



EDICTO

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

HAGO SABER: Que por el Pleno de esta Corporación, en sesión extraordinaria y urgente de fecha 1 de diciembre de 2022, se aprobó definitivamente el Estudio de detalle en el ámbito de la parcelas T-10, T-12, T-13 y T-14 del Sector S-LF-1, redactado por el arquitecto D. Damián de Haro Parra y promovido por la mercantil Mkto Catal Importaciones, S. L., e inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Ordenación Urbanística con el n.º de registro 2022/407522/003-581/00003.

Contra el presente acuerdo que es definitivo en vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Granada en el plazo de DOS MESES contados a partir del día siguiente al de la publicación en el B. O. P. del presente, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente, a tenor de lo establecido en el art. 88.3 de la Ley 39/2015 de 29 de noviembre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (B. O. E. n.º 236, de fecha 2 de octubre de 2015).

Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, a continuación se inserta la normativa urbanística contenida, que entrará en vigor al siguiente día de su publicación.

« Estudio de detalle en el ámbito de la parcelas T-10, T-12, T-13 y T-14 del Sector S-LF-

1

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1.2. OBJETO DEL PROYECTO.

El Estudio de Detalle que se tramita, afecta a los terrenos situados en el Término Municipal de Pulpí, ubicados en el Sector LF-1, Polígono Industrial de La Fuente”, de la población de La Fuente, T.M. de Pulpí.

Las parcelas objeto del estudio de detalle son:

- **Parcela T-10**, que conforma la manzana T-10, presenta fachada a las calles vial 3 al norte, vial 1 al sur, vial 6-a al este y vial 5 al oeste, y conformada por las siguientes subparcelas:



PARCELA	SUBPARCELAS ORIGINARIAS	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-10	T-10-1	1183701XG1318S0001HL	19409	977,60
	T-10-2	1183702XG1318S0001WL	19410	977,60
	T-10-3	1183703XG1318S0001AL	19411	977,60
	T-10-4	1183704XG1318S0001BL	19412	1.335,20
	T-10-5	1183705XG1318S0001YL	19413	1.335,20
	T-10-6	1183706XG1318S0001GL	19414	977,60
	T-10-7	1183707XG1318S0001QL	19415	977,60
	T-10-8	1183708XG1318S0001PL	19416	977,60
	SUMA	-	-	8.536,00

- **Parcela T-12**, que presenta fachada a las calles vial 7 al norte, límite suelo urbano al sur, ZV-5 el este y SGEL al oeste, y conformada por las siguientes subparcelas:

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-12	T-12	1181704XG1318S0001PL	19425	5.225,99

- **Parcela T-13**, que conforma la manzana T-13, presenta fachada a las calles vial 7 al norte, vial 7 al sur, vial 7 al este y vial 6-b al oeste, y conformada por las siguientes subparcelas:

PARCELA	SUBPARCELAS ORIGINARIAS	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-13	T-13-1	1382401XG1318S0001YL	19426	1.169,42
	T-13-2	1382402XG1318S0001GL	19427	978,70
	T-13-3	1382403XG1318S0001QL	19428	978,70
	T-13-4	1382404XG1318S0001PL	19429	978,70
	T-13-5	1382405XG1318S0001LL	19430	978,70
	T-13-6	1382406XG1318S0001TL	19431	978,70
	T-13-7	1382407XG1318S0001FL	19432	1.118,71
	T-13-8	1382408XG1318S0001ML	19433	999,45
	T-13-9	1382409XG1318S0001OL	19434	1.169,42
	T-13-10	1382410XG1318S0001FL	19435	1.169,42
	T-13-11	1382411XG1318S0001ML	19436	1.169,42
	T-13-12	1382412XG1318S0001OL	19437	1.169,42
	T-13-13	1382413XG1318S0001KL	19438	1.169,42
	T-13-14	1382414XG1318S0001RL	19439	1.169,42
	SUMA	-	-	15.197,60

- **Parcela T-14**, que presenta fachada a las calles vial 7 al norte, límite suelo urbano al sur, ZV-9 al este y ZV-8 al oeste, y conformada por las siguientes subparcelas:



Ayuntamiento
de
Pulpí

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-14	T-14	1181706XG1318S0001TL	19440	6.335,95

Se redacta el presente Estudio de Detalle con el objeto de completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en un área de suelo urbano de ámbito reducido conformado por el ámbito de las parcelas objeto del mismo, para:

- Reajustar y reordenar los volúmenes edificables dentro del ámbito del mismo sin afectar con ello a ningún predio colindante de otra propiedad.

Con el Estudio de Detalle que se propone no se producirá aumento de superficie edificable permitida en el ámbito de las parcelas objeto del mismo o las derivadas del cumplimiento del artículo 6.5.6.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Todo ello según lo dispuesto en el *artículo 71* de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante L.I.S.T.A), en el *artículo 66* del RGU (Reglamento de Gestión Urbanística), en el artículo 65.1.c) del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo a lo dispuesto en el *artículo 2.3.3.* del PGOU de Pulpí, que a continuación se transcribe:

“2.3.3.- ESTUDIOS DE DETALLE.

2.- Los Estudios de Detalle, al llevar a cabo cualquiera de las operaciones indicadas, no podrán:

- *Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- *Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

3.- Será obligatoria la formulación de Estudios de Detalle, cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan General.

4.- Los Estudios de Detalle contendrán, como mínimo, los documentos indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, con la precisión allí indicada.

En todo caso, contendrán justificación de la no reducción de las superficies destinadas a viales, espacios libres o equipamientos comunitarios, y cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará justificación, comparativa, del no aumento de los volúmenes edificables y cuantas otras justificaciones sean necesarias.



Ayuntamiento
de
Pulpí

Los planos de información se redactarán a la escala adecuada al fin para el que se ejecutan, incluyendo, necesariamente, planos de situación, parcelario y de delimitación, de ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación. Los planos de ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, debidamente acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los, croquis esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipológica con las edificaciones del entorno urbano.

5.-El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en la Sección Tercera del Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2.002. (ahora la L.I.S.T.A.)”

Actualmente, el terreno de las parcelas objeto del Estudio de Detalle se encuentra clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO en el ámbito del Sector LF-1, donde se estará a lo normado en el Plan Parcial del Sector LF-1 y documentos urbanísticos que lo desarrollan y/o modifican.

Las parcelas que se encuentran situadas en el ámbito del Estudio de Detalle y en las que es de aplicación la Ordenanza de Zona 2ª y Ordenanza de Zona 3ª del Plan Parcial del Sector LF-1, son las siguientes:

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-10	T-10-1	1183701XG1318S0001HL	19409	977,60
	T-10-2	1183702XG1318S0001WL	19410	977,60
	T-10-3	1183703XG1318S0001AL	19411	977,60
	T-10-4	1183704XG1318S0001BL	19412	1.335,20
	T-10-5	1183705XG1318S0001YL	19413	1.335,20
	T-10-6	1183706XG1318S0001GL	19414	977,60
	T-10-7	1183707XG1318S0001QL	19415	977,60
	T-10-8	1183708XG1318S0001PL	19416	977,60
	SUMA	-	-	8.536,00



Ayuntamiento
de
Pulpí

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-13	T-13-1	1382401XG1318S0001YL	19426	1.169,42
	T-13-2	1382402XG1318S0001GL	19427	978,70
	T-13-3	1382403XG1318S0001QL	19428	978,70
	T-13-4	1382404XG1318S0001PL	19429	978,70
	T-13-5	1382405XG1318S0001LL	19430	978,70
	T-13-6	1382406XG1318S0001TL	19431	978,70
	T-13-7	1382407XG1318S0001FL	19432	1.118,71
	T-13-8	1382408XG1318S0001ML	19433	999,45
	T-13-9	1382409XG1318S0001OL	19434	1.169,42
	T-13-10	1382410XG1318S0001FL	19435	1.169,42
	T-13-11	1382411XG1318S0001ML	19436	1.169,42
	T-13-12	1382412XG1318S0001OL	19437	1.169,42
	T-13-13	1382413XG1318S0001KL	19438	1.169,42
	T-13-14	1382414XG1318S0001RL	19439	1.169,42
		SUMA	-	-

Las parcelas que se encuentran situadas en el ámbito del Estudio de Detalle y en las que es de aplicación la Ordenanza de Zona 3ª del Plan Parcial del Sector LF-1, son las siguientes:

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-12	T-12	1181704XG1318S0001PL	19425	5.225,99

PARCELA	SUBPARCELA ORIGINARIA	REF. CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE (m2)
T-14	T-14	1181706XG1318S0001TL	19440	6.335,95 €

En resumen, las parcelas iniciales objeto del presente Estudio de Detalle son las siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE REAL MEDIDA Y RESULTANTE DE LA REPARCELACION DE LAS PARCELAS T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 Y T-14 (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	ORDENANZA
T-10	8.536,00	8.536,00	2ª
T-12	5.225,99	5.225,99	3ª
T-13	15.197,60	15.197,60	2ª
T-14	6.335,95	6.561,86	3ª
SUMA	35.295,54	35.521,45	

Según se establece en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante L.I.S.T.A):

“1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas



actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.”

En base a ello, el Estudio de Detalle pretende completar y modificar determinaciones de la ordenación detallada dentro del ámbito de actuación urbanística definido por el mismo, sin modificar con ello el uso ni la edificabilidad prevista por el planeamiento para el conjunto del ámbito del Estudio de Detalle. Tampoco afecta negativamente a las dotaciones previstas ya que no se intervienen sobre ninguna parcela más allá de las que son ámbito del mismo.

Por todo ello, en ningún caso el resultado del estudio de detalle podrá originar aumento de volumen edificable. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan (*Art. 65.4. R.P.*).

La reordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de los volúmenes edificables previstos en el planeamiento, ni alterar la densidad de población y el uso asignado por aquellas. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del PGOU (*Art. 71 LISTA y Art. 65.4. R.P.*).

En ningún caso las determinaciones del Estudio de Detalle podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes (*Art. 71 LISTA y Art. 65.5. R.P.*).

Toda la superficie que comprende el ámbito objeto del Estudio de Detalle pertenece al promotor del presente documento MKTO CATAL IMPORTACIONES, S.L., considerándose por lo tanto propietario único.

1.1.3. JUSTIFICACIÓN DE MOTIVOS SOBRE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

El objeto del presente Estudio de Detalle, es la reordenación de volúmenes de aprovechamiento lucrativo privado dentro de un ámbito reducido que conforman 4 las parcelas de propiedad privada lucrativa objeto del mismo en base a las necesidades del proyecto de implantación sobre todas ellas del promotor y propietario que es la mercantil MKTO CATAL IMPORTACIONES SL, al objeto de dotar a las edificaciones futuras a ubicar inminentemente en dichas parcelas de los requisitos legalmente establecidos y de las máximas y mejores condiciones de aprovechamiento empresarial, eficiencia energética y reducción de consumos



y emisiones al optimizar el programa y layout de la actividad e instalaciones a implementar, así como facilitar las mejores condiciones de ventilación, iluminación, higiene, salubridad y soleamiento, máxime a la vista de las necesidades de espacios no ocupados por edificaciones, y abiertos a zonas exteriores de la mayor dimensión posible para afrontar efectos tales como los de la pandemia que ha sufrido la sociedad en general en fechas recientes. Por otro lado, se pretende prever espacios suficientes a aire libre dentro de las parcelas lucrativas y facilitar bolsas de aparcamiento para el gran número de puestos de trabajo que se van a generar con la implantación del proyecto empresarial promotor de la actuación, de manera que se minimice el impacto sobre viales y plazas de aparcamiento públicas de la gran afluencia de trabajadores a los centros de trabajo a desarrollar a partir del primer trimestre de 2023.

Dentro de este objetivo, se pretende lograr un mejor aprovechamiento de las parcelas, así como una ordenación racional y coherente de todo el conjunto de la urbanización y edificaciones a desarrollar en el ámbito del Estudio de Detalle, sin modificar por ello las condiciones de los predios colindantes. Con lo cual se pretende reordenar el volumen edificable en el interior de las parcelas objeto del Estudio de Detalle, al objeto de dotar al conjunto a edificar de las mejores y más racionales condiciones de reparto del aprovechamiento lucrativo del conjunto y de liberación de espacios libres privados de las promociones más plausibles a desarrollar en ellas.

1.1.4. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

PLANEAMIENTO VIGENTE

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA E PULPÍ (ap. Def. 25 de Marzo de 2004 – B.O.P. núm. 236 de 07 de Julio de 2004).
- ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE PULPÍ (ap. Def. 15 de Mayo de 2014 – B.O.P. núm. 201 de 21 de Octubre de 2014).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 18 de Septiembre de 2007 – B.O.P. núm. 236 de 05 de Diciembre de 2007).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 07 de Noviembre de 2008 – B.O.P. núm. 020 de 30 de Enero de 2009).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 10 Noviembre 2011 – B.O.P. núm. 003 de 05 de Enero de 2012).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 15 de Noviembre de 2012 – B.O.P. – núm. 41 de 1 de Marzo de 2013).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 17 de Enero de 2013 – B.O.P. – núm. 41 de 1 de Marzo de 2013).
- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 8 DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 13 de Marzo de 2014 – B.O.P.- núm. 137 de 21 de julio de 2014).
- INNOVACIÓN 2 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10) DEL P.G.O.U. de Pulpí (AP. Def. 26 de Octubre de 2015 - B.O.P. núm. 234 de 03 de Diciembre de 2015).



Ayuntamiento
de
Pulpí

- INNOVACIÓN 4 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 12) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 10 de Marzo de 2016 B.O.P. núm 109 de 06 de Junio de 2016).
- INNOVACIÓN 1 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 10 de Julio de 2018 – B.O.J.A. - núm. 177 de 12 de Septiembre de 2018).
- INNOVACIÓN 8 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 16 de Enero de 2020 B.O.P. – núm. 042 de 03 de Marzo de 2020).
- INNOVACIÓN 6 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 09 de Julio de 2020 – B.O.P. – núm. 171 de 03 de Septiembre de 2020).
- INNOVACIÓN 3 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. 29 de Enero de 2021 – B.O.J.A. núm. 067 de 12 de Abril de 2021).
- INNOVACIÓN 5 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Def. CTOTU 13 de Octubre de 2021 – B.O.J.A. – núm. 234 de 07 Diciembre de 2021).
- PLAN PARCIAL ORDENACIÓN DEL SECTOR LF-1 (ap. Def. 19 de Julio de 2019 – B.O.P. núm. 001 de 02 de Enero de 2008)

PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

- INNOVACIÓN 7 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Inicial 13 de Julio de 2017 - B.O.P. núm. 167 de 31 de Agosto de 2017).
- INNOVACIÓN 9 (MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17) DEL P.G.O.U. DE PULPÍ (ap. Inicial 15 de Julio de 2021 - B.O.P. núm. 145 de 30 de Julio de 2021).
- INNOVACIÓN 10 (MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 18) DEL PGOU DE PULPÍ (ap. Inicial 22 de Diciembre de 2021 – B.O.P. – B.O.P. núm. 22 de 02 de Febrero de 2022).
- INNOVACIÓN 11 (MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 19) DEL PGOU DE PULPÍ (ap. Inicial 22 de Diciembre de 2021 – B.O.P. núm. 011 de 18 de Enero de 2022).
- INNOVACIÓN 12 (MODIFICACIÓN PUNTAL Nº 20) DEL PGOU DE PULPÍ (ap. Inicial 22 de Diciembre de 2021 – B.O.P. núm. 011 de 18 de Enero de 2022).

GESTIÓN

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR LF-1 (ap. Def. 30 de Junio de 2008 – B.O.P. núm. 139 de 22 de julio de 2008).
- PROYECTO DE REPARCELACION de las parcelas T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 y T-14 del Sector LF-1.

LEGISLACIÓN



- Ley 7/2021, de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (BOJA 3 de diciembre de 2021).
- Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo RD 2159/1978.
- Reglamento de Gestión Urbanística RD 3288/1978.

1.2. INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1. SITUACIÓN.

El ámbito objeto del presente proyecto son la parcelas lucrativas definidas y grafiadas en los planos del proyecto, situadas en el ámbito de la Ordenanza de Zona 2ª y 3ª del Plan Parcial del Sector LF-1 del PGOU de Pulpí. Dichos suelos disponen del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, así como de Proyecto de Reparcelación con aprobación definitiva e inscripción en el Registro de la Propiedad. Las obras de urbanización se encuentran completamente ejecutadas y recepcionadas por la administración competente.

1.2.2. ESTADO ACTUAL.

En la actualidad, el terreno de la parcelas objeto del Estudio de Detalle del Plan Parcial del Sector LF-1 se encuentra clasificado por el vigente P.G.O.U. como SUELO URBANO CONSOLIDADO en el ámbito del ámbito del referido plan parcial, donde se estará a lo normado en el Plan Parcial del Sector LF-1 y documentos urbanísticos que lo desarrollan y/o modifican, según Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Sector LF-1 del PGOU de Pulpí y Proyecto de Reparcelación de las de las parcelas T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 y T-14 del Sector LF-1.

Las parcelas se encuentran situadas en el ámbito de la Ordenanza 2ª y 3ª de las Ordenanzas Particulares de cada zona del Plan Parcial Sector LF-1.

1.3. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Por aplicación de la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, en tanto se produzca el desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la Ley 7/2021 es de aplicación de forma supletoria, en lo que sea compatible con la ley, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, por ello procede la tramitación del presente Estudio de Detalle.

Las parcelas lucrativas objeto del presente proyecto y que conforman manzanas completas, son propiedad de la mercantil MKTO CATAL IMPORTACIONES SL, impulsora del presente Estudio de Detalle.



La conveniencia y necesidad de la redacción y tramitación del presente Estudio de Detalle viene determinada por la necesidad concretar la ordenación interior dentro de las parcelas que conforman las manzanas objeto del estudio de detalle. Además se pretende optimizar la ubicación de las futuras edificaciones en relación con el soleamiento y aprovechamiento industrial y/o terciario de las mismas, junto con un mayor esponjamiento de las edificaciones futuras en dichas parcelas y liberar el mayor espacio posible de parcela para dotación de aparcamientos necesarios para la operatividad real y diaria de los trabajadores que asistirán a los distintos centros de trabajo que el grupo empresarial promotor va a implantar en las parcelas objeto del Estudio de Detalle a muy corto plazo, con el fin de que interfieran lo menos posible sobre las plazas de aparcamiento dotadas en la vía pública, las cuales se podrían llegar a colmatar en cuanto a ocupación.

Es también objeto del Estudio de Detalle la reordenación interior de volúmenes edificables de las parcelas dentro de las manzanas que conforman en ámbito reducido del presente documento.

Las modificaciones llevadas a cabo con el presente Estudio de Detalle no afectan a los predios colindantes ni a dotaciones, viales, espacios libres públicos o sistemas generales.

El Estudio de Detalle propone reordenar los volúmenes edificables en las parcelas lucrativas resultantes objeto del mismo, de acuerdo con las especificaciones del mismo y sin provocar un aumento del volumen edificable total del citado Plan Parcial ni del ámbito reducido del propio Estudio de Detalle.

En todo caso, las parcelas lucrativas objeto del presente Estudio de Detalle, son propiedad de la mercantil MKTO CATAL IMPORTACIONES SL la cual pretende obtener un aprovechamiento óptimo y adecuado de las parcelas de su propiedad, sin afectar con ello en ningún caso a los predios colindantes.

El Estudio de Detalle no contempla reducción ni modificación geométrica en la superficie de viales públicos ni de espacios libres públicos o de dotaciones en ningún caso. Por otro lado, el presente Estudio de Detalle no afecta a zonas verdes o espacios públicos prevista por el Plan Parcial.

1.4. ESTUDIO DE SUPERFICIES RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Tras realizar una reciente medición sobre el terreno mediante levantamiento topográfico georreferenciado, en el siguiente cuadro se resumen las superficies netas reales recientemente medidas in situ y que resultan de este proyecto (que a su vez son coincidentes con las que se desprenden del Proyecto de Reparcelación de las parcelas T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 y T-14 del Sector LF-1 recientemente tramitado):



Ayuntamiento
de
Pulpí

PARCELA	SUPERFICIE REAL MEDIDA Y RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS T-10, T-12, T-13 Y T-14 (m2)	ORDENANZA
T-10	8.536,00	2ª
T-12	5.225,99	3ª
T-13	15.197,60	2ª
T-14	6.335,95	3ª
SUMA	35.295,54	

1.4.1. LOCALIZACION DE LOS TERRENOS NO LUCRATIVOS DE CESION OBLIGATORIA Y GRATUITA.

No procede incremento de cesiones a favor del municipio. No se modifica la ubicación, geometría o superficie de ningún espacio libre público, dotaciones o viales.

1.5. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

La totalidad de parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son propiedad de la mercantil MKTO CATAL IMPORTACIONES, S.L. con C.I.F. B04267225 y domicilio social en Ctra. Huércal-Overa, S/N, 04640 Pulpí (Almería).

1.5.1. TITULAR CATASTRAL Y REGISTRAL DE LAS PARCELAS OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y REPARCELACION.

Los titulares catastrales y registrales de las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle son los propietarios de las mismas referidos en el apartado anterior.

1.5.2. PROPIETARIOS COLINDANTES.

El terreno incluido en el ámbito del Estudio de Detalle no presenta parcelas privativas colindantes ya que las cuatro parcelas objeto del presente proyecto conforman una manzana completa o colindan con centros de transformación, SGEL, zonas verdes y viales del Plan Parcial.

1.6. ESTUDIO COMPARATIVO.

1.6.1. CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN REPARCELACION DE LAS PARCELAS T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 y T-14 del Sector LF-1.



Ayuntamiento
de
Pulpí

PARCELA	SUPERFICIE REAL MEDIDA Y RESULTANTE DE LA REPARCELACION DE LAS PARCELAS T-06, T-07, T-09, T-10, T-11, T-13 Y T-14 (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	ORDENANZA
T-10	8.536,00	8.536,00	2ª
T-12	5.225,99	5.225,99	3ª
T-13	15.197,60	15.197,60	2ª
T-14	6.335,95	6.561,86	3ª
SUMA	35.295,54	35.521,45	

1.6.2. CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS T-10, T-12, T-13 Y T-14.

PARCELA	SUPERFICIE REAL MEDIDA Y RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS T-10, T-12, T-13 Y T-14 (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	ORDENANZA
T-10	8.536,00	9.500,00	2ª
T-12	5.225,99	200,00	3ª
T-13	15.197,60	21.600,00	2ª
T-14	6.335,95	4.221,45	3ª
SUMA	35.295,54	35.521,45	

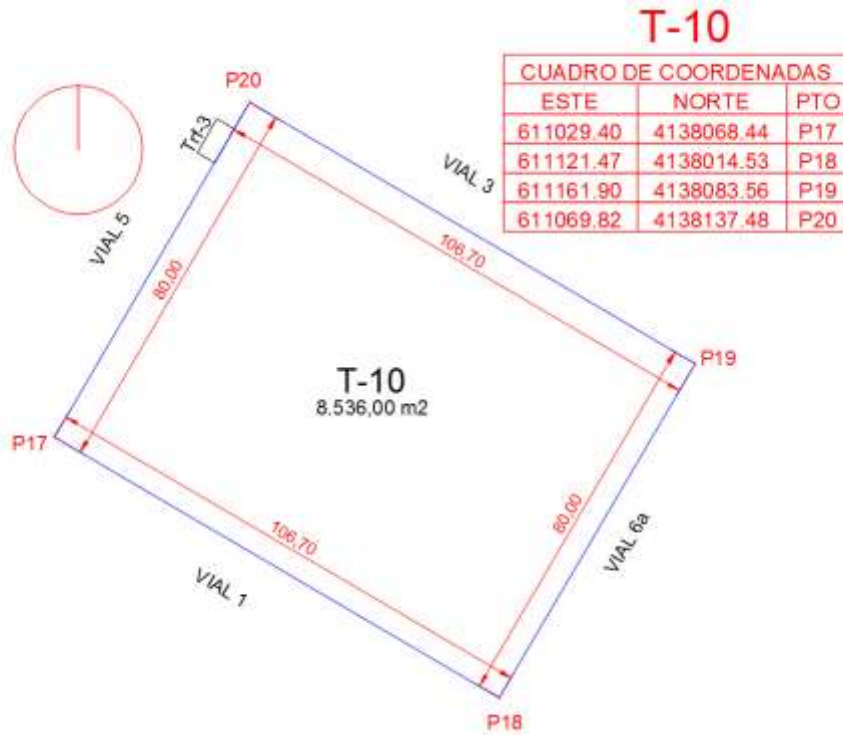
1.6.3. GEORREFERENCIACION DE LAS PARCELAS RESULTANTES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

A continuación se adjuntan las fichas de coordenadas georreferenciadas de las parcelas objeto del Estudio de Detalle en Sistema ERTS-89, Huso-30 (Sistema de coordenadas del Catastro).



Ayuntamiento
de
Pulpí

GEORREFERENCIACION de la PARCELA T-10:

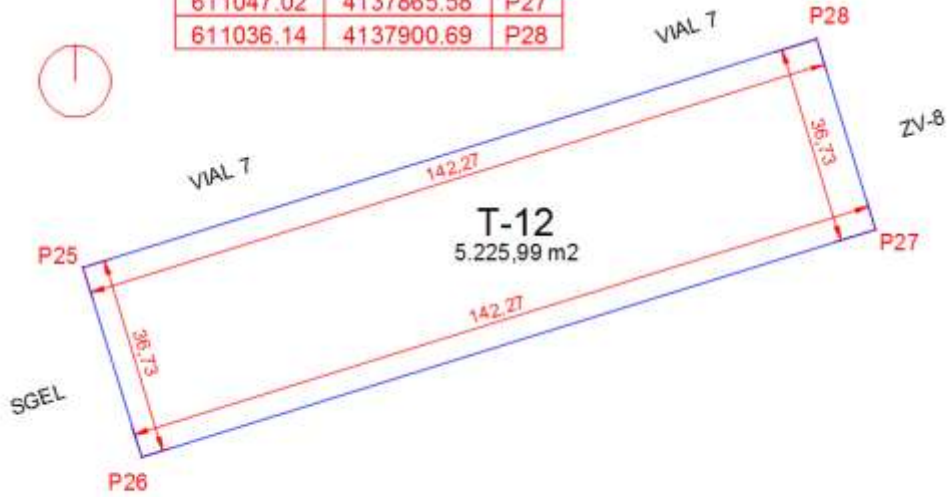




GEORREFERENCIACION de la PARCELA T-12:

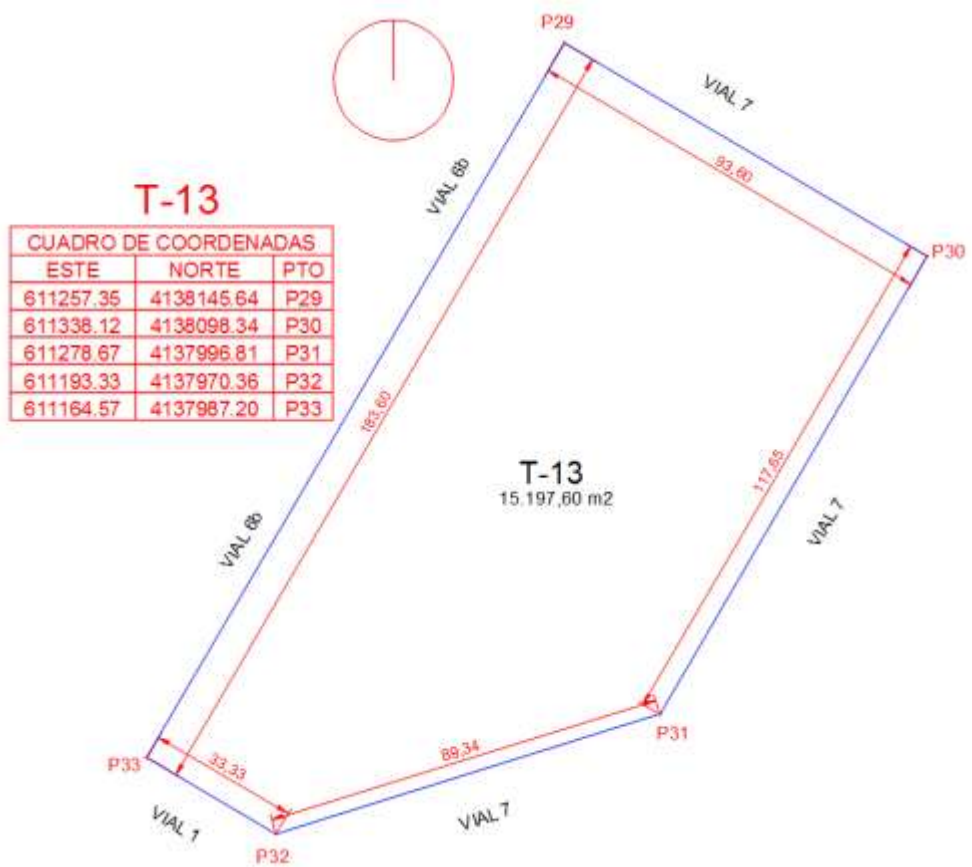
T-12

CUADRO DE COORDENADAS		
ESTE	NORTE	PTO
610900.25	4137858.57	P25
610911.12	4137823.48	P26
611047.02	4137865.58	P27
611036.14	4137900.69	P28





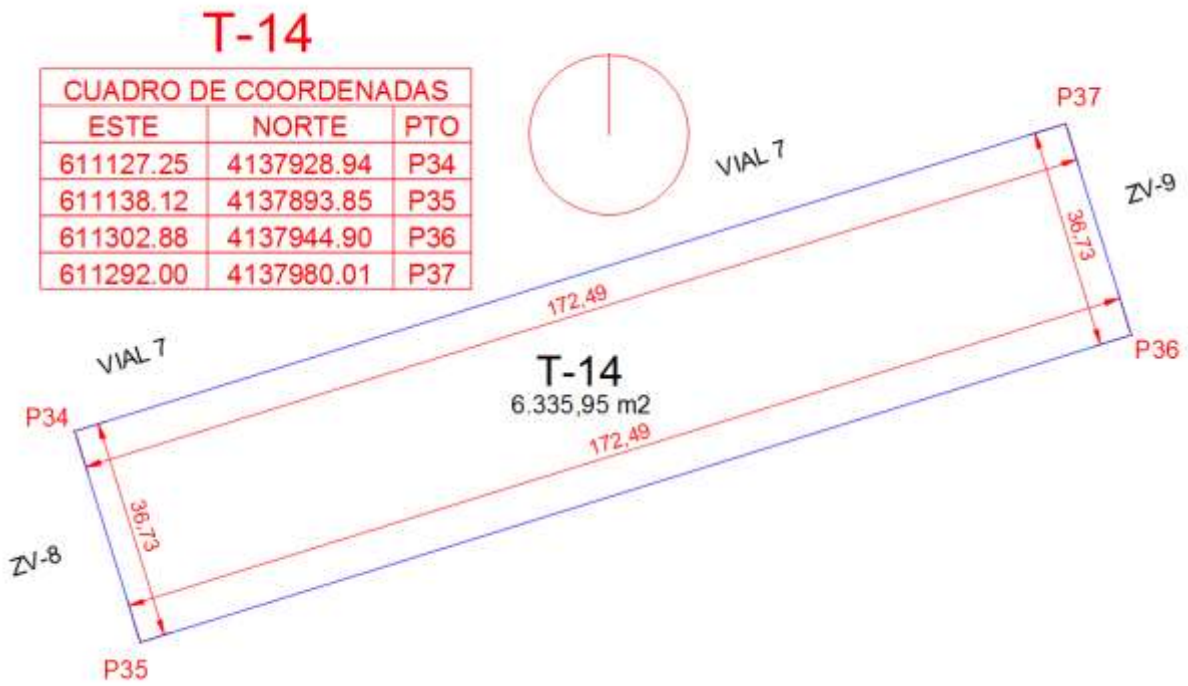
GEORREFERENCIACION de la PARCELA T-13:





Ayuntamiento
de
Pulpí

GEORREFERENCIACION de la PARCELA T-14:





1.7. SERVIDUMBRES CON FINCAS COLINDANTES.

No se establecen ni se tiene conocimiento ni constancia registral de presencia de servidumbres de ningún tipo con otros predios y no se ven afectados predios terceros por el contenido del presente Estudio de Detalle».

Lo que se hace público para general conocimiento. En Pulpí, a 1 de diciembre de 2022.

EL ALCALDE – PRESIDENTE

Juan Pedro García Pérez