, E1, E13, E14, E15, E16, E17, E18, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9 y G10.

Usos. Se autorizan industrias, almacenes y comercios. No se admiten viviendas.

Alineaciones y Retranqueos. Se dispondrá un retranqueo obligatorio de 2 m a vial. Este espacio no podrá vallarse. En él se dispondrán las acometidas particulares de los

servicios. Se incorporará formalmente a la acera, dotándolo de tratamiento adecuado con pavimento de hormigón.

Por último, en las parcelas G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9 y G10 se dispondrá un retranqueo obligatorio de 3 m en la parte posterior destinada a patio, que quedará delimitado entre la nave y el cerramiento tipo 3. Las traseras de las naves construidas en estas parcelas se tratarán con idénticos materiales a los empleados en la fachada principal.

Altura máxima y número de plantas.

Dos plantas u ocho metros cincuenta centímetros, medidos, como en todo el ámbito del sector, a cabeza de pilares (apoyo arranque de cubierta), limitándose la altura máxima a cumbre, en el caso de cubierta inclinada, a 2,30 metros sobre la altura de las cabezas de los pilares (apoyo arranque cubierta).

Se autorizan instalaciones especiales con una altura superior siempre que se justifique su necesidad para el correcto funcionamiento de la industria. Estas instalaciones no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la parcela.

Edificabilidad.

1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aparcamientos.

Se dotará una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación.

3.4.4.5. Se modifica el artículo 7.4. Industria-talles 2 del Capítulo 7, al objeto de incluir en esta ordenanza la nueva parcela N1 que proviene de la ampliación del Polígono Industrial que la presente Innovación propone, quedará redactado como sigue:

Artículo 7.4. Industria-taller 2.

Definición. Objetivos.

Esta ordenanza afecta a la zona industrial especial, sita en el límite noreste del Sector.

Ámbito. Manzana F completa, y Parcela N1.

Usos. Se autorizan industrias, almacenes y comercios. Se admiten instalaciones complementarias acondicionadas como alojamiento para la vigilancia en superficie no mayor de 60 m<sup>2</sup>.

Se admite la instalación de «Depósito Aduanero» en el que puedan realizarse operaciones de almacenaje y de aduana de productos transportados directamente en contenedores que vienen precitados desde origen. Un «Depósito Aduanero» es una terminal intermodal de mercancías situada en el interior que conecta, a través de la red ferroviaria y de carreteras con un puerto marítimo de origen o destino de tráficos tratados, mejorando en eficacia la canalización de los flujos de mercancías.

Alineaciones y Retranqueos.

Para la delimitación entre parcela y vial (calle V) se prevé una valla de cerramiento tipo 1.

Se dispondrá en fachada, en las parcelas de la Manzana «F», un retranqueo obligatorio de 17 m. Este espacio quedará delimitado entre la nave y el cerramiento con valla tipo 1. Este espacio se urbanizará convenientemente en función de la actividad que se destina a la instalación principal.

En la Parcela N1, no se establece obligación de retranqueo obligatorio.

Por último se dispondrá un retranqueo obligatorio de 15 m. en la parte posterior a fin de posibilitar el almacenamiento o desarrollo de actividades complementarias de la instalación principal. Quedará delimitado entre la nave y el cerramiento tipo 3 (art. 5.2.). Las traseras de las naves construidas en estas parcelas tipo F, se tratarán con idénticos materiales a los empleados en la fachada principal.

Altura máxima y número de plantas. Dos plantas o doce metros con veinte decímetros medidos, como en todo el ámbito del sector, a cabeza de pilares (apoyo arranque de

cubierta), limitándose la altura máxima a cumbre, en el caso de cubierta inclinada, a 2,30 metros sobre la altura de las cabezas de los pilares (apoyo arranque cubierta).

En la parcela «N1» la altura se limita a Tres Plantas o doce metros con veinte decímetros medidos, como en todo el ámbito del sector, a cabeza de pilares (apoyo arranque de cubierta), limitándose la altura máxima a cumbre, en el caso de cubierta inclinada, a 2,30 metros sobre la altura de las cabezas de los pilares (apoyo arranque cubierta).

Con independencia de los límites de altura indicados en los dos párrafos anteriores, en el caso de instalaciones de almacenaje en silos mecanizados –automatizados o no-, la altura se limita a Una planta con una altura máxima absoluta a cumbre de la edificación de 36,00 metros.

Edificabilidad. Para cada una de las catorce (14) parcelas en las que se divide la manzana «F», la edificabilidad se limita a 1.476,99 metros cuadrados de techo sobre rasante.

En la parcela «N1», la edificabilidad se limita a un máximo de 18.450,00 metros cuadrados de techo sobre rasante.

Aparcamiento.

Se dotará de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación en el interior de la parcela.

Dadas las características de la Parcela «N1», que, básicamente, se destinará a almacenaje, lo que no genera necesidad de aparcamientos públicos, se le exige de la dotación anteriormente indicada, considerando suficientemente dotado con las 115 plazas de aparcamiento públicos previstos en la playa de aparcamiento proyectada. Las operaciones de carga y descarga se realizarán obligatoriamente en el interior de la parcela.

3.4.4.6. Se modifica el artículo 7.5. Equipamiento comercial y social del Capítulo 7, al objeto de incluir en el título de esta Ordenanza el Equipamiento Deportivo y el SIPS, definiendo los usos permitidos en cada una de las parcelas destinadas a equipamientos, asignándole edificabilidad al Equipamiento Deportivo y Condiciones de desarrollo para la parcela de S.I.P.S., quedará redactado como sigue:

Artículo 7.5. Equipamiento comercial, y social, deportivo y SPIS.

Objetivos.

Las parcelas de equipamiento se sitúan en la zona de máxima relación con el área de El Calvario y más fácilmente accesible desde Pulpí, excepto la parcela destinada a SPIS, que correspondiéndose con la antigua parcela «G5» se sitúa con fachada a la calle I, entre las parcelas «G3» y «G4».

Ámbito.

Parcelas: ES, y EC, ED y S.P.I.S.

Usos.

Equipamiento social, asistencial o educativo.

En la parcela comercial EC se admitirán además uso comerciales y de hostelería que pongan en valor la zona verde y dotane de calidad urbana al entorno.

Parcela de Equipamiento Social (SC): Sanitario, asistencial, administrativo, cultural y/o recreativo.

Parcela de Equipamiento Comercial (EC): Comercial en cualquiera de las categorías definidas en el artículo 6.5.7.1 del PGOU de Pulpí.

Parcela de Equipamiento Deportivo (ED): Deportivo y educativo (escuela deportiva).

Parcela de SPIS: Comercial, sanitario, asistencial, administrativo, cultural y/o recreativo.

En cualquiera de las parcelas destinadas a equipamiento, siempre será compatible el uso de espacios libres.

Alineaciones y Retranqueos. El retranqueo a vial está definido en el plano de proyecto P1.

Para las parcelas de Equipamiento Social (ES), Comercial (EC) y Deportivo (ED), no se establece obligación alguna de retranqueo respecto a la alineación oficial y linderos. Para la parcela S.I.P.S. se dispondrá un retranqueo obligatorio de 2,00 metros a vial, este espacio no podrá vallarse. En él se dispondrán las acometidas particulares de los servicios. Se incorporará formalmente a la acera, dotándolo de tratamiento adecuado con pavimento de hormigón. Respecto al lindero de fondo se dispondrá un retranqueo obligatorio de 3,00 metros, disponiéndose un cerramiento tipo 3 en los límites de la zona de retranqueo. Los materiales de la fachada trasera de la edificación será idénticos a los empleados en la fachada principal.

Altura máxima y número de plantas. Dos plantas y siete metros en las parcelas de Equipamiento Social (ES), Equipamiento Comercial (EC) y SIPS.

Dos Plantas y dieciséis metros en la parcela de Equipamiento Deportivo (ED).

Edificabilidad.

Parcela ES: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela EC: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela ED: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela SIPS: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.4.5. Documento 5. Plan de etapas.

Se mantiene la vigencia de la totalidad del documento.

3.4.6. Documento 6. Estudio económico financiero.

CAPÍTULO	PRESUPUESTO
1.- VIALIDAD Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS	89.352
2.- ABASTECIMIENTO	13.097
3.- SANEAMIENTO	14.924
4.- ELECTRICIDAD - MEDIA TENSIÓN	31.769
5.- ELECTRICIDAD - BAJA TENSIÓN	18.909
6.- ALUMBRADO PÚBLICO	22.215
7.- TELEFONÍA	14.069
8.- JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO URBANO	28.471
9.- SEGURIDAD Y SALUD	4.745
TOTAL	237.551

Asciende el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización de la los terrenos reclasificados mediante la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí a la cantidad de doscientos treinta y siete mil quinientos cincuenta y un euros (237.551,00 €).

3.5. Ficha urbanística del nuevo sector de suelo urbanizable ordenado.

Dado que la reclasificación como Suelo Urbanizable Ordenado como ampliación del Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial de Pulpí (antiguo Sector I-1 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Pulpí), estableciéndose las ordenanzas concretas de aplicación a su ámbito como modificación de las ordenanzas del Plan parcial del Sector I-1, situando la cesión destinada a Servicios de Interés Público y social en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado del antiguo Sector I-1, no procede la redacción de Ficha Urbanística del Suelo Urbanizable Ordenado propuesto ya que no es independiente del antiguo Sector I-1.

No obstante lo anterior se puede establecer lo siguiente «Ficha Urbanística»:

1. Situación: Al noroeste del Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial del Pulpí (antiguo Sector I-1), entre el Polígono Industrial y la variante Oeste de Pulpí (carretera A-1201).

2. Superficies:

Superficie total del Suelo Urbanizable Sectorizado: 26.612,00 metros cuadrados.



Reserva para dotaciones:

Cesión de Espacios Libres.

- Sistema General Espacios Libres: 3.302,80 m<sup>2</sup>.

- Sistema Local Espacios Libres: 5.668,93 m<sup>2</sup>.

Cesión SPIS: 1.075,36 m<sup>2</sup> (Antigua parcela «G5» del Sector I-1).

Cesión del 10% del Aprovechamiento Lucrativo de la zona reclasificada y del incremento de edificabilidad en la manzana «F» del ámbito del antiguo Sector I-1: 2.272,56 m<sup>2</sup> de techo (1.845,00 m<sup>2</sup> del suelo reclasificado + 427,56 m<sup>2</sup> de aumento de edificabilidad manzana «F»).

3. Condiciones Generales:

Edificabilidad suelo reclasificado: 18.450,00 de techo.

Uso Global: Se autorizan industrias, almacenes y comercios. Se admiten instalaciones complementarias acondicionadas como alojamiento para la vigilancia en superficie no mayor de 60 m<sup>2</sup>.

Se admite la instalación de «Depósito Aduanero» en el que puedan realizarse operaciones de almacenaje y de aduana de productos transportados directamente en contenedores que vienen precitados desde origen. Un «Depósito Aduanero» es una terminal intermodal de mercancías situada en el interior que conecta, a través de la red ferroviaria y de carreteras con un puerto marítimo de origen o destino de tráficos tratados, mejorando en eficacia la canalización de los flujos de mercancías.

Desarrollo del Suelo reclasificado: Proyecto de Urbanización.

Previa Garantía por importe del 100% de las obras de urbanización e infraestructuras, se podrá conceder Licencia Municipal de Obras para la ejecución simultánea de la edificación y urbanización; la obtención de Licencia de Utilización se supeditará a la total terminación de las Obras de Urbanización.

Sistema de Actuación: Compensación.

4. Otras Condiciones:

En el ámbito del suelo reclasificado no se establece obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento privado en el interior de la parcela edificable.

3.6. Valoración específica de la incidencia de las determinaciones de la innovación número 1 del PGOU en la ordenación del territorio (disposición adicional segunda de la LOTA-disposición adicional octava de la LOUA-artículo 165(N) del POTA-Instrucción 1/2014).

La innovación número 1 del PGOU de Pulpí es coherente con las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), no desvirtuando el Sistema de Ciudades previsto en el mismo.

El POTA considera la localidad de Pulpí como Centro Rural o Pequeña Ciudad 2 en el dominio territorial del litoral, la innovación número 1 favorece la consolidación del modelo de ciudad, integrando al núcleo de Pulpí y concretamente al Polígono Industrial de Pulpí unos terrenos residuales, derivados de la ejecución de la variante Este de Pulpí (carretera A-12019) situados entre la misma, el Polígono Industrial y la línea férrea Almendricos-Águilas, cumpliendo el objetivo del POTA de consecución del modelo de ciudad compacta, funcional y cumpliendo el objetivo del POTA de consecución del modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, previéndose un desarrollo urbano sustentado en el modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad, no proponiéndose la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades.

Con la ampliación del Polígono industrial de Pulpí se consigue mejorar la competitividad económica al permitir la implantación de nuevas actividades en el municipio y el mantenimiento y mejora de las existentes.

En aplicación de lo establecido en la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computarán para el crecimiento superficial los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado con uso industrial, el terreno

que se reclasifica se realiza como Suelo Urbanizable Ordenado Industrial y dado que la previsión de suelo para usos industriales no ha de producir incremento poblacional, por lo indicado la presente innovación número 1 cumple con las condiciones crecimiento superficie previsto en el artículo 45 del POTLA.

3.7. Determinaciones del artículo 33(D) del POTLA relativas a la ordenación de nuevos crecimientos, en especial las referentes a las encomiendas al planeamiento sobre criterios de sostenibilidad y sobre usos industriales y terciarios.

La innovación número 1 del PGOU de Pulpí, dado que es para la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí, esto es, la creación de suelo industrial, no contempla estudio de demanda de viviendas.

La innovación número 1 del PGOU de Pulpí no afecta a dotaciones o equipamientos supramunicipales ni a suelo productivos de alcance supramunicipal.

No provoca modificación de las preexistencias morfológicas territoriales existentes.

El acceso al terreno que se reclasifica se realizará desde la red viaria interior del Polígono Industrial de Pulpí, que se encuentra perfectamente comunicado con la red general de comunicaciones, no generando nuevas necesidades de viario general.

Dado que el terreno que se reclasifica se encuentra deprimido respecto a la variante Oeste de Pulpí (carretera A-1201) y que la dotación de espacios libres se sitúa entre el suelo edificable y la referida variante, no ha de producirse impronta en el paisaje.

Dadas las condiciones urbanísticas del suelo que se reclasifica y de las instalaciones que se prevén implantar, no supone incidencia en el ciclo del agua, no siendo necesario la modificación y/o ampliación de las redes en alta de abastecimiento y saneamiento, teniendo la EDAR existente capacidad suficiente para el tratamiento del efluente que se produzca en el nuevo suelo.

Los residuos urbanos serán gestionados por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras y Residuos Urbanos.

El incremento del tráfico derivado de las instalaciones que vayan a desarrollarse en el suelo que se reclasifica, dado que básicamente se destinarán a almacenamiento, no ha de ser significativo, mas teniendo en cuenta que se prevé que el almacenamiento sea automatizado-robotizado, lo que implica poca necesidad de mano de obra.

Los viales actualmente existentes en el Polígono Industrial tienen capacidad suficiente para para absorber las demandas de tráfico que pueda generarse.

El Polígono Industrial de Pulpí, que se encuentra cercano al núcleo urbano de Pulpí se sitúa a una distancia superior a 500 metros, estando clasificado en terreno entre el Polígono Industrial y el núcleo de Pulpí como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Como se ha indicado con anterioridad, la reclasificación como Suelo Urbanizable Ordenado Industrial de los terrenos que se reclasifican, no producen impacto alguno en el modelo de ciudad, no presentando incidencia especial sobre la movilidad y capacidad de las infraestructuras o sobre, los inexistentes, servicios de transportes.

3.8. Descripción del ciclo integral del agua aportando planos de la red en alta de abastecimiento y saneamiento, así como certificado de la empresa gestora que acredite la suficiencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas, en particular que la capacidad de acumulación es suficiente para cubrir la demanda en período punta de un día y medio, y que, una vez estimados caudales de vertido y cargas contaminantes generados, la EDAR existente puede asumirlos.

El desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado propuesto no supone modificación del ciclo del agua actualmente existente, no necesitando la modificación de la red en alta de las infraestructuras de abastecimiento y de saneamiento, efectuándose solamente entronque a las redes de abastecimiento y saneamiento existente en el suelo urbano consolidado del Polígono Industrial de Pulpí.

Se adjunta certificado de viabilidad de suministro, evacuación y depuración, emitido por la mercantil Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A., al que adjunta plano con la red de alta del núcleo de Pulpí y puntos de entronques a la red pública de abastecimiento y saneamiento.

3.9. Estudio económico financiero de las infraestructuras necesarias diferenciando redes de alta y baja en abastecimiento y saneamiento y depuración y medidas de defensa y protección frente a avenidas e inundaciones.

Dado que el desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado propuesto no supone modificación de las redes en alta de las infraestructuras de Abastecimiento y Saneamiento, no procede la realización de Estudio Económico Financiero de las infraestructuras necesarias diferenciando redes de alta y baja. Todas las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento a ejecutar serán en baja.

Dado que los terrenos reclasificados no afectan al dominio público hidráulico ni afectan al régimen de corrientes, situándose a una distancia superior a 1.000 metros de la Rambla de Nogantes, ni se encuentran afectados por las zonas de inundación para un periodo de recurrencia de 500 años, no procede la previsión de medidas de defensa y protección frente a avenidas e inundaciones.

#### 4. Resumen ejecutivo.

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

##### Objeto de la innovación:

El objeto básico de la innovación número 1 (Modificación Puntual Número 9) del PGOU de Pulpí, con incidencia territorial, es la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-I1) mediante la reclasificación de la finca registral 20.272, pasando de Suelo No Urbanizable SNU-PA a Suelo Urbanizable Ordenado, posibilitando el posterior desarrollo de la edificación simultáneamente con la urbanización, limitando, en todo caso, la posibilidad de obtención de Licencia de Utilización a la total terminación de las Obras de Urbanización, la parcela edificable del terreno que se reclasifica se denomina como Parcela «N1».

En cumplimiento de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento que prevé para Suelos Urbanizable Industriales y Suelos Urbanizables Terciarios en situación 1 una reserva mínima del 4% de la superficie clasificada para dotación de Servicios de Interés Público y Social, se recalifica la Parcela denominada «G-5» del Plan Parcial del Sector I-1, destinándola a la dotación de Servicios de Interés Público y Social, que con una superficie de 1.075,36 metros cuadrados representa el 4,041% de la superficie que se pretende reclasificar.

Es también objeto de la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí la modificación de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector I-1 (Polígono Industrial de Pulpí) en el ámbito de la denominada Manzana «F» el Plan Parcial, modificándose la Ordenanza de Industria-taller 2, recogida en el artículo 7.4 de las Ordenanzas del Plan Parcial, eliminándose la obligación de retranqueos respecto al lindero de fondo de la parcela, proponiéndose también la modificación de la altura máxima de las edificaciones que se puedan construir en las parcela de la manzana «F» de forma que sea posible la instalación de «silos mecanizados –automatizados o no– de almacenaje», que para su óptimo funcionamiento requiere alturas superiores a las actualmente permitidas, siendo optima una altura de 36,00 metros.

Ámbito de la innovación: El ámbito de los terrenos a reclasificar se sitúan al Noroeste del Polígono Industrial de Pulpí entre el límite del mismo y la carretera A-1201 como ampliación del Polígono Industrial, modificando la Ordenanza de aplicación de la manzana «F» situada colindante con los terrenos a recalificar y destinando la parcela denominada «G5» del Polígono Industrial de Pulpí a cesión al Ayuntamiento de Pulpí con destine a SIPS.

Modificación propuesta: La Ordenación de las parcelas edificables para usos lucrativos se refleja en el siguiente cuadro:

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIF. INICIAL m <sup>2</sup> techo	EDIF. FINAL m <sup>2</sup> techo	USOS	ALTURA NÚM. PLANTAS
INDUSTRIA TALLER 2	F1	1.650,12	1.171,59	1.476,99	- INDUSTRIAS - ALMACENES - COMERCIOS	12,20 m/2P 36,00 m/2P para la instalación de «silos mecanizados –automatizados o no– de almacenaje»
	F2	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F3	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F4	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F5	1.631,03	1.171,59	1.476,99		
	F6	1.631,03	1.171,59	1.476,99		
	F7	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F8	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F9	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F10	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F11	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F12	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F13	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	F14	1.650,12	1.171,59	1.476,99		
	N1	13.229,42	-----	18.450,00		
	TOTAL	36.292,92	16.402,26	39.127,86		

La superficies de las parcelas de la Manzana «F» se adaptan a las reales indicadas en el Proyecto de Compensación del Sector S-I1 de las NN. SS. de Pulpí, siendo la parcela «N1» la nueva parcela edificable tras la reclasificación contenida en la Innovación número 1.

Las reservas para suelo dotacional para espacios libres y equipamientos en el ámbito del Polígono Industrial de Pulpí tras la ampliación que se propone son las siguientes:

DOTACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE
JARDINES Y ESPACIOS. LIBRES	ZV	23.834,09 m <sup>2</sup>
	EL	5.668,93 m <sup>2</sup>
	SG-EL	3.302,60 m <sup>2</sup>
	OTROS NO COMPUTABLES	274,35 m <sup>2</sup>
TOTAL JARDINES Y E.LIBRES		33.079,97 m <sup>2</sup>
EQ. DEPORTIVO	ED	3.600,00 m <sup>2</sup>
EQ. SOCIAL	ES	1.800,00 m <sup>2</sup>
EQ. COMERCIAL	EC	1.800,00 m <sup>2</sup>
SERV. INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	SIPS	1.075,36 m <sup>2</sup>
TOTAL RESERVA DOTACIONES		41.355,33 m <sup>2</sup>

La parcela «SIPS» se corresponde con el ámbito de la parcela «G5» del Polígono Industrial de Pulpí que se destina a terreno dotacional.

La innovación propuesta mediante la Modificación Puntual número 9 supone la reclasificación de terrenos, lo que en cumplimiento del artículo 17 de la Ley 7/2002 y del artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) supone la previsión de reservas para dotaciones públicas (Espacios Libres y SIPS) que se recogen el siguiente cuadro:

SUPERFICIE RECLASIFICADA	AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	ARTÍCULO 17 LEY 7/2002	REGALMENTO PLANEAMIENTO	INNOVACIÓN 1 MOD. PUNT. 9
26612,00 m <sup>2</sup> suelo	18450,00 + 4275,60 -1075,36 = 21.650,24 m <sup>2</sup> techo (*)			
ESPACIOS LIBRES		10% Superficie	10% Superficie	9.245,88 m <sup>2</sup> -34,74%
SPIS			4% Superficie	4,041% Superficie
			1.064,48 m <sup>2</sup>	1.075,36 m <sup>2</sup>
T. DOTACIONES		14-20% Superficie		38.784% Superficie
		3.725,68-5.322,40 m <sup>2</sup>		10.321,24 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS		0,5-1 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo	0,51 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo (**)
		114 plazas-227 plazas	227 plazas	115 plazas (12 minusválido)
(*) Edificabilidad Parcela «N1» = 18.450,00 m <sup>2</sup> techo-Ampliación edificabilidad Manzana «F» 4.275,60 m <sup>2</sup> techo-Disminución de edificabilidad lucrativa por destinar la parcela «G5» a dotación de SIPS 1.075,36 m <sup>2</sup>				
(**) Dado que las construcciones se destinan fundamentalmente a almacenaje, no genera necesidad de más plazas aparcamiento				

Teniendo en cuenta la edificabilidad total del actual Polígono Industrial de Pulpí que es de 108.000 metros cuadrados de techo edificable y que la superficie de terrenos destinado a dotaciones (Espacios Libres, Equip. Comercial, Equip Social y Equip. Comercial) es 31.034,09 metros cuadrados de suelo dotacional, obtenemos que la Media Dotacional del actual Polígono Industrial de Pulpí es de 0,28735 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metros cuadrado de edificabilidad.

El nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenando S-I-1 (ampliación del Sector S-I1 de las NN.SS.) representa un aumento de edificabilidad de 21.650,24 metros cuadrados de techo edificable y se destinan a terrenos dotacionales (Espacios Libres y S.I.P.S.) una superficie de 10.321,25 metros cuadrados de suelo dotacional, con lo que la Media Dotacional de la ampliación propuesta es de 0,42706 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

La edificabilidad total de Polígono Industrial de Pulpí, tras la ampliación propuesta en la presente Innovación será de 129.650,24 metros cuadrados de techo edificable y la totalidad de terrenos destinados a usos dotacionales será de 41.355,33 metros cuadrados de suelo dotacional, de lo que se obtiene una media dotacional tras las ampliaciones propuesta en la presente Innovación de 0,31898 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

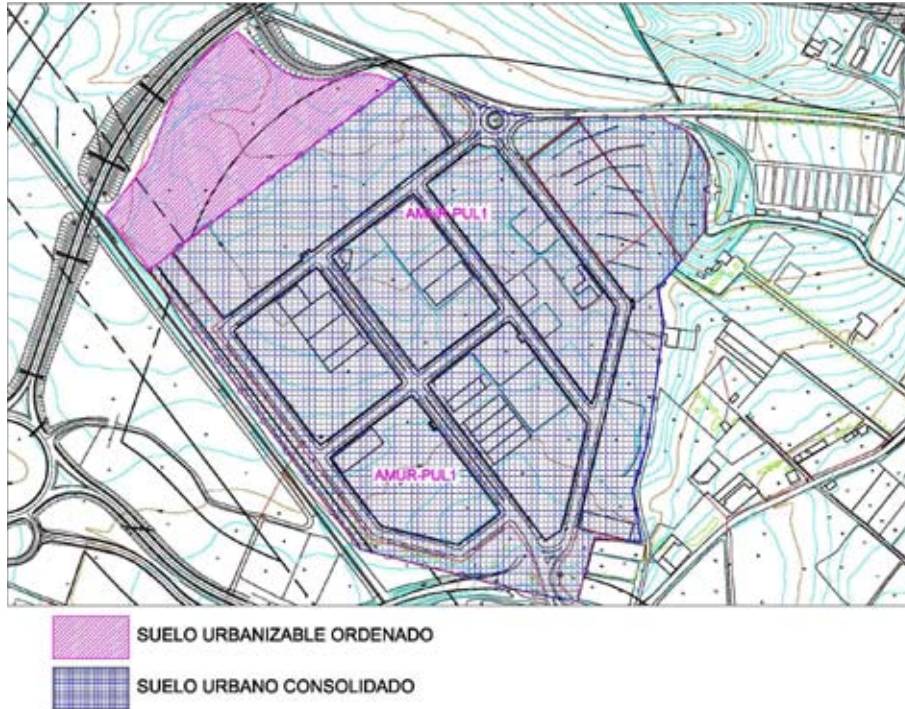
El nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenado presenta una Media Dotacional de 0,42706 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metros cuadrado de edificabilidad.

En el ámbito actual del Polígono Industrial de Pulpí la Media Dotacional es de 0,28735 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metros cuadrado de edificabilidad, mientras que para el ámbito del Polígono Industrial de Pulpí tras las ampliaciones propuestas en la presente Innovación número 1 del PGOU la Media Dotacional es de 0,31898 metros cuadrados de terreno dotacional por cada metro cuadrado de edificabilidad.

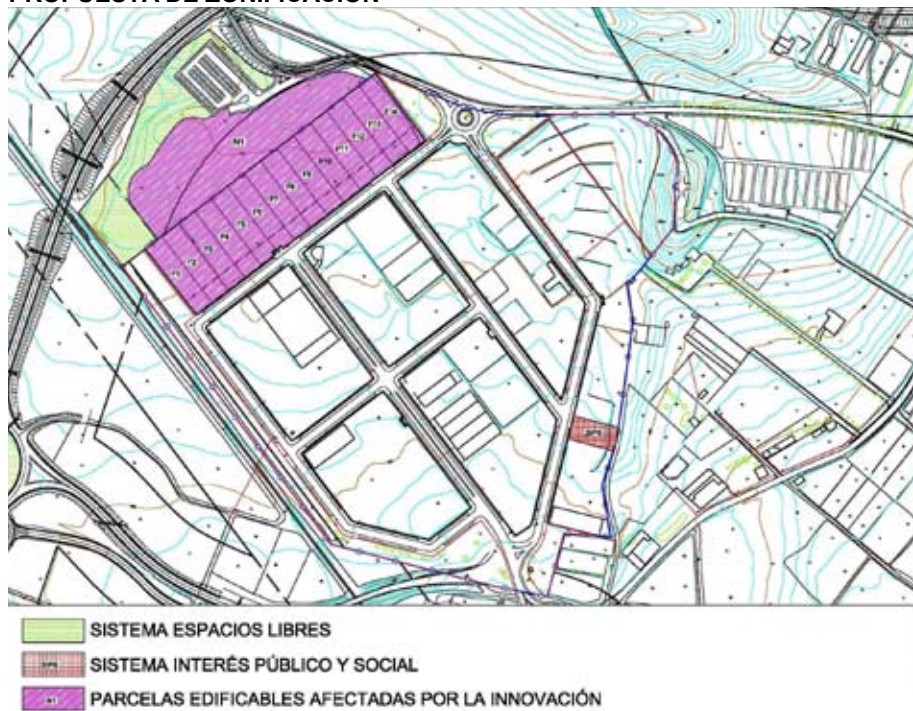
En resumen, por lo indicado, la modificación propuesta en la presente innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí no se produce detrimento de la población a la que ha de servir ya no se produce disminución de la Media Dotacional preexistente.



### PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN



### PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN



## PROPUESTA ZONIFICACIÓN PLAN PARCIAL MODIFICADO



## 5. Informe de sostenibilidad económica.

## 5.1. Objeto y antecedentes.

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.<sup>a</sup> 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.

En base a dichas disposiciones legales, todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, siempre que comporten obtención de suelo público destinado a infraestructuras o equipamientos deberán ser sometidos a evaluación económica además de, en su caso, a la ambiental.

El Informe de Sostenibilidad Económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de las infraestructuras como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Tratándose de una actuación de urbanización de gestión privada, la Administración actuante recibe los terrenos destinados a dotaciones locales (vialidad, zonas verdes, equipamiento, etc..) con las consiguientes redes de servicios que se inserten en el conjunto

de redes públicas, siendo de cuenta de la promoción privada los costes de implantación de todas las redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales. La transmisión de estos terrenos se producirá a través del Proyecto de reparcelación, recibiendo además el Ayuntamiento la cesión del 10% de la edificabilidad libre de cargas o su compensación económica equivalente.

Del resultado del estudio se deduce un saldo netamente favorable a la implantación, sin necesidad de afinar en todos los ingresos posibles (Plusvalías por transmisión de terrenos, Impuesto de Vehículos de tracción mecánica, Impuesto de Actividades económicas, etc.).

#### 5.2. Impacto en la Hacienda Municipal.

Para analizar el impacto de la actuación en la Hacienda Pública Municipal se estiman los gastos de inversión y corrientes que el Ayuntamiento de Pulpí deberá asumir por la construcción de las nuevas infraestructuras y el mantenimiento (gastos de funcionamiento) de la nueva actuación urbanizadora así como los ingresos que genera el desarrollo de la actuación.

##### 5.2.1. Estimación de la Inversión Municipal.

Como se ha indicado, la actuación urbanizadora prevista en la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí, se circunscribe a una superficie de 26.612,00 metros cuadrados de suelo que se reclasifican, con un techo edificable de 21.650,24 metros cuadrados (18.450,00 m<sup>2</sup>t en los terrenos que se reclasifican y 4.275,60 m<sup>2</sup>t ampliación edificabilidad en la manzana «F» del Polígono Industrial de Pulpí menos la edificabilidad lucrativa de la parcela «G5» que era de 1075,36, total ampliación en el Polígono Industrial 3.200,24 m<sup>2</sup>t).

El Sistema de Actuación previsto es el de compensación, por el que el propietario de los terrenos que se reclasifican asume la totalidad de las cargas de urbanización para la implantación de los servicios necesarios, así como la cesión de los terrenos destinados al dominio público (terrenos dotacionales) y la cesión del 10% del incremento total de techo edificable libre de cargas, que en este caso se procederá a la compensación económica equivalente.

Por lo indicado, el Ayuntamiento de Pulpí no ha de asumir gasto alguno por la urbanización y dotación de servicios a los terrenos que se reclasifican, asumiendo solamente el mantenimiento de los terrenos dotacionales y los servicios en los terrenos destinados a dominio público una vez se haya producido la recepción por el Ayuntamiento de Pulpí la recepción de las obras de urbanización del ámbito reclasificado.

##### 5.2.1.1. Infraestructuras y servicios a renovar, ampliar o implantar (gastos).

Las infraestructuras que se pretenden ejecutar en el ámbito que se reclasifica vienen detalladas en la presente Innovación número 1 del PGOU de Pulpí. Son fundamentalmente las siguientes:

###### - Espacios Libres.

En los que se incluyen la plantación de arbolado y especies vegetales, jardinería, tratamiento de los espacios ajardinados y mobiliario urbano.

La superficie destinada a Espacios Libres es de 8.971,53 metros cuadrados.

###### - Vías Públicas (incluidas aceras y zona de aparcamiento).

Incluyen la explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y zona de aparcamiento.

La superficie destinada a viales y zona de aparcamiento es de 3.335,69 metros cuadrados.

###### - Servicios Urbanos.

En concreto se incluyen los siguientes:

Red de abastecimiento de agua, incluyendo la red de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego. El tamaño de la red es de 553,38 metros lineales.

Red de saneamiento, incluyendo los suministros, conducciones y colectores de evacuación. El tamaño de la red es de 250,59 metros lineales.



Red de suministro de energía eléctrica, incluyendo las redes de media tensión, transformación y red de baja de conducción y distribución. El tamaño de la red es de 427,95 metros lineales.

Red de alumbrado público, Incluidas las canalizaciones, distribución y farolas. El tamaño de la red es de 499,18 metros lineales con 29 farolas.

Red de telecomunicaciones, incluidas canalización, distribución y acometidas. El tamaño de la red es de 262,64 metros lineales.

Una vez ejecutada la urbanización y recepcionada la misma por el Ayuntamiento de Pulpí, supondrá la mejora, ampliación o prestación por el Ayuntamiento de los siguientes servicios:

- Servicios de mantenimiento de vías públicas y zona de aparcamiento.

En las redes viarias y zona de aparcamiento, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre estas tareas de mantenimiento ordinario están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y aceras y el mantenimiento de la señalización y el mobiliario urbano.

Se considera un valor de 1,50 euros por metro cuadrado de mantenimiento del viario, lo que supone un gasto el primer año de 5.003,54 euros.

- Servicio de mantenimiento de Espacios Libres incluido riego.

En los espacios libres el mantenimiento responderá a cuestiones de limpieza y cuidado de la vegetación, riego y el mantenimiento de la señalización, el mobiliario urbano y la red de riego.

Se considera un valor de 0,60 euros por metro cuadrado y año de mantenimiento de los espacios libres, lo que supone un gasto el primer año de 5.382,92 euros.

- Servicio de mantenimiento de la red de abastecimiento de agua potable.

Mediante la imposición de tarifas de abastecimiento, se sufraga el coste de puesta en marcha y mantenimiento del servicio de agua potable, por tanto no genera gasto para el Ayuntamiento.

- Servicio de mantenimiento de la red de saneamiento y EDAR.

El coste de mantenimiento de la red de saneamiento y el coste del tratado de aguas negras a depurar lo paga el usuario a través de la cuota de servicio (mantenimiento) y consumo de uso de la depuradora, por esta razón no le supone ninguna carga al Ayuntamiento.

- Servicio de mantenimiento de la red de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas, se entregarán a la empresa suministradora del servicio y serán gestionadas y mantenidas por la misma empresa.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas se le carga directamente a los usuarios, luego no ha de suponer carga para el Ayuntamiento.

- Servicio de mantenimiento de alumbrado público.

En la red de alumbrado público se realizará el mantenimiento de las redes, de las farolas y las luminarias.

Se considera un valor de 15,00 euros por farola y año y 1,50 euros por metro lineal de red y año, lo que supone el primer año un gasto de 1.187,77 euros.

- Servicios de mantenimiento de la red de telecomunicaciones.

Las infraestructuras de la red de telecomunicaciones, un vez realizadas, se entregarán a la empresa suministradora del servicio por ello serán gestionadas y mantenidas por la referida empresa.

El coste de mantenimiento de estas infraestructuras de telecomunicaciones se le carga directamente a los usuarios, luego no ha de suponer carga para el Ayuntamiento.

Con los datos anteriores y suponiendo un incremento anual del 3,00 % en los costos, el estado de gasto para diez años es el siguiente:

GASTOS					
AÑO	ESPACIOS LIBRES	MANTENI. VIALES	LIMPIEZA VIALES	ALUMBRADO	TOTAL AÑO
2019	5382,920	5003,540	2334,983	1187,770	13909,213
2020	5544,408	5153,646	2405,032	1223,403	14326,489
2021	5710,740	5308,256	2477,183	1260,105	14756,284
2022	5882,062	5467,503	2551,499	1297,908	15198,973
2023	6058,524	5631,528	2628,044	1336,846	15654,942
2024	6240,280	5800,474	2706,885	1376,951	16124,590
2025	6427,488	5974,488	2788,092	1418,259	16608,328
2026	6620,313	6153,723	2871,735	1460,807	17106,578
2027	6818,922	6338,335	2957,887	1504,631	17619,775
2028	7023,490	6528,485	3046,623	1549,770	18148,368
TOTAL 10 AÑOS	61709,145	57359,979	26767,963	13616,452	159453,539

#### 5.2.1.2. Ingresos de la actuación para la Hacienda Municipal.

Los ingresos que percibirá el Ayuntamiento de Pulpí por la actuación los centramos en:

- Cesión del 10% del incremento de edificabilidad
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI)
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICO)
- A. Cesión del 10% del incremento de edificabilidad.

El incremento de edificabilidad lucrativa derivada de la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí asciende a la cantidad de 21.650,24 metros cuadrados de techo edificable sobre rasante.

La cesión del 10% de la edificabilidad equivale a 2.165,024 metros cuadrados de techo edificable sobre rasante. Como se ha indicado con anterioridad se prevé la compensación económica de la cesión de 10% del incremento de la edificabilidad, se estima su valor es de 71.510,52 euros, valor que se concretará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación. Esta cantidad se computa como ingreso del ayuntamiento en el primer año (2019).

#### B. Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

El desarrollo de los suelos una vez urbanizados producirá la inclusión de los nuevos solares en las normas de valoración de los bienes de naturaleza urbana, hasta ahora incluidos en los bienes de naturaleza rústica, como consecuencia de ello se producirá un incremento en la recaudación municipal del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Partiendo de los metros cuadrados construibles y tomando como media los ingresos derivados de los inmuebles situados en la manzana «F» del Polígono Industrial colindante con el terreno que se reclasifica, partiendo del supuesto que la parcela «N» se construye en el primer año y que el resto de incremento de edificabilidad de la manzana «F» se construye en los nueve años siguientes se obtiene para el primer año (2019) un ingreso por IBI de 16.096,654 euros, cantidad que se irá incrementando hasta obtener en el décimo año (2028) el ingreso por el importe del impuesto de 20.321,371 euros.



En el siguiente cuadro se refleja la evolución del Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

AÑO	IBI
2019	16096,654
2020	16593,598
2021	17092,152
2022	17592,335
2023	18094,149
2024	18597,623
2025	19102,767
2026	19609,611
2027	20118,155
2028	20321,371
TOTAL 10 AÑOS	183218,415

#### C. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Partiendo del supuesto que la construcción de la parcela «N» (terreno reclasificado) se construye en el primer año y que el resto de incremento de la edificabilidad de la parcela «F» se realiza en los nueve años siguientes, utilizando un coste medio en ejecución material del metros cuadrado de construcción de 161,28 €/m<sup>2</sup> y teniendo en cuenta que el ICIO actual es del 3,20% del presupuesto de ejecución material, se obtiene la siguiente previsión de ingresos por el Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

AÑO	ICIO
2019	95219,710
2020	2451,800
2021	2451,800
2022	2451,800
2023	2451,800
2024	2451,800
2025	2451,800
2026	2451,800
2027	2451,800
2028	2451,800
TOTAL 10 AÑOS	117285,910

#### D. Resumen Ingresos.

De los datos anteriores el resumen total de ingresos en los siguientes diez años a la terminación de la urbanización es el reflejado en el siguiente cuadro:

INGRESOS				
AÑO	IBI	ICIO	10% EDIF.	TOTAL AÑO
2019	16096,654	95219,710	71510,52	166730,230
2020	16593,598	2451,800	0,000	19045,398
2021	17092,152	2451,800	0,000	19543,952
2022	17592,335	2451,800	0,000	20044,135
2023	18094,149	2451,800	0,000	20545,949
2024	18597,623	2451,800	0,000	21049,423
2025	19102,767	2451,800	0,000	21554,567
2026	19609,611	2451,800	0,000	22061,411
2027	20118,155	2451,800	0,000	22569,955
2028	20321,371	2451,800	0,000	22773,171
TOTAL 10 AÑOS	183218,415	117285,910	71510,520	355918,191

## 5.2.1.3. Balance ingresos-gastos.

El balance de ingresos y gastos en los diez años siguientes a la terminación de la urbanización será el reflejado en el siguiente cuadro:

DIFERENCIA INGRESOS GASTOS			
AÑO	INGRESOS	GASTOS	DIF. AÑO
2019	166730,230	13909,213	152821,017
2020	19045,398	14326,489	4718,909
2021	19543,952	14756,284	4787,668
2022	20044,135	15198,973	4845,162
2023	20545,949	15654,942	4891,007
2024	21049,423	16124,590	4924,833
2025	21554,567	16608,328	4946,239
2026	22061,411	17106,578	4954,833
2027	22569,955	17619,775	4950,180
2028	22773,171	18148,368	4624,803
TOTAL 10 AÑOS	355918,191	159453,540	196464,651

Del cuadro anterior se deduce que el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública del municipio de Pulpí arroja un resultado netamente positivo, pues no hay que efectuar inversiones de entidad y los ingresos periódicos superan ampliamente los gastos.

## 5.3. Adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dentro de los contenidos del Informe de Sostenibilidad Económica, no solo debe valorarse el nivel de afectación de la Hacienda Pública Local, sino también evaluar si los cambios en los usos productivos que generarán las actuaciones planteadas en la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí, están orientadas a adecuar el uso del suelo a las necesidades del municipio.

Nos remitimos a la justificación de conveniencia y oportunidad de la redacción y tramitación de la presente innovación número 1 (Modificación Puntual Número 9) del PGOU de Pulpí, donde queda justificada la necesidad de la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí mediante la reclasificación de nuevo suelo y aumentar la edificabilidad de la manzana del Polígono Industrial por la posibilidad de ocupación con edificación de los patios traseros de la manzana «F» del mismo.

## 6. Análisis de la modificación (Informe Técnico-Jurídico).

La presente innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí que se propone para su tramitación y aprobación supone la ampliación del Polígono Industrial de Pulpí (Sector S-I1) mediante la reclasificación de la finca registral 20.272, propiedad de la mercantil Catal Importaciones, S.L., del grupo empresarial Makito, clasificada en la actualidad como Suelo No Urbanizable SNU-PA, recalificándola como Suelo Urbanizable Ordenado (ampliación del Sector S-I1), modificando parcialmente las ordenanzas del vigente Plan Parcial de Ordenación del Sector S-I1, aumentando la edificabilidad (techo edificable) en las parcelas colindantes a los terrenos a recalificar (Manzana «F» del Plan Parcial de Ordenación del Sector S-I1), eliminando los retranqueos obligatorios al lindero trasero en la Manzana «F», recalificando la parcela «G5» del referido Plan Parcial y completando las ordenanzas de Equipamientos. Además se posibilita la implantación de un «Puerto Seco» en las parcelas de la Manzana «F» del Plan Parcial y en la nueva parcela «N1» resultado de la reclasificación de la finca registral 20.272.

La modificación propuesta se fundamenta en la importancia que para el municipio de Pulpí puede suponer el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública municipal, así como el importante interés social que para el municipio supone el mantenimiento y posibilidad de ampliación de la actividad desarrollada por el Grupo Empresarial Makito.

La innovación propuesta mediante la Modificación Puntual número 9 supone la reclasificación de terrenos, lo que en cumplimiento del artículo 17 de la Ley 7/2002 y del artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) supone la previsión de reservas para dotaciones públicas (Espacios Libres y SIPS) que se recogen en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE RECLASIFICADA	AUMENTO DE EDIFICABILIDAD	ARTÍCULO 17 LEY 7/2002	REGLAMENTO PLANEAMIENTO	INNOVACIÓN 1 MOD. PUNT. 9
26.612,00 m <sup>2</sup> suelo	18.450,00 + 4.275,60 = 22.725,60 m <sup>2</sup> techo (*)			
ESPACIOS LIBRES		10% Superficie	10% Superficie	9.245,88 m <sup>2</sup> -34,74%
SIPS			4% Superficie	4,041% Superficie
			1.064,48 m <sup>2</sup>	1.075,36 m <sup>2</sup>
T. DOTACIONES		14-20% Superficie		38,784% Superficie
		3.725,68-5.322,40 m <sup>2</sup>		10.321,24 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS		0,5-1 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo	1 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo	0,51 Plaza/100 m <sup>2</sup> techo (**)
		114 plazas-227 plazas	227 plazas	115 plazas (12 minusválido)
(*) Edificabilidad Parcela «N1» = 18.450,00 m <sup>2</sup> techo-Ampliación edificabilidad Manzana «F» 4.275,60 m <sup>2</sup> techo				
(**) Dado que las construcciones se destinan fundamentalmente a almacenaje, no genera necesidad de más plazas aparcamiento				

La innovación propuesta supone alteración de la ordenación estructural del Plan General por lo que de considerarse que produce incidencia territorial.

#### 7. Conclusiones (Informe Técnico-Jurídico).

Consideramos que es aprobable la innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Pulpí, siendo una innovación con incidencia territorial.

De acuerdo con el artículo 36.2.c.1.<sup>a</sup> la aprobación Definitiva de la presente innovación número 1 (modificación puntual número 9), al afectar a la ordenación estructural al proponerse la reclasificación de Suelo No Urbanizable SNU-PA a Suelo Urbanizable Ordenado (Ampliación Polígono Industrial de Pulpí-Sector S-I1) corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo (Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio).

El procedimiento para su aprobación será:

Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de Pulpí.

Remisión del expediente a la Comisión de Coordinación Urbanística de la Delegación Territorial de la Consejería Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y Ordenación del Territorio para la evacuación Informes Sectoriales dependientes de la Junta de Andalucía (Incidencia Territorial –art. 31.2 y disposición adicional octava de la Ley 7/2002–; Carreteras –art. 35 de la Ley 8/2001–; Impacto Ambiental –arts. 36 y 40.2.b de la Ley 7/2007–; Cultura –art. 29.2 de la Ley 14/2007–).

Remisión del expediente al organismo gestor de la línea férrea Almendricos-Águilas para emisión del informe sectorial preceptivo (art. 7.2 de la Ley 39/2003).

Sometimiento a Información Pública por un plazo no inferior a un mes, con anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia 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 y las derivadas de los informes sectoriales.

Aprobación Provisional por el Ayuntamiento de Pulpí.

Remisión del documento aprobado provisionalmente para ratificación de los informes sectoriales; remisión al Ministerio de Fomento para la ratificación, en su caso, del Informe Favorable emitido por ADIF, o emisión de nuevo informe en materia de Ferrocarriles del Estado (art. 7.2 Ley 38/2015); remisión a la Confederación Hidrográfica del Segura para ratificación emitido en su día a petición de la Administración Hidráulica de Andalucía (art. 25.4 de la Ley de Aguas).

Remisión del expediente completo a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para su aprobación definitiva.

Consideramos, por el objeto de la Modificación Puntual, que no procede la adopción de acuerdo específico alguno respecto a la suspensión de otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas, estándose a lo establecido en artículo 120 del R.D. 2159/1978-Reglamento de Planeamiento, excepto para la parcela «G5» del Plan Parcial del Sector S-I1, donde se suspenderá el otorgamiento de licencias urbanísticas y autorizaciones por el plazo de un año a contar desde la fecha de aprobación inicial de la Innovación Número 1 (Modificación Puntual Número 9) del PGOU de Pulpí.

## INNOVACIÓN NÚMERO 1 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

### ANEJO 1

#### MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CONSTRUCCIÓN DE DEPÓSITO ADUANERO Y AMPLIACIÓN DE INSTALACIONES DEL GRUPO EMPRESARIAL MAKITO

Memoria justificativa de construcción de depósito aduanero y ampliación de instalaciones

##### I. Antecedentes .

La sociedad Grupo Mkto Catal Importaciones (Makito), con CIF núm. B-04267225 y domicilio social en Ctra. Huércal-Overa-Pulpí, núm. 17, 04640 Pulpí (Almería), se constituye en 1997 y su objeto social es la distribución y venta al mayor de artículos publicitarios, regalo promocional y de empresa. Durante este periodo se ha consolidado como líder de su sector en la península ibérica (España y Portugal) y juega un importante papel a nivel europeo. En la actualidad el grupo se enfrenta a dos importantes retos, reforzar su implantación en el área europea y mejorar su competitividad en países terceros fuera del marco europeo. En un contexto de globalización el no cumplimiento de esos objetivos implica una debilidad extrema frente a sus competidores directos, todos grupos de nivel multinacional que supone una traba a la continuidad en la actividad.

Para afrontar esos retos con garantía de éxito, es imprescindible un redimensionamiento de sus instalaciones y la construcción de un depósito aduanero, como explicaremos a continuación.

##### II. Necesidad de depósito aduanero.

La necesidad de jugar, en el contexto actual, un papel a nivel mundial, requiere mejorar nuestra competitividad en países terceros fuera del marco europeo como hemos expuesto anteriormente.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nº DE EMPLEADOS	19	23	32	43	60	62	63	80	94	97	129
VENTAS	9.782.319	13.381.282	17.165.730	19.238.072	22.704.823	25.383.071	28.999.629	40.199.191	48.028.231	50.417.781	60.000.000
CRECIMIENTO EMPLEADOS		21,05	39,13	34,38	39,53	3,33	1,61	26,98	17,50	3,19	32,99
CRECIMIENTO VENTAS		36,79	28,28	12,07	18,02	11,80	14,25	38,62	19,48	4,98	19,01

\*Datos MKTO Catal Importaciones, S.L.

Como podemos apreciar en el cuadro anterior el crecimiento en el periodo ha sido muy notable, considerando tanto las ventas como el número de empleados en la mayoría de los años a tasas de dos dígitos. Esta situación se ha mantenido incluso a partir de 2008,

cuando el contexto económico general ha sido muy adverso. En este periodo posterior a 2008 se ha podido mantener y aumentar el número de empleados gracias al esfuerzo que se ha hecho de internacionalización de la actividad, especialmente en los países de nuestro entorno, Portugal, Francia, Italia, Países Bajos, Alemania, Reino Unido, Hungría, Polonia y otros países del este europeo.

El siguiente cuadro muestra la composición de ventas, por áreas geográficas, España, Unión Europea y resto del mundo. Se puede apreciar un aumento continuado a lo largo de los años de la participación de las ventas en países de la unión, a medida que aumenta la internacionalización desciende en términos relativos la participación de España, mientras que el resto del mundo se mantiene invariable a pesar de los esfuerzos realizados, por causas que explicaremos posteriormente.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
% VENTAS ESPAÑA	92,79	95,70	95,47	92,62	89,65	80,24	73,83	72,02	74,88	70,95
% VENTAS UNION EUROPEA	4,19	4,24	4,44	7,01	10,09	18,86	25,47	27,05	23,50	26,16
% VENTAS RESTO MUNDO	3,02	0,06	0,09	0,37	0,26	0,90	0,70	0,93	1,61	2,88

El panorama económico para los próximos años de España y Unión Europea supondrá cifras de crecimiento moderadas, sin embargo el resto de áreas económicas presentan una situación mucho más favorable, especialmente América Latina previsiones de crecimiento 2,3%, África y Oriente Medio 3,8% y Rusia 3%.

En este contexto económico parece claro, que una de las vías para mantener la senda de crecimiento en el empleo pasa inevitablemente por una mayor presencia en las áreas con perspectivas favorables.

La gama de artículos y catálogo de nuestra empresa tienen un excelente potencial en estas áreas, de hecho se hace un número de operaciones importantes con clientes habituales en países como Rusia, Marruecos, Chile, Turquía, Colombia, Méjico, etc. Sin embargo tropezamos sistemáticamente con una circunstancia que dificulta extraordinariamente la implantación sustancial en estos mercados. Nuestros artículos son importados de países extracomunitarios, al ser introducidos en el territorio de la Unión Europea se ven sometidos a un arancel que varía desde el 4,70% de sombrillas de playa, 9,70% de mochilas y bolsas y 12% del textil, estos artículos al ser enviados a países fuera de la Unión Europea se ven sometidos al arancel propio de esos países, de forma que se someten dos veces a gravamen arancelario, convirtiendo nuestros artículos en poco competitivos. Existe una fórmula que nos permitiría resolver esta cuestión, la constitución de un depósito aduanero.

#### II.A. Naturaleza del depósito aduanero.

El depósito aduanero puede ser cualquier lugar, nave, almacén u otro emplazamiento reconocido por las autoridades aduaneras y sometido a su control, donde pueden almacenarse mercancías en las condiciones establecidas, por tiempo ilimitado, hasta que el operador quiera darles un destino definitivo dentro o fuera del territorio aduanero comunitario.

Las mercancías introducidas pueden obtener los siguientes beneficios:

- no aplicación de los derechos arancelarios;
- no aplicación de las medidas de política comercial;
- no aplicación o exención de los impuestos interiores (IVA e Impuestos Especiales).

En definitiva, las mercancías importadas de países extracomunitarios permanecen en el depósito sin presentarlas a despacho ni liquidar aranceles e impuestos hasta que se les asigne un destino específico, introducción en territorio comunitario o reexpedición a terceros países. Actualmente todas las mercancías que la empresa importa son presentadas a despacho aduanero y pagan el arancel y los impuestos correspondientes antes de llegar a nuestros almacenes e independientemente del destino que esa

mercancía tenga posteriormente. Con el depósito aduanero las mercancías llegan al almacén depósito y se presentan a despacho liquidando aranceles e impuestos a medida que esas mercancías se reexpidan a territorio aduanero comunitario, España y resto de países de la Unión Europea. Las mercancías dedicadas a la exportación a países fuera del territorio comunitario se sacan directamente del depósito aduanero sin liquidar arancel e impuestos interiores. El resultado directo es que esas mercancías se liberan del sobrecoste entre el 4,7% y 12% de arancel.

Además del efecto directo de reducción de costes al no soportar el arancel las mercancías dedicadas a la exportación extracomunitaria, existe una importante reducción de los costes financieros en la medida que el arancel (4,7%-12) e IVA 21% se liquidan a medida que las mercancías son sacadas del depósito aduanero para ser vendidas.

Este depósito aduanero además de ser utilizado por MKTO Catal Importaciones, S.L., podría ser utilizado por el resto de empresas de la comarca. Este uso conjunto mejoraría notablemente la competitividad y la capacidad exportadora de estas empresas. El funcionamiento del depósito supondrá la creación de doce nuevos puestos de trabajo de forma directa, responsable de depósito aduanero, jefe de almacén, técnico informático, dos administrativos y siete operarios de almacén. Adicionalmente asegurará el mantenimiento de los empleos con los que cuenta la empresa actualmente, posibilitando con el crecimiento en mercados extracomunitarios un aumento de plantilla. Sin olvidar el empleo que puede generar en el resto de empresas de la comarca que utilicen el depósito y el efecto llamada sobre nuevas empresas para localizarse en el municipio para aprovecharse de las ventajas del depósito.

### III. Necesidad de ampliación.

El Grupo MKTO Catal Importaciones después de más de dos décadas de trayectoria empresarial en continuo crecimiento, hoy se encuentra en una situación dificultosa, a pesar del esfuerzo realizado en dotarse de infraestructura apropiada desarrolla su actividad en 34 naves Industriales (29 naves propias más 5 alquiladas), en el Polígono Industrial de Pulpí. El crecimiento experimentado ha generado una situación de estrangulamiento, porque hay unas importantes necesidades de espacio no cubiertas, lo que compromete la continuidad del negocio y el mantenimiento de los 280 puestos de trabajo que hay en el grupo actualmente. Por tanto la ampliación es urgente e imprescindible por razones técnico-económicas, para asegurar la continuidad de la actividad.

La totalidad de los puestos de trabajo mencionados, requieren una cualificación técnica tanto a nivel logístico, sistema de almacenaje guiado por radiofrecuencia, como a nivel de operadores de impresión, y personal administrativo con un uso intensivo de las últimas tecnologías de información. Nuestra actividad genera un aumento del nivel técnico y mejora la capacitación de la población activa de la zona, generando nuevas alternativas de empleo, diferentes a las tradicionales en la zona. Además es muy destacable la incorporación de la mujer a nuestro proceso productivo, prácticamente la mitad de la plantilla son mujeres y al igual que el resto de compañeros se integran en un proceso tecnificado mejorando su formación y posibilidades de empleabilidad.

Como se desprende de los datos y el gráfico adjuntos, la evolución del empleo en los últimos años ha sido muy significativa, sobre todo si consideramos el periodo 2008-2013, con un entorno económico nacional algo más que deprimido, hemos conseguido pasar de 104 a 204 empleados, a finales de 2013, 280 a septiembre de 2014, sin lugar a dudas en un entorno más favorable los datos de empleo que proponemos más adelante serán alcanzables.

Además se puede sufrir una pérdida de competitividad debido a la incapacidad para introducir en el proceso productivo los cambios tecnológicos. Esta incapacidad no radica en falta de capacidad financiera para introducir nueva maquinaria o falta de voluntad por parte de la empresa, sino pura y simplemente en la falta de espacio para ubicarla. La no inclusión de nueva tecnología incide en la competitividad debida a: prolongar los plazos



de fabricación, periodos de entrega, incremento de precios, dificultad para incorporar nuevas técnicas de impresión y no superar los controles exigidos por grandes clientes.

Esta circunstancia supone una gran amenaza a la continuidad de la actividad porque en el futuro la situación se va a agravar y de no adoptar una solución inmediata significará poner en peligro a una importante parte de los 280 puestos de trabajo.

El Grupo Empresarial MKTO Catal Importaciones (Makito), dispone de 34 naves Industriales, con las siguientes características:

	METROS	PALETS APROX.	SISTEMA ALMACENAJE
NAVES EN PROPIEDAD			
PARAJE CAÑAICAS	4.500,00	4.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
PG. INDUSTRIAL PULPI			
Nave nº C31	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº C32	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº C33	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº F6	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº F7	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº F8	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº A10-A11-A12	1.550,00	1.600,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B10--B11	1.050,00	1.100,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B14	500,00	500,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B5	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B8	960,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B13	500,00	500,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº E7-E8-E9-E10	2.421,00	2.500,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B12	960,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº A9	450,00	500,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B6	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B7	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº B9	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº G6	1.000,00	1.000,00	ESTANTERIA CONVENCIONAL
Nave nº F11-F12-F13	3.000,00	7.200,00	ESTANTERIAS MOVILES
Total naves propias	26.891,00		
NAVES ALQUILER			
Nave nº F10	2.000,00	1.500,00	APILAMIENTO
Nave nº E13	1.000,00	750,00	APILAMIENTO
Nave nº D5	1.000,00	750,00	APILAMIENTO
Nave nº C34	1.000,00	750,00	APILAMIENTO
Total naves alquiladas	5.000,00		
TOTAL	31.91,00	34.650,00	

Además cuenta con unos dos mil metros de zona de impresión y personalización donde se ubica la maquinaria que hace posible la personalización del artículo publicitario (máquinas de tampografía, serigrafía, túneles de secado, máquinas bordadoras y cosedoras, sublimación e impresión digital).

Las perspectivas de futuro para el Grupo MKTO Catal son muy favorables, actualmente es líder en España y Portugal en su sector y desde el año 2007 ha ido desarrollando una política de expansión internacional, actualmente el grupo está implantado en países europeos (Italia, Francia, Inglaterra, Alemania, Bélgica, Holanda, Polonia, Hungría y resto de países del este), Magreb (Marruecos, Argelia, Túnez) y América (Chile, Colombia, Venezuela, Brasil, Méjico y Ecuador).

Como una estimación de las posibilidades de crecimiento en el cuadro adjunto, se ha calculado un índice de penetración construido a partir de las ventas de 2013 en Europa,

relacionadas con el potencial de cada país utilizando PIB y Población, considerando España el país con máxima penetración 100, vemos que las posibilidades de crecimiento en el resto de países son muy considerables. Si por ejemplo en Alemania se consiguiera una penetración similar a España las ventas en ese país aumentarían más de 100 veces, en Francia casi cincuenta veces, en Italia casi veinte veces. Está claro que por razones logísticas y culturales es difícil alcanzar la misma penetración que en el país de origen, pero en Portugal donde el grupo lleva operando más tiempo se ha alcanzado una penetración superior al sesenta por ciento de la española. En un cálculo razonable se podría alcanzar una penetración en los próximos años en un promedio de 25. Esto implica un potencial de crecimiento en Alemania de más de veinticinco veces en Francia de casi doce veces y en Italia de casi seis veces.

PAÍSES	PIB MILLONES EUROS	POBLACIÓN MILLONES	VENTAS 2013	PENETRACIÓN
ALEMANIA	2.737.600	82.020.578	583.664,76	0,75
FRANCIA	2.032.297	65.578.819	1.625.007,14	2,63
ESPAÑA	1.029.002	47.129.783	43.987.764,82	100,00
ITALIA	1.567.010	59.685.227	2.768.026,35	4,95
POLONIA	381.204	38.533.299	1.510.957,35	4,25
GRAN BRETAÑA	1.932.702	63.896.071	180.090,83	0,30
PORTUGAL	165.108	10.487.289	6.059.289,49	62,28
BENELUX	1.023.657	28.478.256	1.222.949,09	4,54
OTROS PAÍSES ESTE	1.817.940	182.368.997	3.848.536,98	2,29
(HUNGRÍA, RUMANÍA, RUSIA, REP. CHECA)				

El significativo aumento de la actividad exterior se puede comprobar también por la evolución de las ventas en los últimos cuatro años, en todos los países se han mantenido un importante crecimiento continuado.

EVOLUCIÓN VENTAS POR PAÍSES *				
PAIS	2013	2012	2011	2010
ALEMANIA	583.664,76	285.185,21	62.154,12	7.662,34
BENELUX	1.222.949,09	760.226,43	491.490,80	467.607,59
FRANCIA	1.625.007,14	1.524.653,32	1.493.295,04	1.167.985,52
GRAN BRETAÑA	180.090,83	157.246,68	74.977,03	30.837,92
ITALIA	2.768.026,35	1.940.806,23	1.872.975,89	1.772.322,55
OTROS PAÍSES ESTE	3.848.536,98	3.358.833,63	2.763.267,40	2.488.358,96
POLONIA	1.510.957,35	85.032,85	0	0
PORTUGAL	6.059.289,49	4.875.527,01	4.476.987,24	5.103.666,80
RESTO MUNDO	208.731,15	233.737,13	85.478,14	70.759,40
TOTAL EXPORTACIÓN	18.007.253,14	13.221.248,49	11.320.625,66	11.109.201,08
ESPAÑA	43.987.764,82	40.051.331,53	40.373.018,64	32.074.832,20
TOTAL	61.995.017,96	53.272.580,02	51.693.644,30	43.184.033,28
* EUROS				

El modelo de negocio que ha hecho posible llegar a ser líderes en España, puede hacer que la actividad en los mercados anteriormente citados aumente de forma considerable en los próximos años, en una estimación a la baja entre el 15% y el 20% anual. Los fundamentos de nuestro modelo son muy sencillos, dar al cliente el mejor servicio del mercado a los precios más competitivos. En nuestro caso el mejor servicio se traduce en reducidos periodos de entrega, pedidos de artículos sin personalizar entrega en 24 horas España y Portugal, 48 resto de Europa y pedidos de impresión (artículos personalizados) entrega en 72 horas. Pero como ha quedado reflejado en los párrafos

anteriores, actualmente ya tenemos serios problemas para mantener el modelo, por la falta de espacio no podemos dar el servicio que nos gustaría dar y no podemos corregir ciertas ineficiencias que nos hacen perder competitividad.

En un escenario a medio plazo, con un crecimiento acumulado anual del 20% deberemos aumentar nuestra capacidad de producción actual en más de tres veces. Esto es inviable en la situación que tenemos, tanto en recepción de mercancía como en preparación de pedidos, como en impresión se está trabajando a dos turnos de ocho horas y en épocas de campaña alta a tres turnos, aunque pudiéramos resolver el problema de la capacidad de almacenaje, que no se puede, necesitaríamos trabajar idealmente seis turnos de ocho horas, 48 horas al día, está claro que es imposible. Tampoco podemos aumentar los trabajadores por turno porque físicamente no caben más.

La única alternativa viable para asegurar la actividad actual y poder encarar el futuro con garantías es ampliar las instalaciones.

En el último año se han expedido unos 150 millones de unidades, se han realizado 12.000 pedidos de impresión con un total de 16,5 millones de unidades impresas. Está claro que sin una ampliación no llegaremos a los 450 millones de unidades expedidas ni a los 48 millones de unidades impresas que necesitaremos para atender nuestra demanda en los próximos años. Si consideramos que en el 2013 el personal empleado ha sido de 204 personas, 280 en la actualidad y nuestra actividad es intensiva en mano de obra, la producción necesaria para atender el aumento de demanda de los próximos años requerirá un aumento de plantilla de al menos 400 empleados.

Como ya anteriormente se ha indicado, el Proyecto de ampliación, permitirá consolidar la actividad y permitir el continuo proceso de expansión comercial.

Desde el punto de vista socioeconómico, el desarrollo o consolidación de la actividad va a suponer para Pulpí, un beneficio social del municipio, al mantener, consolidar y ampliar los 280 puestos de trabajo existentes, y generar unos 400 nuevos puestos y en el desarrollo de la industria auxiliar.

#### IV. Disponibilidad de terrenos.

La empresa es propietaria de una parcela de 26.612 metros junto a la manzana F del polígono industrial de Pulpí, en la cual una vez descontadas las afecciones de la línea de ferrocarril y carreteras adyacentes a la parcela se puede construir una nave de unos 6.500 metros cuadrados en planta que con las instalaciones oportunas puede tener una cabida de hasta unos 35.000 palets, permitiendo el uso como depósito aduanero y cubriendo las necesidades de espacio para asegurar el crecimiento y continuidad de la actividad.

### ANEXO 2.º AL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN NÚMERO 1 (MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 9) DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE PULPÍ

#### 1. Antecedentes.

Por Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí reunido en sesión Ordinaria el día 13 de Noviembre de 2014 fue aprobada inicialmente la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí y Estudio de Impacto Ambiental de la Innovación número 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

En Diciembre de 2014 se remite a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el documento aprobado inicialmente para la emisión de informes preceptivos en aplicación de la Normativa Sectorial, Igualmente se solicita informe al órgano gestor de la línea férrea Almendricos-Águilas al colindar el ámbito de la Innovación número 1 de PGOU con la referida línea férrea.

Con fecha 20 de enero de 2015 se registra de entrada informe de Red Eléctrica de España referente a las líneas eléctricas propiedad de Red Eléctrica de España que

discurren por la zona, detectándose que ninguna de ellas se encuentra cercana a la zona objeto de la Innovación número 1 de PGOU al situarse todas ellas a levante del núcleo de Pulpí, y encontrarse la zona objeto de la Innovación a poniente del núcleo.

Con fecha 11 de febrero de 2015 se solicita informe en materia de recursos hídricos y dominio público hidráulico.

Con fecha 25 de marzo de 2015 se registra de entrada en este Ayuntamiento escrito de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística al que se adjunta:

Informe en materia de carreteras emitido por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deportes de Almería.

Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Almería.

En el Informe en materia de carretera, la Innovación número 1 se informa con carácter favorable, no obstante en el Informe del Servicio de Carreteras se indicaba la necesidad de dibujar el límite de la zona de no edificación y añadir un articulado referente a la protección de ruidos derivados de la carretera..

En el Informe en materia de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, el mismo indica que el ámbito afectado por la Innovación número 1 no incide sobre ningún bien incoado o inscrito.

El Informe de Incidencia Territorial, de fecha 27 de febrero de 2015, se emite con carácter favorable por no presentar incidencia territorial negativa, si bien deberá en su tramitación, adecuar sus determinaciones a las observaciones puestas de manifestó en el Informe de la Oficina de Ordenación del Territorio.

Las observaciones indicadas en el Informe de Incidencia Territorial son las siguientes:

Incluir en el Documento un Resumen Ejecutivo, Ficha Urbanística del nuevo sector Urbanizable y plano de situación general del ámbito en el contexto del PGOU.

Valoración específica de la incidencia de las determinaciones de la Innovación en la ordenación del territorio (Disposición Adicional Segunda de la LOTA, Disposición Adicional Octava de la LOUA, Artículo 165 (N) del POTA, Instrucción 1/2014.

Determinaciones del artículo 33 (D) del POTLA relativas a la ordenación de nuevos crecimientos, en especial las referentes a las encomiendas al planeamiento sobre criterios de sostenibilidad y sobre usos industriales y terciarios.

Con fecha 13 de octubre de 2015 se registra de entrada Informe preceptivo de la Administración Hidráulica, de fecha 18 de agosto de 2015, sobre prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, infraestructuras del ciclo integral del agua, y sobre aspectos competencia de la Confederación Hidrográfica del Segura.

El Informe de la Administración Hidráulica referente a la Innovación número 1 del PGOU es emitido con carácter favorable condicionado a la subsanación de las siguientes deficiencias:

Descripción del ciclo integral del agua aportando planos de la red en alta de abastecimiento y saneamiento, así como certificado de la empresa gestora que acredite la suficiencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas, en particular que la capacidad de acumulación es suficiente para cubrir la demanda en período punta de un día y medio, y que, una vez estimados caudales de vertido y cargas contaminantes generados, la EDAR existente puede asumirlos.

Estudio económico financiero de las infraestructuras necesarias diferenciando redes de alta y baja en abastecimiento y saneamiento y depuración y medidas de defensa y protección frente a avenidas e inundaciones.

Para la subsanación del Condicionado del Informe de la Administración Hidráulica, con fecha 3 de noviembre de 2015 se registra de entrada Certificado de Viabilidad de

Suministro, Evacuación y Depuración, emitido por la mercantil Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S.A., al que adjunta plano con la red de alta del núcleo de Pulpí y puntos de entronques a la red pública de abastecimiento y saneamiento.

Con fecha 26 de enero de 2016 se registra de entrada escrito de don José Delicado Moreno, Jefe de Mantenimiento de la Jefatura de Metimiento de la Subdirección Operaciones Este de la Dirección de Mantenimiento y Explotación de R.C. Sur en el que se indica que «no hay inconveniente por parte de esta Jefatura, dentro del ámbito de Líneas Convencionales, en el desarrollo de este proyecto...».

En el mismo escrito se indica la conveniencia de la remisión del documento a la Dirección de Planificación y Proyectos de Alta Velocidad.

Con fecha 11 de febrero de 2016 es remitido a la Dirección de Planificación y Proyectos de Alta Velocidad el documento de la Innovación número 1 del PGOU y del Estudio de Impacto Ambiental para su informe por parte de ADIF-Alta Velocidad. Hasta el día de la fecha no se ha recibido contestación a la solicitud.

Por otro lado respecto a la tramitación del documento ambiental, con fecha 14 de marzo de 2015 se registra de entrada requerimiento de Estudio Acústico por parte del Departamento de Calidad del Aire.

Con fecha 9 de abril de 2015 se remite a la Comisión de Coordinación Urbanística el Estudio Acústico solicitado.

Con fecha 25 de junio de 2015 se registra de entrada Resolución de 16 de Junio de 2015 por la que se dispone la sujeción al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Innovación número 1 del PGOU, lo que supone la conservación de los actos y trámites ya realizados en el procedimiento de Evaluación Ambiental del citado plan conforme a la ley 7/2007, de 9 de julio, previo a dicha modificación.

Con fecha 16 de febrero de 2016 se registra de entrada Informe Complementario de fecha 4 de febrero de 2016 a la Resolución de fecha 16 de junio de 2015, con el contenido mínimo preciso para la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que ha de contener la Adenda al Estudio de Impacto Ambiental.

Por último con fecha 19 de mayo de 2016 se registra de entrada escrito referente a documentación que, además de la indicada en el Informe Complementario de 4 de febrero de 2016, ha de contener la Adenda al Estudio Ambiental Estratégico y la necesidad de exposición pública en BOJA durante un plazo mínimo de 45 días y la realización de consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

Con fecha 16 de Junio de 2017 por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Pulpí es aprobada provisionalmente la Innovación número 1 del PGOU de Pulpí.

Con fecha de registro de salida de 20 de junio de 2017 se remite a la Delegación Territorial de la Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio el expediente completo de la Innovación número 1 del PGOU para su aprobación definitiva.

Con fecha de registro de entrada de 18 de julio de 2017 se recibe Comunicado emito por el Sr. Jefe del Servicio de Urbanismo en el que se indica que respecto a la aprobación provisional de fecha 16.6.2017 deberá certificarse sobre:

- La estimación o desestimación de la alegación presentada.
- Existencia o no de modificaciones sustanciales.
- Informe sobre la alegación presentada.
- Falta Informe en materia de Telecomunicaciones del Estado (art. 35 de la Ley 9/2004).
- Falta informe en materia de Ferrocarriles del Estado (art. 7.2 Ley 38/2015).
- Falta informe en materia de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura (art. 25.4 Ley de Aguas).

El documento denominado «Adaptación del Estudio de Impacto Ambiental a Evaluación Ambiental Estratégica para la Innovación núm. 1 (Modificación Puntual núm. 9) del PGOU de Pulpí.



Con fecha de registro de entrada de 18 de julio de 2017 se recibe Comunicado emito por el Sr. Jefe del Servicio de Urbanismo en el que se indica que es necesario incorporar:

- Resumen Ejecutivo.
- Informe de Sostenibilidad Económica, o justificación de su innecesariedad.

Con fecha de registro de salida de 24 de agosto de 2017 se remite a la Subdelegación del Gobierno en Almería Documento Urbanístico y Anexo I (en papel y CD) de la Innovación número 1 para el informe preceptivo en materia de Telecomunicaciones.

Con fecha de registro de salida de 24 de agosto de 2017 se remite a la Subdelegación del Gobierno en Almería Documento Urbanístico y Anexo I (en papel y CD) de la Innovación número 1 para el informe preceptivo en materia de Ferrocarriles del Estado.

Con fecha de registro de salida de 24 de agosto de 2017 se remite a la Confederación Hidrográfica del Segura Documento Urbanístico y Anexo I (en papel y CD) de la Innovación número 1 para el informe preceptivo en materia de aguas.

Con fecha 14 de septiembre de 2017 por el Pleno del Ayuntamiento de Pulpí es desestimada la alegación interpuesta por el Grupo Socialista de fecha 18.12.2014.

Con fecha 14 de septiembre de 2017 es aprobado Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Pulpí el Texto Refundido de la Innovación número 1 (Modificación Puntual número 9) del PGOU de Pulpí.

Con fecha de registro de entrada de 20 de octubre de 2017 se registra escrito del Sr. Subdirector General de Planificación Ferroviaria de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda-Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento al que se adjunta «Informe Relativo a la Innovación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Pulpí (Almería)» en el que se indican observaciones y/o deficiencias que son necesarias subsanar para poder ser emitido Informe Favorable.

Con fecha de registro de entrada de 23 de noviembre de 2017 se registra Escrito del Sr. Coordinador del Área de Administraciones Públicas de la Secretaría de Estado para la Sociedad Digital-Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información-Subdirección General de Redes y Operadores de Telecomunicaciones del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital.

El informe es emitido en sentido favorable.

A día de la fecha, aún no se ha recibido el informe solicitado con fecha de registro de salida del Ayuntamiento de Pulpí 24 de Agosto de 2017 a la Confederación Hidrográfica del Segura.

2. Objeto y justificación del Anexo 2.º al documento de la innovación número 1 del PGOU de Pulpí.

El objeto del presente Anexo 2 al documento de la innovación número 1 del PGOU de Pulpí, es el completar sus determinaciones conforme a las observaciones contenidas en el Informe emitido con fecha 16 de octubre de 2017 (registro de entrada en el Ayuntamiento de Pulpí de fecha 20 de octubre de 2017) por la Subdirección General de Planificación Ferroviaria.

Dada la necesidad de dar cumplimiento a las observaciones indicadas en el referido Informe de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria queda plenamente justificada la redacción del presente Anexo 2.º al documento de innovación número 1 (modificación puntual número 9) del Plan General de Ordenación Urbanística de Pulpí.

3. Subsanación de observaciones y/o deficiencias contenidas en informe de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria de fecha 16 de octubre de 2017.

3.1. La documentación tanto gráfica como escrita del documento deberá estar en consonancia con dicha normativa sectorial, en especial en lo referente a las servidumbre y limitaciones a la propiedad a tener en cuenta en los terrenos colindantes con el ferrocarril, en las zonas de dominio público, protección y límite de edificación.



3.1.a. En los planos de interés se debe representar la línea férrea mencionada con anterioridad, y sus servidumbres asociadas.

Se redacta un nuevo plano denominado A-01. Ordenación-Zona Reclasificada-Limitaciones a la propiedad Ley 38/2015.

En el plano se dibujan los Límites de la Plataforma; la Arista Exterior de la explanación; el Límite de la Zona de Dominio Público; el Límite de la Zona de Protección y la Línea de Límite de Edificación, tanto en la zona reclasificada como en el Suelo Urbano existente.

La Línea Límite de Dominio Público, dado que el suelo que se amplía se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado y cuenta con planeamiento preciso para iniciar su ejecución, por aplicación del artículo 14.2 de la Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 5,00 metros de la arista exterior de la explanación.

La Línea de Límite de la Zona de Protección, dado que el suelo que se amplía se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado y cuenta con planeamiento preciso para iniciar su ejecución, por aplicación del artículo 14.2 de la Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 8,00 metros de la arista exterior de la explanación.

La línea Límite de Edificación en aplicación del artículo 15 de Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 50,00 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma en la zona que se amplía que se clasifica como suelo urbanizable ordenado y 20,00 metros en la en el actual Suelo Urbano.

Como puede comprobarse el límite de la zona de actuación se sitúa sin afectar a la zona de protección antes definida.

Dado que la zona de actuación no afecta al tramo de vía férrea que no discurre a cielo abierto, fuera de la zona de actuación objeto de la Innovación número 1 del PGOU se estará a lo establecido en la Ley 38/2015.

Además de la redacción del plano denominado A-01. Ordenación-Zona Reclasificada-Limitaciones a la propiedad Ley 38/2015, en todos los planos de la Zona Reclasificada se dibujan los Límites de la Plataforma; la Arista Exterior de la explanación; el Límite de la Zona de Dominio Público; el Límite de la Zona de Protección y la Línea de Límite de Edificación.

3.1.b. En la Memoria y en la Normativa Urbanística se deben describir con suficiente detalle las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes al ferrocarril, en la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Se redacta un nuevo artículo denominado 5.4. Limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes a la línea férrea Almendricos-Águilas, cuyo texto es el siguiente:

5.4. Limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes a la línea férrea Almendricos-Águilas.

En los planos de ordenación de la zona reclasificada se dibujan los límites de la Plataforma; la Arista Exterior de la explanación; el Límite de la Zona de Dominio Público; el Límite de la Zona de Protección y la Línea de Límite de Edificación respecto a la línea férrea Almendricos-Águilas, particularmente en el plano A-01. Ordenación-Zona Reclasificada-Limitaciones a la propiedad Ley 38/2015.

La Línea Límite de Dominio Público, dado que el suelo que se amplía se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado y cuenta con planeamiento preciso para iniciar su ejecución, por aplicación del artículo 14.2 de la Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 5,00 metros de la arista exterior de la explanación.

La Línea de Límite de la Zona de Protección, dado que el suelo que se amplía se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado y cuenta con planeamiento preciso para iniciar su ejecución, por aplicación del artículo 14.2 de la Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 8,00 metros de la arista exterior de la explanación.

La línea Límite de Edificación en aplicación del artículo 15 de la Ley 38/2015 se sitúa a una distancia de 50,00 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma en la zona que se amplía que se clasifica como suelo urbanizable ordenado y 20,00 metros en la en el actual Suelo Urbano.

Para ejecutar obras, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.

Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias.

En la zona de protección podrán realizarse cultivos agrícolas sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

Dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, podrá realizarse obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de línea límite de edificación, igualmente podrán autorizarse la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

En todo caso se estará a lo establecido en los artículos 12 a 18 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y artículos 24 a 40 del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

3.1.c. Se deberá solicitar informe a ADIF-Alta Velocidad, que actualmente está redactando el proyecto constructivo de ese tramo de la LAV Murcia-Almería. Dicho informe, que tendrá carácter vinculante, deberá solicitarse antes de la aprobación definitiva de este documento urbanístico.

Con fecha de registro de salida del Ayuntamiento de Pulpí, fue remitido copia en formato digital del Estudio de Impacto Ambiental y del documento de Innovación número 1 (modificación puntual núm. 9) del Plan General de Ordenación Urbanística del Pulpí. (Se adjunta copia del escrito de remisión).

A día de la redacción del presente documento no se ha recibido el informe solicitado dado que aún no ha sido aprobado el trazado definitivo de la Línea de Alta Velocidad Murcia-Almería en el tramo que afecta al municipio de Pulpí.

#### 4. Conclusiones-Informe Técnico-Jurídico.

Dado que el objeto del presente Anexo 2 al documento de la innovación número 1 del PGOU de Pulpí, es el completar sus determinaciones conforme a las observaciones contenidas en el Informe emitido con fecha 16 de octubre de 2017 (registro de entrada en el Ayuntamiento de Pulpí de fecha 20 de octubre de 2017) por la Subdirección General de Planificación Ferroviaria.

Que al dar cumplimiento de las observaciones contenidas en el referido informe de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria solamente se realiza la transcripción de las determinaciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, no se producen modificaciones carácter substancial, por ello no procede la necesidad de efectuar nueva exposición al público.

El Delegado Territorial, Raúl Enríquez Caba.